



Direction du Logement et de l'Habitat

**2019 DLH 309** Réalisation, 66 rue des Plantes (14e) d'un programme de rénovation d'un Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes comportant 126 logements par Seqens Solidarités.

## PROJET DE DELIBERATION EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre d'un bail à construction d'une durée de 65 ans signé en 1992 dont la durée a été abaissée à 37 ans en 1994 par avenant avec la Congrégation des Sœurs Augustines, la société Seqens Solidarités est propriétaire d'un bâtiment à usage d'Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes comportant 126 logements gérée par l'Association Notre-Dame-du-Bon-Secours.

Eu égard à l'état dégradé du bâti, la société souhaite mener une opération de réhabilitation s'inscrivant dans les objectifs du Plan Climat Air Énergie de la Ville de Paris, un nouveau bail devant être signé dans ce cadre, assorti d'un montant de loyer capitalisé.

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 bâtiment existant à l'architecture complexe (porte à faux, décrochés) pour lequel des travaux de rénovation seront réalisés, a été construit en 1992.

Aucune rénovation d'ampleur n'a été menée depuis sa mise en service en 1994, et les façades présentent des fissures alors que les menuiseries présentent des infiltrations d'air importantes.

#### 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 100 kWh/m<sup>2</sup>shon/an et être labellisé BBC Rénovation. En complément, le projet sera certifié NF Habitat Paris.

Les travaux porteront notamment sur :

- L'Isolation par l'extérieur avec retour d'isolant,
- La reprise partielle de l'isolation existant des planchers hauts des parkings,
- L'isolation des toitures terrasses et acrotères,
- Le remplacement des menuiseries y compris volets roulants électriques,
- L'amélioration de la ventilation mécanique contrôlée,

- La mise en place de chaudières gaz à condensation,
- La mise en place de robinets thermostatiques,
- La reprise du calorifugeage des réseaux.

Les travaux permettront de réduire la consommation d'énergie de 96 kWh/m<sup>2</sup>SHON/an, soit un gain de 49 % :

	Consommation en kWh/m <sup>2</sup> SHONrt/an	Émission de CO2 en kgCo2/m <sup>2</sup> SHAB/an
Existant	196	28
Après travaux	100	15
<b>Gain</b>	<b>96</b>	<b>13</b>

Il est également prévu des interventions dans les logements, parmi lesquelles la rénovation des pièces humides avec la pose de sols antidérapants et la pose de barres d'appui ainsi que leur mise aux normes PMR, le rafraîchissement des chambres.

Les parties communes feront également l'objet de travaux dont l'installation d'éclairages plus économes (LED) dans les circulations et le remplacement des dalles plafonds dans celles-ci ainsi que la reprise des peintures des espaces collectifs.

Les caractéristiques du bâtiment ne permettent pas de végétaliser les terrasses du fait de la présence de nombreux équipements techniques sur les toitures (édicule chaufferie, moteurs et trainasses VMC).

Le bailleur ne prévoit pas 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 7.147.606 euros soit 48.235 euros par logement, se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	Plan Climat Air Énergie
Charges foncières	1.070.000
Travaux	5.150.505
Honoraires/Divers	927.101
<b>TOTAL</b>	<b>7.147.606</b>

### 2°) Le financement

RECETTES (en euros)	Plan Climat Air Énergie
Eco prêt (25 ans)	1.512.000
Prêt PAM (30 ans)	1.078.847
Prêt PHARE CDC (30 ans)	1.070.000
Subvention Ville de Paris	1.020.600
Subvention ARS	2 216 159
PCRC	250.000
<b>TOTAL</b>	<b>7.147.606</b>

Dans le cadre de cette opération, le bailleur prévoit par ailleurs de procéder au réaménagement du prêt PLA d'un montant de 2 397 376,73 euros (encours global au 1er janvier 2020), qui a permis de financer la création de cet EHPAD. Il s'agit d'allonger sa durée et de bénéficier d'une baisse des marges appliquées.

### 3°) Les droits de réservation

En contrepartie des financements et des garanties d'emprunt accordés au titre de la réhabilitation de la résidence existante, un total de 43 logements sera réservé à des candidats locataires désignés par la Ville de Paris, pour une durée de 40 ans. Ces logements sont situés au sein de la résidence actuelle.

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 Seqens Solidarités une subvention d'un montant maximum de 1.020.600 euros ;

-d'accorder la garantie de la Ville de Paris aux emprunts Eco Prêt et PAM PHARE ainsi qu'au prêt PLA réaménagé à souscrire par Seqens Solidarités pour le financement du programme de réhabilitation.

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

La Maire de Paris