Direction du Logement et de l'Habitat

2026 DLH 179 – Réalisation, 4 - 6 - 8 villa Méridienne (14e) d'un programme de rénovation de 61 logements sociaux par RATP Habitat - Subvention (1 331 306 euros)

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

RATP Habitat est propriétaire d'un ensemble immobilier situé 4 - 6 - 8 villa Méridienne (14e) construit en 2001 au sein de la ZAC Alésia Montsouris. Le bailleur sollicite des subventions de la Ville de Paris pour réaliser la rénovation environnementale de cet ensemble.

La politique de rénovation du parc social constitue un volet majeur du Plan Climat Air Energie Territorial. C'est pourquoi, la Ville de Paris s'est engagée dans un programme ambitieux, avec un objectif de 5000 logements sociaux rénovés par an. Cela permet d'adapter les bâtiments face aux enjeux climatiques avec une meilleure isolation et performance énergétique, la protection contre les canicules et un meilleur confort de vie.

Pour accompagner les bailleurs sociaux dans la mise en œuvre de ces objectifs, la Ville de Paris impose des labels et des certifications exigeants, intégrant la sobriété carbone, et privilégiant l'utilisation de matériaux biosourcés, vertueux en termes de réemploi et l'utilisation d'énergies renouvelables ou de récupération.

Par ailleurs, ces projets intègrent aussi la lutte contre les îlots de chaleur urbain, ainsi que les interventions qui améliorent le confort d'usage, la qualité des services et des espaces collectifs. Ils concernent le réaménagement des parties communes, l'amélioration des locaux communs (poubelles avec tri et vélos), la pose d'occultants, la sécurité et la végétalisation. Ces projets peuvent aussi intégrer des travaux pour améliorer l'intérieur des logements avec la réfection des salles de bain et cuisines ainsi qu'une meilleure accessibilité aux personnes handicapées ou en perte d'autonomie.

Ces projets se font en concertation étroite avec les locataires afin de les associer tout au long des études techniques et architecturales et de la phase travaux, selon les principes de la « Charte de la concertation pour la rénovation environnementale des logements sociaux ».

I - PRESENTATION DU PROGRAMME

Le programme est détaillé dans la fiche technique jointe. Les principales caractéristiques sont les suivantes :

- L'ensemble immobilier est composé de 3 bâtiments de R+6 à R+7 et comporte 61 logements sociaux (52 PLUS et 9 PLA I) d'une surface utile de 4 307 m² ainsi qu'un

logement de gardien. Dotées de lignes géométriques claires et sobres, les façades sont rythmées par de larges ouvertures et de grandes fenêtres qui optimisent la lumière naturelle.

- Les constats préliminaires d'études menées sur le bâti font état de déperditions thermiques importantes au niveau des menuiseries vieillissantes, des murs, toitures et planchers bas, et du renouvellement de l'air non maîtrisé. Les équipements de chauffage sont énergivores.

- Le projet de rénovation porte sur l'amélioration de l'enveloppe du bâtiment (isolation de la toiture et des planchers bas, remplacement des menuiseries extérieures et pose d'occultants) et des équipements techniques (réfection de la chaufferie, installation d'un système thermodynamique collectif pour l'eau chaude et amélioration du système de ventilation).

- Au-delà, le projet intègrera un programme de travaux d'amélioration du confort intérieur de l'ensemble des logements, des travaux d'embellissement et de mise en sécurité des parties communes, et la mise en place de brasseurs d'air dans les logements afin d'améliorer le confort d'été.

II – AMBITION ENVIRONNEMENTALE

Dans le cadre du Plan Climat Air Énergie de la Ville de Paris, le projet devra atteindre une consommation énergétique maximale de :

- 132 kWhep/m²SHAB/an pour le Bâtiment 1 (soit un gain énergétique de 42% et un gain d'émission de GES de 50%),
- 96 kWhep/m²SHAB/an pour le Bâtiment 2 (soit un gain énergétique de 40% et un gain d'émission de GES de 48%),
- 85 kWhep/m²SHAB/an pour le Bâtiment 3 (soit un gain énergétique de 51% % et un gain d'émission de GES de 61%).

Le projet devra obtenir, dans son ensemble, la certification BEE Rénovation Paris 2nd niveau Paris. Le Bâtiment 3 devra par ailleurs valider le socle technique Effinergie.

Les travaux permettront d'atteindre les performances suivantes [1] :

1 Estimation des consommations conventionnelles selon la méthode en vigueur

	Consommation en kWhep/m²SHAB.an			Émission de CO2 en kgCO2/m²SHAB.an		
	Existant	**Après travaux**	**Gain**	**Existant**	**Après travaux**	**Gain**
Bâtiment 1 4 Villa Méridienne	229	132	42%	48	24	50%
Bâtiment 2 6 Villa Méridienne	161	96	40%	33	17	48%
Bâtiment 3 6 Villa Méridienne	173	85	51%	36	14	61%

III - FINANCEMENT DU PROGRAMME

1°) Le prix de revient prévisionnel

Le coût de l'opération est évalué à 4 357 248 euros se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)				
	RENOVATION	**AQS**	**IDF**	**TOTAL**
TRAVAUX	3 617 874 €	176 667 €	110 343 €	3 904 883 €
HONORAIRES	411 652 €	31 666 €	9 048 €	452 365 €
TOTAL	**4 029 526 €**	**208 332 €**	**119 390 €**	**4 357 248 €**

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	
Eco prêt CDC	306 000 €
Prêt PAM	1 848 493 €
Subvention Ville TOTALE	1 331 306 €
Dont subvention Rénovation	*1 232 989 €*
Dont subvention Îlots de Fraîcheur	*35 817 €*
Dont subvention AQS	*62 500 €*
Fonds propres	871 450 €
TOTAL	**4 357 248 €**

IV – DROITS DE RESERVATION

En contrepartie du financement du programme et de la garantie des emprunts qui interviendra dans un second temps, 35 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 1 331 306 euros.

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

Le Maire de Paris