Direction du Logement et de l'Habitat

2022 DLH 352 – Réalisation, 156 rue Raymond Losserand et 179 rue Vercingétorix (14e) d'un programme de rénovation de 314 logements sociaux par Paris Habitat - Subvention (6 675 240 euros)

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Paris Habitat est propriétaire d'un ensemble immobilier de type HBM, situé 156 rue Raymond Losserand et 179 rue Vercingétorix (14e).
À l'échelle de cet ensemble, le bailleur souhaite réaliser un programme de rénovation 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 maitrise 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 douze bâtiments en R+6 sur un niveau de caves en sous-sol et comporte 320 logements sociaux d'une surface utile de 16 851 m² ainsi que 4 logements attachés aux locaux commerciaux au nombre de 8, situés le long de la rue Losserand. Après travaux, il comportera 314 logements d'une surface utile de 16 612 m²,

six logements situés à rez-de-chaussée et présentant que faible qualité d'usage seront en effet supprimés.
Il s'agit d'une construction de 1928 de type HBM en forme de peigne à six dents organisée en autant de cours, les logements étant desservis par 18 cages d'escalier, dont l'accès principal se fait par le porche du numéro 156 de la rue Losserand, ouvrant sur une allée rejoignant la rue Vercingétorix, située le long du faisceau ferroviaire de la Gare Montparnasse.
Le principe constructif des bâtiments est basé sur l'utilisation d'une ossature constituée de poteaux et de poutres en béton armé. Les façades sont réalisées en maçonnerie et l'ordonnancement est composé d'un socle en meulière, de façades et parement en brique, de murs pignon et d'un retrait en attique au sixième étage.

Les constats préliminaires d'études menées sur le bâti font état d'une performance énergétique de l'ensemble dégradée par sa forme, avec une compacité importante pour des bâtiments de type HBM, ce qui limite l'ensoleillement dont bénéficient plusieurs bâtiments. La faible performance thermique de l'enveloppe des bâtiments induit une consommation énergétique de chauffage importante. Par ailleurs, les émissions de CO2 sont importantes du fait de l'utilisation de gaz naturel, et la faible performance de l'enveloppe est source de pathologies marquées dans les logements (liées à la condensation d'humidité) et d'inconfort thermique.

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 :

- 85 kWhep/m²shonRT/an pour le Bâtiment 1 (ABC) soit un gain énergétique de 47%,
- 94 kWhep/m²shonRT/an pour le Bâtiment 2 (DEF) soit un gain énergétique de 48%,
- 101 kWhep/m²shonRT/an pour le Bâtiment 3 (F) soit un gain énergétique de 48%,
- 101 kWhep/m²shonRT/an pour le Bâtiment 4 (G) soit un gain énergétique de 48%,
- 94 kWhep/m²shonRT/an pour le Bâtiment 5 (GHI) soit un gain énergétique de 46%,
- 94 kWhep/m²shonRT/an pour le Bâtiment 6 (JKL) soit un gain énergétique de 48%,
- 101 kWhep/m²shonRT/an pour le Bâtiment 7 (L) soit un gain énergétique de 48%,
- 101 kWhep/m²shonRT/an pour le Bâtiment 8 (M) soit un gain énergétique de 48%,
- 84 kWhep/m²shonRT/an pour le Bâtiment 9 (MNO) soit un gain énergétique de 50%,
- 94 kWhep/m²shonRT/an pour le Bâtiment 10 (PRS) soit un gain énergétique de 48%,
- 101 kWhep/m²shonRT/an pour le Bâtiment 11 (S) soit un gain énergétique de 48%,
- 97 kWhep/m²shonRT/an pour le Bâtiment 12 (CDIJOP) soit un gain énergétique de 52%.

- Un gain d'émission de GES de :

- 62% pour le Bâtiment 1 (ABC),
- 63% pour le Bâtiment 2 (DEF),
- 63% pour le Bâtiment 3 (F),
- 63% pour le Bâtiment 4 (G),
- 64% pour le Bâtiment 5 (GHI),
- 63% pour le Bâtiment 6 (JKL),
- 63% pour le Bâtiment 7 (L),
- 63% pour le Bâtiment 8 (M),
- 66% pour le Bâtiment 9 (MNO),
- 63% pour le Bâtiment 10 (PRS),
- 63% pour le Bâtiment 11 (S),
- 67% pour le Bâtiment 12 (CDIJOP).

- Être labellisé Effinergie Basse Consommation Bas Carbone et obtenir la certification NF Habitat Paris pour tous les 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.

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

- La mise en place d'une isolation thermique par l'intérieur avec traitement des ponts thermiques de planchers intermédiaires,
- Le remplacement des menuiseries extérieures et le traitement de l'étanchéité à l'air,
- La pose d'occultations,
- La mise en place d'une isolation des planchers bas sur locaux non-chauffés et sur l'extérieur,
- La rénovation de la VMC basse pression hygro A,
- Le raccordement au réseau de chaleur urbain avec centralisation du chauffage et de l'ECS, mise en place de radiateurs munis de robinets thermostatiques,
- La réfection des robinetteries de lavabos, éviers et douches avec des modèles hydro-économes

Les travaux permettront de réduire la consommation d'énergie d'au moins 89 kWhep/m²SHON/an, soit une diminution de 48% :

