



**2014 DLH 1222** Réalisation 23-25 rue Crozatier et 66-68-70 boulevard Diderot (12e) d'un programme de réhabilitation Plan Climat de 116 logements sociaux par Antin Résidences.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

L'ensemble immobilier « Crozatier » est situé 23-25 rue Crozatier et 66-68-70 boulevard Diderot (12e). Construit dans les années 1858-1860, il se trouve dans le quartier Aligre/Gare de Lyon, à l'angle de la rue Crozatier et du boulevard Diderot. Composé de 116 logements d'une surface utile de 5277 m<sup>2</sup> et 1075m<sup>2</sup> de locaux commerciaux en rez-de-chaussée, le bâtiment de style faubourien XIX<sup>ème</sup> siècle est constitué de 5 bâtiments sur rue et 3 bâtiments sur cour en R+5, distribués par 8 escaliers.

Des désordres structurels (ravalement et volets dégradés, inconfort thermique...) affectent l'immeuble, et nécessitent une réhabilitation globale. Antin Résidences souhaite réaliser des travaux d'amélioration du confort des locataires et de réduction des consommations énergétiques.

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

Le diagnostic réalisé fait état, côté rue, de persiennes bois en mauvais état, de murs extérieurs non isolées, ainsi que de façades présentant des salissures et des fissures structurelles côté cour. Ces défauts contribuent à un inconfort thermique et phonique important.

2°) Profil environnemental du programme

Les travaux de réhabilitation Plan Climat permettront de réduire la consommation du bâtiment de 144 kWh<sub>ep</sub>/m<sup>2</sup>/an, pour une consommation initiale de 264 kWh<sub>ep</sub>/m<sup>2</sup>/an.

	Consommation en kWh <sub>ep</sub> /m <sup>2</sup> SHON/an	Emission de CO2 en kgCo2/m <sup>2</sup> SHON/an
Existant	264	84
Après travaux	120	37
<b>Gain</b>	<b>144</b>	<b>47</b>

### 3°) Description du programme

Les travaux de réhabilitation Plan Climat Énergie porteraient notamment sur :

- L'isolation par l'extérieur des parois opaques sur cour ;
- le remplacement des menuiseries extérieures ;
- le renforcement de l'isolation thermique des combles (laine de roche soufflée) ;
- la transformation de la VMC auto-réglable en hygroréglable de type B ;
- le remplacement des robinets thermostatiques.

Les planchers ne sont pas traités pour cause d'impossibilité technique (cave voutée).

Les autres travaux porteraient sur :

- Les reprises structurelles de l'immeuble (confortements en sous-œuvre) ;
- le ravalement des façades sur rue avec un imperméabilisant respirant (pas d'isolant thermique pour cause de patrimoine protégé) ;
- la révision des couvertures et des cheminées ;
- le remplacement des portes de halls par des menuiseries ;
- l'aménagement des espaces extérieurs (espaces verts, carrelages des parties communes etc.).

## II - FINANCEMENT DU PROGRAMME

### 1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût de l'opération est évalué à 2.375.528 euros, soit 20.479 euros par logement.

DEPENSES (en euros)	
Travaux Plan Climat	1.535.585
Autres travaux	522.217
Honoraires/Divers	317.726
<b>Total</b>	<b>2.375.528</b>

### 2°) Le financement

RECETTES (en euros)	
PAM Eco-Prêt	1.392.000
Subvention Ville de Paris	633.252
Fonds Propres	350.276
<b>Total</b>	<b>2.375.528</b>

### 3°) Les droits de réservation

En contrepartie de la subvention et de la garantie d'emprunt, 15 logements situés 27 rue du Niger (12e) et 19 logements sis 62 rue du Docteur Arnold Netter (12e) déjà réservés par la Ville de Paris, bénéficieront d'une prorogation de 40 ans de leur durée de réservation.

Je vous propose en conséquence :

- d'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme précité, et d'accorder à Antin Résidences une subvention d'un montant maximum de 633.252 euros ;
- d'accorder la garantie de la Ville au PAM Eco-Prêt à souscrire par Antin résidences pour le financement du programme.

