



Direction du Logement et de l'Habitat

2021 DLH 409 - Réalisation 1-7, square de la Porte de Vanves, 2-4, avenue Marc Sangnier, 4-12 et 9-21, avenue de la Porte de Vanves (14^e) d'un programme de rénovation de 348 logements sociaux par la RIVP - Subvention (6 768 058 euros)

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La RIVP est propriétaire depuis 2007 de l'ensemble immobilier situé Porte de Vanves (14^e) construit en 1956. 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

Le projet de rénovation portera sur 4 des 5 bâtiments de l'ensemble immobilier, allant de R+5 à R+10 et comporte 348 logements d'une surface habitable de 20 394 m² pour une surface de 22 433 m².

Les bâtiments 7, 9 et 10, comportent 240 logements occupés d'une surface utile de 13 545m². Le bâtiment 9 dispose de six commerces au RDC. Seul le bâtiment 10 est équipé d'un ascenseur. Le bâtiment 8, en R+10, comporte 108 logements vides répartis sur une surface utile de 8 888m².

Les façades et revêtements de l'ensemble sont vieillissants, de même que les menuiseries et les portes. Ces phénomènes couplés à des soucis dans le système de ventilation sont à l'origine de la plus grande partie des déperditions thermiques.

Par conséquent, le projet de rénovation portera principalement sur l'isolation des bâtiments et le changement des systèmes énergétiques et des menuiseries. En outre, des travaux de confort intérieur de tous les logements sont prévus. À noter, que le bâtiment 8, actuellement vide, sera intégralement restructuré et réhabilité.

2°) Démarche développement durable du projet

Dans le cadre du Plan Climat Air Énergie de la Ville de Paris :

- pour le bâtiment 7 : le projet devra atteindre une consommation énergétique maximale de 78 kWh/m²shonRT/an, soit un gain énergétique de 58 % et un gain d'émission de GES de 57% et être labellisé Effinergie Basse consommation-Bas carbone et obtenir la certification NF Habitat Paris ;
- pour le bâtiment 8 : le projet devra atteindre une consommation énergétique maximale de 77 kWh/m²shonRT/an, soit un gain énergétique de 56 % et un gain d'émission de GES de 56 % et être labellisé Effinergie Basse consommation-Bas carbone et obtenir la certification NF Habitat Paris.
- pour le bâtiment 9 : le projet devra atteindre une consommation énergétique maximale de 68 kWh/m²shonRT/an, soit un gain énergétique de 61 % et un gain d'émission de GES de 62 % et être labellisé Effinergie Basse consommation-Bas carbone et obtenir la certification NF Habitat Paris ;
- pour le bâtiment 10 : le projet devra atteindre une consommation énergétique maximale de 76 kWh/m²shonRT/an, soit un gain énergétique de 55 % et un gain d'émission de GES de 56 % et être labellisé Effinergie Basse consommation-Bas carbone et obtenir la certification NF Habitat Paris ;

Le scénario retenu prévoit une intervention sur l'ensemble des composants permettant une amélioration de la performance énergétique ainsi que des travaux d'amélioration des logements et des parties communes.

Le programme de rénovation visant à améliorer les performances énergétiques des quatre bâtiments comportera notamment :

- L'isolation des façades par l'extérieur ;
- L'isolation des caves ;
- Le remplacement des menuiseries ;
- L'isolation des volets roulants ;

- L'installation de robinets thermostatiques et de pompes à débit variable ;
- L'installation de ventilation hygroréglable de type A.

Les travaux permettront de réduire en moyenne la consommation d'énergie d'au moins 102 kWh/m²SHON/an, soit une diminution d'environ 57 % :

		Consommation en kWh/m ² SHON/an	Émission de CO2 en kgCO2/m ² SHAB.an
GLOBAL	Existant	177	151
	Après travaux	75	63
	Gain	102 (57%)	88 (58%)
Bâtiment 7	Existant	188	40
	Après travaux	78	17
	Gain	110 (58 %)	23 (57%)
Bâtiment 9	Existant	174	37
	Après travaux	68	14
	Gain	106 (61%)	23 (62%)
Bâtiment 10	Existant	172	37
	Après travaux	76	16
	Gain	96 (55%)	21 (56%)
Bâtiment 8	Existant	174	37
	Après travaux	77	16
	Gain	97 (56%)	21 (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 :

- 369 € TTC en moyenne par an et par logement pour le bâtiment 7 ;
- 354 € TTC en moyenne par an et par logement pour le bâtiment 9 ;
- 323 € TTC en moyenne par an et par logement pour le bâtiment 10.

Par ailleurs, des travaux d'amélioration du confort intérieur sont prévus dans les bâtiments 7, 9 et 10 : rénovation des salles de bains (sanitaires, sols et murs), mise aux normes des installations électriques des logements et rénovation des réseaux des eaux usées, des eaux vannes et des eaux froides.

Le bâtiment 8, quant à lui, bénéficiera d'une restructuration lourde, intégrant les travaux suivants : curage du bâtiment, création d'un ascenseur, reconfiguration des logements avec augmentation des surfaces par typologie, réfection de tous les équipements, des revêtements des sols et des murs, de l'électricité et des menuiseries intérieures des logements.

II - FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Le prix de revient prévisionnel

Le coût de l'opération est évalué à 32 361 822 euros (soit 92 994€ / logement) se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	
Travaux	27 473 578 €
Honoraires	4 888 244 €
TOTAL	32 361 822 €

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	
Eco prêt PAM	25 593 764 €
Subvention Ville de Paris forfait logement durable	6 768 058 €
TOTAL	32 361 822 €

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 6 768 058 euros.

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

La Maire de Paris