



Direction du Logement et de l'Habitat

2020 DLH 193 - Réalisation, 29 rue de Gergovie (14e) d'un programme de rénovation de 20 logements sociaux par la RIVP - Subvention (106 425 euros)

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La RIVP est propriétaire depuis 2003 de l'ensemble immobilier situé 29 rue de Gergovie (14e). 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 du projet immobilier

L'ensemble immobilier, construit en 1920, est composé de 2 bâtiments R+4 et R+8 comportant 25 logements, une loge de gardien et un commerce

La demande de subvention porte sur le bâtiment A qui est composé de 20 logements et présente une surface habitable de 774 m² (851,4 m² de surface utile).

Le bâtiment est composé de façades en briques pleines non isolées. Ainsi, les postes les plus déperditifs sont naturellement les façades pour 55% des pertes totales si on y inclut les ponts thermiques, suivies par la ventilation.

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 185 kWh/m²shon/an et être labellisé Rénovation 150. En complément, l'opération fera l'objet d'une certification NF Habitat Paris.

Le programme de rénovation retenu par le bailleur est complet et permettra d'améliorer les performances énergétiques de l'immeuble et le confort des locataires. Il prévoit une intervention thermique sur les pignons et un ravalement des façades pour mettre en valeur leur caractère patrimonial.

Le bouquet de travaux comportera notamment :

- Isolation des pignons en moellon CEE - (50% des façades).
- Amélioration de la ventilation avec une VMC Hygroréglable caisson basse consommation de type A
- Remplacement de la chaudière collective gaz par une chaudière à condensation plus performante.
- Mise en place de robinets thermostatiques et équilibrage du réseau

Les travaux permettront de réduire la consommation d'énergie de 52 kWh/m²SHON/an, soit une diminution de près de 22 %.

	Consommation en kWh/m ² SHON/ an	Émission de CO2 en kgCo2/m ² SHAB/an
Existant	237	53
Après travaux	185	40
Gain	52	13

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 72 € TTC en moyenne par an et par logement.

II - FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Le prix de revient prévisionnel

Le coût de l'opération est évalué à 718 538 euros (soit 35 927 € / logement) se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	
Travaux	580 279 €
Honoraires	138 259 €
TOTAL	718 538 €

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	
Prêts CDC	612 113 €
Subvention Ville de Paris rénovation	106 425 €
TOTAL	718 538 €

3°) Les droits de réservation

2 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.

La Ville de Paris pourra bénéficier de droits de réservation supplémentaires dans le cas où la RIVP demanderait la garantie à la Ville pour des futurs prêts à contracter pour cette opération.

Je vous propose en conséquence d'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme précité, et d'accorder à la RIVP une subvention d'un montant maximum de 106 425 euros.

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

La Maire de Paris