



Direction du Logement et de l'Habitat

2022 DLH 199 – Réalisation, 45-47 rue Lacépède (5e) d'un programme de rénovation de 32 logements par ELOGIE-SIEMP – Subvention (229 616 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 45-47 Rue Lacépède (5e) construit à la fin du XVIIIème siècle. 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 en R+4 et comporte 32 logements d'une surface utile d'environ 1 452 m² et de 3 locaux d'activités en rez-de-chaussée et rez-de-cour. L'immeuble se développe en forme de « U » autour d'une cour centrale et comporte 5 cages d'escaliers.

Les constats préliminaires d'études menées sur le bâti et auprès des habitants font état d'un vieillissement des menuiseries extérieures avec quelques défauts d'étanchéité inhérents à des bavettes sur pièces d'appui vétustes. Un certain vieillissement de la couverture et de ses accessoires avec absence ponctuelle de mitrons sur souches de cheminée.

Les parements de façades présentent quelques fissurations et faïençages nécessitant un ravalement global. Le chauffage et l'eau chaude sanitaire sont produits par des convecteurs et ballons électriques anciens bien qu'en état d'usage.

Enfin l'ancienneté des réseaux d'évacuation des eaux usées nécessite leur modernisation complète.

Les 32 logements seront conventionnés en logement sociaux en 2022.

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 195 kWhep/m²shonRT/an (soit un gain énergétique de 64%), un gain d'émission de GES de 69% et obtenir la certification BEE Rénovation 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.

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

- La mise en œuvre d'une isolation thermique extérieure des façades sur cour et pignons dans l'éventualité de l'obtention des autorisations administratives requises,
- La réfection des couvertures et de leurs accessoires avec isolation des combles,
- L'installation d'un dispositif de récupération de chaleur sur eaux usées pour la production de l'eau chaude sanitaire,
- Le remplacement des menuiseries extérieures,
- Le remplacement des convecteurs électriques par des radiateurs électriques à inertie avec système de régulation,

Les travaux permettront de réduire la consommation d'énergie d'au moins 352 kWhep/m²SHON/an, soit une diminution de 64% par rapport à la consommation actuelle :

	Consommation en kWhep/m ² SHONrt.an	Émission de CO2 en kgCO2/m ² SHAB.an
Existant	547	32
Après travaux	195	10
Gain	64%	69%

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 600€ TTC en moyenne par an et par logement.

Il est à noter qu'un programme de travaux d'amélioration du confort intérieur sera entrepris par le bailleur dans l'ensemble des logements et comprendra notamment :

- La réfection des revêtements des parois des pièces humides et modernisation autant que de besoin des appareillages sanitaires.

Par ailleurs, d'autres travaux sont prévus comme :

- L'amélioration de la sécurité incendie,
- La mise en sécurité électrique des logements,
- La réfection des parties communes,
- La modernisation des chutes d'évacuation des eaux vannes et usées.

II - FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Le prix de revient prévisionnel

Le coût de l'opération est évalué à 2 806 240 euros (soit 87 695 € / logement) se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	
TRAVAUX	2 268 091 €
<i>Dont aléas et révisions</i>	162 051 €
HONORAIRES ET DIVERS	538 149 €
<i>Dont aléas et révisions</i>	162 051 €
<i>DETAIL ILOTS DE FRAICHEUR</i>	- €
TOTAL	2 806 240 €

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	
Eco prêt CDC	400 000 €
Prêt PAM	1 896 000 €
Subvention Ville TOTALE	229 616 €

<i>Dont Subvention Rénovation</i>	229 616 €
<i>Dont Subvention Îlots de Fraîcheur</i>	- €
Fonds propres	280 624 €
TOTAL	2 806 240 €

Je vous propose en conséquence d'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme précité, d'accorder à la société ELOGIE-SIEMP une subvention d'un montant maximum de 229 616 euros et d'accorder la garantie de la Ville de Paris aux emprunts nécessaires à la réalisation de cette opération.

