



Direction du Logement et de l'Habitat

2022 DLH 262 : Réalisation, 36 à 42 rue Duris (20e) d'un programme de rénovation de 81 logements sociaux par ELOGIE-SIEMP - Subvention (1 396 170 euros)

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La société ELOGIE-SIEMP est propriétaire de l'ensemble immobilier situé 36 à 42 rue Duris (20e). 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 R+7 et comporte 81 logements sociaux d'une surface utile d'environ 6 156 m². Il a été construit dans les années 1990. Ses façades sont en pierres agrafées ou enduites, comportant des loggias et toitures terrasses.

Les constats préliminaires d'études menées sur le bâti font état d'un inconfort thermique en période hivernale mais aussi en période estivale notamment pour les locataires des étages supérieurs en raison de l'absence de dispositifs d'occultation. Un défaut d'étanchéité à l'air se manifeste également au niveau des menuiseries extérieures d'origine en raison de leur vétusté. Enfin la présence d'une isolation thermique intérieure n'empêche pas les ponts thermiques entre les murs extérieurs et les planchers. La mise en œuvre d'une isolation thermique extérieure viendra corriger cette problématique.

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 139 kWh_{ep}/m²SHON_{RT}/an (soit un gain énergétique de 48%), un gain d'émission de GES de 61%, être labellisé HPE Rénovation et obtenir la certification BBE Rénovation Paris (130 points minimum). Le label BBCA Rénovation sera également visé.

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 des toitures terrasses ;
- L'isolation des planchers hauts extérieurs et sur parties communes délimitant les volumes non chauffés de ceux habités ;
- La réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur des façades en enduit et pierres agrafées ainsi que celles sur balcons et loggias ;
- Le remplacement des menuiseries extérieures avec installation de dispositifs d'occultations ;
- Le développement des énergies renouvelables avec la mise en place de panneaux photovoltaïques ;
- La modernisation du dispositif de ventilation ;
- Le remplacement des portes palières.

Les travaux permettront de réduire la consommation d'énergie d'au moins 129 kWh_{ep}/m²SHON_{RT}/an, soit une diminution de 48% :

	Consommation en kWh_{ep}/m²SHON_{RT.a}	Émission de CO₂ en kgCO₂/m²SHab.an
Existant	268	13
Après travaux	139	5
Gain	48%	61%

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 395 € TTC en moyenne par an et par logement.

De plus, un programme de travaux d'amélioration du confort intérieur sera entrepris dans tous les logements et comprendra notamment la réfection complète des pièces humides ainsi que des revêtements des sols et murs avec remplacement des équipements sanitaires.

Par ailleurs, d'autres travaux seront entrepris tels que :

- La mise aux normes électriques des logements ainsi que des parties communes ;
- L'amélioration du système et des organes de sécurité incendie de l'immeuble ;

Enfin, plusieurs actions d'îlot de fraîcheur sont prévues :

- La création d'occultations sur les menuiseries extérieures,
- La végétalisation semi intensive des toitures .

II - FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Le prix de revient prévisionnel

Le coût de l'opération est évalué à 5 949 775 euros (soit 73 454 € / logement) se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	
TRAVAUX	4 888 338 €
Dont aléas et révisions	555 339 €
HONORAIRES ET DIVERS	1 061 437 €
Dont aléas et révisions	120 290 €
DETAIL ILOTS DE FRAICHEUR	286 851 €
TOTAL	5 949 775 €

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	
Eco prêt CDC	1 012 500 €
Prêt PAM	2 946 128 €
Subvention Ville TOTALE	1 396 170 €
Dont Subvention Rénovation	1 281 429 €
Dont Subvention Îlots de Fraîcheur	114 741 €
Fonds propres	594 977 €
TOTAL	5 949 775 €

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 1 396 170 euros pour la réalisation de cette opération.

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

La Maire de Paris

2022 DLH 262 - 1 : Réalisation, 36 à 42 rue Duris (20e) d'un programme de rénovation de 81 logements sociaux par ELOGIE-SIEMP - Subvention (1 396 170 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 36 à 42 rue Duris (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 36 à 42 rue Duris (20e).

Pour ce programme, ELOGIE-SIEMP bénéficiera d'une subvention municipale d'un montant maximum global de 1 396 170 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.