



Direction du Logement et de l'Habitat

2022 DLH 260 – Réalisation, 124, rue Falguière (15e) d'un programme de rénovation d'une résidence sociale de 154 logements par 3F RESIDENCES - Subvention (599 718 euros)

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

3F RESIDENCES est propriétaire depuis 2009 de l'ensemble immobilier situé 124, rue Falguière (15e) construit en 1976. Le bailleur souhaite réaliser un programme de rénovation de cet ensemble s'inscrivant dans les objectifs du Plan Climat Air Énergie de la Ville de Paris. Les travaux envisagés permettront d'améliorer le cadre de vie et le confort des locataires en apportant une réduction des consommations d'énergie.

La mise en place du Plan Climat Air Énergie Territorial vise notamment à réduire l'impact carbone du bâtiment qui est constitué de deux pôles d'émissions importants, les émissions induites par la construction elle-même et les émissions induites par l'usage du bâtiment (notamment les consommations énergétiques). C'est pour ces raisons que la ville souhaite développer des réponses techniques et architecturales pour améliorer le confort d'usage, le confort d'hiver et d'été dans chaque immeuble et logement, avec l'usage de matériaux à faible impact carbone, l'apport d'énergies renouvelables, le rafraîchissement et la ventilation naturelle, la « désimperméabilisation » et la végétalisation du bâti, des cours et des espaces collectifs.

A l'occasion des opérations de rénovations « plan climat » des bailleurs sociaux, des méthodes constructives seront questionnées et celles produisant le moins de nuisances seront favorisées, à l'instar des filières sèches. L'ensemble de ces interventions se fait dans le respect du patrimoine dont la grande variété et les époques différentes font la richesse de Paris.

Le bailleur et son équipe de maîtrise d'œuvre, avec l'entreprise, mettent en place un accompagnement constant permettant une concertation et une information à destination des locataires visant à la réussite des projets dans les meilleures conditions d'adhésion et d'acceptation.

Le présent projet a pour objet de vous soumettre les conditions de cette réalisation.

I - PRESENTATION DU PROGRAMME

Le programme est détaillé dans la fiche technique jointe. Les principales caractéristiques sont les suivantes :

1°) Description du projet immobilier

L'ensemble immobilier se développant en R+8, est à usage de résidence sociale conventionnée à l'APL et comporte un total de 154 logements pour une surface habitable totale de 1 871 m².

L'ensemble s'implante en escalier sur la longueur de la parcelle. Il présente des caractéristiques architecturales typiques des années 70. Les façades, en béton enduit, sont rythmées par des bandeaux de couleur ocre situés sous les menuiseries et par des escaliers extérieurs aux formes arrondies qui mènent aux logements.

Une restructuration lourde des logements a été effectuée en 2020 et a permis notamment de rénover toutes les salles de bain, les sols, murs et plafonds des logements. Elle a aussi été l'occasion de végétaliser les toitures terrasses. Les faibles performances thermiques de l'ensemble subsistent néanmoins et sont dues à une mauvaise isolation des façades et des menuiseries et à une ventilation mécanique non régulée.

2°) Démarche développement durable du projet

Dans le cadre du Plan Climat Air Énergie de la Ville de Paris, le projet devra atteindre une consommation énergétique maximale de 143 kWh/m²SHONRT/an (soit un gain énergétique de 44%), un gain d'émission de GES de 46%, être labellisé HPE Rénovation et obtenir la certification BEE Rénovation Paris.

Le scénario retenu prévoit une intervention permettant de maximiser la performance énergétique et le confort des résidents au regard des contraintes techniques et patrimoniales de l'opération.

Le programme de rénovation visant à améliorer les performances énergétiques de l'immeuble comportera notamment :

- Le ravalement de l'enveloppe du bâtiment avec isolation thermique par l'extérieur ;
- Le remplacement complet des menuiseries existantes ;
- L'isolation ou le remplacement des volets roulants ;
- La mise en œuvre d'une ventilation mécanique hygroréglable.

Les travaux permettront de réduire la consommation d'énergie d'au moins 111 kWh/m²SHON/an, soit une diminution de 44% :

	Consommation en kWh/m ² SHONRt.a n	Émission de CO2 en kgCO2/m ² SHAB.a n
Existant	254	46
Après travaux	143	25
Gain	44%	46%

Selon le calcul théorique du bureau d'études, l'opération devrait permettre de réduire les charges liées à l'énergie d'un montant d'environ 464 € TTC en moyenne par an et par logement.

Il est à noter que le bailleur réalisera plusieurs actions d'économie circulaire :

- L'approvisionnement de menuiserie recyclée ;
- L'application des chartes de chantier propre et de chantier à faibles nuisances du groupe 3F.

