



Direction du Logement et de l'Habitat

2022 DLH 365 – Réalisation, 169 rue du Château (14e) d'un programme de rénovation de 14 logements sociaux par ELOGIE-SIEMP - Subvention (131 910 euros)

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La société ELOGIE-SIEMP est emphytéote depuis 2008 de l'ensemble immobilier situé 169 rue du Château (14e). Cet ensemble se compose d'un immeuble sur rue de 13 logements construits à la fin du XIX^{ème} siècle et d'un immeuble sur cour construit à la fin du XX^{ème} siècle et comportant un unique logement. 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 deux bâtiments et comporte 14 logements sociaux d'une surface utile d'environ 659 m². Le bâtiment A sur rue (614 m²) est en R+5 sur un sous-sol de caves avec charpente bois et couverture en tuiles mécaniques. Il a été édifié à l'alignement sur rue à l'inverse des deux bâtiments voisins construits en retrait de voirie. Il présente sur cour comme sur rue de belles façades en briques ponctuées de nombreuses modénatures et garde-corps en fer forgé. Le bâtiment B sur cour (45 m²) de plain-pied construit en parpaings occupe toute la largeur du fond de la parcelle. Il est composé d'un logement T2, sa toiture est en zinc et sa façade enduite sur petite isolation extérieure.

Les constats préliminaires d'études menées sur le bâti et auprès des habitants font état d'un inconfort thermique confortés par un diagnostic thermique avant travaux.

Les déperditions sont pour moitié surfaciques à travers les façades et pour un tiers par ponts thermiques, le reste résultant de déperditions par les planchers hauts des caves, celui des combles et par les menuiseries extérieures.

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 :

- 178 kWh_{ep}/m²shonRT/an pour le bâtiment sur rue soit un gain énergétique de 64% et un gain d'émission de GES de 46% ;
- 195 kWh_{ep}/m²shonRT/an pour le bâtiment sur cour soit un gain énergétique de 65% et un gain d'émission de GES de 43% ;

Les deux bâtiments devront être labellisés HPE Rénovation et BBCA Rénovation et obtenir la certification Prestaterre BEE Rénovation 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 à améliorer les performances énergétiques de l'immeuble comportera ainsi notamment :

- La mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur des pignons du bâtiment A sur rue et de l'ensemble du bâtiment B sur cour ;
- La réalisation d'une isolation thermique efficace des toitures sous combles ;
- Le flocage du plancher haut des caves séparant ce volume non chauffé des logements du rez-de-chaussée ;
- La pose de radiateurs à accumulation et de ballons intelligents pour remplacer les équipements électriques très consommateurs ;
- La modernisation de la ventilation mécanique contrôlée.

Les travaux permettront de réduire la consommation d'énergie d'au moins 326 kWh_{ep}/m²SHON/an pour le bâtiment A et 367 kWh_{ep}/m²SHON/an pour le bâtiment B, soit une diminution de 65% environ pour chaque bâtiment :

	Consommation en kWh _{ep} /m ² SHONrt.an			Émission de CO ₂ en kgCO ₂ /m ² SHAB.an		
	Existant	Après travaux	Gain	Existant	Après travaux	Gain
Bâtiment A	504	178	64%	15	8	46%
Bâtiment B	562	195	65%	14	8	43%

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 445 € TTC en moyenne par an et par logement pour chaque bâtiment.

Le bailleur prévoit de réaliser, en faveur de l'économie circulaire, un diagnostic pour identifier précisément le potentiel de réemploi des matériaux de chacun d'entre eux.

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

- Le reprise de l'ensemble des pièces humides de tous les logements par réfection des peintures, sols, faïences et équipements sanitaires.

Par ailleurs, d'autres travaux sont prévus comme :

- La mise en conformité ou en sécurité électrique des logements en fonction des différents états des lieux ;
- Le remplacement des portes palières ;
- La pose d'occultation aux ouvertures en étant dépourvues.

Les travaux d'aménagements extérieurs seront étudiés par l'équipe de maîtrise d'œuvre et feront l'objet d'une demande ultérieure de subvention « ilot de fraîcheur ».

II - FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Le prix de revient prévisionnel

Le coût de l'opération est évalué à 1 179 239 euros (soit 84 231 € / logement) se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	
TRAVAUX	837 852 €
<i>Dont aléas et révisions</i>	60 182 €
HONORAIRES ET DIVERS	341 387€
<i>Dont aléas et révisions</i>	60 182 €
TOTAL	1 179 239 €

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	
Eco prêt CDC	175 000 €
Prêt PAM	754 405 €
Subvention Ville DLH	131 910 €
Fonds propres	117 924 €

TOTAL	1 179 239 €
--------------	------------------------------

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 131 910 euros.

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

La Maire de Paris