



Direction du Logement et de l'Habitat

**2024 DLH 378** – Réalisation, 49 rue de la Tombe Issoire (14e) d'un programme de rénovation de 25 logements sociaux par RATP Habitat - Subvention (476 215 euros)

## PROJET DE DELIBERATION

### EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

RATP Habitat est propriétaire d'un ensemble immobilier situé 49 rue de la Tombe Issoire, Paris (14e) construit en 1984. 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 est composé d'un bâtiment s'élevant à R+6 et comporte 25 logements sociaux d'une surface utile de 1 886 m<sup>2</sup>. Le bâtiment est une construction des années 80 présentant des façades simples en enduit sur béton. Les logements sont équipés de balcons en loggia, les façades présentent de ce fait de larges ouvertures. Le rez-de-chaussée est en partie occupé par un local d'activité, et l'immeuble ne dispose pas d'espaces extérieurs.

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 (ECS) 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 135 kWh<sub>ep</sub>/m<sup>2</sup>shabRT/an (soit un gain énergétique de 39%), un gain d'émission de gaz à effet de serre (GES) de 43%, 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 85 kWh<sub>ep</sub>/m<sup>2</sup>SHAB/an, soit une diminution de 39%<sup>1</sup>.

	<b>Consommation en kWh<sub>ep</sub>/m<sup>2</sup>SHABrt.an</b>	<b>Émission de CO2 en kgCO2/m<sup>2</sup>SHAB.an</b>
<b>Existant</b>	220	7
<b>Après travaux</b>	135	4
<b>Gain</b>	39%	43%

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

Au-delà, le projet intègrera :

- Des travaux d'amélioration du confort intérieur des logements consistant en la rénovation des pièces humides et la mise en sécurité des installations électriques.
- La réfection du réseau des eaux pluviales, des eaux usées et eau vannes.
- Des travaux d'amélioration et d'embellissement des parties communes.
- La réfection complète de l'installation électrique.
- L'amélioration de la sécurité incendie.
- Des actions d'économie circulaire pendant le chantier.

## II - FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Le prix de revient prévisionnel

Le coût de l'opération est évalué à 1 745 723 euros (soit 69 829 € / logement) se décomposant ainsi :

<b>DEPENSES (en euros)</b>	
TRAVAUX	1 583 139 €
<i>Dont aléas et révisions</i>	<i>132</i> 602 €
HONORAIRES ET DIVERS	162 584 €
<i>Dont aléas et révisions</i>	<i>13</i> 424 €
<b>TOTAL</b>	<b>1 745 723 €</b>

2°) Le financement

<b>RECETTES (en euros)</b>	
Eco prêt CDC	162 500 €
Prêt PAM	757 864 €
Subvention Ville TOTALE	476 215 €
<i>Dont Subvention Rénovation</i>	<i>476</i> 215 €
Fonds propres	349 145 €
<b>TOTAL</b>	<b>1 745 723 €</b>

3°) Les droits de réservation

En contrepartie du financement du programme et de la garantie des emprunts qui interviendra dans un second temps, 13 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 476 215 euros.

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

La Maire de Paris