



Direction du Logement et de l'Habitat

2022 DLH 367 – Réalisation, 50, rue de Bagnolet (20e) d'un programme de rénovation d'une résidence sociale comportant 13 logements par HENEO - Subvention (119 160 euros)

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

HENEO est propriétaire au 50, rue de Bagnolet (20e) d'un ensemble immobilier à usage de résidence sociale destinée à reloger temporairement des ménages dont les logements font l'objet de travaux de lutte contre l'insalubrité et le saturnisme.

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

Hénéo est propriétaire depuis 2003 de cet immeuble construit en 1995 à R+7 sur la rue de Bagnolet et à R+6 sur la rue des Orteaux. Il comporte 13 logements conventionnés en PLA-I d'une surface utile totale de 662 m².

Les deux façades sont revêtues d'un parement en pierres agrafées, celle côté rue de Bagnolet composée d'oriel et celle côté rue des Orteaux de bow-window.

Les constats préliminaires d'études menées sur le bâti font état de niveaux d'isolation insuffisants pour satisfaire les besoins de réduction de consommation et les standards de confort thermique.

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 147 kWh_{ep}/m²SHON_{RT}/an (soit un gain énergétique de 53%), un gain d'émission de GES de 70%, 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 :

- L'isolation de la toiture-terrasse ;
- L'isolation des planchers sur sous-sol ;
- La pose d'une ITE sur façades rues et cage d'escalier ;
- Le remplacement des menuiseries extérieures ;
- Le remplacement des façades rideaux et du bow-window ;
- Le remplacement des convecteurs électriques par des radiateurs numériques ;
- La mise en œuvre d'une ventilation ;
- L'installation d'un ballon Eau Chaude Sanitaire collectif.

Les travaux permettront de réduire la consommation d'énergie d'au moins 167 kWh_{ep}/m²SHON/an, soit une diminution de 53% :

	Consommation en kWh _{ep} /m ² SHON _{RT} .an	Émission de CO2 en kgCO2/m ² SHAB.an
Existant	314	20
Après travaux	147	6
Gain	53%	70%

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 380 € 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 réfection complète des salles de bain des logements.

II - FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Le prix de revient prévisionnel

Le coût de l'opération est évalué à 1 088 401 euros (soit 83 723 € / logement) se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)

TRAVAUX	893 244 €
<i>Dont aléas et révisions</i>	<i>82 803 €</i>
HONORAIRES ET DIVERS	195 157 €
TOTAL	1 088 401 €

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	
Eco prêt CDC	312 000 €
Prêt PAM	607 241 €
Subvention Ville TOTALE	119 160 €
Fonds propres	50 000 €
TOTAL	1 088 401 €

Je vous propose en conséquence d'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme précité, et d'accorder à HENEO une subvention d'un montant maximum de 119 160 euros.

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

La Maire de Paris

2022 DLH 267 - Réalisation, 50, rue de Bagnolet (20e) d'un programme de rénovation d'une résidence sociale comportant 13 logements PLA I par HENEO - Subvention (119 160 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 HENEO au 50, rue de Bagnolet (20e) ;

Vu l'avis du Conseil du 20e 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 HENEO au 50, rue de Bagnolet Paris (20e).

Pour ce programme, HENEO bénéficiera d'une subvention municipale d'un montant maximum global de 119 160 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 HENEO 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.