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

La Maire de Paris

2022 DLH 199 - 1 : Réalisation, 45-47 rue Lacépède (5e) d'un programme de rénovation de 32 logements par ELOGIE-SIEMP - Subvention (229 616 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 45-47 rue Lacépède (5e) ;

Vu l'avis du Conseil du 5e 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 la société ELOGIE-SIEMP au 45-47 rue Lacépède (5e).

Pour ce programme, ELOGIE-SIEMP bénéficiera d'une subvention municipale d'un montant maximum global de 229 616 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.

2022 DLH 199 - 2 : Réalisation, 45-47 rue Lacépède (5e) d'un programme de rénovation de 32 logements par ELOGIE-SIEMP – Garantie des emprunts (2 296 000 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 45-47 rue Lacépède (5e) ;

Vu l'avis du Conseil du 5e 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 : La Ville de Paris garantit, pour la totalité de sa durée, le service des intérêts et l'amortissement du prêt PAM, à souscrire par ELOGIE-SIEMP auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, destiné à financer la rénovation de 32 logements sociaux situés 45-47 rue Lacépède (5e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt :	PAM
Montant :	1 896 000 euros
Durée totale :	42 ans
Dont durée de la phase de préfinancement :	24 mois
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux de l'index en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + marge fixe de 0,6% <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation de l'index sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>

Cette garantie PAM est accordée sous réserve de la conclusion du contrat dans un délai de 3 ans à compter du jour de la notification de la présente délibération.

Article 2 : La Ville de Paris garantit, pour la totalité de sa durée, le service des intérêts et l'amortissement de l'éco prêt à souscrire par ELOGIE-SIEMP auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, destiné à financer la rénovation de 32 logements sociaux situés 45-47 rue Lacépède (5e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt :	Eco prêt
Montant :	400 000 euros

Durée totale :	22 ans
Dont durée de la phase de préfinancement :	24 mois
Périodicité des échéances :	Annuelle
Index :	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel :	Taux de l'index en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt - marge fixe de 0,45% <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation de l'index sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>

Cette garantie éco prêt est accordée sous réserve de la conclusion du contrat dans un délai de 3 ans à compter du jour de la notification de la présente délibération.

Article 3 : Au cas où ELOGIE-SIEMP, pour quelque motif que ce soit, ne s'acquitterait pas :

- des sommes dues (capital et intérêts) aux échéances convenues ;
- des intérêts moratoires encourus ;
- en cas de remboursement anticipé des prêts survenu conformément aux conditions contractuelles des prêts, des intérêts courus contractuels, indemnités ou pénalités éventuellement dues conformément aux conditions financières des contrats,

la Ville de Paris s'engage à en effectuer le paiement en ses lieu et place sur simple demande de l'établissement prêteur adressée par lettre missive, sans jamais pouvoir opposer le défaut de mise en recouvrement des impôts dont la création est prévue ci-dessous, ni exiger que l'établissement prêteur ne discute au préalable l'organisme défaillant.

Article 4 : Les charges de la garantie ainsi accordée seront couvertes éventuellement par un prélèvement sur les ressources générales du budget et, en cas d'insuffisance de celles-ci et à concurrence des sommes nécessaires, par une augmentation corrélative des taux des taxes foncières, de la taxe d'habitation, ainsi que de la cotisation foncière des entreprises.

Article 5 : Madame la Maire de Paris est autorisée à intervenir, au nom de la Ville de Paris, aux contrats d'emprunt concernés par les garanties visées aux articles 1 et 2 de la présente délibération et à conclure avec ELOGIE-SIEMP la convention fixant les modalités d'exercice éventuel de cette garantie.

Article 6 : Les montants et conditions définitives du contrat d'emprunt seront communiqués au Conseil de Paris à l'occasion du vote des documents budgétaires annuels.