



Direction du Logement et de l'Habitat

2022 DLH 334 – Réalisation, 4 rue de Louvois (Paris Centre) d'un programme de rénovation de 26 logements par la RIVP - Subvention (252 473 euros)

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La RIVP est locataire de l'ensemble immobilier situé 4 rue de Louvois (Paris Centre) construit en 1791. 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 immeuble scindé en 2 sous-ensembles reliés par une cour intérieure et comporte 26 logements d'une surface utile de 1 504 m². La façade sur rue est inscrite aux bâtiments historiques.

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

- De fenêtres en bois simple vitrage côté rue ;
- D'infiltrations d'air sur les portes palières ;
- D'absence d'occultation à partir de R+2 ;
- De façades abimées ;

- D'usure des gardes corps.

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 187 kWhep/m²shonRT/an (soit un gain énergétique de 65%), un gain d'émission de GES de 59%, être labellisé Label Rénovation 150 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 :

- Une isolation de la façade sur cour ;
- L'isolation du plancher bas sur locaux non chauffés et sur extérieurs ;
- L'isolation des rampants ;
- La pose de radiateurs numériques ;
- La réfection de la couverture en zinc ;
- La mise en place d'un dispositif de ventilation adapté.

Les travaux permettront de réduire la consommation d'énergie d'au moins 342 kWhep/m²SHON/an, soit une diminution de 65% :

	Consommation en kWhep/m ² SHONrt.a n	Émission de CO2 en kgCO2/m ² SHAB.a n
Existant	529	32
Après travaux	187	13
Gain	65%	59%

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 758 € TTC en moyenne par an et par logement.

Par ailleurs, d'autres travaux sont prévus comme :

- Le ravalement
- La mise aux normes des garde-corps
- La mise en conformité électrique et en sécurité des logements
- L'amélioration de la sécurité incendie
- L'amélioration de l'accessibilité

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

- La création d'occultations (volets en bois)
- La végétalisation en pleine terre avec la pose de grands massifs

II - FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Le prix de revient prévisionnel

Le coût de l'opération est évalué à 1 477 625 euros (soit 56 832 € / logement) se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	
TRAVAUX	1 055 900 €

<i>Dont aléas et révisions</i>	581 €	48
HONORAIRES ET DIVERS	725 €	421
<i>Dont aléas et révisions</i>	082 €	20
<i>DETAIL ILOTS DE FRAICHEUR</i>	041 €	47
TOTAL	1 477 625 €	

2°) Le financement

RECETTES (en euros)		
Eco prêt CDC	- €	
Prêt PAM	152 €	1 225
Subvention Ville TOTALE	473 €	252
<i>Dont Subvention Rénovation</i>	500 €	233
<i>Dont Subvention Îlots de Fraîcheur</i>	973 €	18
TOTAL	1 477 625 €	

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 252 473 euros.

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

La Maire de Paris

2022 DLH 334 - Réalisation, 4 rue de Louvois (Paris Centre) d'un programme de rénovation de 26 logements par la RIVP - Subvention (252 473 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 4 rue de Louvois (Paris Centre) ;

Vu l'avis du Conseil de l'arrondissement Paris Centre 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 4 rue de Louvois (Paris Centre).

Pour ce programme, la RIVP bénéficiera d'une subvention municipale d'un montant maximum global de 252 473 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.