



Direction du Logement et de l'Habitat

2023 DLH 186 – Réalisation, 42-44 rue de l'Abbé Carton (14e) d'un programme de rénovation, d'amélioration de la qualité de service et d'îlot de fraîcheur pour 94 logements par Erigere - Subvention (1 016 013 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 « désimperméabilisation » 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.

Erigere est propriétaire d'un ensemble immobilier situé 42-44 rue de l'Abbé Carton et 76 rue Didot (14e) construit en 1974. La société 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. Le bailleur souhaite également y mener un programme d'amélioration de la qualité de service et d'îlot de fraîcheur.

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 Didot-Carton se compose de deux bâtiments (A et B) allant du R+8 au R+10, et comportant un cœur d'îlot paysager se développant sur une dalle au-dessus du parking comportant 2 niveaux. Le bâtiment A se développant en retrait par rapport à la rue de l'Abbé Carton comporte 52 logements sociaux d'une surface utile de 3 179 m².

Le bâtiment B se développant également en retrait par rapport à la rue Didot et la rue Jonquoy, comporte 42 logements, non conventionnés.

Les deux bâtiments sont traversants et donnent sur le cœur d'îlot. Les façades sont en enduit. Elles sont composées de loggias et de trames de fenêtres. Les toitures comportent des terrasses recouvertes de gravier.

Les constats préliminaires d'études menées sur le bâti et auprès des habitants font état d'un vieillissement des façades, des revêtements et des menuiseries. Les logements du dernier niveau sont affectés par des dégâts des eaux et l'ensemble des logements présentent des infiltrations d'air.

Les locaux collectifs (local vélo et local à ordures ménagères) sont en mauvais état et les espaces de circulation sont vieillissants.

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 61 kWh_{ep}/m²shonRT/an (soit un gain énergétique de 62 %), un gain d'émission de GES de 63 %, être labellisé Effinergie Basse Consommation-Bas carbone et obtenir la certification NF Habitat 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 des façades et de la toiture ;
- Le remplacement des menuiseries extérieures et des occultations ;
- La création de SAS thermiques au niveau des entrées ;
- Le remplacement des radiateurs des séjours, l'installation de robinets thermostatiques et le désembouage du réseau de chauffage.

Les travaux permettront de réduire la consommation d'énergie d'au moins 101 kWh/m²SHON/an, soit une diminution de 62 % :

	Consommation en kWh/m²SHON/an	Émission de CO2 en kgCO2/m²SHAB.a
Existant	162	49
Après travaux	61	18
Gain	62 %	63 %

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 266 € TTC en moyenne par an et par logement.

Il est à noter que le bailleur a réalisé une action d'économie circulaire avec la mise en place d'un diagnostic réemploi pour identifier précisément le potentiel de réemploi des matériaux du bâtiment.

De plus, un programme de travaux d'amélioration du confort intérieur sera entrepris et comprendra notamment la rénovation des salles de bain avec adaptation aux personnes à mobilité réduite.

Les travaux d'amélioration de la qualité de service comporteront notamment :

- La réfection des circulations : remplacement du sol, des peintures au mur et au plafond ;
- La mise en place de SAS au niveau des halls avec un contrôle d'accès ;
- La création d'une rampe PMR ;
- La restructuration de l'accès au parking ;
- La création d'une loge de gardien ;
- La réfection des locaux vélos et ordures ménagères.

Par ailleurs, d'autres travaux sont prévus comme la mise en conformité électrique des logements et la remise aux normes de sécurité incendie.

Enfin, plusieurs actions d'îlot de fraîcheur sont prévues :

- La création d'occultations pour les fenêtres n'en bénéficiant pas ;
- La végétalisation de 935 m² de toiture.

II - FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Le prix de revient prévisionnel

Le coût de l'opération est évalué à 3 393 846 euros (soit 65 266 euros / logement) se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	
TRAVAUX	2 756 225 €
<i>Dont aléas et révisions</i>	218 994 €
HONORAIRES ET DIVERS	637 621 €
<i>DETAIL ILOTS DE FRAICHEUR</i>	190 313 €
<i>DETAIL AQS</i>	248 621 €
TOTAL	3 393 846 €

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	
Prêt PAM	1 613 039 €
Subvention Ville TOTALE	1 016 013 €
<i>Dont Subvention Rénovation</i>	840 440 €
<i>Dont Subvention AQS</i>	99 448 €
<i>Dont Subvention Îlots de Fraîcheur</i>	76 125 €
Fonds propres	678 770 €
Subvention CNAV	86 024 €
TOTAL	3 393 846 €

Je vous propose en conséquence d'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme précité, et d'accorder à Erigere une subvention d'un montant maximum de 1 016 013 euros.

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

La Maire de Paris