



Direction du Logement et de l'Habitat

2023 DLH 165 – Réalisation, 45/47 boulevard Saint-Jacques (14e) d'un programme de rénovation de 48 logements sociaux par la RIVP - Subvention (431 176 euros)

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La Ville de Paris s'est dotée d'un Plan Climat Air Énergie Territorial. Celui-ci 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 et le rafraîchissement, la « désimpermeabilisation » et la végétalisation du bâti, des cours et des espaces collectifs.

À l'occasion des opérations de rénovations « plan climat » des bailleurs sociaux, les méthodes constructives sont questionnées et celles produisant le moins de nuisances sont 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.

La RIVP souhaite réaliser au 45/47 boulevard Saint-Jacques (14e) un programme de rénovation s'inscrivant dans les objectifs du Plan Climat Air Énergie de la Ville de Paris. Cet immeuble, construit en 1984, a fait l'objet d'un nouveau bail avec la Ville de Paris, signé le 19 avril 2022, en raison du conventionnement des logements. Les travaux envisagés permettront d'améliorer le cadre de vie et le confort des locataires en apportant une réduction des 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, qui date de 1984, comporte 48 logements sociaux d'une surface utile de 3 449 m².

Ces immeubles disposent d'une cour intérieure piétonne, de trois cages d'escaliers au total, de caves et d'un parking souterrain de 3 niveaux inférieurs accessible depuis le boulevard Saint-Jacques. Le premier bâtiment est subdivisé en deux cages d'escaliers : la 1^{ère} cage d'escaliers est construite sur 8 étages, tandis que la 2nde cage d'escaliers comporte 4 étages. Le second bâtiment est construit sur 7 étages.

Côté rue, les façades sont en béton rainuré au rez-de-chaussée et R+1, avec des finitions en enduit sur les niveaux supérieurs. Côté cour, les murs ont un revêtement enduit sur les premiers niveaux, avec des briquettes de parements sur les niveaux intermédiaires.

Les constats préliminaires d'études menées sur le bâti et auprès des habitants font état d'un vieillissement des façades, des revêtements ainsi que des menuiseries, et d'une absence d'occultations aux étages supérieurs. Le chauffage et l'eau chaude sanitaire sont produits par des convecteurs/ballons électriques en état d'usage, mais de performance moyenne.

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 :
 - 164 kWhep/m²shonRT/an pour le Bâtiment 1 (soit un gain énergétique de 44%) ;
 - 170 kWhep/m²shonRT/an pour le Bâtiment 2 (soit un gain énergétique de 44%) ;
- Un gain d'émission de gaz à effet de serre (GES) de 60% pour les deux bâtiments ;
- Être labellisé HPE Rénovation et obtenir la certification NF Habitat Paris pour les deux 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'ensemble immobilier comportera notamment :

- l'isolation thermique des façades par l'extérieur ;
- l'isolation des planchers bas ;
- le remplacement des menuiseries côté rue et côté cour ;
- l'installation d'occultations dans les pièces de vie ;
- le remplacement des radiateurs électriques.

Les travaux permettront de réduire la consommation d'énergie d'au moins 132 kWhep/m²SHON/an, soit une diminution de 44% :

	Consommation en kWh/m ² SHONrt.an			Émission de CO2 en kgCO2/m ² SHAB.an		
	Existant	Après travaux	Gain	Existant	Après travaux	Gain
Bâtiment 1	294	164	44%	15	6	60%
Bâtiment 2	305	170	44%	15	6	60%

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 370 € TTC en moyenne par an et par logement pour les deux bâtiments.

De plus, un programme de travaux d'amélioration du confort intérieur sera entrepris et comprendra notamment :

- dans les parties communes : la réfection des revêtements sols/murs/plafonds vieillissants ;
- dans les parties privatives : la réfection des revêtements.

Par ailleurs, d'autres travaux sont prévus tels que la création d'un local vélo.

Il est à noter que, dans le cadre d'une démarche en faveur de l'économie circulaire, le bailleur prévoit le don ou la vente de produits issus du bâtiment rénové.

II - FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Le prix de revient prévisionnel

Le coût de l'opération est évalué à 1 565 898 euros (soit 32 623 euros / logement) se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	
TRAVAUX	1 120 119 €
<i>Dont aléas et révisions</i>	55 315 €
HONORAIRES ET DIVERS	445 779 €
<i>Dont aléas et révisions</i>	21 228 €
TOTAL	1 565 898 €

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	
Eco prêt CDC	1 134 722 €
Subvention Ville TOTALE	431 176 €
TOTAL	1 565 898 €

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 431 176 euros.

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

La Maire de Paris