Direction du Logement et de l'Habitat

2022 DLH 359 – Réalisation, 14 rue Pajol (18e) d'un programme de rénovation de 26 logements sociaux par Toit et Joie - Subvention (301 600 euros)

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Toit et Joie est propriétaire de l'ensemble immobilier situé 14 rue Pajol (18e) construit en 1992. 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 maitrise 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, datant de 1992 est composé d'un bâtiment R+4 et comporte 26 logements sociaux d'une surface utile de 1 066 m² desservis par 1 cage d'escalier et un ascenseur. Au rez-de-chaussée, on trouve 4 logements, les locaux communs, le local entretien, ainsi qu'un local associatif abritant une miellerie pédagogique. Le bien dispose également de 37 places de stationnement.

Le bâtiment est globalement en bon état et ne présente pas de défaut particulier. Il est dans une configuration d'usure normale en particulier en termes de façades.

Pour autant, les constats préliminaires d'études menées sur le bâti font état des points faibles suivants :

- Des parties de façade recouverte d'enduit minces et à l'image peu qualitative ;
- Un manque d'isolation thermique ;
- L'absence d'occultations ;
- Les garde-corps de sécurité peu qualitatifs ;
- Les logements en RDC avec fenêtres sans mise à distance.

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 113 kWhep/m²shonRT/an (soit un gain énergétique de 64%), un gain d'émission de GES de 67%, être labellisé Effinergie Basse Consommation – Bas carbone 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 de la toiture ;
- Une isolation thermique par l'extérieur ;
- Le remplacement des menuiseries extérieures ;
- La pose d'occultations ;
- Le remplacement des radiateurs électriques existants par des radiateurs à pilotage intelligent ;
- La suppression des ballons individuels vétustes et la mise en place, en toiture terrasse, de deux modules de pompe à chaleur et d'un ballon tampon en sous-sol.

Les travaux permettront de réduire la consommation d'énergie d'au moins 202 kWhep/m²SHON/an, soit une diminution de 64% :

	Consommation en kWhep/m²SHONrt.an	**Émission de CO2 en kgCO2/m²SHAB.an**
Existant	315	9

Après travaux	113	3
Gain	64%	67%

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 209 € TTC en moyenne par an et par logement.

Par ailleurs, d'autres travaux sont prévus comme :

- La création d'un sas thermique et d'un local poussettes ;
- Le remplacement des luminaires des parties communes et la révision des blocs autonomes d'éclairage de sécurité ;
- La création de faux plafonds acoustiques dans les paliers ;
- La remise en peinture ;
- Le remplacement des portes palières.

Enfin, une action visant favoriser la création d'un îlot de fraicheur est prévue avec la végétalisation partielle sur dalle des courettes.

II - FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Le prix de revient prévisionnel

Le coût de l'opération est évalué à 1 852 258 euros (soit 71 241 € / logement) se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	
TRAVAUX	1 649 556 €
Dont aléas et révisions	181 936 €
HONORAIRES ET DIVERS	202 702 €
Dont aléas et révisions	9 653 €
DETAIL ILOTS DE FRAICHEUR	22 000 €
TOTAL	**1 852 258 €**

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	
Eco prêt CDC	416 000 €
Prêt PAM	1 050 000 €
Subvention Ville TOTALE	301 600 €
Dont Subvention Rénovation	295 000 €
Dont Subvention Îlots de Fraîcheur	6 600 €
Fonds propres	84 658 €
TOTAL	**1 852 258 €**

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 301 600 euros.

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

La Maire de Paris

2022 DLH 359 - Réalisation, 14 rue Pajol (18e) d'un programme de rénovation de 26 logements sociaux par Toit et Joie - Subvention (301 600 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 14 rue Pajol (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 14 rue Pajol Paris (18e).

Pour ce programme, Toit et Joie bénéficiera d'une subvention municipale d'un montant maximum global de 301 600 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.