



Direction du Logement et de l'Habitat

2023 DLH 374 – Réalisation, 95 bd Brune et 1/3/5/7 allée Gaston Bachelard (14e) d'un programme de rénovation de 223 logements sociaux et de mise en œuvre d'un îlot de fraîcheur par Toit et Joie - Subvention (3 995 972 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.

Toit et Joie est propriétaire de l'ensemble immobilier situé 95 boulevard Brune et 1/3/5/7 allée Gaston Bachelard (14^e), construit en 1975. 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 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 de 2 bâtiments élevés en R+15 et en R+8 comportant 223 logements sociaux d'une surface utile de 13 033 m². L'ensemble a été construit en 1975 et réalisé par l'architecte Georges Tourry. Un des bâtiments est en angle avec une partie donnant sur la rue et une autre sur la profondeur de la parcelle. La parcelle comprend une courette intérieure, avec un jardin sur dalle non accessible, et un espace vert protégé accessible.

L'ensemble dispose de 3 niveaux de sous-sol avec des caves et des parkings.

Les constats préliminaires d'études menées sur le bâti et auprès des habitants font état d'une carence en isolation des façades, d'inconfort d'été et d'hiver à cause de menuiseries vétustes et de toitures mal isolées. Les radiateurs sont en état d'usage mais doivent être remplacés.

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 67 kWh_{ep}/m²shonRT/an (soit un gain énergétique de 59%), un gain d'émission de GES de 69%, 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 thermique des façades par l'extérieur ;
- Le remplacement des menuiseries extérieures ;
- L'isolation et la mise en étanchéité des toitures terrasses ;
- L'isolation des planchers bas ;
- Le remplacement des portes palières ;
- Le remplacement des radiateurs.

Les travaux permettront de réduire la consommation d'énergie d'au moins 98 kWh_{ep}/m²SHON/an, soit une diminution de 59 % :

	Consommation en kWh_{ep}/m²SHONrt.an	Émission de CO2 en kgCO2/m²SHAB.an
Existant	165	58
Après travaux	67	18
Gain	59%	69%

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 190 euros en moyenne par an et par logement.

De plus, un programme de travaux d'amélioration du confort intérieur sera entrepris dans un tiers des logements et comprendra notamment le remplacement des baignoires et des revêtements sols et murs des pièces humides.

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

- La réfection des peintures des parties communes et des sols des circulations intérieures des étages ;
- La mise en sécurité électrique des parties communes ;
- La remise aux normes de sécurité incendie ;
- La création d'un élévateur pour personnes à mobilité réduite ;
- La création d'une nouvelle loge de gardien.

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

- La création d'occultations ;
- La végétalisation en pleine terre avec l'enrichissement du jardin existant et des plantations sur dalle.

II - FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Le prix de revient prévisionnel

Le coût de l'opération est évalué à 14 058 844 euros (soit 63 044 euros / logement) se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	
TRAVAUX	12 966 045 €
<i>Dont aléas et révisions</i>	629 803 €
HONORAIRES ET DIVERS	1 092 798 €
<i>Dont aléas et révisions</i>	52 638 €
<i>DETAIL ILOTS DE FRAICHEUR</i>	200 906 €
<i>DETAIL AQS</i>	1 248 664 €
TOTAL	14 058 844 €

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	
Eco prêt CDC	2 564 500 €
Prêt PAM	7 498 372€
Subvention Ville TOTALE	3 995 972 €
<i>Dont Subvention Rénovation</i>	3 416 144 €
<i>Dont Subvention Îlots de Fraîcheur</i>	80 363€
<i>Dont Subvention AQS</i>	499 465 €
TOTAL	14 058 844 €

Je vous propose en conséquence d'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme précité, et d'accorder à Toit et Joie une subvention d'un montant maximum de 3 995 972 euros.

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

La Maire de Paris