



Direction du Logement et de l'Habitat

2023 DLH 171 – Réalisation, 10 rue de l'Abbé Carton (14e) d'un programme de rénovation de 14 logements sociaux par Habitat Social Français (Hsf) - Subvention (184 594 euros)

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

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, la « désimperméabilisation » et la végétalisation du bâti, des cours et des espaces collectifs.

A l'occasion des opérations de rénovation « plan climat » des bailleurs sociaux, des méthodes constructives sont 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.

Habitat Social Français (Hsf) est propriétaire de l'ensemble immobilier situé 10 rue de l'Abbé Carton (14e) construit en 1996. 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 et de réduire les consommations d'énergie.

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 d'un bâtiment R+6 et comporte 14 logements sociaux d'une surface utile de 984,5 m². Les façades sont en béton avec enduit et présence de balcons et terrasses accessibles. La toiture est composée d'une couverture double pente en zinc.

L'arrière de la parcelle est occupé par un jardin privatif sur parking, un bac à plantes et un bac en pleine terre avec la présence d'un arbre à haute tige.

Les constats préliminaires d'études menées sur le bâti et auprès des habitants font état de sensations de froid avec de nombreux ponts thermiques, de façades et toitures peu isolées, et de chauffages non performants.

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 180 kWhep/m²shonRT/an (soit un gain énergétique de 39%), un gain d'émission de GES de 38%, être labellisé HPE Rénovation et obtenir la certification Promotelec Rénovation Responsable de 1^{er} niveau.

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 :

- le ravalement complet des façades avec isolation thermique par l'extérieur
- la rénovation de la couverture en zinc avec isolation renforcée des rampants
- la rénovation des terrasses accessibles avec isolation renforcée
- le remplacement des menuiseries extérieures par du double vitrage performant
- le remplacement des volets roulants
- le remplacement des convecteurs par des équipements performants avec pilotage intelligent
- le remplacement des portes palières
- le remplacement partiel des BECS
- l'isolation des planchers bas des locaux non chauffés.

Les travaux permettront de réduire la consommation d'énergie d'au moins 114 kWhep/m²SHON/an, soit une diminution de 39% :

	Consommation en kWhep/m²SHONrt.an	Émission de CO2 en kgCO2/m²SHAB.an
Existant	294	8
Après travaux	180	5
Gain	39%	38%

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 467 € TTC en moyenne par an et par logement.

Il est à noter que le bailleur procédera à la vente ou au don des matériaux et produits issus du bâtiment rénové, dans le cadre d'une démarche d'économie circulaire.

De plus, un programme de travaux d'amélioration du confort intérieur sera entrepris et comprendra notamment le remplacement des équipements sanitaires et la rénovation des sols et des murs.

Par ailleurs, d'autres travaux sont prévus comme :

- la mise en sécurité électrique des parties communes et des parties privatives
- l'amélioration du contrôle d'accès et la sécurité
- l'amélioration de la sécurité incendie
- l'amélioration de l'accessibilité et la réfection complète des parties communes.

II - FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Le prix de revient prévisionnel

Le coût de l'opération est évalué à 825 315 euros (soit 58 951 € / logement) se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	
TRAVAUX	677 564 €
<i>Dont aléas et révisions</i>	33 334 €
HONORAIRES ET DIVERS	147 751 €
<i>Dont aléas et révisions</i>	7 094 €
TOTAL	825 315 €

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	
Eco prêt CDC	336 000 €
Prêt PAM	304 721 €
Subvention Ville	184 594 €
TOTAL	825 315 €

Je vous propose en conséquence d'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme précité, en accordant à Habitat Social Français (Hsf) une subvention d'un montant maximum de 184 594 euros.

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

La Maire de Paris