



Direction du Logement et de l'Habitat

2022 DLH 293 – Réalisation, 20-22 rue de Toul (12e) d'un programme de rénovation de 42 logements sociaux par ELOGIE-SIEMP - Subvention (536 163 euros)

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La société ELOGIE-SIEMP est titulaire d'un bail emphytéotique portant sur l'ensemble immobilier situé 20-22 rue de Toul (12e) construit dans les années 1980. 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 est composé d'un bâtiment unique en R+5 et comporte 42 logements sociaux d'une surface utile totale d'environ 2 483 m² avec deux niveaux de sous-sols. Il est d'une architecture conforme au style des années 80, présentant les problématiques thermiques des bâtis de ces années.

Les constats préliminaires d'études menées sur le bâti et auprès des habitants font état d'un inconfort thermique notamment lors des périodes de froid, du fait des déperditions surfaciques thermiques essentiellement par les parois verticales insuffisamment isolées intérieurement, les menuiseries extérieures peu performantes et les ponts thermiques. Ces difficultés contraignent les locataires à utiliser des chauffages d'appoint.

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 237 kWh_{ep}/m²shonRT/an (soit un gain énergétique de 46%), un gain d'émission de gaz à effet de serre (G.E.S.) de 43%, être labellisé BBCA Rénovation et obtenir la Certification BEE Rénovation Paris (130 points minimum).

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 comportera ainsi notamment :

- La réalisation d'une isolation thermique des façades par l'extérieur,
- Le remplacement des menuiseries extérieures,
- Le remplacement des radiateurs électriques existants par des radiateurs électriques à inertie avec thermostat intégré et installation d'un programmateur horaire,
- La modernisation du complexe isolant des toitures terrasses et les réfections de ces dernières,
- L'installation de panneaux photovoltaïques qui permettra la production d'énergie électrique utilisée pour les consommations électriques des parties communes (éclairage et ascenseur), le chauffage électrique ainsi que la production d'eau chaude sanitaire ; ces panneaux installés sur une surface contrainte permettront une production d'environ 20% des besoins,
- Le remplacement des occultations dans les pièces de vie.

Les travaux permettront de réduire la consommation d'énergie d'au moins 203 kWh_{ep}/m²SHON/an, soit une diminution de 46 % :

	Consommation en kWh_{ep}/m²SHONrt.a n	Émission de CO₂ en kgCO₂/m²SHAB.an
Existant	440	14
Après travaux	237	8
Gain	46%	43%

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 342 € TTC en moyenne par an et par logement.

Il est à noter que le bailleur réalisera une action d'économie circulaire :

- Le réemploi des matériaux du bâtiment quand cela sera possible.

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

- La réfection complète des pièces humides,
- Le remplacement des ballons d'eau chaude sanitaire.

Pour la production d'eau chaude sanitaire, il sera étudié un dispositif de récupération de chaleur sur eaux usées.

Par ailleurs, d'autres travaux sont prévus comme :

- Intervention et vérification de la sécurité incendie,
- La mise en sécurité électrique des logements,
- La réfection des parties communes,
- La rénovation des installations techniques d'ascenseurs.

II - FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Le prix de revient prévisionnel

Le coût de l'opération est évalué à 3 327 059 euros (soit 79 216 € / logement) se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	
TRAVAUX	2 609 605 €
<i>Dont aléas et révisions</i>	186 713 €
HONORAIRES ET DIVERS	717 454 €
<i>Dont aléas et révisions</i>	186 713 €
TOTAL	3 327 059 €

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	
Eco prêt CDC	525 000 €
Prêt PAM	1 933 190 €
Subvention Ville TOTALE	536 163 €
Fonds propres	332 706 €
TOTAL	3 327 059 €

Je vous propose en conséquence d'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme précité et d'accorder à la société ELOGIE-SIEMP une subvention d'un montant maximum de 536 163 euros pour la réalisation de cette opération.

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

La Maire de Paris

2022 DLH 293 - Réalisation, 20-22 rue de Toul (12e) d'un programme de rénovation de 42 logements sociaux par ELOGIE-SIEMP - Subvention (536 163 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 ELOGIE-SIEMP au 20-22 rue de Toul (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 ELOGIE-SIEMP au 20-22 rue de Toul (12e).

Pour ce programme, la société ELOGIE-SIEMP bénéficiera d'une subvention municipale d'un montant maximum global de 536 163 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 ELOGIE-SIEMP 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.