



Direction du Logement et de l'Habitat

2022 DLH 368 – Réalisation, 58 et 60 rue Petit (19e) d'un programme de rénovation de 81 logements sociaux par Toit et Joie - Subvention (438 300 euros)

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Toit et Joie est propriétaire depuis 2017 de l'ensemble immobilier situé 58 et 60 rue Petit (19e) construit en 1994. 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 d'un bâtiment R+8 et comporte 81 logements sociaux d'une surface utile de 4 383 m². Le parti-pris architectural est une façade monolithique composée d'un parement de pierres calcaires blanches interrompu par des volumes en retrait qui se distinguent par la teinte et le revêtement de façade. La façade du RDC sur la rue Petit est traitée avec un parement de faïence de couleurs vives qui tranche avec l'aspect blanc et monolithique de l'enveloppe principale.

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

- De façades avec une isolation extérieure faible ;
- D'isolation faible au niveau des fenêtres (fermeture difficile des vantaux coulissants, nuisance phonique, stores défectueux...) ;
- D'un système d'étanchéité vieillissant de la toiture terrasse ;
- D'une chaufferie et de dispositifs d'eau chaude sanitaire vieillissants ;
- D'une ventilation peu performante ;
- Des portes palières peu isolantes ;
- D'éclairage des parties communes insuffisant ;
- D'électricité des logements à réviser ;
- De plomberie et de sanitaires parfois vétustes.

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 104 kWh/m²shonRT/an (soit un gain énergétique de 47%), un gain d'émission de GES de 46%, être labellisé HPE rénovation et obtenir la certification NF Habitat.

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 des façades,
- Le remplacement des radiateurs haute température par des radiateurs basse température et la mise en place de robinets thermostatiques,
- Le remplacement des menuiseries,
- La mise en place de volets roulants,
- Le remplacement des chaudières existantes,
- Le remplacement de la ventilation par un dispositif adapté.

Les travaux permettront de réduire la consommation d'énergie d'au moins 92 kWh/m²SHON/an, soit une diminution de 47% :

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 230 € TTC en moyenne par an et par logement.

II - FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Le prix de revient prévisionnel

Le coût de l'opération est évalué à 2 486 361 euros (soit 30 696 € / logement) se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	
TRAVAUX	2 145
	555 €
<i>Dont aléas et révisions</i>	182
	655 €
HONORAIRES ET DIVERS	340 806
	€
<i>Dont aléas et révisions</i>	16
	396 €
TOTAL	2 486 361 €

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	
Eco prêt CDC	810 000 €
Prêt PAM	1 236 500 €
Subvention Ville TOTALE	438 300 €
Fonds propres	1 561 €
TOTAL	2 486 361 €

Je vous propose en conséquence d'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme précité, et d'accorder à Toit et Joie une subvention d'un montant maximum de 438 300 euros.

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

La Maire de Paris

2022 DLH 368 - Réalisation, 58 et 60 rue Petit (19e) d'un programme de rénovation de 81 logements sociaux par Toit et Joie - Subvention (438 300 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 Toit et Joie au 58 et 60 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 Toit et Joie au 58 et 60 rue Petit Paris (19e).

Pour ce programme, Toit et Joie bénéficiera d'une subvention municipale d'un montant maximum global de 438 300 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 Toit et Joie 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.