



Direction du Logement et de l'Habitat

2026 DLH 95 – Réalisation, 41 rue de Rome (8e) d'un programme de rénovation de 10 logements sociaux par la RIVP - Subvention (186 790 euros)

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La RIVP est propriétaire de l'ensemble immobilier situé 41 rue de Rome (8e) construit en 1890. Le bailleur sollicite des subventions de la Ville de Paris pour réaliser la rénovation environnementale de cet immeuble.

La politique de rénovation du parc social constitue un volet majeur du Plan Climat Air Energie Territorial. C'est pourquoi, la Ville de Paris s'est engagée dans un programme ambitieux, avec un objectif de 5000 logements sociaux rénovés par an. Cela permet d'adapter les bâtiments face aux enjeux climatiques avec une meilleure isolation et performance énergétique, la protection contre les canicules et un meilleur confort de vie.

Pour accompagner les bailleurs sociaux dans la mise en œuvre de ces objectifs, la Ville de Paris impose des labels et des certifications exigeants, intégrant la sobriété carbone, et privilégiant l'utilisation de matériaux biosourcés, vertueux en termes de réemploi et l'utilisation d'énergies renouvelables ou de récupération.

Par ailleurs, ces projets intègrent aussi la lutte contre les îlots de chaleur urbain, ainsi que les interventions qui améliorent le confort d'usage, la qualité des services et des espaces collectifs. Ils concernent le réaménagement des parties communes, l'amélioration des locaux communs (poubelles avec tri et vélos), la pose d'occultants, la sécurité et la végétalisation. Ces projets peuvent aussi intégrer des travaux pour améliorer l'intérieur des logements avec la réfection des salles de bain et cuisines ainsi qu'une meilleure accessibilité aux personnes handicapées ou en perte d'autonomie.

Ces projets se font en concertation étroite avec les locataires afin de les associer tout au long des études techniques et architecturales et de la phase travaux, selon les principes de la « Charte de la concertation pour la rénovation environnementale des logements sociaux ».

I - PRESENTATION DU PROGRAMME :

Le programme est détaillé dans la fiche technique jointe. Les principales caractéristiques sont les suivantes :

- L'ensemble immobilier est composé d'un bâtiment à R+6 et comporte 10 logements sociaux d'une surface utile de 873 m². L'immeuble date de 1890 et est de style haussmannien avec une façade sur rue en pierre.
- Les constats préliminaires d'études menées sur le bâti font état de ponts thermiques importants au niveau des planchers des façades dus à l'isolation thermique intérieure existante et des menuiseries présentant de faibles performances tant au niveau du vitrage que de l'étanchéité à l'air.
- Le projet de rénovation porte sur l'amélioration de l'enveloppe du bâtiment (isolation des planchers bas et changement des menuiseries extérieures avec installation d'occultants) et des équipements techniques (mise en place de robinets thermostatiques, rénovation de la ventilation).
- Au-delà, le projet intègre un programme de travaux d'amélioration du confort intérieur des logements le nécessitant. Des travaux de ravalement de façade et de réfection des parties communes seront également réalisés.

II – AMBITION ENVIRONNEMENTALE

Dans le cadre du Plan Climat Air Énergie de la Ville de Paris, le projet devra atteindre une consommation énergétique maximale de 153 kWh/m²SHAB/an (soit un gain énergétique de 37%), un gain d'émission de gaz à effet de serre de 51%, et obtenir la certification NF Habitat Paris, profil économie circulaire, de Cerqual.

Les travaux permettront d'atteindre les performances suivantes ¹ :

	Consommation en kWh/m ² SHAB.an	Émission de CO2 en kgCO2/m ² SHAB.an
Existant	242	39
Après travaux	153	19
Gain	37%	51%

III - FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Le prix de revient prévisionnel

Le coût de l'opération est évalué à 904 463 euros se décomposant ainsi :

¹ Estimation des consommations conventionnelles selon la méthode en vigueur

DEPENSES (en euros)	
	RENOVATION
TRAVAUX	741 851 €
HONORAIRES	162 611 €
TOTAL	904 463 €

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	
Eco prêt CDC	95 000 €
Prêt PAM	622 673 €
Subvention Ville TOTALE	186 790 €
<i>Dont Subvention Rénovation</i>	<i>186 790 €</i>
TOTAL	904 463 €

IV – DROITS DE RESERVATION

En contrepartie du financement du programme et de la garantie des emprunts qui interviendra dans un second temps, 6 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 186 790 euros.

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

Le Maire de Paris