

## **AVENANT N°3 AU BAIL EMPHYTÉOTIQUE DE LA RÉSIDENCE UNIVERSITAIRE BASTILLE**

Point 5.1 du conseil d'administration du Crous de Paris du vendredi 13 mars 2026

### **Éléments de contexte et présentation**

La résidence universitaire Bastille, située 151 avenue Ledru Rollin (Paris 11<sup>e</sup>), fait l'objet d'un programme de réhabilitation visant à améliorer significativement la performance énergétique du bâtiment, la qualité des logements et la pérennité du patrimoine confié au Crous de Paris.

Cet ensemble immobilier totalise 72 logements : soit 72 studios dont 2 logements PMR et 1 logement de fonction T3 en RDC.

Le propriétaire, 3F Résidences, a arrêté un programme de rénovation énergétique visant à passer d'une étiquette énergétique actuelle « E » à une étiquette « C » par des travaux d'envergure portant sur l'enveloppe, les équipements techniques, les parties privatives et les parties communes de l'immeuble. Ces interventions comprennent notamment :

- le traitement ITI des façades et des pignons ;
- la reprise des couvertures en zinc ;
- l'étanchéité et l'isolation de la toiture-terrasse ;
- l'isolation des planchers bas et planchers hauts ;
- le remplacement des menuiseries extérieures, portes palières et occultations ;
- le ravalement intégral des façades ;
- le remplacement du système de ventilation (Hygro B) ;
- l'installation d'une sous-station de chauffage urbain ;
- la création d'un îlot de fraîcheur dans la cour extérieure.

Le coût prévisionnel total de l'opération s'élève à 2 348 210 € TTC, financé par des subventions de l'État et de la Ville de Paris (Plan Climat), ainsi que par des prêts et fonds propres mobilisés par 3F Résidences.

La réalisation de ces travaux nécessite une adaptation du bail, en particulier la redéfinition de la redevance annuelle qui sera due par le Crous à l'issue de la livraison de la résidence rénovée.

### **L'avenant prévoit :**

- la suspension temporaire du versement de la redevance pendant la période de travaux ;
- la fixation d'une nouvelle redevance annuelle prévisionnelle de 170 633 € (base 2026), intégrant les charges financières, les frais généraux et la PCRC ;
- une entrée en amortissement des prêts en 2030, pour une annuité estimée à 145 000 €.

Le calendrier prévisionnel de l'opération prévoit un démarrage des travaux au 2<sup>e</sup> trimestre 2025 pour une durée d'environ 14 mois, suivie d'une période de levée de réserves d'un an.

### **Compte tenu :**

- de l'ampleur des travaux entrepris ;
- des évolutions financières induites par l'opération ;
- de la nécessité d'actualiser les engagements contractuels entre 3F Résidences et le Crous de Paris ;
- de l'intérêt manifeste de cette réhabilitation pour les conditions d'hébergement des étudiants, la performance énergétique du bâti et la conformité réglementaire,

**il est proposé aux membres du conseil d'administration d'approuver l'avenant n°3 au bail emphytéotique de la résidence universitaire Bastille.**