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

La Maire de Paris



**2014 DLH 1222-1°** Réalisation 23-25 rue Crozatier et 66-68-70 boulevard Diderot (12e) d'un programme de réhabilitation Plan Climat de 116 logements sociaux par Antin Résidences.

Le Conseil de Paris  
siégeant en formation de Conseil municipal

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 lui propose d'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme de réhabilitation Plan Climat de 116 logements sociaux à réaliser par Antin résidences 23-25 rue Crozatier et 66-68-70 boulevard Diderot (12e) ;

Vu l'avis du Conseil du 12e arrondissement en date du \_\_\_\_\_

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

Délibère :

Article 1 : Est approuvée la participation de la Ville de Paris au financement du programme de réhabilitation Plan Climat de 116 logements sociaux à réaliser par Antin résidences 23-25 rue Crozatier et 66-68-70 boulevard Diderot (12e).

Dans le cadre de la démarche HQE, le projet devra respecter les objectifs du Plan Climat défini par la Ville de Paris, notamment en termes de performance énergétique et de certification de l'opération.

Article 2 : Pour ce programme, Antin Résidences bénéficiera d'une subvention municipale d'un montant maximum de 633.252 euros.

La dépense correspondante sera imputée au chapitre 204, nature 20422, rubrique 72, du budget municipal d'investissement.

Article 3 : 15 logements situés 27 rue du Niger (12e) et 19 logements sis 62 rue du Docteur Arnold Netter (12e) déjà réservés par la Ville de Paris, bénéficieront d'une prorogation de 40 ans de leur durée de réservation.

Article 4 : Mme la Maire de Paris est autorisée à conclure avec Antin Résidences la convention fixant les modalités de versement de la participation de la Ville de Paris au financement du programme et, conformément à l'article L 441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, les modalités d'exercice des droits de réservation de la Ville de Paris. 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.

**2014 DLH 1222-2°** Réalisation 23-25 rue Crozatier et 66-68-70 boulevard Diderot (12e) d'un programme de réhabilitation Plan Climat – Prêt garanti par la Ville (1.392.000) demandé par Antin Résidences pour 116 logements.

Le Conseil de Paris  
siégeant en formation de Conseil municipal

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 lui propose d'accorder la garantie de la Ville de Paris pour le service des intérêts et l'amortissement du PAM Eco-Prêt à contracter par Antin Résidences en vue du financement du programme de réhabilitation Plan Climat de 116 logements sociaux 23-25 rue Crozatier et 66-68-70 boulevard Diderot (12e) ;

Vu l'avis du Conseil du 12e arrondissement en date du \_\_\_\_\_

Sur le rapport présenté par M. Ian BROSSAT, 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 du PAM Eco-Prêt d'un montant maximum de 1.392.000 euros, remboursable en 25 ans maximum, éventuellement assorti soit d'un préfinancement, soit d'un différé d'amortissement d'une durée maximale de 2 ans, qu'Antin résidences se propose de contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ou de tout autre organisme habilité, aux taux et conditions applicables selon la réglementation en vigueur lors de prise d'effet du contrat, en vue du financement du programme de réhabilitation Plan Climat de 116 logements sociaux 23-25 rue Crozatier et 66-68-70 boulevard Diderot (12e).

En cas de préfinancement, la garantie de la Ville de Paris est accordée pour la durée totale du prêt, soit 24 mois de préfinancement au maximum auxquels s'ajoute la période comprise entre la date d'effet du contrat de prêt et le premier jour du mois immédiatement postérieur à cette date, suivis d'une période d'amortissement de 25 ans au maximum, à hauteur de la somme de 1.392.000 euros, majorée des intérêts courus pendant la période de préfinancement et capitalisés au terme de cette période.

Cette garantie est accordée sous réserve de la conclusion du contrat dans un délai de 2 ans à compter du jour de la notification de la présente délibération.

Article 2 : Au cas où Antin Résidences 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 du prêt, des intérêts courus contractuels, indemnités ou pénalités éventuellement dues conformément aux conditions financières du contrat, 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 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 : Mme la Maire de Paris est autorisée à intervenir, au nom de la Ville de Paris au contrat d'emprunt concerné par la garantie visée à l'article 1 de la présente délibération et à signer avec Antin Résidences la convention fixant les modalités d'exercice éventuel de cette garantie.

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