II - FINANCEMENT DU PROGRAMME

1°) Le prix de revient prévisionnel

Le coût de l'opération est évalué à 1 499 295 euros (soit 9 736 € / logement) se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	
TRAVAUX	1 298 700 €
<i>Dont aléas et révisions</i>	64 350 €
HONORAIRES ET DIVERS	200 595 €
<i>Dont aléas et révisions</i>	9 657 €
TOTAL	1 499 295 €

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	
Eco prêt CDC	899 577 €
Subvention Ville Plan Climat	599 718 €
TOTAL	1 499 295 €

Je vous propose en conséquence d'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme précité, d'accorder à 3F RESIDENCES une subvention d'un montant maximum de 599 718 euros et d'accorder la garantie de la Ville de Paris à l'emprunt nécessaire à la réalisation de cette opération.

Je vous prie, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir délibérer.

La Maire de Paris

2022 DLH 260 - 1 Réalisation, 124, rue Falguière (15e) d'un programme de rénovation d'une résidence sociale de 154 logements par 3F RESIDENCES - Subvention (599 718 euros)

Le Conseil de Paris,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation ;

Vu le projet de délibération en date du _____ par lequel la Maire de Paris propose d'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme de rénovation à réaliser par 3F RESIDENCES au 124, rue Falguière (15e) ;

Vu l'avis du Conseil du 15e arrondissement en date du _____

Sur le rapport présenté par M. Ian BROSSAT et M. Jacques BAUDRIER, au nom de la 5e Commission ;

Délibère :

Article 1 : Est approuvée la participation de la Ville de Paris au financement du programme de rénovation à réaliser par 3F RESIDENCES au 124, rue Falguière Paris (15e).

Pour ce programme, 3F RESIDENCES bénéficiera d'une subvention municipale d'un montant maximum global de 599 718 euros ; cette dépense sera inscrite au budget de la Ville de Paris pour les exercices 2022 et suivants.

Article 2 : Dans le cadre de la démarche « bâtiments durables », le projet devra respecter les objectifs du Plan Climat Air Énergie défini par la Ville de Paris, notamment en termes de performance environnementale et les certifications de l'opération.

Article 3 : Madame la Maire de Paris est autorisée à conclure avec 3F RESIDENCES la convention fixant les modalités de versement de la participation de la Ville de Paris au financement du programme. Cette convention comportera en outre l'engagement de l'organisme de ne procéder à aucune cession de logement locatif sur le territoire parisien, sauf avis favorable donné par la Ville de Paris en application des articles L 443-7 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

2022 DLH 260 - 2 Réalisation, 124, rue Falguière (15e) d'un programme de rénovation de 154 logements sociaux par 3F RESIDENCES – Garantie des emprunts (899 577 euros)

Le Conseil de Paris,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation ;

Vu le projet de délibération en date du _____ par lequel la Maire de Paris propose d'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme de rénovation à réaliser par 3F RESIDENCES au 124, rue Falguière Paris (15e) ;

Vu l'avis du Conseil du 15e arrondissement en date du _____

Sur le rapport présenté par M. Ian BROSSAT et M. Jacques BAUDRIER, au nom de la 5e Commission ;

Délibère :

Article 1 : La Ville de Paris garantit, pour la totalité de sa durée, le service des intérêts et l'amortissement de l'éco prêt à souscrire par 3F RESIDENCES auprès de la Caisse des Dépôts et des Consignations, destiné à financer la rénovation d'une résidence sociale comportant 154 logements sociaux situés 124, rue Falguière (15e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt Montant	Eco prêt 899 577 euros
Durée totale	13 ans
Dont durée de la phase de préfinancement	24 mois
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux de l'index en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt - marge fixe de 0.75% Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation de l'index sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%

Cette garantie éco prêt est accordée sous réserve de la conclusion du contrat dans un délai de 3 ans à compter du jour de la notification de la présente délibération.

Article 2 : Au cas où 3F RESIDENCES, pour quelque motif que ce soit, ne s'acquitterait pas :

- des sommes dues (capital et intérêts) aux échéances convenues ;
- des intérêts moratoires encourus ;
- en cas de remboursement anticipé du prêt survenu conformément aux conditions contractuelles des prêts, des intérêts courus contractuels, indemnités ou pénalités éventuellement dues conformément aux conditions financières des contrats,

la Ville de Paris s'engage à en effectuer le paiement en ses lieu et place sur simple demande de l'établissement prêteur adressée par lettre missive, sans jamais pouvoir opposer le défaut de mise en recouvrement des impôts dont la création est prévue ci-dessous, ni exiger que l'établissement prêteur ne discute au préalable l'organisme défaillant.

Article 3 : Les charges de la garantie ainsi accordée seront couvertes éventuellement par un prélèvement sur les ressources générales du budget et, en cas d'insuffisance de celles-ci et à concurrence des sommes nécessaires, par une augmentation corrélative des taux des taxes foncières, de la taxe d'habitation, ainsi que de la cotisation foncière des entreprises.

Article 4 : Madame la Maire de Paris est autorisée à intervenir, au nom de la Ville de Paris, aux contrats d'emprunt concernés par la garantie visée à l'article 1 de la présente délibération et à conclure avec 3F RESIDENCES la convention fixant les modalités d'exercice éventuel de cette garantie.

Article 5 : Les montants et conditions définitives du contrat d'emprunt seront communiqués au Conseil de Paris à l'occasion du vote des documents budgétaires annuels.