



Direction du Logement et de l'Habitat

2022 DLH 322 – Réalisation, 13 bis rue Labois Rouillon et 13 ter rue Labois Rouillon (19e) d'un programme de rénovation de 14 logements sociaux par la RIVP - Subvention (91 590 euros)

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La RIVP est locataire de l'ensemble immobilier situé 13 bis rue Labois Rouillon et 13 ter rue Labois Rouillon (19e) 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

L'ensemble immobilier est composé de deux bâtiments en brique construits en 1900 et comporte 14 logements sociaux d'une surface utile de 1 009 m². Le bâtiment 1 est élevé en R + 5 et comporte 12 logements pour une surface utile de 876 m². Le bâtiment 2 est juxtaposé au bâtiment 1 et est composé de 2 logements en duplex pour une surface utile de 133 m².

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

- De ponts thermiques importants au niveau des refends et planchers intermédiaires ;

- De condensation au niveau des angles des logements ;
- D'infiltrations d'air ;
- D'inconfort acoustique ;
- De murs très dégradés ;
- De fenêtres de toit vétustes ;
- De balcons et garde-corps dégradés ;
- De tuiles de couverture anciennes (littelage vétuste, éléments brisés).

2°) Démarche développement durable du projet

Pour le bâtiment 1 :

Dans le cadre du Plan Climat Air Énergie de la Ville de Paris, le projet devra atteindre une consommation énergétique maximale de 195 kWhep/m²shonRT/an (soit un gain énergétique de 44%), un gain d'émission de GES de 55%, être labellisé Rénovation 150 et obtenir la certification NF Habitat Paris.

Pour le bâtiment 2 :

Le projet consiste en l'amélioration de l'enveloppe et devra atteindre un gain énergétique minimum de 30% au moyen d'un bouquet de travaux portant uniquement sur l'enveloppe.

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 :

- La réfection des toitures (isolation et couverture) ;
- L'isolation des planchers bas ;
- L'isolation des murs par l'extérieur (pignons et façades) ;
- Le remplacement des ouvrants ;
- La pose de jalousies accordéons ;
- La mise en place d'une ventilation adaptée.

Les travaux permettront de réduire la consommation d'énergie d'au moins 172 kWhep/m²SHON/an, soit une diminution de 43% :

	Consommation en kWhep/m ² SHONrt.an			Émission de CO2 en kgCO2/m ² SHAB.an		
	Existant	Après travaux	Gain	Existant	Après travaux	Gain
Bâtiment 1	346	195	44%	22	10	55%
Bâtiment 2	513	321	37%	22	10	55%

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 322 € TTC en moyenne par an et par logement pour le bâtiment 1 et 294 € TTC en moyenne par an et par logement pour le bâtiment 2.

D'autres travaux sont prévus dans les parties communes ainsi que dans les logements, à savoir:

- La réfection des terrasses privatives du RDC ;
- La mise aux normes électriques des logements ;
- La peinture des murs des parties communes ;
- La réfection des sous-sols et la création de caves ;

- La réfection du local OM ;
- La réfection des eaux pluviales et des collecteurs EU/EV/EP en sous-sol.

II - FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Le prix de revient prévisionnel

Le coût de l'opération est évalué à 488 955 euros (soit 34 925 € / logement) se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	
TRAVAUX	372 702 €
<i>Dont aléas et révisions</i>	18 336 €
HONORAIRES ET DIVERS	116 253 €
<i>Dont aléas et révisions</i>	5 536 €
TOTAL	488 955 €

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	
Eco prêt CDC	397 365 €
Subvention Ville	91 590 €
TOTAL	488 955 €

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 91 590 euros.

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

La Maire de Paris

2022 DLH 322 - Réalisation, 13 bis rue Labois Rouillon et 13 ter rue Labois Rouillon (19e) d'un programme de rénovation de 14 logements sociaux par RIVP - Subvention (91 590 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 RIVP au 13 bis rue Labois Rouillon et 13 ter rue Labois Rouillon (19e) ;

Vu l'avis du Conseil du 19e 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 RIVP au 13 bis rue Labois Rouillon et 13 ter rue Labois Rouillon (19e).

Pour ce programme, la RIVP bénéficiera d'une subvention municipale d'un montant maximum global de 91 590 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 des 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.