



Direction du Logement et de l'Habitat

2022 DLH 387 – Réalisation, 20 à 28 rue des Panoyaux (20e) d'un programme de rénovation de 48 logements sociaux par ELOGIE-SIEMP - Subvention (722 400 euros)

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La société ELOGIE-SIEMP est titulaire d'un bail emphytéotique signé avec la Ville portant sur la résidence « Les Saules », ensemble immobilier situé 20 à 28 rue des Panoyaux (20e) construit à la fin des 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 élevé en R+7 sur un niveau de sous-sol et comporte 48 logements sociaux d'une surface utile d'environ 3 612 m². Il est d'une architecture conforme au style des années 80, avec les problématiques thermiques inhérentes aux bâtis de ces années.

Les constats préliminaires d'études menées sur le bâti et auprès des habitants font état d'un inconfort thermique en période hivernale. Des infiltrations d'air se manifestent au niveau des menuiseries d'origine (fenêtres et portes fenêtres) de divers logements. Quelques désordres ponctuels relatifs à un phénomène de condensation sur parois froides sont par ailleurs relevés. Le chauffage électrique est produit par des radiateurs rayonnants en état d'usage mais devant être remplacés.

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 163 kWh_{ep}/m²shonRT/an (soit un gain énergétique de 44%), un gain d'émission de GES de 47%, être labellisé HPE Rénovation et obtenir la certification BEE Rénovation Paris. Le projet visera également l'obtention du label BBCA Rénovation.

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 des façades et pignons par l'extérieur selon obtention des autorisations diverses,
- L'isolation et la rénovation des bow-windows,
- Le remplacement des menuiseries extérieures,
- Le remplacement des radiateurs par des radiateurs également électriques à inertie ou rayonnants mais de conception récente et plus économes,
- Le remplacement des portes palières,
- L'isolation des planchers bas des locaux non chauffés en contact direct avec les locaux habités.

Les travaux permettront de réduire la consommation d'énergie d'au moins 128 kWh_{ep}/m²SHON/an, soit une diminution de 44% :

	Consommation en kWh_{ep}/m²SHONrt.a n	Émission de CO₂ en kgCO₂/m²SHab.an
Existant	291	15
Après travaux	163	8
Gain	44%	47%

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 183€ 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 des parois des pièces humides de tous les logements,
- Le remplacement des appareils sanitaires et mobiliers de cuisine.

Par ailleurs, d'autres travaux sont prévus comme :

- La réfection de l'étanchéité des balcons et loggias,
- Le remplacement des ballons d'eau chaude sanitaire,
- L'amélioration de la sécurité incendie par remplacement ou intervention sur dispositifs ou organes de sécurité,
- La réfection des cages d'escalier,
- La rénovation du local de remisage des vélos,
- La modernisation de la ventilation par installation d'un dispositif adapté.

Une fois les études abouties, un financement complémentaire sera sollicité au titre des îlot de fraîcheur, avec pour objectif de maximiser la débitumisation et la végétalisation du site.

II - FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Le prix de revient prévisionnel

Le coût de l'opération est évalué à 3 135 807 euros (soit 65 329 € / logement) se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	
TRAVAUX	2 329 846 €
<i>Dont aléas et révisions</i>	<i>166</i> 455 €
HONORAIRES ET DIVERS	805 961 €
<i>Dont aléas et révisions</i>	<i>166</i> 455 €
<i>DETAIL ILOTS DE FRAICHEUR</i>	-
TOTAL	3 135 807 €

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	
Eco prêt CDC	600 000 €
Prêt PAM	1 499 826 €
Subvention Ville TOTALE	722 400 €
<i>Dont Subvention Rénovation</i>	<i>722 400</i> €
<i>Dont Subvention Îlots de Fraîcheur</i>	-
Fonds propres	313 581 €
Financement Autre 1	-
Financement Autre 2	-

	€
TOTAL	3 135 807 €

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 722 400 euros pour la réalisation de cette opération.

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

La Maire de Paris

2022 DLH 387- 1 : Réalisation, 20 à 28 rue des Panoyaux (20e) d'un programme de rénovation de 48 logements sociaux par ELOGIE-SIEMP - Subvention (722 400 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 à 28 rue des Panoyaux (20e) ;

Vu l'avis du Conseil du 20e 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 à 28 rue des Panoyaux (20e).

Pour ce programme, ELOGIE-SIEMP bénéficiera d'une subvention municipale d'un montant maximum global de 722 400 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.