	Consommation en kWhep/m²SHONrt.an			**Émission de CO2 en kgCO2/m²SHAB.an**		
	Existant	**Après travaux**	**Gain**	**Existant**	**Après travaux**	**Gain**
Bâtiment 1 (ABC)	160	85	47%	34	13	62%
Bâtiment 2 (DEF)	182	94	48%	38	14	63%
Bâtiment 3 (F)	194	101	48%	41	15	63%
Bâtiment 4 (G)	194	101	48%	41	15	63%
Bâtiment 5 (GHI)	173	94	46%	36	13	64%
Bâtiment 6 (JKL)	182	94	48%	38	14	63%
Bâtiment 7 (L)	194	101	48%	41	15	63%
Bâtiment 8 (M)	194	101	48%	41	15	63%
Bâtiment 9 (MNO)	167	84	50%	35	12	66%
Bâtiment 10 (PRS)	182	94	48%	38	14	63%
Bâtiment 11 (S)	194	101	48%	41	15	63%
Bâtiment 12 (CDIJOP)	200	97	52%	43	14	67%

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 :

- 708 € TTC en moyenne par an et par logement pour le Bâtiment 1 (ABC),
- 724 € TTC en moyenne par an et par logement pour le Bâtiment 2 (DEF),
- 713 € TTC en moyenne par an et par logement pour le Bâtiment 3 (F),
- 713 € TTC en moyenne par an et par logement pour le Bâtiment 4 (G),
- 649 € TTC en moyenne par an et par logement pour le Bâtiment 5 (GHI),
- 724 € TTC en moyenne par an et par logement pour le Bâtiment 6 (JKL),
- 713 € TTC en moyenne par an et par logement pour le Bâtiment 7 (L),
- 713 € TTC en moyenne par an et par logement pour le Bâtiment 8 (M),
- 665 € TTC en moyenne par an et par logement pour le Bâtiment 9 (MNO),
- 724 € TTC en moyenne par an et par logement pour le Bâtiment 10 (PRS),
- 713 € TTC en moyenne par an et par logement pour le Bâtiment 11 (S),
- 555 € TTC en moyenne par an et par logement pour le Bâtiment 12 (CDIJOP).

Il est à noter que le bailleur réalisera une plusieurs actions d'économie circulaire :

- Un diagnostic réemploi sera mis en place pour identifier précisément le potentiel de réemploi des matériaux du bâtiment,
- L'approvisionnement en matériaux ou produits issus du recyclage sera étudié,
- L'approvisionnement en matériaux ou produits de réemploi ou réutilisation sera étudié,
- Le don ou la vente de matériaux ou produits issus du bâtiment rénové sera étudié.

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

- La restructuration et la suppression de 6 logements situés à rez-de-chaussée peu fonctionnels
- La dépose et la repose de distribution de chauffage et d'eau chaude pour la réalisation de l'isolation thermique par l'intérieur,
- La rénovation complète des logements (électricité, équipements CVC, faux plafonds, peinture, sols, chutes),
- L'intégration des équipements (VMC),
- La dépose des chaudières individuelles gaz à ventouse et la création d'un réseau de chauffage et ECS collectifs par raccordement au réseau de chaleur urbain (CPCU),
- L'amélioration du confort acoustique des logements.

Par ailleurs, d'autres travaux sont prévus comme :

- La reprise en sous-œuvre des cages O et P et traitement du terrain,
- Le ravalement y compris la mise en sécurité des façades,
- La réfection des halls et cages d'escalier (réseaux, peinture, éclairage, rénovation des sols),
- Le traitement de l'amiante et du plomb.

II - FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Le prix de revient prévisionnel

Le coût de l'opération est évalué à 50 185 155 euros (soit 159 825 € / logement) se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)

TRAVAUX	41 263 168 €
Dont aléas et révisions	*5 189 274 €*
HONORAIRES ET DIVERS	8 921 987 €
Dont aléas et révisions	*266 909 €*
TOTAL	**50 185 155 €**

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	
Eco prêt CDC	30 663 221 €
Subvention Ville TOTALE	6 675 240 €
Fonds propres	12 846 695 €
TOTAL	**50 185 155 €**

Détail des subventions :

RECETTES (en euros)					
Nom du bâtiment	**Subvention Ville DLH**	**Dont forfait logement durable**	**Dont majoration pour réagencement d'envergure**	**Dont majoration profil économie circulaire**	**Dont majoration Label BBCA Rénovation**
Bâtiment 1 (ABC)	926 835 €	285 180 €	404 005 €	118 825 €	118 825 €
Bâtiment 2 (DEF)	630 240 €	193 920 €	274 720 €	80 800 €	80 800 €
Bâtiment 3 (F)	271 050 €	83 400 €	118 150 €	34 750 €	34 750 €
Bâtiment 4 (G)	297 960 €	91 680 €	129 880 €	38 200 €	38 200 €
Bâtiment 5 (GHI)	536 835 €	165 180 €	234 005 €	68 825 €	68 825 €
Bâtiment 6 (JKL)	629 460 €	193 680 €	274 380 €	80 700 €	80 700 €
Bâtiment 7 (L)	297 180 €	91 440 €	129 540 €	38 100 €	38 100 €
Bâtiment 8 (M)	297 570 €	91 560 €	129 710 €	38 150 €	38 150 €
Bâtiment 9 (MNO)	618 150 €	190 200 €	269 450 €	79 250 €	79 250 €

Bâtiment 10 (PRS)	662 610 €	203 880 €	288 830 €	84 950 €	84 950 €
Bâtiment 11 (S)	261 300 €	80 400 €	113 900 €	33 500 €	33 500 €
Bâtiment 12 (CDIJOP)	1 246 050 €	383 400 €	543 150 €	159 750 €	159 750 €
TOTAL (plafonné à 40% du prix de revient)	**6 675 240 €**	**2 053 920 €**	**2 909 720 €**	**855 800 €**	**855 800 €**

Je vous propose en conséquence d'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme précité, d'accorder à Paris Habitat une subvention d'un montant maximum de 6 675 240 euros.

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

La Maire de Paris