



Direction du Logement et de l'Habitat

2021 DLH 293 - Réalisation 1-7 avenue de Corbera (12e) d'un programme de rénovation de 255 logements sociaux par IMMOBILIERE 3F - Subvention (3 142 537 euros)

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

IMMOBILIERE 3F est propriétaire depuis 1982 de l'ensemble immobilier situé 1-7 avenue de Corbera (12e) construit dans les années 1920. 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 est composé de 4 bâtiments R+8 et comporte 255 logements d'une surface habitable de 8 847 m². La façade, recouverte d'enduit

clair, est rythmée par un jeu de balcons individuels, de Bow Windows, de garde-manger et de retraits par rapport au nu de référence de la façade. Les constats préliminaires provenant d'études portant sur le bâti et menées auprès des locataires font état de la faible performance des menuiseries, de l'absence d'occultation, d'équipements de chauffage et de ventilation vieillissants.

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 47 kWh/m²shonRT/an (soit un gain énergétique de 85 %), un gain d'émission de GES de 62 %, être labellisé Effinergie Basse Consommation - Bas Carbone et obtenir la certification BEE Rénovation Paris.

Le scénario retenu prévoit une intervention sur l'ensemble des composants permettant une amélioration de la performance énergétique et du confort des habitants.

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

- Le remplacement de l'isolant et de l'étanchéité en toiture terrasse et toitures des cours intérieures,
- Le remplacement de l'étanchéité sur les pans inclinés par une isolation thermique et une couverture zinc,
- Le renforcement de l'isolation thermique des façades,
- Le remplacement des menuiseries,
- La mise en place d'occultations par stores motorisés,
- La rénovation de la ventilation mécanique, passage d'autoréglable à hygro A,
- La création de 4 sous stations CPCU et d'un réseau de distribution ECS et chauffage dans l'immeuble.

Les travaux permettront de réduire la consommation d'énergie d'au moins 277 kWh/m²SHON/an, soit une diminution de 85 %

	Consommation en kWh/m ² SHONrt.an	Émission de CO2 en kgCO2/m ² SHAB.an
Existant	324	21
Après travaux	47	8
Gain	85 %	62 %

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 1 008 € TTC en moyenne par an et par logement.

Le programme de rénovation visant à améliorer le confort intérieur comprendra notamment :

- La rénovation complète des cuisines, salles de bains et WC,
- L'isolation et l'aménagement des garde-mangers,

D'autres travaux porteront sur les espaces collectifs et/ou extérieurs, notamment :

- La rénovation des parties communes dans le cadre du passage des réseaux de chauffage et d'ECS,
- Le remplacement du réseau de distribution d'eau froide,
- La rénovation des locaux d'ordures ménagères,
- L'aménagement d'espaces de rencontre sur les bow windows dans les escaliers + végétalisation des balcons collectifs.

De plus, sur la toiture à faible pente d'une surface d'environ 600 m², IMMOBILIERE 3F a prévu la mise en place d'une végétalisation semi-intensive.

II - FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Le prix de revient prévisionnel

Le coût de l'opération est évalué à 15 631 581 euros (soit 61 300 € logement) se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	
Travaux	13 470 771 €
Honoraires	2 050 092 €
Végétalisation	110 718 €
TOTAL	15 631 581 €

2°)

Le

financement

RECETTES (en euros)	
Eco prêt CDC	4 590 000 €
Prêt PAM	5 045 000
Subvention Ville de Paris forfait logement durable 270€/m ² (sur la base de 45m ² /lgt)	3 098 250 €
Subvention Ville de Paris majoration végétalisation	44 287 €
Subvention région IDF	510 000 €
Fonds propres	2 344 043 €
TOTAL	15 631 581 €

Je vous propose en conséquence d'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme précité, et d'accorder à IMMOBILIERE 3F une subvention d'un montant maximum de 3 142 537 € euros.

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

La Maire de Paris

2021 DLH 293 - 1 Réalisation 1-7 avenue de Corbera (12e) d'un programme de rénovation de 255 logements sociaux par IMMOBILIERE 3F - Subvention (3 142 537 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 IMMOBILIERE 3F au 1-7 avenue de Corbera (12e) ;

Vu l'avis du Conseil du 12e 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 IMMOBILIERE 3F au 1-7 avenue de Corbera (12e).

Pour ce programme, IMMOBILIERE 3F bénéficiera d'une subvention municipale d'un montant maximum global de 3 142 537 euros ; cette dépense sera inscrite au budget de la Ville de Paris pour les exercices 2021 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 de certification de l'opération.

Article 3 : Madame la Maire de Paris est autorisée à conclure avec IMMOBILIERE 3F 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.

2021 DLH 293 - 2 Réalisation 1-7 avenue de Corbera Paris (12e) d'un programme de rénovation de 255 logements sociaux par IMMOBILIERE 3F - Garantie des emprunts (9 635 000 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 IMMOBILIERE 3F au 1-7 avenue de Corbera Paris (12e) ;

Vu l'avis du Conseil du 12e 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 du prêt PAM, à souscrire par IMMOBILIERE 3F auprès de la Caisse des Dépôts et des Consignations, destiné à financer la rénovation de 255 logements sociaux situés 1-7 avenue de Corbera (12e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt Montant	PAM 5 045 000 euros
Durée totale	20 ans
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 0.6 % <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 PAM 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 : 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 IMMOBILIERE 3F auprès de la Caisse des Dépôts et des Consignations, destiné à financer la rénovation de 255 logements

sociaux situés 1-7 avenue de Corbera (12e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt Montant	Eco prêt 4 590 000 euros
Durée totale	20 ans
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 0.45 % <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 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 3 : Au cas où IMMOBILIERE 3F, 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 l'organisme défaillant.

Article 4 : 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 5 : 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 aux articles 1 et 2 de la présente délibération et à conclure avec IMMOBILIERE 3F la convention fixant les modalités d'exercice éventuel de cette garantie.

Article 6 : Les montants et conditions définitives du contrat d'emprunt seront communiqués au Conseil de Paris à l'occasion du vote des documents budgétaires annuels.

