



Direction du Logement et de l'Habitat

2022 DLH 281 – Réalisation, 163-165 boulevard Sérurier et 16 à 28bis allée Arthur Honegger (19e) d'un programme de rénovation de 52 logements sociaux par ELOGIE-SIEMP - Subvention (1 145 739 euros)

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La société ELOGIE-SIEMP est propriétaire de l'ensemble immobilier construit en 1988 et situé 163 et 165 boulevard Sérurier et 16 à 28bis allée Arthur Honegger (19e). 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 de 7 bâtiments répartis en 2 bâtiments en R+7 pour le 163-165 boulevard Sérurier et en 5 bâtiments en R+1 pour les 16 à 28bis allée Arthur Honegger (ces bâtiments sont les 16/16bis, 18/20, 22/22bis, 24/26 et le 28/28bis). Cet

ensemble comprend 21 logements pour l'immeuble du n°163 et 21 autres logements pour celui du n°165, les immeubles de l'allée Honegger comportent 10 logements. Ce groupe dispose dans sa globalité d'un parking sous-terrain réparti sur trois niveaux de sous-sol. Les 52 logements sociaux forment une surface utile totale d'environ 3 768 m².

Les constats préliminaires d'études menées sur le bâti et auprès des habitants font état d'un inconfort lié à des déperditions thermiques notamment par ponts thermiques. Les menuiseries qui datent de l'époque de construction sont insuffisamment performantes pour limiter les déperditions thermiques. Le chauffage et l'eau chaude sanitaire sont produits par des radiateurs et ballons électriques en état d'usage.

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 comprise entre 72,7 (pour les immeubles 163 et 165) et 88,3 kWh/m²shonRT/an pour les autres (soit un gain compris entre 64% et 73%), un gain de GES respectifs de 71% et 72%, être labellisé Effinergie Basse Consommation-Bas Carbone pour le 163-165 boulevard Sérurier, HPE Rénovation pour les 5 bâtiments de l'allée Honegger et obtenir une certification BBC pour le 163-165 boulevard Sérurier et BEE Rénovation pour les 5 bâtiments de l'allée Honegger.

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 réalisation d'une isolation thermique extérieure des murs et des pignons,
- La réfection de l'isolation thermique des toitures terrasses,
- La mise en œuvre d'une isolation thermique des planchers hauts des locaux délimitant des locaux chauffés et non chauffés,
- Le remplacement des menuiseries extérieures,
- Le remplacement des radiateurs électriques par des sources neuves à inertie et thermostat intégré (pour le 163 et 165),
- Le remplacement des radiateurs électriques par des radiateurs à eau chaude avec pompes à chaleur (air / eau) comme sources énergétiques pour les bâtiments de l'allée Honegger,
- L'installation de panneaux photovoltaïques en appoint pour le chauffage des bâtiments 163 et 165.

Les travaux permettront de réduire la consommation d'énergie d'au moins 134 kWh/m²SHON/an pour les bâtiments n°163 et 165 et de 196 kWh/m²SHON/an pour les 5 autres bâtiments, soit une diminution respective de 64% et 59% :

	Consommation en kWh/m²SHONrt.an			Émission de CO2 en kgCO ₂ /m²SHAB.an		
	Existant	Après travaux	Gain	Existant	Après travaux	Gain
Bâtiments 163 et 165	207	72,7	65%	7	2	71%
Bâtiment 16/16b	332	88,3	73%	11	3	72%
Bâtiment 18/20	332	88,3	73%	11	3	72%
Bâtiment 22/22b	332	88,3	73%	11	3	72%
Bâtiment 24/26	332	88,3	73%	11	3	72%
Bâtiment 28/28b	332	88,3	73%	11	3	72%

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 177 € TTC en moyenne par an et par logement.

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

La réfection des revêtements de parois, équipements sanitaires des pièces d'eau ainsi que le remplacement des mobiliers de cuisines.

Par ailleurs, d'autres travaux sont prévus comme :

- La mise aux normes électriques dans les logements le nécessitant,
- Le ravalement des parties communes intérieures,
- L'amélioration de la sécurité incendie.

Enfin, deux actions d'îlots de fraîcheur sont prévues :

- La création d'occultations,
- La végétalisation des toitures terrasses.

II - FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Le prix de revient prévisionnel

Le coût de l'opération est évalué à 4 018 647 euros (soit 77 282 € / logement) se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	
TRAVAUX	3 410 206 €
<i>Dont aléas et révisions</i>	244 773 €
HONORAIRES ET DIVERS	608 442 €
<i>Dont aléas et révisions</i>	42 567 €
<i>DETAIL ILOTS DE FRAICHEUR</i>	169 400 €
TOTAL	4 018 648 €

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	
Eco prêt CDC	650 000 €
Prêt PAM	1 821 044 €
Subvention Ville TOTALE	1 145 739 €
<i>Dont Subvention Rénovation</i>	1 077 979 €

<i>Dont Subvention Îlots de Fraîcheur</i>	67 760 €
Fonds propres	401 865 €
TOTAL	4 018 648 €

Je vous propose en conséquence d'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme précité et d'accorder à ELOGIE-SIEMP une subvention d'un montant maximum de 1 145 739 euros.

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

La Maire de Paris

2022 DLH 281 - Réalisation, 163-165 boulevard Sérurier et 16 à 28bis allée Arthur Honegger (19e) d'un programme de rénovation de 52 logements sociaux par ELOGIE-SIEMP - Subvention (1 145 739 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 société ELOGIE-SIEMP au 163-165 boulevard Sérurier et 16 à 28bis allée Arthur Honegger (19e) ;

Vu l'avis du Conseil du 19e 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 163-165 boulevard Sérurier et 16 à 28bis allée Arthur Honegger (19e).

Pour ce programme, ELOGIE-SIEMP bénéficiera d'une subvention municipale d'un montant maximum global de 1 145 739 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 la société 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.