



Direction du Logement et de l'Habitat

**2020 DLH 21** Réalisation 20-22 rue Beccaria (12e) d'un programme de rénovation d'un Foyer pour Travailleurs Migrants comportant 215 logements par 3F Résidences.

## PROJET DE DELIBERATION EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La société 3F Résidences est propriétaire depuis 2018 d'un bâtiment à usage de Foyer pour Travailleurs Migrants comportant 215 logements géré par l'Association COALLIA, et conventionné à l'APL depuis sa livraison en 1982.

Eu égard à l'état dégradé du bâti et des engagements pris lors de la conclusion d'un nouveau contrat de location avec le gestionnaire en date du 20 avril 2018, la société souhaite mener une opération de réhabilitation s'inscrivant dans les objectifs du Plan Climat Air Énergie de la Ville de Paris.

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 comporte trois bâtiments, deux en R+7 et un en R+5 édifiés sur deux niveaux de parking de 68 places. Il comporte 215 logements se répartissant entre 96 chambres individuelles équipées de salles de douches et sanitaires et 119 logements de type 2 et 3 pour 154 places, se développant sur une surface habitable de 4.363 m<sup>2</sup>. Il comporte également deux logements de fonction.

#### 2°) Démarche développement durable du projet

Dans le cadre du Plan Climat Air Énergie de la Ville de Paris, le projet de rénovation durable de la résidence existante devra atteindre une consommation maximale de 104 kWh/m<sup>2</sup>shon/an et être labellisé BBC Rénovation. En complément, le projet sera certifié BEE Rénovation Paris.

Les travaux porteront notamment sur :

- L'Isolation thermique par l'extérieur à base de matériaux non polluants et biosourcés ,
- La reprise de l'isolation existante du plancher bas des parkings,
- L'isolation de la toiture terrasse,
- Le remplacement des menuiseries et des persiennes,
- L'amélioration de la ventilation mécanique contrôlée,
- La mise en place de chaudières gaz à condensation,
- La mise en œuvre d'une pompe à débit variable,
- La mise en place de robinets thermostatiques.

Les travaux permettront de réduire la consommation d'énergie d'au moins 100 kWh/m<sup>2</sup>SHON/an, soit un gain de 50 % :

	Consommation en kWh/m <sup>2</sup> SHONrt/an	Émission de CO2 en kgCo2/m <sup>2</sup> SHAB/an
Existant	198	50
Après travaux	98	21
<b>Gain</b>	<b>100</b>	<b>29</b>

Il est également prévu des interventions à l'échelle de la ventilation avec passage en VMC Hygro A.

Le bailleur prévoit 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 global de l'opération est évalué à 4.189.647 euros soit 19.307 euros par logement, se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	Plan Climat Air Énergie
Travaux	3.657.995
Honoraires/Divers	531.652
<b>TOTAL</b>	<b>4.189.647</b>

### 2°) Le financement

RECETTES (en euros)	Plan Climat Air Énergie
Prêt PAM (35 ans)	3.666.087
Subvention Ville de Paris	523.560
<b>TOTAL</b>	<b>4.189.647</b>

### 3°) Les droits de réservation

En contrepartie des financements et de la garantie d'emprunt accordée au titre de la réhabilitation de la résidence existante, un total de 51 logements sera réservé à des candidats locataires désignés par la Ville de Paris, pour une durée de 40 ans.

Je vous propose en conséquence :

- d'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme de rénovation précité, et d'accorder à 3F Résidences une subvention d'un montant maximum de 523.560 euros ;

-d'accorder la garantie de la Ville de Paris au prêt PAM à souscrire par 3F Résidences pour le financement du programme de réhabilitation.

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

La Maire de Paris



**2020 DLH 21-1** Réalisation 20-22 rue Beccaria (12e) d'un programme de rénovation d'un Foyer pour Travailleurs Migrants comportant 215 logements par 3F Résidences - Subvention (523.560 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 lui propose d'approuver la participation de la Ville de Paris au financement d'un programme de rénovation d'un Foyer pour Travailleurs Migrants comportant 215 logements à réaliser par 3F Résidences 20-22 rue Beccaria (12e) ;

Vu l'avis de M. le Maire du 12e arrondissement en date du \_\_\_\_\_ ;

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 d'un Foyer pour Travailleurs Migrants comportant 215 logements à réaliser par 3F Résidences 20-22 rue Beccaria (12e).

Dans le cadre de la démarche « bâtiments durables », le projet devra respecter les objectifs du Plan Climat Air Énergie de Paris en termes de performance énergétique et les exigences de certification de l'opération.

Article 2 : Pour ce programme, 3F Résidences bénéficiera d'une subvention municipale d'un montant maximum de 523.560 euros ; cette dépense sera imputée au budget d'investissement de la Ville de Paris.

Article 3 : 51 logements seront réservés à des candidats locataires désignés par la Ville de Paris.

Article 4 : Mme la Maire de Paris est autorisée à conclure avec 3F 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, dont la durée sera de 40 ans. 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.

**2020 DLH 21-2** Réalisation 20-22 rue Beccaria (12e) d'un programme de rénovation d'un Foyer pour Travailleurs Migrants comportant 215 logements par 3F Résidences – Prêt PAM garanti par la Ville (3.666.087 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 lui propose d'accorder la garantie de la Ville de Paris pour le service des intérêts et l'amortissement du prêt PAM à contracter par 3F Résidences en vue du financement d'un programme de rénovation d'un Foyer pour Travailleurs Migrants comportant 215 logements à réaliser 20-22 rue Beccaria (12e) ;

Vu l'avis de M. le Maire du 12e arrondissement en date du \_\_\_\_\_ ;

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, à souscrire par 3F Résidences auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, destiné à financer le programme de rénovation d'un Foyer pour Travailleurs Migrants comportant 215 logements à réaliser 20-22 rue Beccaria (12e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de Prêt :	PAM
Montant :	3.666.087 €
Durée totale :	37 ans
Dont durée de la phase de préfinancement :	24 mois
Périodicité des échéances :	Annuelle
<b>Index :</b>	<i>Livret A</i>
<b>Taux d'intérêt actuariel annuel :</b>	<b>Taux de l'index en vigueur</b> à la date d'effet du contrat de Prêt + <b>marge de 0,6 %</b> <i>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 %</i>

--	--

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

Article 2 : Au cas où, pour quelque motif que ce soit, 3F Résidences 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 son 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 au contrat d'emprunt concernés par la garantie visée à l'article 1 de la présente délibération et à signer avec 3F Résidences la convention fixant les modalités d'exercice éventuel de cette garantie.

Article 5 : 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.