



Direction du Logement et de l'Habitat

2024 DLH 162 – Réalisation, 7 bis, rue de la Durance (12e) d'un programme de rénovation de 32 logements sociaux par la RIVP - Subvention (401 644 euros)

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La RIVP est titulaire d'un bail emphytéotique sur l'ensemble immobilier situé 7 bis, rue de la Durance (12e) construit en 1995. 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, la désimperméabilisation et la végétalisation du bâti, des cours et des espaces collectifs. Afin de réduire les consommations énergétiques, les sujets d'isolation (façades, toitures, menuiseries) et de systèmes de chauffe seront étudiés pour apporter des réponses efficaces et adaptées.

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 fait la richesse de Paris.

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 d'un bâtiment R+4 de 30 logements collectifs (bâtiment 1) et de 2 maisons individuelles (bâtiment 2), d'une surface utile de 2 571 m². Construit en 1995, l'ensemble des façades est en béton enduit de plâtre, les toitures terrasses du bâtiment collectif sont en béton et les toitures des maisons individuelles sont en zinc. Les 2 derniers étages du bâtiment collectif sont occupés par des logements avec salons en cathédrale équipés de grandes verrières. La plupart des menuiseries sont dépourvues d'occultants.

Les constats préliminaires d'études menées sur le bâti et auprès des habitants font état des inconforts d'usage du bâtiment, notamment des problèmes de surchauffe en été.

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 157 kWhep/m²shabRT/an pour le Bâtiment 1 et 184 kWhep/m²shabRT/an pour le Bâtiment 2 (soit un gain énergétique de 40% pour le Bâtiment 1 et 36% pour le Bâtiment 2), un gain d'émission de GES de 44% pour le Bâtiment 1 et 33% pour le Bâtiment 2, et obtenir la certification NF Habitat Paris pour les 2 bâtiments.

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 est décrit dans la fiche technique jointe en annexe.

Les travaux permettront de réduire la consommation d'énergie d'au moins 106 kWhep/m²SHAB/an, soit une diminution de 40% ¹.

	Consommation en kWhep/m ² SHABrt.an			Émission de CO2 en kgCO2/m ² SHAB.an		
	Existant	Après travaux	Gain	Existant	Après travaux	Gain
Bâtiment 1	263	157	40%	9	5	44%
Bâtiment 2	289	184	36%	9	6	33%

Au-delà, le projet intègrera :

- Des actions d'économie circulaire pendant le chantier.
- Un programme de travaux d'amélioration du confort intérieur des logements sera entrepris.

II - FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Le prix de revient prévisionnel

¹ Estimation des consommations conventionnelles selon la méthode en vigueur

Le coût de l'opération est évalué à 1 661 938 euros (soit 51 936 € / logement) se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	
TRAVAUX	1 485 487 €
Dont aléas et révisions	73 454 €
HONORAIRES ET DIVERS	176 451 €
Dont aléas et révisions	8 402 €
TOTAL	1 661 938 €

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	
Prêt PAM	1 260 294 €
Subvention Ville TOTALE	401 644 €
TOTAL	1 661 938 €

3°) Les droits de réservation

En contrepartie du financement du programme et de la garantie des emprunts qui interviendra dans un second temps, 13 droits de réservation sont accordés à la Ville de Paris pour une durée de 40 ans. Ces droits de réservation feront l'objet d'une conversion en un pourcentage du flux annuel du bailleur en fonction de la convention sur la gestion en flux signée avec le bailleur.

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 401 644 euros.

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

La Maire de Paris

2024 DLH 162 - Réalisation, 7 bis, rue de la Durance (12e) d'un programme de rénovation de 32 logements sociaux par la RIVP - Subvention (401 644 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 7 bis, rue de la Durance (12e) ;

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

Sur le rapport présenté par 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 7 bis, rue de la Durance Paris (12e).

Pour ce programme, la RIVP bénéficiera d'une subvention municipale d'un montant maximum global de 401 644 euros ; cette dépense sera inscrite au budget municipal de l'année 2024 ou des années suivantes. Cette subvention est plafonnée à hauteur de 40 % du prix de revient de l'opération.

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 : 13 droits de réservation sont accordés à la Ville de Paris pour une durée de 40 ans. Ces droits de réservation feront l'objet d'une conversion en un pourcentage du flux annuel du bailleur en fonction de la convention sur la gestion en flux signée avec le bailleur.

Article 4 : 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.