



Direction du Logement et de l'Habitat

2021 DLH 260 - Réalisation 6-16 rue du Moulin des Lapins, 134-144 rue du Château, 2-6 place Moro-Giafferi (14e) d'un programme de rénovation de 98 logements sociaux par la RIVP - Subvention (782 320 euros).

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La RIVP est propriétaire de l'ensemble immobilier situé 6-16 rue du Moulin des Lapins, 134-144 rue du Château, 2-6 place Moro-Giafferi (14e) construit en 1998. 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 trois bâtiments R+6 et comporte 98 logements d'une surface utile de 7 823 m². Le bâti est en béton, les façades sont en enduit ou pierre agrafée, et les toitures sont en zinc. Les constats

préliminaires découlant des études menées sur le bâti et auprès des habitants mettent en évidence la mauvaise étanchéité à l'air et à l'eau des menuiseries (34% des déperditions de chaleur du groupe) ainsi que des consommations de chauffage importantes dues notamment à des convecteurs électriques énergivores.

2°) Démarche développement durable du projet

Dans le cadre du Plan Climat Air Energie de la Ville de Paris, le projet devra atteindre, selon les bâtiments, une consommation énergétique entre 187 et 193 kWh/m²shonRT/an, un gain d'émission de GES compris entre 27% et 40 %, être labellisé HPE Rénovation 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 et du confort des habitants.

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

- Le remplacement des ouvrants,
- La mise en place de volets roulants,
- La reprise de l'ITE sur les bâtiments rue du Château et place Moro-Giafferi,
- Le remplacement des convecteurs électriques.

Les travaux permettront de réduire la consommation d'énergie entre 20 et 116 kWh/m²SHON/an, soit une diminution comprise entre 9% et 38%, et une réduction d'émission de CO2 comprise entre 27% et 40% :

	Consommation en kWh/m ² SHONrt.an			Emission de CO2 en kgCO2/m ² SHAB.an		
	Moro Giafferi	Château	Lapins	Moro Giafferi	Château	Lapins
Existant	309	272	213	20	17	11
Après travaux	193	187	193	12	12	8
Gain	116 (38%)	85 (31%)	20 (9%)	8 (40%)	5 (30%)	3 (27%)

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 112 € TTC en moyenne par an et par logement.

Le programme de rénovation visant à améliorer l'état général du bâti, la sécurité et le confort de l'habitant comportera notamment :

- Le remplacement des garde-corps à l'identique sur les bâtiments rue du Château et place Moro-Giafferi,
- La réfection des balcons et toitures terrasses privatives de la rue du Château et de la place Moro-Giafferi,
- Le ravalement des façades des bâtiments rue du Château et place Moro-Giafferi,
- La réfection des dalles sur plots,
- La réfection des caves,
- La réfection de la dalle jardin,
- La remise en état de l'éclairage extérieur,

- La mise en sécurité des installations électriques (5% des logements),
- L'amélioration de l'accessibilité,
- La sécurisation de la toiture-terrasse du R+4 rue du Moulin des Lapins.

II - FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Le prix de revient prévisionnel

Le coût de l'opération est évalué à 4 234 620 euros (soit 43 210 € / logement) se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	
Travaux	3 466 188 €
Honoraires	768 432 €
TOTAL	4 234 620 €

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	
Prêts CDC	3 452 300 €
Subvention Ville de Paris forfait logement durable	782 320 €
TOTAL	4 234 620 €

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 782 320 euros.

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

La Maire de Paris