VILLE DE PARIS

Direction du Logement et de l'Habitat

2022 DLH 171 – Réalisation, 84 rue Mouffetard (5e) d'un programme de rénovation de 23 logements sociaux par la RIVP - Subvention (134 300 euros)

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La RIVP est propriétaire de l'ensemble immobilier situé 84 rue Mouffetard (5e) construit avant 1900. 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 est composé de bâtiments en pierre répartis sur 4 entrées et comporte 23 logements sociaux d'une surface utile de 1 343 m².

Les constats préliminaires d'études menées sur le bâti et auprès des habitants font état :
- De certains logements dont l'installation électrique doit être révisée ;
- De problèmes d'humidité dans certains logements ;
- D'une façade dégradée ;
- De bâtiments ne disposent pas de caves ;
- D'étanchéité des fenêtres faible.

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 167 kWhep/m²shonRT/an (soit un gain énergétique de 18%), un gain d'émission de GES de 21% 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 :

- Le remplacement des ouvrants ;
- L'isolation des planchers bas sur l'extérieur ;
- Le remplacement des portes palières ;
- La mise en place d'un dispositif de ventilation adapté.

Les travaux permettront de réduire la consommation d'énergie d'au moins 36 kWhep/m²SHON/an, soit une diminution de 18% :

	Consommation en kWhep/m²SHONrt.an	**Émission de CO2 en kgCO2/m²SHAB.an**
Existant	203	47
Après travaux	167	37
Gain	18%	21%

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 309 € TTC en moyenne par an et par logement.

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

- La pose de robinets thermostatiques programmables ;
- La réfection des revêtements des pièces humides.

Par ailleurs, d'autres travaux sont prévus comme :

- La mise en conformité des escaliers extérieurs
- La mise en place de nez-de-marche pour le bâtiment A et contre-marches colorées pour l'ensemble des bâtiments ;
- Le remplacement des portes des gaines techniques courant faibles ;
- La réfection des systèmes de verrouillages vétustes des portes des locaux techniques et des gaines techniques palières ;
- La mise en place de différents autocollants signalétiques ;
- La reprise partielle de la peinture des murs des cages d'escaliers ;
- Le remplacement trappes des gaines techniques en logement du bâtiment F ;
- Le ravalement des façades ;
- La mise en place de sous-compteurs d'énergie individuels.

II - FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Le prix de revient prévisionnel

Le coût de l'opération est évalué à 1 356 668 euros (soit 58 986 € / logement) se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	
TRAVAUX	1 041 877 €
Dont aléas et révisions	*50 473 €*
HONORAIRES ET DIVERS	314 791 €
Dont aléas et révisions	*14 990 €*
TOTAL	**1 356 668 €**

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	
Eco prêt CDC	1 222 368 €
Prêt PAM	- €
Subvention Ville TOTALE	134 300 €
Dont Subvention Rénovation	*134 300 €*
TOTAL	**1 356 668 €**

Je vous propose en conséquence d'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme précité, d'accorder à la RIVP une subvention d'un montant maximum de 134 300 euros.

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

La Maire de Paris

2022 DLH 171 - Réalisation, 84 rue Mouffetard (5e) d'un programme de rénovation de 23 logements sociaux par la RIVP - Subvention (134 300 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 la RIVP au 84 rue Mouffetard (5e) ;

Vu l'avis du Conseil du 5e 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 la RIVP au 84 rue Mouffetard Paris (5e).

Pour ce programme, la RIVP bénéficiera d'une subvention municipale d'un montant maximum global de 134 300 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 la RIVP 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.