



Direction du Logement et de l'Habitat

2022 DLH 203 – Réalisation, 77-81 rue Petit, 2 rue du Hainaut et 83-83 bis rue Petit (19e) d'un programme de rénovation de 113 logements sociaux par la RIVP - Subvention (1 484 639 euros)

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La RIVP est locataire de l'ensemble immobilier situé 77-81 rue Petit, 2 rue du Hainaut et 83-83bis rue Petit (19e) construit en 1987. 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

L'ensemble immobilier est composé de plusieurs bâtiments et comporte 113 logements sociaux d'une surface utile de 7 755 m².

- Les bâtiments des numéros 77-81 sont composés de 46 logements PLAI d'une surface utile de 2 945m² ;
- Les bâtiments des numéros 83-83 bis sont composés de 67 logements PLS d'une surface utile de 4 810 m².

La résidence est composée de bâtiments en béton sont élevés sur un niveau de parking. Elle dispose d'une voie intérieure privée, agrémentée d'espaces verts.

Les constats préliminaires d'études menées sur le bâti et auprès des habitants font état des situations suivantes :

- Les menuiseries extérieures, en bois, sont vétustes et présentent des défauts d'étanchéité à l'eau et à l'air
- Les façades sont encrassées et on peut observer de l'infiltration d'eau au niveau des joints de dilatation ;
- Des problématiques de gestion des eaux de pluie sur balcons et coursives.

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 129 kWhep/m²shonRT/an pour le bâtiment 1 et 117 kWhep/m²shonRT/an pour le bâtiment 2 (soit un gain énergétique de 55% pour le bâtiment 1 et 61% pour le bâtiment 2), un gain d'émission de GES de 71% pour le bâtiment 1 et 50% pour le bâtiment 2, être labellisé 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 :

- Le remplacement des menuiseries extérieures ;
- La mise en place d'un dispositif de ventilation adapté ;
- Le remplacement des ballons électriques individuels ;
- La mise en place de radiateurs numériques.

Les travaux permettront de réduire la consommation d'énergie d'au moins 172 kWhep/m²SHON/an, soit une diminution de 59% :

	Consommation en kWhep/m ² SHONrt.an			Émission de CO2 en kgCO2/m ² SHAB.an		
	Existant	Après travaux	Gain	Existant	Après travaux	Gain
Bâtiment 1	288	129	55%	17	5	71%
Bâtiment 2	302	117	61%	16	8	50%

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 576 € TTC en moyenne par an et par logement pour le bâtiment 1 et 759 € TTC en moyenne par an et par logement pour le bâtiment 2.

Par ailleurs, d'autres travaux sont prévus comme :

- L'embellissement des cages d'escalier et paliers ;
- La rénovation des locaux poubelles (porte - éclairage) ;
- Le ravalement des façades (embellissement, nettoyage) ;
- La réfection de l'éclairage du parking ;
- L'évacuation EP des coursives (B2) et des balcons des bâtiments A1 & A2 (descentes et siphons).

Enfin, plusieurs actions d'îlot de fraîcheur sont prévues :

- La création d'occultations (volets roulants) ;
- Un projet de désimperméabilisation ;
- La végétalisation des toitures ;

- La densification du jardin.

II - FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Le prix de revient prévisionnel

Le coût de l'opération est évalué à 3 872 840 euros (soit 34 273 € / logement) se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	
TRAVAUX	2 816 090 €
Dont aléas et révisions	137 327 €
HONORAIRES ET DIVERS	1 056 750 €
Dont aléas et révisions	50 248 €
DETAIL ILOTS DE FRAICHEUR	186 347 €
TOTAL	3 872 840 €

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	
Eco prêt CDC	- €
Prêt PAM	2 388 200 €
Subvention Ville TOTALE	1 484 639 €
Dont Subvention Rénovation	1 391 466 €
Dont Subvention Îlots de Fraîcheur	93 173 €
TOTAL	3 872 840 €

Je vous propose en conséquence d'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme précité, et d'accorder à la RIVP une subvention d'un montant maximum de 1 484 639 euros.

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

La Maire de Paris

2022 DLH 203 - Réalisation, 77-81 rue Petit, 2 rue du Hainaut et 83-83 bis rue Petit (19e) d'un programme de rénovation de 113 logements sociaux par la RIVP - Subvention (1 484 639 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 77-81 rue Petit, 2 rue du Hainaut et 83-83 bis rue Petit (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 la RIVP au 77-81 rue Petit, 2 rue du Hainaut et 83-83 bis rue Petit Paris (19e).

Pour ce programme, la RIVP bénéficiera d'une subvention municipale d'un montant maximum global de 1 484 639 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.