



Direction du Logement et de l'Habitat

2023 DLH 250 – Réalisation, 4-12 et 13-23 rue Didot, 2-10 et 22-26 rue de l'Eure et 6-14 rue Maindron (14e) d'un programme de rénovation de 636 logements et d'îlot de fraîcheur par Immobilière 3F - Subvention (7 706 964 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.

Immobilière 3F est propriétaire de l'ensemble immobilier construit en 1973 et se développant sur deux parcelles cadastrales séparées par la rue Didot, ensemble situé 4 à 12 rue Didot et 2 à 10 puis 22 à 26 rue de l'Eure / 6-14 rue Hippolyte Maindron / 69-79 rue Maurice Ripoche et 13 à 23 rue Didot (14e). 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 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, édifié en 1973, est composé de 8 bâtiments s'élevant du R+5 au R+16 sur un niveau de sous-sol et comporte 636 logements sociaux d'une surface utile d'environ 39 321 m². Deux typologies de bâtiments coexistent : les bâtiments hauts en cœur d'îlot sont accessibles depuis les cours et des immeubles plus bas sont accessibles depuis les voiries publiques avec la présence de divers commerces et locaux d'activités en pied d'immeuble.

Ces huit bâtiments sont les suivants :

- Bâtiments A et B : 4 à 12 rue Didot
- Bâtiment C : 21-23 rue Didot / 24-26 rue de l'Eure
- Bâtiments D, E et F : respectivement 17-19 rue Didot, 13-15 rue Didot / 71 à 79 rue Maurice Ripoche et 6 à 10 rue de l'Eure
- Bâtiment G : 2-4 rue de l'Eure / 12-14 rue Hippolyte Maindron
- Bâtiment H : 6-8 rue Hippolyte Maindron.

Ces bâtiments ont été regroupés par bâtis similaires en termes de consommation énergétique et d'objectifs prévisionnels de gains visés.

Les constats préliminaires d'études menées sur le bâti et auprès des habitants font état d'un inconfort phonique et thermique notamment au niveau des menuiseries extérieures et principalement pour les façades exposées au nord et à l'ouest, d'un défaut d'étanchéité à l'air et ponctuellement aux intempéries par ruissellements d'eau de pluie sur l'allège intérieure de ces menuiseries.

En outre, est constaté un vieillissement des parements de façades par l'affaiblissement des fixations des éléments architecturaux agrafés du bardage.

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 comprise entre 61 et 77 kWh/m²Shon_{RT}/an (soit un gain compris entre 51% et 54 %), un gain en émission de gaz à effet de serre (GES) compris entre 50% et 56%, obtenir une certification Promotelec et être labellisé Effinergie Basse Consommation Bas Carbone.

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 réalisation d'une isolation thermique des façades par l'extérieur ;
- La réfection complète des toitures (réfection du complexe d'étanchéité et incorporation d'une isolation thermique renforcée) ;
- Le remplacement des menuiseries extérieures ;
- L'installation de dispositifs d'occultation dans les pièces de vie ;
- La mise en œuvre d'une isolation en sous-face des planchers hauts délimitant la séparation entre les locaux chauffés et ceux non chauffés.

Les travaux permettront de réduire la consommation d'énergie d'au moins 75 kWh/m²SHON/an, soit une diminution de 52% :

	Consommation en kWh/m ² SHONr.t.an			Émission de CO2 en kgCO2/m ² SHAB.an		
	Existant	Après travaux	Gain	Existant	Après travaux	Gain
Bâtiments A-B	133	61,3	54%	18	8	56%
Bâtiment C	139	65,1	53%	19	9	53%
Bâtiments D-E-F	144,3	70,8	51%	20	10	50%
Bâtiment G	155,6	77	51%	22	10	55%
Bâtiment H	155,4	76,3	51%	22	10	55%

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 408 € TTC en moyenne par an et par logement pour l'ensemble de l'îlot.

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

- Diagnostic de réemploi pour identifier précisément le potentiel de réemploi des matériaux du bâtiment à rénover ;
- Atteinte d'au moins 70% de valorisation de matière par réemploi et/ou recyclage en tendant vers le « zéro déchet valorisable enfoui » ;
- Don ou vente de ces matériaux et produits issus du bâtiment rénové.

Par ailleurs, d'autres travaux sont prévus comme :

- La mise en place de clôtures sur rue pour les bâtiments A, C, G et H ;
- Le remplacement des portes des halls.

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

- Création d'occultation par mise en place de volets roulants sur 2 379 fenêtres. ;
- Végétalisation des toitures terrasses sur 10 cm d'épaisseur en tapis végétal ras composé de mousse, de sédum et de plantes vivaces sur une superficie d'environ 1 872 mètres carrés.

II - FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Le prix de revient prévisionnel

Le coût de l'opération est évalué à 19 267 411 euros (soit 30 295 euros / logement) se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	
TRAVAUX	17 894 065 €
<i>Dont aléas et révisions</i>	<i>1 529</i> 064 €
HONORAIRES ET DIVERS	1 373 346 €
<i>Dont aléas et révisions</i>	<i>114</i> 246 €
<i>DETAIL ILOTS DE FRAICHEUR</i>	<i>1 609</i> 140 €
TOTAL	19 267 411 €

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	
Prêt PAM	9 633 705 €
Subvention Ville TOTALE	7 706 964 €
<i>Dont Subvention Rénovation</i>	<i>7 063 308</i> €
<i>Dont Subvention Îlots de Fraîcheur</i>	<i>643 656</i> €
Fonds propres	1 926 741 €
TOTAL	19 267 411 €

Je vous propose en conséquence d'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme précité, d'accorder à Immobilière 3F une subvention d'un montant maximum de 7 706 964 euros et d'accorder la garantie de la Ville de Paris aux emprunts nécessaires à la réalisation de cette opération.

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

La Maire de Paris