



Direction du Logement et de l'Habitat

2023 DLH 193 – Réalisation, 103 rue Raymond Losserand (14e) d'un programme de rénovation de 13 logements sociaux par ELOGIE-SIEMP - Subvention (158 250 euros)

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La Ville de Paris s'est dotée d'un Plan Climat Air Énergie Territorial. Celui-ci 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 et le rafraîchissement, la « désimperméabilisation » et la végétalisation du bâti, des cours et des espaces collectifs.

À l'occasion des opérations de rénovations « plan climat » des bailleurs sociaux, les méthodes constructives sont questionnées et celles produisant le moins de nuisances sont 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.

ELOGIE-SIEMP est emphytéote de l'ensemble immobilier situé 103 rue Raymond Losserand (14e) construit au milieu du XIXème siècle. La société 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.

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 trois bâtiments en R+2+Combles pour le bâtiment A sur rue, en R+2 pour le bâtiment B intermédiaire sur cour et en R+1+Combles pour le bâtiment C localisé en fond de parcelle.

Cet ensemble comporte 13 logements sociaux d'une surface utile totale de 729 m². La façade des immeubles présente des éléments de maçonnerie variés : pierres, moellons et briques.

Les constats préliminaires d'études menées sur le bâti et auprès des habitants font état d'un inconfort thermique dû à une absence d'isolation thermique, et de désordres dans les caves qui résultent d'une insuffisance d'étanchéité des réseaux d'eau produisant des infiltrations dans le sous-sol.

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 :

- 246 kWhep/m²ShonRT.an, (soit un gain énergétique de 40%), un gain d'émission de GES de 56% pour le bâtiment A ;
- 137 kWhep/m²ShonRT.an, (soit un gain énergétique de 71%), un gain d'émission de GES de 83% pour le bâtiment B ;
- 146 kWhep/m²ShonRT.an, (soit un gain énergétique de 38%), un gain d'émission de GES de 53% pour le bâtiment C.

Il devra obtenir la certification BEE Rénovation Paris 130 points minimum et être labellisé Rénovation 150 pour les bâtiments A et C et Effinergie Basse consommation pour le bâtiment B.

Le programme de rénovation visant à améliorer les performances énergétiques de l'immeuble comportera notamment :

- La création d'une isolation thermique par l'extérieur des façades sur cour des 3 bâtiments ;
- La mise en œuvre d'une isolation des planchers hauts ;
- La réalisation d'un flocage thermique des planchers hauts des caves des bâtiments A et C et la réalisation d'une isolation thermique de la toiture sous combles du bâtiment B ;
- L'installation d'une chaudière à condensation dans le bâtiment C et de corps de chauffe neufs dans les logements de ce bâtiment ;
- L'installation de convecteurs électriques à accumulation dans les logements des bâtiments A et B.

Les travaux permettront de réduire la consommation d'énergie d'au moins 88 kWhep/m²SHON_{RT}.an, soit une diminution de près de 40% :

Consommation en kWhep/m ² SHON _{Rt} .an			Émission de CO ₂ en kgCO ₂ /m ² SHab.an		
Existant	Après travaux	Gain	Existant	Après travaux	Gain

Bâtiment A	416	246	40%	16	7	56%
Bâtiment B	473	137	71%	18	3	83%
Bâtiment C	234	146	38%	62	29	53%

De plus, un programme de travaux d'amélioration du confort intérieur sera entrepris, qui comprendra le remplacement des équipements sanitaires et la réfection des pièces d'eau de tous les logements.

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 428 € TTC en moyenne par an et par logement.

II - FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Le prix de revient prévisionnel

Le coût de l'opération est évalué à 1 105 090 euros (soit 85 007 euros / logement) se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	
TRAVAUX	923 437 €
<i>Dont aléas et révisions</i>	66 056 €
HONORAIRES ET DIVERS	181 654 €
<i>Dont aléas et révisions</i>	29 658 €
TOTAL	1 105 090 €

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	
Eco-prêt CDC	404 000 €
Prêt PAM	542 840 €
Subvention Ville	158 250 €
TOTAL	1 105 090 €

Je vous propose en conséquence d'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme précité, d'accorder à ELOGIE-SIEMP une subvention d'un montant maximum de 158 250 euros et d'accorder la garantie de la Ville de Paris aux emprunts nécessaires à la réalisation de cette opération.

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

La Maire de Paris