



Direction du Logement et de l'Habitat

2022 DLH 295 – Réalisation, 8, 10, 12, 14, Place Lachambeaudie (12e) d'un programme de rénovation de 42 logements sociaux par ICF Habitat la Sablière - Subvention (1 029 015 euros)

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

ICF Habitat la Sablière est propriétaire de l'ensemble immobilier situé 8, 10, 12, 14, Place Lachambeaudie (12e) construit en 1990. 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 se compose d'un bâtiment en R+5 et comporte 42 logements sociaux d'une surface utile de 3 293 m². L'ensemble repose sur 2 niveaux de sous-sol abritant 63 places de stationnement.

A Rez-de-Chaussée, se développent 6 commerces sous un complexe d'arcades. Quarante logements se répartissent entre le R+2 et le R+5, à l'exception de deux logements situés au 1^{er} étage, au niveau duquel se développe également un cabinet médical.

Les façades sur rue sont pourvues d'un parement en pierre agrafées avec des avancées enduites pour certaines fenêtres et balcons, sur la façade arrière se développent des balcons.

Les constats préliminaires d'études menées sur le bâti et auprès des habitants font état d'un vieillissement des façades, d'un inconfort thermique et acoustique ainsi qu'une production de chauffage et d'eau chaude sanitaire trop fortement carbonée.

De plus les stationnements vélo des parties communes sont sous dimensionnés face aux usages actuels.

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 90 kWhep/m²shonRT/an (soit un gain énergétique de 72%), un gain d'émission de GES de 59%, 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. En effet, l'ensemble est en co-visibilité avec l'Église Notre-Dame de la Nativité de Bercy, située au centre de la place.

Le programme de rénovation visant à améliorer les performances énergétiques de l'immeuble comportera notamment :

- L'isolation des murs par l'extérieur ;
- La réfection de l'isolation et de l'étanchéité de la toiture-terrasse (végétalisation à confirmer) ;
- La réfection de l'isolation et de l'étanchéité des balcons privés ;
- Le remplacement des menuiseries extérieures et des occultations ;
- Le remplacement des portes palières ;
- Le remplacement du système de ventilation ;
- La réfection du faux-plafond sur rue (coursive extérieure) pour réalisation d'une isolation plus performante ;
- La réfection de l'isolation du parking ;
- La réfection du faux plafond des halls pour isolation ;
- La mise en place d'ECS Héliopac + Local Terrasse + Réseau ECS ;
- Le remplacement des appareils de chauffage électrique.

Les travaux permettront de réduire la consommation d'énergie d'au moins 233 kWhep/m²SHON/an, soit une diminution de 72% :

	Consommation en kWhep/m ² SHONrt.a n	Émission de CO2 en kgCO2/m ² SHAB.a n
Existant	323	17
Après travaux	90	7
Gain	72%	59%

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 781 € TTC en moyenne par an et par logement.

Il est à noter que le bailleur réalisera une (ou plusieurs) action(s) d'économie circulaire :

- Le diagnostic réemploi pour identifier précisément le potentiel de réemploi des matériaux du bâtiment (complémentaire au diagnostic PEMD) ;
- L'approvisionnement en matériaux/produits issus du recyclage ;
- L'approvisionnement en matériaux/produits de réemploi/réutilisation.

De plus, un programme de travaux d'amélioration du confort intérieur sera entrepris et comprendra notamment :

- Le remplacement des équipements sanitaires ;
- La mise en peinture des intérieurs ;
- La pose de sols souples et de faïences en pièces humides.

Par ailleurs, d'autres travaux sont prévus comme :

- La réfection électrique des parties privatives, pour mise en conformité.

Enfin, un programme de travaux d'Amélioration de la Qualité de Service (AQS) sera entrepris et comprendra notamment :

- La reprise de l'éclairage extérieur ;
- La mise en place de l'interphonie ;
- L'adaptation PMR des accès ;
- La mise en peinture et pose de sol souple dans les parties communes ;
- Le remplacement des ensembles vitrés des halls ;
- La mise en place d'une nouvelle signalétique, d'un tableau d'affichage et de nouvelles boîtes aux lettres ;
- La reprise de la peinture au sol et des marquages du Parking ;
- Le remplacement de la vidéosurveillance dans le Parking ;
- La réfection des locaux OM ;
- La création de locaux vélos supplémentaires ;
- La création de locaux poussettes en RDC.

II - FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Le prix de revient prévisionnel

Le coût de l'opération est évalué à 3 353 475 euros (soit 79 845 €/logement), dont 2 933 115 euros pour la partie Plan Climat et 420 360 euros pour la partie Amélioration de la Qualité de Service se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	
TRAVAUX	2 673
	233 €
Aléas travaux	274 593 €
HONORAIRES ET DIVERS	405
	649 €

TOTAL	3 353 475 €
--------------	--------------------

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	
Eco prêt CDC	1 294 754 €
Prêt PAM	407 340 €
Subvention Ville TOTALE	1 029 015 €
<i>Dont Subvention Rénovation</i>	923 925 €
<i>Dont Subvention AQS</i>	105 090 €
Fonds propres	335 347 €
Subvention PEEC SNCF	287 019 €
TOTAL	3 353 475 €

Je vous propose en conséquence d'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme précité, d'accorder à ICF Habitat la Sablière une subvention d'un montant maximum de 1 029 015 euros.

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

La Maire de Paris

2022 DLH 295 – Réalisation, 8, 10, 12, 14, Place Lachambeaudie (12e) d'un programme de rénovation de 42 logements sociaux par ICF Habitat la Sablière - Subvention (1 029 015 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 ICF Habitat la Sablière au 8, 10, 12, 14, Place Lachambeaudie (12e) ;

Vu l'avis du Conseil du 12e 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 ICF Habitat la Sablière au 8, 10, 12, 14, Place Lachambeaudie Paris (12e).

Pour ce programme, ICF Habitat la Sablière bénéficiera d'une subvention municipale d'un montant maximum global de 1 029 015 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 ICF HABITAT LA SABLIERE 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.