



Direction du Logement et de l'Habitat

2020 DLH 147 - Réalisation 229-231, rue Vercingétorix (14e) d'un programme de rénovation de 72 logements sociaux par I3F.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La société Immobilière 3 F est gestionnaire jusqu'en 2034, dans le cadre d'un bail emphytéotique signé avec la Ville, d'un ensemble immobilier situé 229-231, rue Vercingétorix / 10-12 rue Alfred Durand-Claye / 14-16 cité Blanche (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 de l'ensemble immobilier

L'ensemble immobilier, construit en 1979, est constitué d'un bâtiment à R+8 présentant des retraits successifs l'amenant selon la façade concernée jusqu'à un niveau en R+4. Il se compose de 72 logements familiaux, représentant une surface utile de 4.195 m².

Ce bâtiment est source d'inconforts multiples pour ces habitants. Inconfort d'été par absence d'équipements de protection solaire et inconfort d'hiver par insuffisance d'isolation thermique de l'enveloppe et des menuiseries, qui de surcroît n'isolent pas des nuisances sonores extérieures. En outre des désordres consécutifs à des infiltrations d'eau affectent les locaux d'habitation par défaut d'étanchéité des menuiseries et des toitures terrasses plantées.

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 103 kWh_{ep}/m²SHON_{RT}.an et être labellisé BBC rénovation. En complément, l'opération fera l'objet d'une certification BEE Rénovation Paris (130 points).

Les travaux portant sur les aspects énergétiques concerneront notamment la mise en œuvre des travaux suivants :

- Ravalement avec isolation thermique par l'extérieur (ITE) ;
- Remplacement des menuiseries extérieures ;
- Réfection de l'étanchéité des toitures terrasses ;
- Installation d'un système de VMC hygroréglable de type A ;
- Flocage du plancher haut du parking ;
- Remplacement des portes palières.

Plusieurs scénarios de travaux ont été étudiés par le bureau d'étude et le choix s'est porté sur le scénario permettant de viser le niveau BBC Rénovation avec une consommation inférieure à 104 kWh_{ep}/m². Shon.an.

Les travaux permettront de réduire la consommation d'énergie pour la porter à maximum 103 kWh_{ep}/m²SHON_{RT}/an, représentant une baisse de consommation de 42 % :

	Consommation en kWh _{ep} /m ² SHON _R t.an	Emission de CO2 en kgCO2/m ² SHAB.an
Existant	177	37
Après travaux	103	22
Gain	74	15

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 319 € TTC en moyenne par an et par logement.

D'autres interventions seront également réalisées dans les logements, portant notamment sur le changement ponctuel d'appareils sanitaires des pièces humides, la modernisation du réseau d'interphonie et la mise en sécurité des installations électriques dans approximativement 80% des logements de l'immeuble.

II - FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Le prix de revient prévisionnel

Le coût de l'opération est évalué à 2.056.161 euros (soit 28.558 €/logement), se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	
Travaux	1.773.768
Honoraires et aléas	282.393
TOTAL	2.056.161

2°) Le financement

La vente des certificats d'économies d'énergies générés au titre des travaux énergétiques s'élèvera à 41.320 € TTC.

RECETTES (en euros)	
Prêts PAM CDC	1.145.785
Subvention Ville de Paris « rénovation »	503.400
Subvention Ville de Paris « confort intérieur »	201.360
Fonds propres	205.616
TOTAL	2.056.161

3°) Les droits de réservation

26 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. Cette durée étant toutefois ramenée à 14 ans jusqu'à expiration du bail emphytéotique d'I3F en vigueur et en cas de non reconduction de ce dernier par la Ville.

Je vous propose en conséquence :

- d'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme précité, et d'accorder à la société Immobilière 3F une subvention d'un montant maximum de 704.760 euros.
- d'accorder la garantie de la Ville aux emprunts à souscrire par Immobilière 3F pour le financement du programme de rénovation.

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

La Maire de Paris