VILLE DE PARIS

Direction du Logement et de l'Habitat

2022 DLH 060 – Réalisation, 47 rue de Nantes (19e) d'un programme de rénovation de 26 logements sociaux par Immobilière 3F - Subvention (190 167 euros)

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La société Immobilière 3F est propriétaire de l'ensemble immobilier situé 47 rue de Nantes (19e) construit dans la première moitié du XIX^{ème} siècle. 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 maitrise 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

L'ensemble immobilier, datant du début du 19ème siècle, est composé de deux bâtiments d'un seul tenant (dont un côté rue et l'autre côté cour) s'élevant de R+4 à R+6 sur un niveau de sous-sol. Il comporte 26 logements sociaux d'une surface utile d'environ 963 m².

Le bâtiment sur rue une façade en pierre d'un intérêt patrimonial certain, avec une porte cochère qui met également en valeur ce patrimoine.

Les constats préliminaires d'études menées sur le bâti et auprès des habitants font état d'un vieillissement des façades, des revêtements, des menuiseries ainsi que des couvertures et de leurs accessoires. Les parties communes sont à rénover. Les caves, quant à elles, présentent des pathologies liées à l'humidité. Concernant les parties privatives, les salles de bains sont globalement vétustes et les réseaux d'alimentation d'eau et colonnes d'évacuations sont à moderniser.

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 88 kWhep/m²SHON $_{RT}$/an (soit un gain énergétique de 85%), un gain d'émission de GES de 9%, être labellisé Label Effinergie Basse Consommation – Bas carbone et obtenir la certification NF Habitat 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.

Le programme de rénovation visant à améliorer les performances énergétiques de l'immeuble comportera notamment :

- La rénovation de l'ITE et du bardage des façades sur cour ;
- La réfection de la couverture avec réalisation d'une isolation thermique ;
- Le remplacement des menuiseries extérieures ;
- La mise en œuvre d'une isolation thermique du plancher haut des caves par flocage ;
- La réalisation d'une isolation thermique rapportée sur le plancher haut extérieur du porche ;
- Le raccordement au réseau de chauffage par vapeur ou eau chaude du chauffage urbain (C.P.C.U.) comme nouveau mode d'énergie de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire de l'immeuble avec création d'une sous-station au sein de l'immeuble ;
- Le remplacement des radiateurs et la création du réseau adaptés au nouveau mode de chauffage.

Les travaux permettront de réduire la consommation d'énergie d'au moins 515 kWhep/m²SHON/an, soit une diminution de 85% :

	Consommation en kWhep/m²SHONrt.an	**Émission de CO2 en kgCO2/m²SHAB.an**
Existant	603	34
Après travaux	88	31
Gain	85%	9%

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 120€/an et par logement pour les T1, 180€/an pour les T2 et T3, et de 240€/an pour le T4.

De plus, un programme de travaux d'amélioration du confort intérieur sera entrepris sur la totalité des logements et comprendra notamment :

- La réhabilitation et le réagencement des pièces humides ;
- Le remplacement des équipements sanitaires.

Par ailleurs, d'autres travaux sont prévus comme :

- La mise en conformité électrique des logements,
- Le remplacement des portes palières,
- La création d'une VMC hygroréglable de type A
- Le remplacement des descentes et chutes d'évacuation des eaux usées / vannes,
- La réfection du réseau de distribution d'eau potable,
- Le ravalement des façades non isolées extérieurement,
- Le ravalement des halls et circulations verticales et horizontales des parties communes.

Enfin, deux actions d'îlot de fraicheur sont prévues :

- La reconstitution de la perméabilité du sol de cour par mise en place de pavés enherbés ;
- La plantation en pleine terre d'un arbre à moyen développement.

II - FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Le prix de revient prévisionnel

Le coût de l'opération est évalué à 2 224 659 euros (soit 85 564 € / logement) se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	
TRAVAUX	1 849 201 €
Dont aléas et révisions	*36 689 €*
HONORAIRES ET DIVERS	375 460 €
DETAIL ILOTS DE FRAICHEUR	*36 667 €*
TOTAL	**2 224 659 €**

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	
Eco prêt CDC	572 000 €
Prêt PAM	1 240 026 €
Subvention Ville TOTALE	190

	167 €
Dont Subvention Rénovation	*175 500 €*
Dont Subvention Îlots de Fraîcheur	*14 667 €*
Fonds propres	222 466 €
TOTAL	**2 224 659 €**

Je vous propose en conséquence d'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme précité, d'accorder à Immobilière 3F une subvention d'un montant maximum de 190 167 euros et d'accorder la garantie de la Ville de Paris aux emprunts nécessaires à la réalisation de cette opération.

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

La Maire de Paris

2022 DLH 060 - 1 : Réalisation, 47 rue de Nantes (19e) d'un programme de rénovation de 26 logements sociaux par Immobilière 3F - Subvention (190 167 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 Immobilière 3F au 47 rue de Nantes (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 Immobilière 3F au 47 rue de Nantes Paris (19e).

Pour ce programme, Immobilière 3F bénéficiera d'une subvention municipale d'un montant maximum global de 190 167 euros ; cette dépense sera inscrite au budget de la Ville de Paris pour les exercices 2022 et suivants.

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 Immobilière 3F 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.