Direction du Logement et de l'Habitat

2019 DLH 154 - Réalisation Résidences Didot / Bardinet (14e) d'un programme de rénovation de 587 logements à réaliser par CDC Habitat Social.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La société CDC Habitat Social est propriétaire d'un ensemble immobilier, la résidence Bardinet, construit en 1972. Elle est composée de trois immeubles sis respectivement 169 rue d'Alésia (bât. A), 15 rue Bardinet (bât. B) et 16 rue Jacquier (bât. C).

Le bailleur est par ailleurs gestionnaire jusqu'en 2040, dans le cadre d'un bail emphytéotique signé avec la Ville, d'un autre ensemble immobilier, la résidence Didot, immeuble unique construit en 1975 qui se répartit en cinq adresses : 165 et 167 rue d'Alésia (bât. E et F1), 54, 56 et 58 rue Didot (bât. F2, G et H).

CDC Habitat Social souhaite réaliser sur ces deux ensembles un programme de rénovation et un programme d'Amélioration de la Qualité de Service (A.Q.S.).

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 de l'ensemble immobilier

L'ensemble immobilier Didot est constitué d'un bâtiment allant de R+6 à R+15 comprenant 271 logements familiaux, représentant une surface habitable de 14.768 m², 2 locaux d'activité dont une crèche et 143 places de stationnement.

L'ensemble immobilier Bardinet est lui constitué de 3 bâtiments de R+6 à R+15 comprenant 316 logements familiaux, représentant une surface habitable de 20.517 m², 6 ateliers d'artistes, 2 commerces et 318 places de stationnement.

Sur l'ensemble de ces résidences, la surface utile totale est de 35.285m² et la totalité des logements sont conventionnés.

La résidence a fait l'objet d'une rénovation intérieure des logements en 2012. Toutefois, les enveloppes extérieures ne sont pas isolées (façades et toitures terrasses), le système de chauffage collectif raccordé au réseau vapeur de la C.P.C.U. est peu efficient compte tenu de la vétusté des corps de chauffe dans les logements et des déperditions sur le réseau de distribution intérieur mal isolé. Enfin, dans les parties

communes, les circulations sont défraîchies et une des cages d'escalier n'est pas accessible pour les personnes à mobilité réduite.

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 maximale de 80 kWh_{ep}/m^2SHON_{RT}.an et être labellisé BBC rénovation. En complément, l'opération fera l'objet d'une certification NF Habitat Paris.

Ces objectifs de performance sont explicités dans la fiche technique jointe.

Les travaux porteront notamment sur :

- L'isolation des façades par mise en œuvre d'une I.T.E. avec traitement architectural des parements ;
- La réalisation d'une isolation des toitures terrasses ;
- Le remplacement des menuiseries extérieures double vitrage ;
- La modernisation du système de ventilation ;
- La rénovation de la sous station C.P.C.U. (Résidence Didot) ;
- Le remplacement des radiateurs vétustes ;
- La création d'une centrale photovoltaïque pour autoconsommation.

Les travaux sur l'immeuble Didot permettront de réduire la consommation d'énergie de 86,37 kWh_{ep}/m^2SHON_{RT}/an (gain de 53,02 %):

	Consommation en kWh_{ep}/m^2SHON_{RT}.an	Emission de CO_2 en $kgCO_2/m^2SHAB$.an
Existant	162,89	47
Après travaux	76,52	22
Gain	53,02%	53,19%

Les travaux sur le groupe Bardinet permettront de réduire la consommation d'énergie de 86,41 kWh_{ep}/m^2SHON_{RT}/an (gain de 53,84 %):

	Consommation en kWhep/m²SHONrt.an	Emission de CO2 en kgCO2/m²SHAB.an
Existant	160,50	45
Après travaux	74,09	20
Gain	53,84	55,56

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 326 € TTC en moyenne par an et par logement.
Le bailleur prévoit à ce stade de mettre en place le partage des économies de charges liées à l'énergie conformément à la loi MOLLE.

Il est également prévu :

- une végétalisation semi intensive de type prairie sur une superficie de 138 m²,
- une végétalisation en dalles Evergreen sur 324 m²,
- une végétalisation extensive de la toiture-terrasse des ateliers d'artistes et du bâtiment G sur environ 574 m².

Il n’est pas prévu de projet d’agriculture urbaine du fait du projet de réalisation d’une centrale photovoltaïque sur les autres toitures terrasses accessibles.

Les travaux AQS porteront pour leur part notamment sur :

- Le remplacement des portes palières des logements ;
- la rénovation des colonnes d’arrivée d’eau et d’évacuations vétustes ;
- la réfection complète de l’éclairage et des revêtements de sols et peintures de la totalité des parties communes des halls d’entrée, cages d’escaliers et circulations horizontales ;
- le traitement paysager extérieur des abords et du cœur d’ilot ;

II - FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Le prix de revient prévisionnel

Le coût de l’opération est évalué à 18.784.396 € (soit 32.000 €/logement), se décomposant ainsi :

DEPENSES (T.T.C. en euros)	Didot	Bardinet	Total
Travaux	4.980.390	6.329.409	11.309.799
AQS	1.790.472	2.202.294	3.992.766
Honoraires	759.925	900.320	1.660.245
Aléas de chantier	626.043	793.255	1.419.298
Opération de végétalisation	116.493	285.795	402.288
TOTAL	8.273.323	10.511.073	18.784.396

2°) Le financement

RECETTES (T.T.C. en euros)	Didot	Bardinet	Total
Eco-prêt rénovation thermique	3.083.934	4.086.063	7.169.997
Eco-Prêt AQS	1.252.066	969.937	2.222.003
Prêt PAM AQS	129.120	745.740	874.860
Subvention Ville de Paris « rénovation »	2.375.168	2.999.273	5.374.441

Subvention Ville de Paris Pour équipements producteurs d'ENR	29.276	39.299	68.575
Subvention Ville de Paris « végétalisation extensive »	22.500	44.850	67.350
Subvention Ville de Paris « végétalisation semi intensive »		20.700	20.700
Subvention Ville de Paris AQS	536.430	657.212	1.193.642
Fonds propres « rénovation »	616.725	692.040	1.308.765
Fonds propres AQS	228.104	255.959	484.063
TOTAL	8.273.323	10.511.073	18.784.396

La vente des certificats d'économies d'énergies générés au titre des travaux énergétiques pourrait en outre s'élever à 234.800 € TTC.

3°) Les droits de réservation

103 logements de l'ensemble immobilier Didot seront réservés à des candidats locataires désignés par la Ville de Paris pour une durée de 40 ans, dans le cadre de prorogations de droits existants ou de droits supplémentaires.

126 logements de l'ensemble immobilier Bardinet seront réservés à des candidats locataires désignés par la Ville de Paris pour une durée de 40 ans, dans le cadre de prorogations de droits existants ou de droits supplémentaires.

Les prêts requis pour le financement de la réhabilitation de cet ensemble immobilier seront contractés ultérieurement par CDC Habitat Social.

Je vous propose en conséquence d'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme précité, et d'accorder à CDC Habitat Social une subvention d'un montant maximum de 6.724.708 euros.

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

La Maire de Paris