



Direction du Logement et de l'Habitat

2022 DLH 300 – Réalisation, 12 rue de la Folie Méricourt (11e) d'un programme de rénovation de 13 logements par HSF - Habitat Social Français - Subvention (64 160 euros)

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

HSF - Habitat Social Français est propriétaire de l'ensemble immobilier situé 12 rue de la Folie Méricourt (11e) construit en 1995. 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+5, construit sur deux niveaux de sous-sol, comporte 13 logements d'une surface utile de 642 m² et un parking de 15 places. Le rez-de-chaussée est entièrement occupé par un local commercial. La structure de l'immeuble est en béton avec une façade sur rue en parement de pierres et une façade sur cour en béton enduit. La toiture est inclinée avec couverture en zinc. Les combles sont

aménagés. Les façades sont dotées de garde-corps métalliques ouvragés et certains logements, au dernier niveau, disposent de balcons ou terrasses.

Les constats préliminaires d'études menées sur le bâti et auprès des habitants indiquent des problèmes d'inconfort thermique dus à une mauvaise isolation des façades et à des menuiseries extérieures peu performantes. Le chauffage et l'eau chaude sont individuels et électriques, avec des appareils vétustes, non performants et très énergivores. La ventilation est une ventilation simple flux auto-réglable en fonctionnement non optimisé

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 167 kWh_{ep}/m²shonRT/an (soit un gain énergétique de 54%), un gain d'émission de GES de 62%, être labellisé NF Habitat 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.

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

- Le ravalement des façades sur cour et des pignons avec une isolation par l'extérieur ;
- Le remplacement des menuiseries extérieures ;
- Le remplacement des volets roulants ;
- Le remplacement des portes palières ;
- L'isolation et la réfection des terrasses et balcons ;
- L'isolation des planchers bas sur locaux non chauffés ;
- Le remplacement du système de ventilation par une VMC Hygro A ;
- Le remplacement des émetteurs électriques anciens par des radiateurs électriques ; performants avec programmation intégrée et pilotage intelligent ;
- Le remplacement des ballons d'eau chaude au cas par cas selon l'âge et la performance des équipements.

Les travaux permettront de réduire la consommation d'énergie d'au moins 199 kWh_{ep}/m²SHON/an, soit une diminution de 54% :

	Consommation en kWhep/m²SHONrt.an	Émission de CO2 en kgCO2/m²SHAB.an
Existant	366	13
Après travaux	167	5
Gain	54%	62%

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 513 € TTC en moyenne par an et par logement.

Par ailleurs, d'autres travaux sont prévus comme :

- Le ravalement de la façade côté rue ;
- La reprise des gardes corps ;
- La mise en sécurité électrique des logements et parties communes ;
- L'amélioration du contrôle d'accès ;
- La rénovation des parties communes ;
- La reprise des étanchéité sous-sol et consolidations éventuelles ;
- L'amélioration de la sécurité incendie ;
- L'amélioration de l'accessibilité PMR.

II - FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Le prix de revient prévisionnel

Le coût de l'opération est évalué à 786 069 euros (soit 60 467 € / logement) se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	
TRAVAUX	997 € 628
Dont aléas et révisions	984 € 30
HONORAIRES ET DIVERS	072 € 157
Dont aléas et révisions	533 € 7
TOTAL	786 069 €

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	
Eco prêt CDC	000 € 576
Prêt PAM	909 € 145
Subvention Ville	160 € 64
TOTALE	160 € 64
TOTAL	786 069 €

Je vous propose en conséquence d'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme précité, et d'accorder à HSF - Habitat Social Français une subvention d'un montant maximum de 64 160 euros.

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

La Maire de Paris

2022 DLH 300 - Réalisation, 12 rue de la Folie Méricourt (11e) d'un programme de rénovation de 13 logements sociaux par HSF - Habitat Social Français - Subvention (64 160 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 HSF - Habitat Social Français au 12 rue de la Folie Méricourt (11e) ;

Vu l'avis du Conseil du 11e 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 HSF - Habitat Social Français au 12 rue de la Folie Méricourt Paris (11e).

Pour ce programme, HSF - Habitat Social Français bénéficiera d'une subvention municipale d'un montant maximum global de 64 160 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 HSF - Habitat Social Français 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.