

2016 DLH 260 Réalisation sur le groupe « Contenot Decaen » (12e) d'un programme de rénovation Plan Climat Énergie par Paris Habitat OPH.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Le groupe immobilier « Contenot Decaen », datant de 1955, se compose de cinq bâtiments de type « barre » en R+4, encadrant quatre bâtiments de type « tour » en R+11 placés à l'intérieur de l'ensemble et entourés par une zone végétalisée abondante.

Le groupe, conventionné PALULOS, est détenu par Paris Habitat OPH en pleine propriété.

Le projet objet de la présente délibération ne prend en compte que les bâtiments de type « barre » regroupant 211 logements conventionnés et 12 logements affectés aux commerces. En effet, compte tenu des spécificités constructives des tours, des études complémentaires permettront d'affiner le montage de l'opération Plan Climat Énergie de ces bâtiments, en vue d'un prochain dépôt de demande de financement.

Au regard du diagnostic technique et thermique, Paris Habitat OPH propose la mise en œuvre d'une opération visant à améliorer les performances énergétiques de ces bâtiments.

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

I - PRESENTATION DU PROGRAMME

1°) Description du projet immobilier

Les chaudières sont anciennes et des infiltrations récurrentes ont été constatées lors d'averses. Les interventions des techniciens sont difficiles. Les habitants se plaignent d'un taux d'humidité important dans les salles de bains. La ventilation naturelle est insuffisante. L'absence de ventilation dans ces pièces est une des problématiques principales de ce groupe avec de la condensation et des moisissures. Les murs intérieurs des circulations sont en béton et non isolés. Les portes palières sont peu performantes et peu étanches à l'air.

2°) Profil environnemental du programme

Les travaux de rénovation Plan Climat Énergie permettront de réduire la consommation du bâtiment de la façon suivante :

	Consommation en kWh _{ep} /m ² SHON/an	Emission de CO ₂ en kgCo ₂ /m ² SHab/an
Existant	208	54
Après travaux	79	18
Gain	129	36

3°) Description du programme

Les travaux de réhabilitation Plan Climat Énergie ont pour objectif d'améliorer les performances thermiques des bâtiments et d'améliorer le confort d'usage des appartements. Il fera l'objet d'une certification NF Habitat et d'un Label BBC Effinergie rénovation.

Les travaux porteront notamment sur :

- la pose d'une isolation thermique par l'extérieur sur l'ensemble des façades ;
- l'isolation thermique du plancher haut des caves ;
- le renforcement de l'isolation thermique en toiture terrasse ;
- le remplacement des menuiseries extérieures des parties privatives ;
- la mise en place d'occultations extérieures sur l'ensemble des menuiseries ;
- le remplacement des portes palières ;
- le renouvellement complet de la production de chaleur et d'ECS ;
- la modernisation et l'isolation des réseaux de distribution de chaleur et d'ECS ;
- la pose de robinets thermostatiques ;
- la mise en place d'une VMC hygroréglable de type B basse pression ;

Par ailleurs, des travaux d'accompagnement sont proposés, tels que l'amélioration de la sécurité incendie, l'adjonction d'ascenseurs accessibles aux personnes à mobilité réduite dans le bâtiment F, pour les 32 logements du bâtiment.

La végétalisation des toitures terrasses est envisagée à ce stade. Cependant, afin d'évaluer la faisabilité d'un projet d'agriculture urbaine, Paris Habitat lancera des études de maîtrise d'œuvre spécifiques. Le projet, une fois défini, fera l'objet d'une demande de financement auprès de la Ville de Paris.

4°) Évolution des charges locatives

Le scénario retenu permet d'envisager une économie de charges pour les travaux Plan Climat Énergie de l'ordre de 30€ mensuel par logement en moyenne.

Le bailleur prévoit à ce stade de mettre en place le partage des économies de charges liées à l'énergie conformément à la loi MOLLE.

II - FINANCEMENT DU PROGRAMME

1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût de l'opération est évalué à 11 554 867 euros, soit 54 762 euros par logement.

Prix de revient	Rénovation Plan Climat Énergie
Travaux	10 000 378
Honoraires/Divers	1 554 489
Total	11 554 867

2°) Le financement

Plan de financement	Rénovation Plan Climat Énergie
Prêt PAM (15 ans)	3 421 771
Prêt Anti Amiante	489 489
Eco Prêt	2 954 000
Subvention Ville de Paris PCE	2 155 860
Fonds propres	2 533 747
Total	11 554 867

3°) Les droits de réservation

78 des logements de l'ensemble immobilier seront réservés à des candidats locataires désignés par la Ville de Paris pour une durée de 40 ans, dans le cadre de prorogations de droits existants ou de droits supplémentaires, à compter de la libération de ces logements.

