



Direction du Logement et de l'Habitat

2020 DLH 252 Réalisation au 9-17 rue Desprez (14^{ème}) d'un programme de rénovation de 49 logements sociaux par CDC Habitat Social

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

CDC Habitat Social est gestionnaire, dans le cadre d'un bail à construire, d'un immeuble, datant de 1990, situé au 9-17 rue Desprez, dans le 14^{ème}, au sein de la ZAC « Guilleminot Vercingétorix ». Cet immeuble comprend 49 logements sociaux et des locaux d'activité en rez-de-chaussée.

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 à la fois d'améliorer le cadre de vie et le confort des locataires et de mieux isoler le bâtiment en apportant une réduction des consommations d'énergie.

La mise en place du Plan Climat Air Énergie Territoriale 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 de l'ensemble immobilier

L'immeuble, construit en 1990, comprend 49 logements sociaux PLA de typologies variées et des locaux d'activité en rez-de-chaussée. Il est muni d'un parking sur deux niveaux de sous-sol, et culmine à R+5 et R+6.

Actuellement, l'immeuble présente des signes de vétusté divers (notamment pour les balcons, garde-corps, toitures terrasses, radiateurs, menuiseries, VMC...), le chauffage est de type individuel électrique avec des installations anciennes peu performantes, et les locataires souffrent d'inconfort thermique l'été et l'hiver. Le projet de rénovation de CDC Habitat social vise à répondre à ces différentes problématiques.

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 maximale de 113,84 kWh/m²SHONRT.an et être labellisé HPE rénovation. En complément, l'opération fera l'objet d'une certification NF Habitat Paris profil Économie Circulaire.

Ces objectifs de performance sont détaillés dans la fiche technique jointe.

Les principaux travaux énergétiques prévus sont les suivants :

- Mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur
- Réfection de l'étanchéité des toitures-terrasses avec isolation
- Remplacement des menuiseries extérieures (y compris entrées d'air)
- Installation de volets roulants (hors salle de bain et WC)
- Remplacement des radiateurs électriques 1^{ère} génération par des radiateurs électriques performants et économes (thermostat d'ambiance à l'échelle de l'ensemble du logement)
- Remplacement de la VMC actuelle par une VMC de type Hygro B

Le scénario B a été retenu, car c'était celui qui, en effectuant les travaux en milieu occupé, permet d'atteindre un gain énergétique d'au moins 60% et de contribuer ainsi à l'amélioration concrète des performances du bâtiment et de la qualité de vie dans les logements .

Les travaux permettront de réduire la consommation d'énergie d'au moins 171 kWh/m²SHONRT/an (gain de 60 %) :

	Consommation en kWh/m ² SHONRt.an	Émission de CO2 en kgCO2/m ² SHAB.an
Existant	284,6	14,1
Après travaux	113,84	2,6
Gain	60 %	81,56 %

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 464 € TTC en moyenne par an et par logement.

Le bailleur prévoit à ce stade de mettre en place le partage des économies de charges liées à l'énergie conformément à la loi MOLLE.

D'autres interventions seront réalisées, permettant d'améliorer le confort intérieur des logements, selon un diagnostic qui sera mené dans chaque logement. Les travaux seront les suivants :

- Reprise murs et/ou sols des pièces humides
- Remplacement des douches ou baignoires
- Remplacement des WC et lavabos
- Mise en place de la plomberie nécessaire à l'installation de machines à laver, si non présente

Enfin, il est prévu une végétalisation des toitures terrasses non accessibles sur une surface totale de 600 m².

II - FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Le prix de revient prévisionnel

Le coût de l'opération est évalué à 2 295 527€ (soit 46 847€ par logement), se décomposant ainsi :

	Coût TTC en €
Travaux TTC	1 654 779
Honoraires, aléas, conduite d'opération, frais financiers, TVA	507 889
Végétalisation TTC	132 859
Coût global de l'opération TTC	2 295 527

2°) Le financement

Subvention de la Ville de Paris au titre de la rénovation durable	865 067 €
Subvention de la Ville de Paris au titre de la végétalisation	45 000 €
Eco Prêt	759 500 €
Prêt PAM	185 465 €
Fonds propres	440 495 €
Total	2 295 527 €

Le bailleur a prévu de vendre les certificats d'économies d'énergies générés au titre des travaux énergétiques pour un montant prévisionnel de 19 600 €.

3°) Les droits de réservation

25 logements seront réservés à des candidats locataires désignés par la Ville de Paris pour une durée de 40 ans, dans le cadre de prorogations de droits existants ou de droits supplémentaires.

Je vous propose en conséquence :

- d'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme précité, et d'accorder à CDC Habitat Social une subvention d'un montant maximum 910 067 €, dont 865 067 € au titre de la rénovation durable et 45 000 € au titre de la végétalisation.
- d'accorder la garantie de la Ville aux emprunts à souscrire par CDC Habitat Social pour le financement des logements.

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

La Maire de Paris