



Direction du Logement et de l'Habitat

**2024 DLH 376** – Réalisation, 40 rue de la Tombe Issoire (14e) d'un programme de rénovation de 10 logements sociaux par RATP HABITAT - Subvention (192 837 euros)

## PROJET DE DELIBERATION

### EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

RATP HABITAT est propriétaire d'un ensemble immobilier situé 40 rue de la Tombe Issoire (14e) construit en 1990 et comportant 10 logements PLA. 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.

La mise en place du Plan Climat Air Énergie Territorial 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, le rafraîchissement, la désimperméabilisation et la végétalisation du bâti, des cours et des espaces collectifs. Afin de réduire les consommations énergétiques, les sujets d'isolation (façades, toitures, menuiseries) et de systèmes de chauffe seront étudiés pour apporter des réponses efficaces et adaptées.

A l'occasion des opérations de rénovations « plan climat » des bailleurs sociaux, des méthodes constructives seront questionnées et celles produisant le moins de nuisances seront favorisées, à l'instar des filières sèches. L'ensemble de ces interventions se fait dans le respect du patrimoine dont la grande variété fait la richesse de Paris.

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 se compose d'un bâtiment unique s'élevant à R+6 et comporte 10 logements de type PLA d'une surface utile de 579 m<sup>2</sup>. Le bâtiment se caractérise par des façades architectoniquement complexes typiques des années 90. Les logements en dernier étage sont sous une toiture arrondie en zinc.

Les constats préliminaires d'études menées sur le bâti et auprès des habitants font état des problématiques suivantes :

- Manque d'isolation des façades ;
- Menuiseries peu performantes ;
- Performance insuffisante de la production d'eau chaude sanitaire et du chauffage électrique ;

### 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 120 kWhep/m<sup>2</sup>shabRT/an soit un gain énergétique de 55%, permettre un gain d'émission de GES de 63%, être labellisé BBCA rénovation et obtenir la certification Promotelec Rénovation Responsable 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. Les interventions visant à améliorer les performances énergétiques porteront notamment sur l'amélioration de l'enveloppe du bâtiment et sur les menuiseries extérieures. Le programme précis est décrit dans la fiche technique jointe en annexe.

Les travaux permettront de réduire la consommation d'énergie d'au moins 149 kWhep/m<sup>2</sup>SHAB/an, soit une diminution de 55% <sup>1</sup>.

	<b>Consommation en kWhep/m<sup>2</sup>SHABrt.an</b>	<b>Émission de CO2 en kgCO2/m<sup>2</sup>SHAB.an</b>
<b>Existant</b>	269	8
<b>Après travaux</b>	120	3
<b>Gain</b>	55%	63%

Au-delà, le projet intègrera :

- Des travaux d'amélioration du confort intérieur des logements consistant en la réfection des pièces humides, la rénovation des installations sanitaires ainsi que la réfection complète de l'électricité.
- La réfection de l'assainissement.
- Les travaux liés à l'amélioration et à l'embellissement des parties communes.
- Des travaux d'amélioration de la qualité de service.
- Des actions d'économie circulaire pendant le chantier.

<sup>1</sup> Estimation des consommations conventionnelles selon la méthode en vigueur

## II - FINANCEMENT DU PROGRAMME :

### 1°) Le prix de revient prévisionnel

Le coût de l'opération est évalué à 781 550 euros (soit 78 155 € / logement) se décomposant ainsi :

<b>DEPENSES (en euros)</b>	
TRAVAUX	708 807 €
<i>Dont aléas et révisions</i>	59 347 €
HONORAIRES ET DIVERS	72 743 €
<i>Dont aléas et révisions</i>	6 006 €
<b>TOTAL</b>	<b>781 550 €</b>

### 2°) Le financement

<b>RECETTES (en euros)</b>	
Eco prêt CDC	105 000 €
Prêt PAM	327 403 €
Subvention Ville TOTALE	192 837 €
<i>Dont Subvention Rénovation</i>	167 910 €
<i>Dont Subvention AQS</i>	24 927 €
Fonds propres	156 310 €
<b>TOTAL</b>	<b>781 550 €</b>

### 3°) Les droits de réservation

En contrepartie du financement du programme et de la garantie des emprunts qui interviendra dans un second temps, 5 droits de réservation sont accordés à la Ville de Paris pour une durée de 40 ans. Ces droits de réservation feront l'objet d'une conversion en un pourcentage du flux annuel du bailleur en fonction de la convention sur la gestion en flux signée avec le bailleur.

Je vous propose en conséquence d'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme précité et d'accorder à RATP HABITAT une subvention d'un montant maximum de 192 837 euros.

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

La Maire de Paris