



Direction du Logement et de l'Habitat

**2023 DLH 182** – Réalisation, 4-12 avenue de la Porte de Vanves (14e) d'un programme de rénovation de 63 logements sociaux par la RIVP - Subvention (2 426 344 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 est bailleur de l'ensemble immobilier situé 4-12 avenue de la Porte de Vanves (14e) construit en 1956. La société souhaite réaliser un programme de rénovation des 63 logements PALULOS de l'immeuble 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. Les autres logements de l'immeuble vont également faire l'objet d'une rénovation (cf délibération 2021 DLH 409).

Pour rappel, cette rénovation s'inscrit au sein d'un projet plus global pour le 4-12 avenue de la Porte de Vanves, dont voici les autres principales orientations suite au concours d'architecture :

- Réalisation d'un programme de logements familiaux PLS dans la partie neuve (en lieu et place du programme mixte PLS / résidence étudiante initialement envisagé) (cf délibération 2023 DLH 334, présentée au même Conseil);
- Réalisation de la résidence étudiante au sein de la barre existante, après restructuration lourde, afin d'apporter de la mixité sociale et fonctionnelle au cœur du patrimoine existant, et non plus en extension comme prévu initialement (cf délibération 2021 DLH 409 et délibération 2021 DLH 407) ;
- Réalisation de 22 logements BRS en rénovation au sein de l'immeuble existant (cf. délibération 2021 DLH 409).

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+10. Les façades du bâtiment sont constituées d'enduits de type crépis et les toitures sont des terrasses en béton.

Les constats préliminaires d'études menées sur le bâti et auprès des habitants font état d'inconfort d'été et d'hiver par manque d'isolation thermique du bâtiment et de la faible étanchéité des menuiseries.

### 2°) Démarche développement durable du projet

Dans le cadre du Plan Climat Air Énergie de la Ville de Paris, le projet de rénovation des 63 logements PALULOS devra atteindre une consommation énergétique maximale de 65 kWh/m<sup>2</sup>shonRT/an (soit un gain énergétique de 70%), un gain d'émission de GES de 71%, être labellisé Effinergie Basse Consommation Bas carbone et obtenir la certification NF Habitat HQE Paris.

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 :

- L'isolation thermique des façades par l'extérieur,
- L'isolation thermique par l'intérieur,
- Le remplacement des menuiseries,
- L'isolation des planchers bas,
- La création d'occultants,
- Le remplacement des portes palières,
- Le remplacement des installations de production d'eau chaude sanitaire,
- Le remplacement des radiateurs.

Les travaux permettront de réduire la consommation d'énergie d'au moins 154 kWh/m<sup>2</sup>SHON/an, soit une diminution de 70% :

	<b>Consommation en kWh/m<sup>2</sup>SHONrt.an</b>	<b>Émission de CO2 en kgCO2/m<sup>2</sup>SHAB.an</b>
<b>Existant</b>	216	45
<b>Après travaux</b>	65	13
<b>Gain</b>	70%	71%

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 174 € TTC en moyenne par an et par logement.

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

- Diagnostic réemploi pour identifier précisément le potentiel de réemploi des matériaux du bâtiment (complémentaire au diagnostic PEMD),
- Approvisionnement en matériaux/produits issus du recyclage (part de matière recyclée connue dans les fiches FDES),
- Approvisionnement en matériaux/produits de réemploi/réutilisation,
- Don/vente de matériaux/produits issus du bâtiment rénové.

Le projet prévoit également de favoriser les mobilités douces au sein de l'immeuble par l'augmentation de la capacité des locaux à vélos.

De plus, des travaux de réagencement d'envergure du bâtiment sont prévus avec reconfiguration des plans des logements avec transformation des emprises et des typologies.

En complément, un programme de travaux d'amélioration du confort intérieur sera entrepris et comprendra notamment la réalisation à neuf de travaux de second œuvre : sols, peintures, menuiseries intérieures et extérieures, électricité, plomberie et tous les équipements (cuisines, salles d'eau, sanitaires).

Par ailleurs, des travaux d'Amélioration de la Qualité de Service sont prévus :

- Intervention sur les espaces de circulation intérieure,
- Amélioration de la sécurité et de la tranquillité,
- Amélioration de l'accessibilité PMR,
- Intervention sur les locaux collectifs bâtis ou à bâtir,
- Intervention sur les espaces extérieurs visant une modification en profondeur de l'existant.

Enfin, plusieurs actions d'îlot de fraîcheur sont prévues, portant sur les équipements (création d'occultants), la désimperméabilisation des sols et un projet de végétalisation important du parking, qui sera transformé en mail paysager arboré et jardin de pleine terre.

## II - FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Le prix de revient prévisionnel

Le coût de l'opération est évalué à 6 256 635 euros (soit 99 312 € / logement) se décomposant ainsi :

<b>DEPENSES (en euros)</b>	
TRAVAUX	5 500 853 €
<i>Dont aléas et révisions</i>	<i>265 114 €</i>
HONORAIRES ET DIVERS	755 782€
<i>Dont aléas et révisions</i>	<i>35 245 €</i>
<i>DETAIL ILOTS DE FRAICHEUR</i>	<i>1 322 743 €</i>
<i>DETAIL AQS</i>	<i>793 797€</i>
<b>TOTAL</b>	<b>6 256 635</b>

	€
--	---

2°) Le financement

<b>RECETTES (en euros)</b>	
Eco prêt CDC	3 830 290 €
Subvention Ville TOTALE	2 426 344 €
<i>Dont Subvention Rénovation</i>	<i>1 368</i> <i>075 €</i>
<i>Dont Subvention Îlots de Fraîcheur</i>	<i>661</i> <i>371 €</i>
<i>Dont Subvention AQS</i>	<i>396</i> <i>898€</i>
<b>TOTAL</b>	<b>6 256 635</b> <b>€</b>

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 2 426 344 euros.

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

La Maire de Paris