



Direction du Logement et de l'Habitat

2022 DLH 320 – Réalisation, 10-12-14-16, rue Paul Appell et 2-4-6, rue Georges de Porto Riche (14e) d'un programme de rénovation de 1 310 logements sociaux et de création d'un îlot de fraîcheur par la RIVP - Subvention (7 522 671 euros)

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La RIVP est locataire de l'ensemble immobilier situé 10-12-14-16, rue Paul Appell et 2-4-6, rue Georges de Porto Riche (14e) construit en 1932. 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 comprend 1 310 logements sociaux répartis sur quatre groupes et six îlots totalisant une surface utile de 92 743 m².

Le langage architectural de l'ensemble est caractéristique des collectifs HBM construits dans les années 1930 avec des façades composées d'une structure en béton armé avec remplissage par deux rangées de briques assemblées au mortier de chaux et arborant un parement de briques perforées en face extérieure. Les façades alternent par ailleurs des

zones de briques apparentes et des zones où le parement de briques est ravalé avec un ciment de Portland. Structurels et décoratifs, des éléments de béton ponctuent la façade : bandeaux, encorbellements, corbeaux, balcons, etc. Les planchers, épais d'environ 25 centimètres, sont généralement constitués de poutrelles, hourdis creux et d'une chape de béton. Enfin, les toits sont constitués d'ardoises et de zinc. Cet ensemble de quatre groupes immobiliers représente 70 cages d'escaliers, 1 310 logements, 50 commerces, 15 loges et 33 garages en rez-de-chaussée. L'emprise de chacun de ces îlots de construction HBM dessine les contours d'une cour intérieure dont le paysage est fidèle au cahier des charges des ILM de la RIVP en termes d'aménagements extérieurs, avec la présence de plantations (arbres, arbustes, corbeilles, plates-bandes), de trottoirs pavés, bitumés ou en dalles de ciment entourant les bâtiments, ainsi que d'une bordure de trottoirs et de caniveaux pavés permettant l'écoulement des eaux.

Les constats préliminaires d'études menées sur le bâti et auprès des habitants font état d'un fonctionnement lacunaire du système de chauffage, avec un chauffage jugé tantôt insuffisant, tantôt trop important, ainsi que de la présence d'infiltrations d'eau et d'air par les menuiseries extérieures. Les toitures et les façades sont vétustes, et les parties communes sont vieillissantes. Par ailleurs, certaines surfaces imperméables dans les cours d'îlots présentent parfois un dénivelé important, ce qui provoque de forts ruissellements lors des épisodes pluvieux.

Le projet de rénovation du patrimoine et de création d'îlots de fraîcheur est conçu et mis en œuvre à l'échelle de l'ensemble des 6 îlots. Ces derniers étant reliés au réseau de chaleur urbain, ils bénéficient de performances énergétiques correctes au regard des caractéristiques du bâti et de ses contraintes patrimoniales. Deux des îlots, dont les chaufferies sont propriétés de la RIVP, pourront bénéficier de l'installation d'un système de cogénération couplé à une pompe à chaleur, permettant d'envisager une réduction significative des consommations. Ces deux îlots sont composés de sept bâtiments à R+8 comportant 433 logements sociaux d'une surface utile de 32 305 m². Ils se situent au 10-12-14-16, rue Paul Appell et au 2-4-6, rue Georges de Porto Riche (14^e).

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 :
 - o 93 kWh/m²shonRT/an (soit un gain énergétique de 58%) pour les bâtiments 1 à 4 situés 10, 12, 14 et 16 avenue Paul Appell (îlot F),
 - o 82 kWh/m²shonRT/an (soit un gain énergétique de 60%) pour les bâtiments 5, 6 et 7 situés 2, 4 et 6 rue Georges de Porto Riche (îlot E),
- Obtenir un gain d'émission de GES de 29 %, être labellisé Rénovation 150 et obtenir la certification NF Habitat Paris pour l'ensemble des 7 bâtiments.

Le scénario retenu prévoit une intervention permettant de maximiser la performance énergétique et le confort des habitants au regard des contraintes techniques et patrimoniales de l'opération.

