

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT RIVES DE SEINE HABITAT EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Séance du 21 décembre 2023

Objet : Approbation du programme des travaux et du plan de financement relatif à l'opération de réhabilitation de la résidence « Fallet », située au 1 et 3 rue Fallet à Courbevoie

L'an deux mille vingt-trois, le 21 décembre, les membres composant le Conseil d'Administration, convoqués régulièrement et individuellement, se sont réunis au lieu ordinaire de leur séance (91, rue Jean Jaurès – 92800 Puteaux) :

Etaient présents : Madame Joëlle CECCALDI-RAYNAUD - - Monsieur Jacques KOSSOWSKI - Madame Sybille d'ALIGNY - Madame Michelle LAUGIER - Monsieur Bernard GAHNASSIA - Madame Françoise PHILIPPERON-BOUCHEREAU - Madame Catherine MORELLE - Madame Chantal LABORDA - Monsieur René MICHAUX - Madame Laura REZGUI-DUMAS - Monsieur Pascal MOREAU-LUCHAIRE - Monsieur Hugo DAPINO - Monsieur Luc AIT AISSA - Madame Annie MANDOIS - Madame Dabia MESSILI - Monsieur Thomas ROUSSET - Monsieur Gérard HUOT

Ont donné pouvoir :

Madame Raymonde MADRID à Monsieur Pascal MOREAU-LUCHAIRE
Monsieur Laurent PASCAL à Monsieur Jacques KOSSOWSKI
Monsieur Vincent FRANCHI à Monsieur Bernard GAHNASSIA
Madame Maria GARCIA à Madame Sybille d'ALIGNY
Madame Chantal SAMOUILHAN à Madame Joëlle CECCALDI-RAYNAUD

Etaient excusés :

Madame Stéphanne REVERRE-GUEPRATTE
Monsieur Guy QUENNEVILLE
Madame Agnès POTTIER-DUMAS
Madame Olivia BUGAJSKI
Monsieur Frédéric ROBERT
Monsieur Jean-Yves CAVALLINI
Madame Sophie DESCHIENS

Etaient absents :

Madame Victoria DOGNIN

LE CONSEIL

Vu les articles R.331-1 à R.331-28 et R.421-16 du Code de la construction et de l'habitation ;

Considérant la résidence Fallet, construite en 1968, est constituée de 85 logements répartis sur 9 étages et est équipée de chauffage au gaz naturel ;

Considérant que les façades et les pignons de la résidence Fallet sont principalement revêtus d'un système d'isolation thermique par l'extérieur composé d'enduit RPE sur isolant en polystyrène expansé (PSE), d'une épaisseur de 80 mm recouvert d'un système d'enduit mince d'une épaisseur de 5 mm dont l'aspect s'est altéré à cause de salissures atmosphériques, de rejaillements, ou d'un fort encrassement dû notamment au développement de micro-organismes et dont la présence reste marquée. Cette isolation est considérée comme insuffisante et ne répond plus aux normes actuelles, les composants de certaines parties des bâtiments sont usagés, risquant de ne plus répondre à la fonction à laquelle ils sont destinés, il sera mis en place une isolation thermique en laine de roche plus performante et un habillage de qualité afin d'améliorer l'esthétique de la façade ;

Considérant que la résidence Fallet est dépourvue de ventilation mécaniquement contrôlée (VMC), il y a un potentiel d'amélioration du confort dans la création d'une ventilation mécanique, car les logements présentent des traces d'humidité engendrées par une mauvaise circulation de l'air ;

Considérant que la résidence Fallet possède des menuiseries extérieures qui ont été mises en place depuis 20 ans, il sera donc prévu un remplacement des menuiseries extérieures et des systèmes d'occultation en remplaçant les persiennes en PVC par des stores coulissants ;

Considérant que la résidence Fallet possède des balcons filants détériorés par le temps, que les garde-corps métalliques présentent une corrosion au niveau de l'ancrage et que cette dégradation lente s'accompagne de petits décollements et d'épaufrures de revêtement en béton, il sera nécessaire de traiter les aciers à nu par passivation et de restaurer l'ensemble des balcons tout en mettant en place une structure d'habillage métallique afin d'améliorer l'esthétique et la pérennité de la façade ;

Considérant que le DPE de la résidence Fallet présente une étiquette D ;

Considérant que le programme de réhabilitation pour la résidence Fallet est le suivant :

- La mise en œuvre d'une Isolation Thermique par l'Extérieur avec un parement qualitatif,
- La réparation des garde-corps des balcons,
- Le remplacement des menuiseries extérieures avec des volets roulants,
- L'installation d'une ventilation mécaniquement contrôlée,
- La mise en œuvre d'une clôture de résidentialisation et d'un contrôle d'accès,
- La remise en peinture des parties communes et la révision de l'ensemble des gaines techniques afin de reconstituer le degré coupe-feu selon réglementation.

Considérant que cette réhabilitation doit permettre d'obtenir un DPE classe C à minima ;

Vu le budget ;

Vu le programme d'amélioration et de la résidence de 85 logements située aux 1/3 rue Fallet à Courbevoie ;

Considérant la réalisation d'un prêt à réhabilitation d'un montant de 3 597 889 €, à contracter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour le financement de la réhabilitation de 85 logements ;

Considérant le coût de revient prévisionnel de ce projet ;

Considérant que ce projet peut être financé de la manière suivante :

PLAN PREVISIONNEL DE FINANCEMENT (TTC)

| | |
|-------------------------|--------------------|
| Coût | 3 907 889 € |
| Travaux | 3 694 389 € |
| Honoraires - divers | 213 500 € |
| Financement | 3 907 889 € |
| Prêt réhabilitation CDC | 3 597 889 € |
| Fonds propres | 310 000 € |

Il est demandé au Conseil d'administration :

- d'approuver le programme travaux,
- d'approuver le plan de financement de l'opération,
- d'autoriser le Directeur Général à solliciter auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations un prêt Réhabilitation,
- d'autoriser le recours à un prêt Réhabilitation auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations,
- d'autoriser la demande de la garantie du prêt Réhabilitation auprès de la Ville de Courbevoie,
- d'autoriser le Directeur Général à signer les actes nécessaires à la mise en œuvre de ce projet.

Après en avoir délibéré ;

Sur proposition de Madame le Président ;

DECIDE

Article 1^{er} : d'approuver le programme travaux et la poursuite de la réhabilitation de la résidence de 85 logements située aux 1/3 Rue Fallet à Courbevoie, initiée par Courbevoie Habitat.

Article 2 : d'arrêter le plan prévisionnel de financement de l'opération.

Article 3 : d'autoriser le recours à un prêt réhabilitation auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Article 4 : de solliciter la garantie de l'emprunt contracté auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations à la Ville de Courbevoie.

Article 5 : d'autoriser le Directeur Général de l'OPH Rives de Seine Habitat à signer tous les actes et documents, notamment le contrat réglant les conditions du prêt, ainsi qu'à accomplir toutes les formalités afférentes à cette réhabilitation.

Résultat des votes : 22 voix pour

La délibération N°16 est adoptée à l'unanimité des administrateurs présents ou représentés

Fait et délibéré, le jour, mois et an que dessus,

Et ont signé au registre les membres présents.

Article 6 : La présente délibération sera transmise à :

- Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine.

ADOPTÉ
Pour l'Extrait Conforme
Le Président

