



Direction du Logement et de l'Habitat

2021 DLH 288 - Réalisation 4, rue Nicolaï (12e) d'un programme de rénovation de 19 logements sociaux par Immobilière 3F. Subvention (163 440 euros)

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Immobilière 3F est propriétaire de l'ensemble immobilier situé 4 rue Nicolaï (12e) construit en 1895. 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 d'améliorer le cadre de vie et le confort des locataires en apportant une réduction des consommations d'énergie.

La mise en place du Plan Climat Air Énergie Territorial 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 est composé d'un bâtiment R+6, de type faubourien, construit en 1895, situé le long des voies ferrées. Il comporte 19 logements d'une surface utile de 908 m².

Un constat préliminaire s'appuyant sur des études menées sur le bâti et auprès des habitants indique que le confort thermique tant en hiver qu'en été pourrait être amélioré grâce, notamment, à une meilleure isolation globale de l'immeuble (murs, menuiseries, planchers hauts et bas).

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 énergétique maximale de 189kWh/m²shonRT/an, soit un gain énergétique de 50,9% ainsi qu'un gain d'émission de GES de 61,9%. Le projet devra être labellisé Rénovation 150 et obtenir une certification NF Habitat Paris.

Le scénario retenu prévoit une intervention sur l'ensemble des composants permettant une amélioration de la performance énergétique (façades, pignons, combles, toiture, menuiseries extérieures, occultations, sous-sol) ainsi que le confort des habitants.

Le programme de rénovation visant à améliorer les performances énergétiques de l'immeuble comportera notamment :

- L'isolation thermique par l'extérieur des façades et pignons ;
- L'isolation des combles ;
- La révision de la toiture ;
- Le remplacement des menuiseries extérieures ;
- Le remplacement des occultations ;
- L'isolation du plancher haut du sous-sol ;
- La modernisation de la VMC ;
- Le remplacement des convecteurs ;
- Le remplacement des ballons ECS ;
- Le remplacement des portes palières.

Les travaux permettront de réduire la consommation d'énergie d'au moins 196 kWh/m²SHON/an :

| | Consommation en kWh/m ² SHONrt.an | Émission de CO2 en kgCO2/m ² SHAB.an |
|---------------|--|---|
| Existant | 385 | 21 |
| Après travaux | 189 | 8 |
| Gain | 50,9% | 61,9% |

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 566 € TTC en moyenne par an et par logement.

Le programme de travaux prévoit également la rénovation des pièces humides afin d'améliorer le confort intérieur des logements.

Le programme de travaux portant sur les espaces collectifs et/ou extérieurs comportera notamment :

- La rénovation des parties communes (halls, cages d'escaliers),
- L'amélioration de la ventilation des sous-sols,
- L'aménagement de la cour (aire vélos).

II - FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Le prix de revient prévisionnel

Le coût de l'opération est évalué à 1 114 103 euros (soit 58 637 € logement) se décomposant ainsi :

| DEPENSES (en euros) | |
|---------------------|--------------------|
| Travaux | 904 733 € |
| Honoraires | 176 354 € |
| Divers | 33 016 € |
| TOTAL | 1 114 103 € |

2°)

Le

financement

| RECETTES (en euros) | |
|--|--------------------|
| Prêts CDC | 839 253 € |
| Subvention Ville de Paris forfait logement durable 180€/m ² | 163 440 € |
| Fonds propres | 111 410 € |
| TOTAL | 1 114 103 € |

Je vous propose en conséquence d'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme précité, et d'accorder à Immobilière 3F une subvention d'un montant maximum de 163 440 € euros.

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

La Maire de Paris