En effet, cet ensemble immobilier de type HBM en chauffage collectif ne permet pas un large choix de scénarios du fait des contraintes patrimoniales. La RIVP propose de réaliser un projet innovant sur la chaufferie : de la cogénération couplée à une pompe à chaleur qui permettrait ainsi d'envisager une réduction des consommations, de l'empreinte carbone et des charges locatives. Cette solution test pourrait alors servir d'exemple pour d'autres ensembles immobiliers à Paris et pourrait être reconduite sur les immeubles où les interventions sur le bâti sont limitées pour des raisons architecturales.

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

- L'isolation thermique des combles ;
- L'isolation des planchers hauts des locaux non-chauffés en rez-de-chaussée ;
- Le remplacement des menuiseries extérieures ;

- La réfection des façades (nettoyage et réfection de maçonneries) ;
- La reprise de l'étanchéité des balcons et des terrasses privatives ;
- Le remplacement du système de chauffage ;
- La révision et l'optimisation de la ventilation existante ;
- La création d'une ventilation mécanique contrôlée sous combles ;

Les travaux permettront de réduire la consommation d'énergie d'au moins 124 kWh/m²SHON/an, soit une diminution en moyenne de 59% :

	Consommation en kWh/m ² SHONr.t.an			Émission de CO2 en kgCO2/m ² SHAB.an		
	Existant	Après travaux	Gain	Existant	Après travaux	Gain
Bâtiment 1 (îlot F)	220	93	58%	38	27	29%
Bâtiment 2 (îlot F)	220	93	58%	38	27	29%
Bâtiment 3 (îlot F)	220	93	58%	38	27	29%
Bâtiment 4 (îlot F)	220	93	58%	38	27	29%
Bâtiment 5 (îlot E)	203	82	60%	38	27	29%
Bâtiment 6 (îlot E)	203	82	60%	38	27	29%
Bâtiment 7 (îlot E)	203	82	60%	38	27	29%

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 171 € TTC en moyenne par an et par logement pour l'ensemble des bâtiments.

De plus, un programme de travaux d'amélioration du confort intérieur sera entrepris et comprendra notamment la réfection des salles de bains.

Par ailleurs, d'autres travaux sont prévus comme :

- Le remplacement des portes palières et des portes de service ;
- Le traitement de la charpente et des combles ;
- Le recoupement coupe-feu, la sécurisation des accès et des garde-corps ;
- Le traitement des réseaux d'évacuation des eaux en caves ;
- La mise en conformité électrique ;
- La mise en conformité incendie ;
- La réfection des peintures, des revêtements de sol et des tapis d'escaliers ;
- La condamnation des vide-ordures et la création de locaux de tri et ordures ménagères en pied d'immeuble ;
- L'amélioration de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ;
- La revalorisation générale des halls et le remplacement des boîtes aux lettres ;
- La sécurisation incendie des locaux de machineries ascenseurs et la ventilation ;
- La mise en conformité gaz ;
- Le traitement par curage et résine des réseaux des eaux usées verticaux ;
- La révision des portails et portillons en lien avec l'adaptabilité PMR et le contrôle d'accès.

Enfin, un vaste et ambitieux projet d'îlot de fraîcheur sera déployé. Il prévoit notamment :

- La création d'occultations ;
- La reconstitution de sols poreux dans les cours afin de créer des espaces végétalisés de rafraîchissement et d'assurer la gestion des eaux pluviales.

II - FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Le prix de revient prévisionnel

Le coût de l'opération est évalué à 74 271 380 euros (soit 171 527 € / logement) se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	
TRAVAUX	59 233 875 €
<i>Dont aléas et révisions</i>	2 849 185 €
HONORAIRES ET DIVERS	15 037 505 €
<i>Dont aléas et révisions</i>	716 072 €
<i>DETAIL ILOTS DE FRAICHEUR</i>	10 730 527 €
TOTAL	74 271 380 €

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	
Eco prêt CDC	66 748 709 €
Subvention Ville TOTALE	7 522 671 €
<i>Dont Subvention Rénovation</i>	3 230 460 €
<i>Dont Subvention Îlots de Fraîcheur</i>	4 292 211 €
TOTAL	74 271 380 €

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 7 522 671 euros.

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

La Maire de Paris