



Direction du Logement et de l'Habitat

2021 DLH 294 - Réalisation 81, rue de Picpus Paris (12e) d'un programme de rénovation de 45 logements sociaux par IMMOBILIERE 3F. Subvention (317 340 euros)

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

I3F est propriétaire de l'ensemble immobilier situé 81, rue de Picpus Paris (12e) construit en 1890. 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 de deux bâtiments R+6 construits dans un style haussmannien et comporte 45 logements d'une surface utile totale de

2115,6 m². Les façades des bâtiments sont enduites à la chaux et dotées de garde-corps de fenêtres en fer ouvragés. Il ressort des études menées sur le bâti que l'isolation thermique globale de l'immeuble ainsi que les équipements de chauffage doivent être améliorés.

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 198kWh/m²shonRT/an pour le bâtiment A et 196 kWh/m²shonRT/an pour le bâtiment B, soit un gain énergétique de 40,7% et 47,2% et un gain d'émission de GES respectivement de 52,9% et 61,1%,. Le projet devra également obtenir une certification NF Habitat Paris.

Le scénario retenu prévoit une intervention sur l'ensemble des composants permettant une amélioration de la performance énergétique (menuiseries, toiture, planché bas, système de chauffage avec pose de radiateurs numériques) et du confort des habitants.

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

- L'isolation par l'extérieur des façades sur cour et des murs d'héberge ;
- Le remplacement des menuiseries extérieures ;
- L'isolation des combles ;
- La rénovation de la toiture en zinc ;
- L'isolation des planchers hauts des sous-sols ;
- La modernisation de la VMC ;
- Le remplacement des ballons ECS ;
- Le changement des portes palières.

Les travaux permettront de réduire la consommation d'énergie d'au moins 136 kWh/m²SHON/an, soit une diminution de 40,7% pour le bâtiment A et 175 kWh/m²SHON/an, soit une diminution de 47,2% pour le bâtiment B :

	Consommation en kWh/m ² SHONrt.an	Émission de CO2 en kgCO2/m ² SHAB.an
Existant	Bâtiment A : 334 Bâtiment B : 371	Bâtiment A : 17 Bâtiment B : 18
Après travaux	Bâtiment A : 198 Bâtiment B : 196	Bâtiment A : 8 Bâtiment B : 7
Gain	Bâtiment A : 40,7% Bâtiment B : 47,2%	Bâtiment A : 52,9% Bâtiment B : 61,1%

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 219 € TTC en moyenne par an et par logement pour le bâtiment A et 231 € en moyenne par an et par logement pour le bâtiment B.

Dans le but d'améliorer le confort intérieur, les pièces humides seront rénovées.

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

- La révision de la porte cochère,
- La rénovation des parties communes (carrelage, boîtes aux lettres, électricité, parquet, peintures...)
- La mise aux normes du garde-corps des escaliers,

- L'amélioration de l'éclairage des sous-sols,
- L'amélioration du contrôle d'accès,
- Le renfort structurel de la cour principale.

II - FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Le prix de revient prévisionnel

Le coût de l'opération est évalué à 2 610 067 euros (soit 58 001 € logement) se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	
Travaux	2 133 584 €
Honoraires	399 368 €
Divers	77 115 €
TOTAL	2 610 067 €

2°)

Le

financement

RECETTES (en euros)	
Prêts CDC	2 031 720 €
Subvention Ville de Paris forfait logement durable 150 €/m ²	317 340 €
Fonds propres	261 007 €
TOTAL	2 610 067 €

Je vous propose en conséquence d'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme précité, et d'accorder à I3F une subvention d'un montant maximum de 317 340 € euros.

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

La Maire de Paris