



Direction du Logement et de l'Habitat

2022 DLH 286 – Réalisation, 1/5 rue de la Prévoyance et 4-10 rue Gaston Pinot (19e) d'un programme de rénovation de 150 logements sociaux par Paris Habitat OPH - Subvention (3 329 360 euros)

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Paris Habitat OPH a pris à bail auprès de la Ville de Paris depuis 1962 l'ensemble immobilier situé 1/5 rue de la Prévoyance et 4-10 rue Gaston Pinot (19e) construit en 1928. 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 et la ventilation naturelle, la « désimperméabilisation » et la végétalisation du bâti, des cours et des espaces collectifs.

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 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.

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

Le groupe Prévoyance David d'Angers – Gaston Pinot Alsace Lorraine, proche du métro Danube, est composé de huit bâtiments R+2+combles et un bâtiment en R+1, répartis en 19 halls, et comporte 150 logements sociaux d'une surface utile de 8 333 m², dont une maison. Le groupe est classé en site sensible et appartient depuis 2002 au Quartier prioritaire de la Politique de la Ville du secteur Danube- Solidarité- Marseillaise. L'ensemble immobilier, construit en 1928 par les architectes Joseph Bassompierre et André Arfvidson, présente des façades typiques des complexes HBM des années 1920 en brique rouge et crépi, dotées de balcons et corniches ainsi que de toits en ardoise.

Les constats préliminaires d'études menées font état des faibles performances thermiques des parois compte-tenu de l'absence d'isolation, d'un inconfort d'été, ainsi que du manque de ventilation dans les logements induisant d'importantes problématiques d'humidité. Par ailleurs, les menuiseries PVC et le système de chauffage sont peu performants, et l'isolation acoustique est trop faible. Les surfaces des logements sont très petites par rapport à leur typologie. Enfin, les équipements sanitaires sont vieillissants.

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 et un gain de GES de :

bâtiment	Consommation énergétique maximale	Gain d'émission de GES
bâtiment 1 sis 1-3-3bis rue de la Prévoyance (L, M, N),	83 kWhep/m ² shonRT/an	77%
bâtiment 2 sis 5 rue de la Prévoyance et 8-10 rue Gaston Pinot (bâtiments (J, K)	87 kWhep/m ² shonRT/an	77%
bâtiment 3 sis 5bis rue de la Prévoyance et 8-10 rue Gaston Pinot ((H, I),	89 kWhep/m ² shonRT/an	78%
bâtiment 4 sis 8-10 rue Gaston Pinot (F, G),	85 kWhep/m ² shonRT/an	79% .
bâtiment 5 sis 8-10 rue Gaston Pinot (C, D, E)	85 kWhep/m ² shonRT/an	78%
bâtiment 6 sis 8-10 rue Gaston Pinot (bâtiments A, B, Q, R),	90 kWhep/m ² shonRT/an	78%
bâtiment 7 sis 8-10 rue Gaston Pinot (O, P),	90 kWhep/m ² shonRT/an	78%
bâtiment 8 sis 4 rue Gaston Pinot (maison),	179 kWhep/m ² shonRT/an	64%
bâtiment 9 sis 4 rue Gaston Pinot (S).	59 kWhep/m ² shonRT/an	83%

Il devra par ailleurs être labellisé Effinergie Basse Consommation Bas Carbone et obtenir la certification NF Habitat profil économie circulaire pour tous les bâtiments sauf pour la maison (bâtiment 8), qui visera la certification NF Habitat et le label Rénovation 150.

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 par l'intérieur des logements et des parties communes ;

- L'isolation thermique des planchers ;
- Le remplacement des menuiseries extérieures des logements et des parties communes ;
- La révision des persiennes existantes et la pose de persiennes sur les fenêtres n'en possédant pas ;
- L'isolation des combles ;
- L'isolation des planchers bas sur caves, porche et parties communes ;
- La mise en place d'une VMC Hygro A ;
- Le raccordement au réseau de chaleur urbaine CPCU ;
- Le remplacement des radiateurs par des radiateurs avec robinets thermostatiques.

Les travaux permettront de réduire la consommation d'énergie d'au moins 169 kWh/m²SHON/an en moyenne, soit une diminution moyenne de 67%, déclinée ainsi :

	Consommation en kWh/m ² SHONrt.an			Émission de CO2 en kgCO2/m ² SHAB.an		
	Existant	Après travaux	Gain	Existant	Après travaux	Gain
Bâtiment 1	236,48	83	65%	52	12	77%
Bâtiment 2	259	87	66%	57	13	77%
Bâtiment 3	263	89	66%	58	13	78%
Bâtiment 4	254	85	67%	56	12	79%
Bâtiment 5	247	85	66%	54	12	78%
Bâtiment 6	270	90	67%	59	13	78%
Bâtiment 7	264	90	66%	58	13	78%
Bâtiment 8	339	179	47%	75	27	64%
Bâtiment 9	240	59	75%	52	9	83%

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 :

- 477 € TTC en moyenne par an et par logement pour le Bâtiment 1,
- 578 € TTC en moyenne par an et par logement pour le Bâtiment 2,
- 555 € TTC en moyenne par an et par logement pour le Bâtiment 3,
- 544 € TTC en moyenne par an et par logement pour le Bâtiment 4,
- 514 € TTC en moyenne par an et par logement pour le Bâtiment 5,
- 552 € TTC en moyenne par an et par logement pour le Bâtiment 6,
- 583 € TTC en moyenne par an et par logement pour le Bâtiment 7,
- 245 € TTC en moyenne par an et par logement pour le Bâtiment 8,
- 1276 € TTC en moyenne par an et par logement pour le Bâtiment 9.

