



Direction du Logement et de l'Habitat

**2022 DLH 369** – Réalisation, 7 rue Marcadet (18e) d'un programme de rénovation d'une résidence de 23 logements par Toit et Joie - Subvention (186 300 euros)

## PROJET DE DELIBERATION

### EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Toit et Joie est propriétaire bailleur de l'ensemble immobilier situé 7 rue Marcadet (18e) construit en 1986. 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+5 et comporte 23 logements sociaux d'une surface utile de 766 m<sup>2</sup>. La façade principale de la résidence est dotée d'un parement en carrelage bicolore, blanc principalement et beige au niveau des menuiseries.

Les constats préliminaires d'études menées sur le bâti et auprès des habitants font état d'un inconfort thermique et d'une sensation de froid. Le système de chauffage initial par air chaud en double flux n'a pas bien fonctionné et a été remplacé par des convecteurs qui ne donnent pas satisfaction aux locataires. Certaines façades, côté sud notamment, semblent non étanches. Enfin, il a été noté des traces d'humidité dues à une insuffisance de la ventilation des logements.

## 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 93 kWhep/m<sup>2</sup>shonRT/an (soit un gain énergétique de 75%), un gain d'émission de GES de 80%, 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 thermique par l'extérieur et le traitement des ponts thermiques,
- Le changement des menuiseries extérieures et des occultations,
- Le changement de ventilation,
- Pose de panneaux rayonnants à inertie et sèche-serviettes dans les salles de bains,
- Le changement des portes palières,
- La mise en place de ballon thermodynamique

Les travaux permettront de réduire la consommation d'énergie d'au moins 284 kWhep/m<sup>2</sup>SHON/an, soit une diminution de 75% :

	<b>Consommation en kWhep/m<sup>2</sup>SHONrt.a n</b>	<b>Émission de CO2 en kgCO2/m<sup>2</sup>SH AB.an</b>
<b>Existant</b>	376,9	15
<b>Après travaux</b>	93,1	3
<b>Gain</b>	75%	80%

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 250 € TTC en moyenne par an et par logement.

De plus, un programme de travaux d'amélioration du confort intérieur sera entrepris.

Par ailleurs, d'autres travaux sont prévus comme :

- Le réaménagement du hall
- Le création d'un local d'activité
- Le création d'un local vélos fermé
- La création d'un local poubelles au RDC
- La mise en sécurité électrique dans les logements
- La modernisation des différents niveaux et la remise en peinture de la cage d'escalier

## II - FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Le prix de revient prévisionnel

Le coût de l'opération est évalué à 1 713 856 euros (soit 74 515 € / logement) se décomposant ainsi :

<b>DEPENSES (en euros)</b>	
TRAVAUX	1 488 631 €
Dont aléas et révisions	163 416 €
HONORAIRES ET DIVERS	225 225 €
Dont aléas et révisions	10 725 €
<b>TOTAL</b>	<b>1 713 856</b> <b>€</b>

2°) Le financement

<b>RECETTES (en euros)</b>	
Eco prêt CDC	483 000 €
Prêt PAM	1 000 000 €
Subvention Ville	186 300 €
Fonds propres	44 556 €
<b>TOTAL</b>	<b>1 713 856</b> <b>€</b>

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 186 300 euros.

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

La Maire de Paris



**2022 DLH 369** - Réalisation, 7 rue Marcadet (18e) d'un programme de rénovation d'une résidence de 23 logements par Toit et Joie - Subvention (186 300 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 7 rue Marcadet (18e) ;

Vu l'avis du Conseil du 18e 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 7 rue Marcadet Paris (18e).

Pour ce programme, Toit et Joie bénéficiera d'une subvention municipale d'un montant maximum global de 186 300 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.