



Direction du Logement et de l'Habitat

2022 DLH 340 – Réalisation, 186 à 192 bis rue de la Roquette (11e) d'un programme de rénovation de 28 logements sociaux par 1001 Vies Habitat - Subvention (165 000 euros)

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

1001 Vies Habitat est propriétaire depuis 1981 de l'ensemble immobilier situé 186 à 192 bis rue de la Roquette (11e) construit en 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 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

La résidence Roquette II construite au début du siècle au 186, 186 bis, 188, 188 bis, 190, 190 bis et 192 et 192 bis rue de la Roquette est constituée de deux bâtiments, dont un bâtiment R+2 de 28 logements sociaux, se développant sur une surface utile de 1 650 m² concerné par la présente opération de rénovation. Les logements sont desservis par sept halls, et le rez-de-chaussée est composé de locaux d'activités professionnelles.

Les constats préliminaires d'études menées sur le bâti font état de la présence d'humidité, de défauts d'isolation, d'équipements trop anciens, d'un état général des façades dégradé.

Le projet de rénovation porté par 1001 Vies Habitat vise à résoudre ces problématiques.

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 182 kWh_{ep}/m²shonRT/an (soit un gain énergétique de 50%), un gain d'émission de GES de 8% et obtenir la certification NF Habitat Paris, ainsi qu'un label HPE Rénovation.

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 des combles,
- Le remplacement des menuiseries,
- Le remplacement des occultations,
- La mise en place d'une régulation de chauffage,
- Le remplacement des chaudières,
- Le changement des émetteurs de chaleur,
- La mise en place d'une ventilation mécanique.

Les travaux permettront de réduire la consommation d'énergie d'au moins 185 kWh_{ep}/m²SHON/an, soit une diminution de 50% :

	Consommation en kWh _{ep} /m ² SHONrt.an	Émission de CO2 en kgCO2/m ² SHAB.an
Existant	367	48
Après travaux	182	44
Gain	50%	8%

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 781 € par an et par logement.

Il est à noter que le bailleur réalisera plusieurs actions d'économie circulaire :

- Le diagnostic réemploi pour identifier précisément le potentiel de réemploi des matériaux du bâtiment sera étudié,
- L'approvisionnement en matériaux ou produits issus du recyclage sera étudié,
- L'approvisionnement en matériaux ou produits issus de réemploi ou réutilisation sera étudiée.

Par ailleurs, la rénovation des logements est également prévue.

II - FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Le prix de revient prévisionnel

Le coût de l'opération est évalué à 1 132 095 euros (soit 40 432 € / logement) se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	
TRAVAUX	859 973 €
Dont aléas et révisions	42 611 €
HONORAIRES ET DIVERS	272 122 €
Dont aléas et révisions	13 006 €
TOTAL	1 132 095 €

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	
Prêt PAM	637 767 €
Subvention Ville TOTALE	165 000 €
Dont Subvention Rénovation	165 000 €
Subvention Région Île-de-France	56 000 €
Fonds propres	273 328 €
TOTAL	1 132 095 €

Je vous propose en conséquence d'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme précité, d'accorder à 1001 Vies Habitat une subvention d'un montant maximum de 165 000 euros.

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

La Maire de Paris

2022 DLH 340 Réalisation, 186 à 192 bis rue de la Roquette (11e) d'un programme de rénovation de 28 logements sociaux par 1001 Vies Habitat - Subvention (165 000 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 1001 Vies Habitat au 186 à 192 bis rue de la Roquette (11e) ;

Vu l'avis du Conseil du 11e 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 1001 Vies Habitat au 186 à 192 bis rue de la Roquette Paris (11e).

Pour ce programme, 1001 Vies Habitat bénéficiera d'une subvention municipale d'un montant maximum global de 165 000 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 1001 Vies Habitat 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.