



2013 DLH 338 Réalisation par Paris Habitat-OPH d'un programme de réhabilitation Plan Climat de 603 logements sur le groupe Fécamp (12e).

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Le groupe Fécamp Robert Tourneux se situe dans le 12^{ème} arrondissement à proximité de la place Félix Eboué et du métro Daumesnil. Il s'agit d'un ensemble HBM construit par l'architecte Alexandre Maistrasse en 1920-1924. Il compte 603 logements HLM.

Si le groupe a fait l'objet d'une réhabilitation PALULOS en 1986, il est construit en briques et ne possède aucune isolation. L'ensemble immobilier souffre d'infiltrations par les appuis de fenêtres, de condensation et de moisissures dans les logements. Le manque de ventilation est la cause d'une forte présence d'humidité. Les salles de bain n'ont ni grille de ventilation en façade ni entrée d'air sur les fenêtres.

Par ailleurs, les logements sont de taille très réduite par rapport à leur typologie et aux moyennes actuelles.

Au regard du diagnostic thermique des bâtiments, du diagnostic technique des logements et des parties communes, Paris Habitat OPH propose la mise en œuvre d'une opération globale qui traite l'amélioration des performances énergétiques, la réhabilitation des logements ainsi que la rénovation des parties communes.

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

On recense au total 603 logements HLM répartis dans 4 ensembles de bâtiments à R+6 et R+7 aux angles des rues. Par ailleurs le groupe compte 2 loges de gardiens et 3 logements rattachés à des commerces.

2°) Profil environnemental du programme

Les travaux de réhabilitation Plan Climat permettront de réduire la consommation du bâtiment de 165 kWh_{ep}/m²/an, pour une consommation initiale de 273 kWh_{ep}/m²/an.

	Consommation en kWh _{ep} /m ² SHON/an	Emission de CO2 en kgCo2/m ² SHAB/an
Existant	273	67 à 73
Après travaux	108	25 à 29
Gain	165	38 à 48

3°) Description du programme

Les travaux de réhabilitation Plan Climat porteront notamment sur :

- l'isolation des façades courantes, des murs
- l'isolation des toitures et des rampants
- l'isolation des planchers bas sur sous-sols
- l'isolation des cages d'escalier
- la création d'un système de ventilation mécanique individuelle simple flux
- l'amélioration de la performance énergétique des logements (isolation des parois des façades par l'intérieur, changement des fenêtres par des menuiseries à vitrage faible émissivité, remplacement des chaudières par des chaudières individuelles gaz à condensation).

Ils seraient complétés par des travaux de réhabilitation lourde de l'ensemble des logements :

- la réfection complète des salles d'eau/WC avec suppression des aménagements en chicane et isolation de la salle de bain
- la réfection complète de l'électricité
- la mise en conformité gaz.

Pour les logements restructurés, regroupés ou déclassés (327 logements) il est prévu :

- la restructuration de logements sans déclassement afin de recouvrer un logement fonctionnel ;
- le déclassement de logements afin de recouvrer un logement fonctionnel ;
- le regroupement de logements afin de se rapprocher des normes actuelles et de rééquilibrer la répartition des typologies de logements.

Le groupe comprendrait ainsi 554 logements après travaux.

Il est prévu 120 relogements définitifs ainsi que le relogement temporaire des 220 locataires dont les logements seront restructurés.

La réhabilitation des parties communes comprendrait notamment :

- la création d'un désenfumage
- la reprise globale de l'électricité qui chemine dans les parties communes
- la réfection des halls
- la réfection des cages d'escaliers
- le ravalement des façades
- le traitement des garde-corps
- la réfection de la couverture, des terrasses et de la charpente
- la réfection du réseau d'eau froide en sous-sol.

II - FINANCEMENT DU PROGRAMME

1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût de l'opération Plan Climat est évalué à 39 099 220 euros, soit 64 841 euros par logement.

Prix de revient	Réhabilitation Plan Climat
Travaux	31 778 977
Honoraires/Divers	7 320 243
Total	39 099 220

2°) Le financement

Plan de financement	Réhabilitation Plan Climat
Prêt PAM	20 788 414
PAM Eco Prêt	5 511 059

Subvention Ville de Paris	7 236 000
Subvention Région	1 094 000
Fonds Propres	4 469 747
Total	39 099 220

3°) Les droits de réservation

242 logements du groupe seront réservés à des candidats locataires désignés par la Ville de Paris pour une durée de 20 ans à compter de la libération de ces logements.

Je vous propose en conséquence d'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme précité, et d'accorder à Paris Habitat OPH une subvention d'un montant maximum de 7 236 000 euros ; la garantie d'emprunt devant quant à elle faire l'objet d'une délibération globale ultérieure regroupant l'ensemble des garanties d'emprunt relatives aux opérations de requalification et de réhabilitation Plan Climat de l'Office inscrites en programmation 2013.

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

Le Maire de Paris

2013 DLH 338 Réalisation par Paris Habitat-OPH d'un programme de réhabilitation Plan Climat de 603 logements sur le groupe Fécamp (12e).

Le Conseil de Paris

siégeant en formation de Conseil municipal

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 M. le Maire de Paris lui propose d'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme de réhabilitation Plan Climat de 603 logements sur le groupe « Fécamp » à réaliser par Paris Habitat OPH, 8-12, rue Tourneux, 2-14, rue Édouard Robert, 41-53, rue de Fécamp (12e) ;

Vu l'avis du Conseil du 12e arrondissement en date du _____

Sur le rapport présenté par M. Jean-Yves MANO, au nom de la 8e Commission ;

Délibère :

Article 1 : Est approuvée la participation de la Ville de Paris au financement du programme de réhabilitation Plan Climat de 603 logements sur le groupe « Fécamp » à réaliser par Paris Habitat OPH, 8-12, rue Tourneux, 2-14, rue Édouard Robert, 41-53, rue de Fécamp (12e).

Dans le cadre de la démarche HQE, le projet devra respecter les objectifs du Plan Climat défini par la Ville de Paris, notamment en termes de performance énergétique.

Article 2 : Pour ce programme, Paris Habitat OPH bénéficiera d'une subvention municipale d'un montant maximum de 7 236 000 euros.

La dépense correspondante sera imputée au chapitre 204, nature 204182, rubrique 72, du budget municipal d'investissement.

Article 3 : 242 des logements de l'ensemble immobilier seront réservés à des candidats locataires désignés par la Ville de Paris pour une durée de 20 ans à compter de la libération de ces logements.

Article 4 : M. le Maire de Paris est autorisé à conclure avec Paris Habitat OPH la convention fixant les modalités de versement de la participation de la Ville de Paris au financement du programme et, conformément à l'article L 441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, les modalités d'exercice des droits de réservation de la Ville de Paris. 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.