



Direction du Logement et de l'Habitat

**2022 DLH 403** – Réalisation, 17-17 bis rue Jean Poulmarch (10e) d'un programme de rénovation de 34 logements sociaux par ELOGIE-SIEMP - Subvention (562 833 euros)

## PROJET DE DELIBERATION

### EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La société ELOGIE-SIEMP est titulaire d'un bail emphytéotique établi en 1994 et portant sur l'ensemble immobilier situé 17 et 17 bis rue Jean Poulmarch (10e) construit au début des années 1990. 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 A sur rue (17/17bis rue Jean Poulmarch) et d'un bâtiment B sur cour (63A rue de Lancry). Ces deux bâtiments sont tous deux élevés en R+5 sur 3 niveaux de sous-sol. Il comporte 34 logements sociaux répartis respectivement en 16 et 18 logements pour une surface utile totale d'environ 2 732 m<sup>2</sup>.

Ces deux bâtiments ont été construits au début des années 1990 en béton armé banché, ils donnent sur une large cour intérieure et une autre cour à l'arrière pour le bâtiment B.

Les constats préliminaires d'études menées sur le bâti et auprès des habitants font état d'un inconfort thermique notamment en période hivernale avec une sensation de froid. Cela en raison de déperditions thermiques consécutives à la présence de ponts thermiques et à l'état des menuiseries extérieures. Celles-ci sont en effet d'origine et bien qu'en double vitrage arrivent en fin de vie. Le chauffage est électrique et assuré par des corps de chauffe hétérogènes de type convecteurs ou radiateurs de conception ancienne ou de performance perfectible.

L'eau chaude sanitaire est produite par des ballons électriques individuels 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 :

- Pour le bâtiment A sur rue (17-17bis rue Jean Poulmarch) :  
Une consommation énergétique maximale de 193 kWh/m<sup>2</sup>SHON<sub>RT</sub>/an soit un gain énergétique de 60%, un gain d'émission de GES de 40%, être labellisé HPE Rénovation et obtenir la certification BEE Rénovation Paris (130 points).
- Pour le bâtiment B sur cour (63A rue de Lancry) :  
Une consommation énergétique maximale de 177 kWh/m<sup>2</sup>SHON<sub>RT</sub>/an soit un gain énergétique de 47%, un gain d'émission de GES de 50%, être labellisé HPE Rénovation et obtenir la certification BEE Rénovation Paris (130 points).

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 ainsi à améliorer les performances énergétiques de l'immeuble comportera notamment pour les deux bâtiments :

- La mise en œuvre d'une isolation thermique des façades par l'extérieur,
- La réfection et l'isolation de l'ensemble des toitures terrasse privées ou collectives,
- Le remplacement des radiateurs et des ballons d'eau chaude sanitaire électriques par des appareillages plus intelligents et économes,
- La réfection de l'isolation thermique des couvertures zinc de chaque bâtiment sur lesquelles seront installés des panneaux photovoltaïques pour autoconsommation,
- Le remplacement des menuiseries extérieures y compris les dispositifs d'occultation,
- La réalisation d'un flochage du plancher haut du parking.

Les travaux permettront de réduire la consommation d'énergie d'au moins 295 kWh/m<sup>2</sup>SHON<sub>RT</sub>/an pour le bâtiment A et 158 kWh/m<sup>2</sup>SHON<sub>RT</sub>/an pour le bâtiment B, soit une diminution respective de 60 et 47% :

	Consommation en kWh/m <sup>2</sup> SHON <sub>RT</sub> .an			Émission de CO <sub>2</sub> en kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> SHab.an		
	Existant	Après travaux	Gain	Existant	Après travaux	Gain
Bâtiment A	488	193	60%	10	6	40%
Bâtiment B	335	177	47%	10	5	50%

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 210€ TTC en moyenne par an et par logement pour chaque bâtiment.

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

- La réfection de la totalité des pièces d'eau incluant les travaux de modernisation des revêtements muraux et de sols ainsi que des peintures murales,
- Le changement des appareils sanitaires et du mobilier des cuisines.

Par ailleurs, d'autres travaux sont prévus comme :

- La réfection des installations électriques des parties communes,
- Le ravalement des parois des parties communes,
- Le remplacement des portes palières des logements,
- L'amélioration du dispositif de sécurité incendie,
- La création d'un local vélo.

## II - FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Le prix de revient prévisionnel

Le coût de l'opération est évalué à 3 064 979 euros (soit 90 146 € / logement) se décomposant ainsi :

<b>DEPENSES (en euros)</b>	
TRAVAUX	2 321 253 €
<i>Dont aléas et révisions</i>	<i>166 643</i> €
HONORAIRES ET DIVERS	743 726 €
<i>Dont aléas et révisions</i>	<i>166 643</i> €
<i>DETAIL ILOTS DE FRAICHEUR</i>	- €
<b>TOTAL</b>	<b>3 064 979</b> <b>€</b>

2°) Le financement

<b>RECETTES (en euros)</b>	
Eco prêt CDC	425 000 €
Prêt PAM	1 770 648 €
Subvention Ville TOTALE	562 833 €
<i>Dont Subvention Rénovation</i>	<i>562</i> <i>833 €</i>

<i>Dont Subvention Îlots de Fraîcheur</i>	-
Fonds propres	306 498 €
<b>TOTAL</b>	<b>3 064 979</b> <b>€</b>

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 562 833 euros pour la réalisation de cette opération.

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

La Maire de Paris



**2022 DLH 403** - Réalisation, 17-17 bis rue Jean Poulmarch (10e) d'un programme de rénovation de 34 logements sociaux par ELOGIE-SIEMP - Subvention (562 833 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 17 et 17 bis rue Jean Poulmarch (10e) ;

Vu l'avis du Conseil du 10e 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 17 et 17 bis rue Jean Poulmarch (10e).

Pour ce programme, ELOGIE-SIEMP bénéficiera d'une subvention municipale d'un montant maximum global de 562 833 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.