Je vous propose en conséquence :

- d'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme précité, et d'accorder à Paris Habitat-OPH une subvention d'un montant maximum de 2 155 860 euros ;
- d'accorder la garantie de la Ville aux emprunts PAM, Eco Prêt et prêt Anti Amiante à souscrire par Paris Habitat-OPH pour le financement du programme.

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

La Maire de Paris

2016 DLH 260 -1° Réalisation sur le groupe « Contenot Decaen » (12e) d'un programme de rénovation Plan Climat Énergie par Paris Habitat OPH.

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 rénovation Plan Climat Énergie à réaliser par Paris Habitat OPH sur le groupe « Contenot Decaen », 47 rue de Wattignies, 75-77 rue Claude Decaen, 32 et 46 rue de la Brèche aux Loups et 9 square Georges Contenot (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 rénovation Plan Climat Énergie à réaliser par Paris Habitat OPH sur le groupe « Contenot Decaen» 47 rue de Wattignies, 75-77 rue Claude Decaen, 32 et 46 rue de la Brèche aux Loups et 9 square Georges Contenot (12e).

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

Article 2 : Pour ce programme, Paris Habitat OPH bénéficiera d'une subvention municipale d'un montant maximum de 2 155 860 euros.

La dépense correspondante sera imputée au chapitre 204, nature 204182, rubrique 72, du budget municipal d'investissement.

Article 3 : 78 des logements de l'ensemble immobilier seront réservés à des candidats locataires désignés par la Ville de Paris pour une durée de 40 ans, dans le cadre de prorogations de droits existants ou de droits supplémentaires, à compter de la libération de ces logements.

Article 4 : Mme la Maire de Paris est autorisée à conclure avec Paris Habitat-OPH 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.

2016 DLH 260 -2° Réalisation sur le groupe « Contenot Decaen » (12e) d'un programme de rénovation Plan Climat Énergie - Prêts garantis par la Ville (6.865.260 euros) demandés par Paris Habitat OPH pour 211 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 des prêts à contracter par Paris Habitat - OPH en vue du financement du programme de rénovation Plan Climat Énergie à réaliser par Paris Habitat OPH sur le « Contenot Decaen» 47 rue de Wattignies, 75-77 rue Claude Decaen, 32 et 46 rue de la Brèche aux Loups et 9 square Georges Contenot (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 prêt PAM d'un montant maximum de 3.421.771 euros, remboursable en 15 ans maximum, éventuellement assorti soit d'un préfinancement, soit d'un différé d'amortissement d'une durée maximale de 2 ans, que Paris Habitat OPH 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 rénovation Plan Climat Énergie à réaliser par Paris Habitat OPH sur le groupe « Contenot Decaen» 47 rue de Wattignies, 75-77 rue Claude Decaen, 32 et 46 rue de la Brèche aux Loups et 9 square Georges Contenot (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 15 ans au maximum, à hauteur de la somme de 3.421.771 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 : La Ville de Paris garantit, pour la totalité de sa durée, le service des intérêts et l'amortissement de l'Eco Prêt d'un montant maximum de 2.954.000 euros, remboursable en 15 ans maximum, éventuellement assorti soit d'un préfinancement, soit d'un différé d'amortissement d'une durée maximale de 2 ans, que Paris Habitat OPH 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 rénovation Plan Climat Énergie à réaliser par Paris Habitat OPH sur le groupe « Contenot Decaen» 47 rue de Wattignies, 75-77 rue Claude Decaen, 32 et 46 rue de la Brèche aux Loups et 9 square Georges Contenot (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 15 ans au maximum, à hauteur de la somme de 2.954.000 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 3 : La Ville de Paris garantit, pour la totalité de sa durée, le service des intérêts et l'amortissement du prêt Anti Amiante d'un montant maximum de 489.489 euros, remboursable en 15 ans maximum, éventuellement assorti soit d'un préfinancement, soit d'un différé d'amortissement d'une durée maximale de 2 ans, que Paris Habitat OPH 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 rénovation Plan Climat Énergie à réaliser par Paris Habitat OPH sur le groupe « Contenot Decaen » 47 rue de Wattignies, 75-77 rue Claude Decaen, 32 et 46 rue de la Brèche aux Loups et 9 square Georges Contenot (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 15 ans au maximum, à hauteur de la somme de 489.489 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 4 : Au cas où Paris Habitat OPH, 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 des prêts 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 avec l'organisme défaillant.

Article 5 : Les charges des garanties ainsi accordées 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 6 : Mme la Maire de Paris est autorisée à intervenir, au nom de la Ville de Paris aux contrats d'emprunt concernés par les garanties visées aux articles 1, 2 et 3 de la présente délibération et à signer avec Paris Habitat OPH les conventions fixant les modalités d'exercice éventuel de ces garanties.

Article 7 : Les conditions et les montants définitifs des contrats d'emprunt seront communiqués au Conseil de Paris à l'occasion du vote des documents budgétaires annuels.