



Direction du Logement et de l'Habitat

2024 DLH 315 – Réalisation, 25 rue Jules Guesde (14e) d'un programme de rénovation de 10 logements sociaux par ELOGIE-SIEMP - Subvention (100 425 euros)

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

ELOGIE-SIEMP a conclu un bail emphytéotique avec la Ville de Paris en date du 23 janvier 1986, portant sur l'ensemble immobilier situé 25 rue Jules Guesde (14e) construit durant la seconde moitié du XIXème siècle. 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, la désimperméabilisation et la végétalisation du bâti, des cours et des espaces collectifs. Afin de réduire les consommations énergétiques, les sujets d'isolation (façades, toitures, menuiseries) et de systèmes de chauffe seront étudiés pour apporter des réponses efficaces et adaptées.

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 fait la richesse de Paris.

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 en pierre de taille est composé d'un bâtiment en R+4+Combles et comporte 10 logements sociaux d'une surface utile de 536 m².

Les constats préliminaires d'études menées sur le bâti et auprès des habitants font état d'un inconfort thermique hivernal résultant notamment d'une absence d'isolation des façades et de la couverture.

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 125 kWh_{ep}/m²shab.an (soit un gain énergétique de 67%) et un gain d'émission de gaz à effet de serre de 68%. Il devra respecter le socle technique Effinergie et obtenir la certification BEE Rénovation Paris.

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.

Les interventions visant à améliorer les performances énergétiques porteront notamment sur l'amélioration de l'enveloppe du bâtiment et sur les menuiseries extérieures. Le programme précis est décrit dans la fiche technique jointe en annexe.

Les travaux permettront de réduire la consommation d'énergie d'au moins 250 kWh_{ep}/m²SHAB.an, soit une diminution de 67%.

	Consommation en kWh_{ep}/m²SHAB.an	Émission de CO₂ en kgCO₂/m²SHAB.an
Existant	375	79
Après travaux	125	25
Gain	67%	68%

Au-delà, le projet intègrera :

- Des actions d'économie circulaire pendant le chantier ;
- Un programme de travaux d'amélioration du confort intérieur des logements, portant sur la totalité des logements et relatif à la rénovation des pièces humides et de l'installation électrique intérieure ;
- Des travaux d'amélioration des parties communes.

II - FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Le prix de revient prévisionnel

Le coût de l'opération est évalué à 816 240 euros (soit 81 624 € / logement) se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	
TRAVAUX	645
	183 €
<i>Dont aléas et révisions</i>	46
	028 €
HONORAIRES ET DIVERS	171
	057 €
<i>Dont aléas et révisions</i>	14
	124 €
TOTAL	816 240 €

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	
Eco-prêt CDC	125
	000 €
Prêt PAM	509
	191 €
Subvention Ville	100
	425 €
Fonds propres	81
	624 €
TOTAL	816 240 €

3°) Les droits de réservation

En contrepartie du financement du programme et de la garantie des emprunts qui interviendra dans un second temps, 4 droits de réservation sont accordés à la Ville de Paris pour une durée de 40 ans. Ces droits de réservation feront l'objet d'une conversion en un pourcentage du flux annuel du bailleur en fonction de la convention sur la gestion en flux signée avec le bailleur.

La garantie des emprunts nécessaires à la réalisation de l'opération fera l'objet d'une délibération ultérieure.

Je vous propose en conséquence d'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme précité et d'accorder à ELOGIE-SIEMP une subvention d'un montant maximum de 100 425 euros.

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

La Maire de Paris