De plus, un programme de travaux d'amélioration du confort intérieur sera entrepris et comprendra notamment :

- La rénovation complète des pièces humides ;
- La mise en conformité des installations électriques ;
- La mise à neuf de l'ensemble des pièces sèches (peinture des murs et plafonds, ponçage et vitrification du parquet) ;
- L'amélioration de l'acoustique entre les logements ;

Le bailleur réalisera également un programme de travaux de réagencement d'envergure des logements comprenant des déclassements (transformation de T4 en T3 ou de T3 en T2 concernant 99 logements) et des restructurations avec des regroupements (45 logements).

Par ailleurs, d'autres travaux sont prévus comme :

- Le traitement des problèmes structurel ;
- Le ravalement des façades ;
- La réfection de la toiture et la révision de la charpente ;
- La rénovation des halls et cages d'escaliers ;
- La sécurisation des accès aux caves ;
- L'amélioration de la sécurité incendie et la mise en conformité électrique

II - FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Le prix de revient prévisionnel

Le coût de l'opération est évalué à 35 369 308 euros (soit 235 795 € / logement) se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	
TRAVAUX	29 319 631 €
<i>Dont aléas et révisions</i>	3 894 956 €
HONORAIRES ET DIVERS	6 049 678 €
<i>Dont aléas et révisions</i>	163 565 €
TOTAL	35 369 309 €

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	
Eco prêt CDC	2 998 000 €
Prêt PAM	19 150 852 €
Subvention Ville	3 329 360 €
Fonds propres	9 737 097 €
Financement CNAV	154 000 €
TOTAL	35 369 309 €

La subvention Ville est répartie de la sorte :

Numéro du bâtiment	halls	Adresses	Subvention Ville DLH
1	L M N	1 - 3 - 3bis rue de la Prévoyance Paris 19è	491 600 €
2	J K	5 rue de la Prévoyance - 8 -10 rue Gaston pinot Paris 19è	354 000 €
3	H I	5bis rue de la Prévoyance - 8 -10 rue Gaston Pinot Paris 19è	354 400 €
4	F G	8-10 rue Gaston Pinot Paris 19ème	343 200 €
5	C D E	8-10 rue Gaston Pinot Paris 19è	502 800 €
6	A B Q R	8-10 rue Gaston Pinot Paris 19è	599 600 €
7	O P	8-10 rue Gaston Pinot Paris 19è	352 000 €

8	Maison	4 rue Gaston Pinot Paris 19è	15 360 €
9	S	4 rue Gaston Pinot Paris 19è	316 400 €

Je vous propose en conséquence d'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme précité, d'accorder à Paris Habitat OPH une subvention d'un montant maximum de 3 329 360 euros.

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

La Maire de Paris

2022 DLH 286 - 1 Réalisation, 1/5 rue de la Prévoyance et 4-10 rue Gaston Pinot (19e) d'un programme de rénovation de 150 logements sociaux par Paris Habitat OPH - Subvention (3 329 360 euros)

Le Conseil de Paris,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation ;

Vu le projet de délibération en date du _____ par lequel la Maire de Paris propose d'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme de rénovation à réaliser par Paris Habitat OPH au 1/5 rue de la Prévoyance et 4-10 rue Gaston Pinot (19e) ;

Vu l'avis du Conseil du 19e arrondissement en date du _____

Sur le rapport présenté par M. Ian BROSSAT et M. Jacques BAUDRIER, au nom de la 5e Commission ;

Délibère :

Article 1 : Est approuvée la participation de la Ville de Paris au financement du programme de rénovation à réaliser par Paris Habitat OPH au 1/5 rue de la Prévoyance et 4-10 rue Gaston Pinot Paris (19e).

Pour ce programme, Paris Habitat OPH bénéficiera d'une subvention municipale d'un montant maximum global de 3 329 360 euros ; cette dépense sera inscrite au budget de la Ville de Paris pour les exercices 2022 et suivants. La subvention sera répartie de la sorte :

Numéro du bâtiment	Halls	Adresse	Subvention Ville DLH
Bâtiment 1	L M N	1 - 3 - 3bis rue de la Prévoyance Paris 19è	€ 491 600
Bâtiment 2	J K	5 rue de la Prévoyance - 8 -10 rue gaston pinot Paris 19è	€ 354 000
Bâtiment 3	H I	5bis rue de la Prévoyance - 8 -10 rue Gaston Pinot Paris 19è	€ 354 400
Bâtiment 4	F G	8-10 rue Gaston Pinot Paris 19ème	€ 343 200
Bâtiment 5	C D E	8-10 rue Gaston Pinot Paris 19è	€ 502 800
Bâtiment 6	A B Q R	8-10 rue Gaston Pinot Paris 19è	€ 599 600
Bâtiment 7	O P	8-10 rue gaston Pinot Paris 19è	€ 352 000
Bâtiment 8	Maison	4 rue Gaston Pinot Paris 19è	15 360 €
Bâtiment 9	S	4 rue Gaston Pinot Paris 19è	€ 316 400

Article 2 : Dans le cadre de la démarche « bâtiments durables », le projet devra respecter les objectifs du Plan Climat Air Énergie défini par la Ville de Paris, notamment en termes de performance environnementale et les certifications de l'opération.

Article 3 : Madame la Maire de Paris est autorisée à conclure avec Paris Habitat OPH la convention fixant les modalités de versement de la participation de la Ville de Paris au financement du programme. Cette convention comportera en outre l'engagement de l'organisme de ne procéder à aucune cession de logement locatif sur le territoire parisien, sauf avis favorable donné par la Ville de Paris en application des articles L 443-7 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.