



Direction du Logement et de l'Habitat

2022 DLH 393 – Réalisation, 14, rue des Poissonniers (18e) d'un programme de rénovation de 36 logements sociaux par la RIVP - Subvention (162 000 euros)

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La RIVP est co-contractant d'un bail emphytéotique avec la Ville de Paris, portant sur l'ensemble immobilier situé 14, rue des Poissonniers (18e) construit en 1850. 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, de type haussmannien, est composé d'un bâtiment R+6 et comporte 36 logements sociaux d'une surface utile de 1 431 m². Les logements sont desservis par 2 cages d'escaliers et 2 ascenseurs. Il y a des caves au sous-sol et 3 commerces au RDC.

Les constats préliminaires d'études menées sur le bâti et auprès des habitants font état d'infiltrations d'air par les fenêtres, de nombreuses fissures sur la façade en pierre, de

dégâts des eaux sur de nombreuses parois, de la vétusté des bouches d'extraction ainsi que de la mauvaise performance des panneaux rayonnants vieillissants.

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 188 kWh_{ep}/m²SHON_{RT}/an (soit un gain énergétique de 39%), un gain d'émission de GES de 50%, 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 :

- L'isolation extérieure des façades sur cour
- Le remplacement des menuiseries extérieures
- L'isolation du plancher bas
- Le remplacement des convecteurs électriques
- La mise en place d'une ventilation
- La mise en place d'occultations
- L'isolation de la toiture et réfection des chiens assis

Les travaux permettront de réduire la consommation d'énergie d'au moins 120 kWh_{ep}/m²SHON/an, soit une diminution de 39% :

	Consommation en kWh _{ep} /m ² SHON _{RT} .a n	Émission de CO2 en kgCO2/m ² SHAB.an
Existant	308	16
Après travaux	188	8
Gain	39%	50%

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 337 € TTC en moyenne par an et par logement.

Par ailleurs, d'autres travaux sont prévus comme :

- La réfection du hall d'entrée
- Le remplacement du lanterneau de désenfumage
- La réfection de l'éclairage des parties communes
- Le ravalement des façades sur courette et au rez-de-chaussée de la cour intérieure
- L'amélioration de l'accessibilité
- Des investigations structurelles et relatives aux remontées d'eaux usées
- Le remplacement du groupe de sécurité et des siphons de vidange des ballons d'ECS
- La mise aux normes électriques des logements
- Des travaux d'entretien et de sécurité

Un projet de végétalisation de l'ensemble du pignon côté Rue Richomme est à l'étude et fera l'objet d'une demande de financement en 2023.

II - FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Le prix de revient prévisionnel

Le coût de l'opération est évalué à 1 330 060 euros (soit 36 946 € / logement) se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	
TRAVAUX	833 412 €
<i>Dont aléas et révisions</i>	40 703 €
HONORAIRES ET DIVERS	496 648 €
<i>Dont aléas et révisions</i>	23 650 €
TOTAL	1 330 060 €

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	
Prêt PAM	1 168 060 €
Subvention Ville TOTALE	162 000 €
TOTAL	1 330 060 €

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 162 000 euros.

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

La Maire de Paris

2022 DLH 393 - Réalisation, 14, rue des Poissonniers (18e) d'un programme de rénovation de 36 logements sociaux par la RIVP - Subvention (162 000 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 la RIVP au 14, rue des Poissonniers (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 la RIVP au 14, rue des Poissonniers (18e).

Pour ce programme, la RIVP bénéficiera d'une subvention municipale d'un montant maximum global de 162 000 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 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.