Direction du Logement et de l'Habitat

2026 DLH 180 - Réalisation, 21, rue Bénard (14e) d'un programme de rénovation d'une résidence sociale comportant 20 logements par 3F Résidences - Subvention (155 360 euros)

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

3F Résidences est propriétaire depuis 2008 de l'ensemble immobilier situé 21, rue Bénard (14e) construit au milieu du XIXème siècle. L'immeuble est à usage de résidence sociale comprenant 20 logements. La société sollicite des subventions de la Ville de Paris pour réaliser la rénovation environnementale de cet immeuble.

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 deux bâtiments, un sur rue à R+4 et un second fond de cour à R+3, organisés autour d'une cour intérieure centrale. Il comporte 20 logements de type PLAI, se développant sur une surface utile de 345 m².

- Les constats préliminaires d'études menées sur le bâti font état de déperditions thermiques importantes au niveau du renouvellement de l'air, non régulé, des menuiseries vieillissantes et des ponts thermiques dus à l'isolation thermique intérieure des murs. Le chauffage et l'eau chaude sanitaire sont assurés par des équipements collectifs au gaz.

- Le projet de rénovation porte sur l'amélioration de l'enveloppe du bâtiment (isolation extérieure des façades sur cour, du plancher bas de la cave et des combles, changement des menuiseries extérieures et installation de volets roulants) et des équipements techniques (amélioration du système de ventilation, pose de robinets thermostatiques et installation d'une pompe à chaleur à hybridation gaz pour la production de chauffage et de l'eau chaude sanitaire).

- Au-delà, pour favoriser les îlots de fraîcheur, le projet prévoit la désimperméabilisation des sols de la cour pour y installer des pavés enherbés.

II – AMBITION ENVIRONNEMENTALE

Dans le cadre du Plan Climat Air Énergie de la Ville de Paris, le projet devra atteindre les objectifs environnementaux suivants :

- Bâtiment A : une consommation énergétique maximale de 157 kWhep/m²SHAB/an (soit un gain énergétique de 43) et un gain d'émission de gaz à effet de serre de 65% ;
- Bâtiment B : une consommation énergétique maximale de 161 kWhep/m²SHAB/an (soit un gain énergétique de 48%) et un gain d'émission de gaz à effet de serre de 69%.

Le projet, dans son ensemble, devra obtenir la certification Promotelec Rénovation responsable Paris 2nd niveau.

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

	Consommation en kWhep/m²SHAB.an			**Émission de CO2 en kgCO2/m²SHAB.an**		
	Existant	**Après travaux**	**Gain**	**Existant**	**Après travaux**	**Gain**
Bâtiment A	276	157	43%	57	20	65%
Bâtiment B	307	161	48%	64	20	69%

III - FINANCEMENT DU PROGRAMME

1°) Le prix de revient prévisionnel

Le coût de l'opération est évalué à 569 361 euros se décomposant ainsi :

1 Estimation des consommations conventionnelles selon la méthode en vigueur

DEPENSES (en euros)			
	RENOVATION	**IDF**	**TOTAL**
TRAVAUX	502 277 €	18 134 €	520 411 €
HONORAIRES	47 300 €	1 650 €	48 950 €
TOTAL	**549 577 €**	**19 784 €**	**569 361 €**

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	
Prêt Eco-Prêt CDC	210 000 €
Subvention Ville TOTALE	155 360 €
Dont Subvention Rénovation	*149 425 €*
Dont Subvention Îlots de Fraîcheur	*5 935 €*
Fonds propres	204 001 €
TOTAL	**569 361 €**

IV – DROITS DE RESERVATION

En contrepartie du financement du programme et de la garantie des emprunts qui interviendra dans un second temps, 7 droits de réservation sont accordés à la Ville de Paris pour une durée de 40 ans, consistant en la prorogation de droits existants.

Je vous propose en conséquence d'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme précité et d'accorder à 3F Résidences une subvention d'un montant maximum de 155 360 euros.

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

Le Maire de Paris