



Direction du Logement et de l'Habitat

**2022 DLH 103** – Réalisation, 18, rue de l'Aude (14e) d'un programme de rénovation de 43 logements sociaux par EMMAÛS HABITAT - Subvention (672 220 euros)

## **PROJET DE DELIBERATION**

### **EXPOSE DES MOTIFS**

Mesdames, Messieurs,

EMMAÛS HABITAT est propriétaire depuis 2000 d'un ensemble immobilier à usage de CHRS situé 18, rue de l'Aude (14e), comportant 35 logements pour 54 places. En complément de la réalisation de travaux d'humanisation financés par l'ANAH et rendus nécessaires par le grand nombre de chambres doubles et l'obsolescence des locaux collectifs, 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 résidents 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.

À 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, construit en 1970, est composé d'un bâtiment de 5 étages en superstructure et 5 étages en sous-sol.

L'immeuble initialement à usage de clinique présente une architecture sobre, caractéristique de l'époque avec des murs en bétons peints, des toitures terrasses et des trames régulières de fenêtres. Un angle aveugle du bâtiment donnant sur la rue est décoré d'une fresque et le rez-de-chaussée est revêtu, pour partie, de marbre blanc. Il comporte actuellement 35 logements d'une surface utile de 815,15 m<sup>2</sup> se répartissant en 16 chambres individuelles et 19 chambres doubles.

Le programme de restructuration complète envisagé va permettre de porter la capacité de l'ensemble à 43 logements se développant sur une surface utile de 949,6 m<sup>2</sup>, et d'offrir 33 chambres individuelles équipés de salles de bains. Les 10 chambres doubles seront également équipées. Pour le mettre en œuvre, les résidents seront relogés durant la période des travaux.

Les constats préliminaires d'études menées sur le bâti et auprès des habitants font état d'un bâtiment énergivore et source d'inconfort tant en hiver qu'en été. Les murs extérieurs ne sont pas isolés et les menuiseries extérieures ont des châssis coulissant peu étanches. Les aménagements intérieurs présentent un état d'usure important. Les installations techniques électrique, plomberie et ventilation nécessitent une réhabilitation globale.

### 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 147 kWh/m<sup>2</sup>shonRT/an (soit un gain énergétique de 45%), un gain d'émission de GES de 52% et être labellisé HPE Rénovation. Particulièrement vertueux, il visera le profil économie circulaire de la certification NF Habitat HQE Paris.

Le scénario retenu prévoit une intervention sur l'ensemble des composants permettant une amélioration de la performance énergétique.

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

- La mise en place d'un complexe isolant sous brique sur la façade avant ;
- La pose de menuiseries double vitrage ;
- L'isolation des toitures terrasse et des planchers bas ;
- La mise en place d'une VMC simple flux basse consommation.

Les travaux permettront de réduire la consommation d'énergie d'au moins 122 kWh/m<sup>2</sup>SHON/an, soit une diminution de 45% :

	Consommation en kWhep/m <sup>2</sup> SHONrt.an	Émission de CO2 en kgCO2/m <sup>2</sup> SHAB.an
<b>Existant</b>	269	42
<b>Après travaux</b>	147	20
<b>Gain</b>	45%	52%

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 120 € TTC en moyenne par an et par logement.

De plus, un programme de travaux de réagencement d'envergure sera entrepris et comprendra notamment :

- Le remplacement de toutes les cloisons intérieures ;
- Le réaménagement de chaque logement ;
- La création d'une salle de bain pour chaque logement.

Par ailleurs, d'autres travaux sont prévus comme :

- Réaménagement des espaces communs : réfectoire, cuisine partagée, buanderie et salle polyvalente ;
- Réaménagement des espaces de travail (bureaux et local des travailleurs sociaux).

Enfin, plusieurs actions favorisant la création d'un îlot de fraîcheur sont prévues :

- La végétalisation des terrasses R+1 ; R+5 et R+6 (120 m<sup>2</sup>) ;
- La végétalisation du pignon sud (entrée principale) à partir de jardinières et dirigée par un système de câbles fixés en façade sur 25 m<sup>2</sup> environ ;
- L'installation d'une jardinière au droit de chaque fenêtre ;
- La création de nouveaux occultants ;

## II - FINANCEMENT DU PROGRAMME

1°) Le prix de revient prévisionnel

Le coût de l'opération est évalué à 3 149 643 euros (soit 73 248 € / logement) se décomposant ainsi :

<b>DEPENSES (en euros)</b>	
TRAVAUX	2 554 400 €
<i>Dont aléas et révisions</i>	165 000 €
HONORAIRES ET DIVERS	595 243 €
<i>Dont aléas et révisions</i>	28 503 €
<i>DETAIL ILOTS DE FRAICHEUR</i>	132 550 €
<b>TOTAL</b>	<b>3 149 643</b> €

2°) Le financement

<b>RECETTES (en euros)</b>	
Eco prêt CDC	809 923 €
Subvention Ville TOTALE	672 220 €
<i>Dont Subvention Rénovation</i>	619 200 €
<i>Dont Subvention Îlots de Fraîcheur</i>	53 020 €
Financement ANAH	1 417 500 €
Financement Région	250 000 €
<b>TOTAL</b>	<b>3 149 643</b> €

Je vous propose en conséquence d'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme précité, d'accorder à EMMAÛS HABITAT une subvention d'un montant maximum de 672 220 euros.

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

La Maire de Paris