



Direction du Logement et de l'Habitat

2022 DLH 386 – Réalisation dans l'arrondissement Paris Centre de divers programmes de rénovation portant sur 122 logements sociaux répartis sur 10 immeubles par ELOGIE-SIEMP - Subvention (1 207 010 euros)

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

ELOGIE-SIEMP est propriétaire de plusieurs ensembles immobiliers situé, 4 rue Perrault, 7 rue Prouvaires, 3 rue des Lavandières, 9 rue Renard, 5 rue des 2 Ponts, 33 rue Quincampoix (Paris Centre) construit à la fin du 18ème siècle et le début du 20ème siècle à l'exception du 33 rue Quincampoix (Paris Centre) qui est un immeuble datant des années 1980. Par ailleurs, la société gère dans le cadre de baux emphytéotiques 4 autres groupes également dans l'arrondissement Paris Centre, situé 43 rue de l'Arbre Sec, 29 rue Michel Leconte, 87 rue Saint Martin et 23-25 rue des Deux Ponts.

Le bailleur souhaite y réaliser des programmes de rénovation 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 ParLe 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

Ces 10 immeubles majoritairement Haussmanniens et Faubouriens (l'immeuble 33 rue Quincampoix fait exception avec son architecture des années 80) ont été construits entre le XVIII^e et le XX^e siècle, et comportent 122 logements sociaux d'une surface utile totale de 6 413 m². Ces immeubles ne sont pas isolés. Sur l'ensemble des résidences on peut noter une majorité de chauffage et d'eau chaude sanitaire individuel électrique (80% électrique, 20% gaz). Les immeubles sont situés en zone très dense avec de lourdes contraintes pour la mise en œuvre de travaux de rénovation.

Globalement, les constats préliminaires d'études menées sur le bâti et auprès des habitants font état d'un vieillissement des façades, des revêtements, de la couverture et des menuiseries, avec un manque d'isolation des murs et des toitures. Le chauffage et l'eau chaude sanitaire sont produits par des convecteurs/ballons électriques en état d'usage mais devant être remplacés par d'autres plus performants sur le plan énergétique.

2°) Démarche développement durable du projet

Le projet devra atteindre une consommation énergétique maximale comprise entre 104 et 239 kWh/m²shonRT/an (soit un gain compris entre 43% et 77 %), un gain de GES compris entre 19% et 74% et obtenir une certification BEE Rénovation Paris (130 points).

Le 7, rue Prouvaires et le 3 rue Lavandières devront obtenir le label Effinergie Rénovation.

Les scénarii retenus prévoient une intervention permettant de maximiser la performance énergétique et le confort des habitants au regard des contraintes techniques et patrimoniales des différents programmes.

Les programmes de rénovation visant à améliorer les performances énergétiques des immeubles comporteront notamment :

- En ce qui concerne l'amélioration de l'enveloppe :
 - L'isolation thermique des façades par l'extérieur (notamment pour les façades sur cour ou courette),
 - La réfection des toitures (isolation des rampants et des combles,
 - Le remplacement des menuiseries côté rue et côté cour,
 - L'isolation des planchers bas ;
- En ce qui concerne la mise en place de systèmes énergétiques performants :
 - Le remplacement des systèmes de chauffage existants et des ballon d'eau chaude par des modèles plus performants et des chaudières individuelles
 - La mise en place d'équipements ENR, notamment de radiateurs intelligents sur le site du 4 rue Perrault.

Les travaux permettront de réduire la consommation d'énergie entre 104 et 239 kWh/m²SHON/an, soit une diminution entre 19% et 74% :

	Consommation en kWh/m ² SHONrt.an			Émission de CO2 en kgCO2/m ² SHAB.an		
	Existant	Après travaux	Gain	Existant	Après travaux	Gain
43 Rue de l'Arbre sec	325	213	34%	9	6	33%
4 rue Perrault	460	225	51%	31	25	19%
7 Rue Prouvaires	517	121	77%	31	8	74%

3 Rue des Lavandières	426	104	76%	12	6	50%
29 Rue Michel Lecomte	388	155	60%	11	4	64%
9 Rue Renard	357	187	48%	14	7	50%
87 Rue Saint Martin	409	238	42%	11	7	36%
5 Rue des 2 Ponts	447	239	47%	13	7	46%
33 Rue Quincampoix	256	145	43%	7	4	43%
23/25 Rue des 2 Ponts	440	174	60%	13	6	54%

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 168 € TTC en moyenne par an et par logement.

De plus, une réfection complète des pièces humides est prévue pour l'immeuble du 4 rue Perrault, afin d'améliorer le confort de ces habitants.

Enfin, d'autres travaux sont prévus, notamment sur les parties communes, comme :

- L'amélioration de la sécurité incendie et la remise aux normes de l'électricité
- La remise en peinture,
- La création d'un local vélo pour certaines adresses.

II - FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Le prix de revient prévisionnel

Le coût de l'opération est évalué à 9 898 166 euros (soit 81 133 € / logement) se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	
Travaux	7 282 811 €
<i>Dont aléas et révisions</i>	519 754 €
Honoraires et divers	2 615 355 €
<i>Dont aléas et révisions</i>	519 754 €
TOTAL	9 898 166 €

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	
Eco prêt CDC	1 525 000 €
Prêt PAM	6 176 340 €
Subvention Ville	1 207 010 €
Fonds propres	989 816 €
TOTAL	9 898 166 €

Je vous propose en conséquence d'approuver la participation de la Ville de Paris au financement des programmes précités et d'accorder à ELOGIE-SIEMP une subvention globale d'un montant maximum de 1 207 010 euros et d'accorder la garantie de la Ville de Paris aux emprunts nécessaires à la réalisation de ces opérations.

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

La Maire de Paris

2022 DLH 386 Réalisation dans l'arrondissement Paris Centre de divers programmes de rénovation portant sur 122 logements sociaux répartis sur 10 immeubles par ELOGIE-SIEMP - Subvention (1 207 010 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 de 10 immeubles comportant 122 logements sociaux à Paris Centre ;

Vu l'avis du Conseil de l'arrondissement Paris Centre 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 de la rénovation de 122 logements sociaux à réaliser par ELOGIE-SIEMP dans l'arrondissement Paris Centre dont la répartition est la suivante:

N° Groupe	Adresse	Nbre de logts
1012	4 Rue Perrault	21
1003	43 Rue de l'arbre sec	25
1019	7 Rue des Prouvaires	15
1026	3 Rue des Lavandières	5
1066	29 Rue Michel Le comte	8
1077	9 Rue de Renard	8
1079	87 Rue Saint Martin	6
1080	5 Rue des 2 Ponts	16
1081	33 Rue Quincampoix	15
1086	23-25 Rue des 2 Ponts	3

Pour les 10 sites concernés, ELOGIE-SIEMP bénéficiera d'une subvention municipale d'un montant maximum global de 1 207 010 euros se décomposant ainsi :

N° Groupe	Adresse	Subvention
1012	4 Rue Perrault	277 616 €
1003	43 Rue de l'arbre sec	168 750 €
1019	7 Rue des Prouvaires	182 250 €
1026	3 Rue des Lavandières	73 494 €
1066	29 Rue Michel Le comte	55 350 €
1077	9 Rue de Renard	58 050 €
1079	87 Rue Saint Martin	45 750 €
1080	5 Rue des 2 Ponts	108 000 €
1081	33 Rue Quincampoix	196 650 €
1086	23-25 Rue des 2 Ponts	41 100 €

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.