



Direction du Logement et de l'Habitat

2022 DLH 401 – Réalisation, 53 rue de la Folie Méricourt (11e) d'un programme de rénovation de 9 logements par HSF - Subvention (56 046 euros)

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

HSF est propriétaire depuis 1998 de l'ensemble immobilier situé 53 rue de la Folie Méricourt (11e) construit en 1889. 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, œuvre de l'architecte Emile Pouget, construit en 1889, est composé d'un bâtiment en R+3, bordé par 3 voies (le boulevard Richard Lenoir, la rue Oberkampf et la rue de la Folie Méricourt) et comporte 9 logements d'une surface utile de 408 m² ainsi que 4 commerces. Une petite courette éclairant les pièces de service et les couloirs des habitations se trouve au centre de la construction.

Le site est protégé en application du PLU de la Ville de Paris. La façade principale sur le boulevard Richard Lenoir est décorée par des pilastres d'ordre corinthien scandant les ouvertures sur toute la hauteur des deux étages supérieurs de l'édifice conférant une

allure altière à la façade. Les façades sur les rues Oberkampf et Folie Méricourt sont de type Faubourien en plâtre sur moellons et pans de bois.

Les constats préliminaires d'études menées sur le bâti et auprès des habitants font état de dégradations des façades, des toitures et des menuiseries entraînant des infiltrations d'eau et d'air, ainsi que de la mauvaise performance du système de chauffage et de ventilation.

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 256 kWh_{ep}/m²SHON_{RT}/an (soit un gain énergétique de 56%), un gain d'émission de GES de 72%, et obtenir la certification 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 :

- L'isolation thermique par l'extérieur sur courette
- Le remplacement des menuiseries extérieures
- Le remplacement des portes palières
- La réfection de la ventilation
- La réfection complète de la toiture avec reprise de la charpente
- Le remplacement des ballons d'eau chaude
- L'installation d'émetteurs électriques performants avec programmation intégrée et pilotage intelligent

Les travaux permettront de réduire la consommation d'énergie d'au moins 327 kWh_{ep}/m²SHON/an, soit une diminution de 56% :

	Consommation en kWh_{ep}/m²SHON_{RT}.an	Émission de CO2 en kgCO2/m²SHAB.an
Existant	583	32
Après travaux	256	9
Gain	56%	72%

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 750 € TTC en moyenne par an et par logement.

Il est à noter que le bailleur réalisera une (ou plusieurs) action(s) d'économie circulaire :

- Le diagnostic réemploi pour identifier précisément le potentiel de réemploi des matériaux du bâtiment (complémentaire au diagnostic PEMD)
- Le don/vente de matériaux/produits issus du bâtiment rénové.

Par ailleurs, d'autres travaux sont prévus comme :

- La reprise et le remplacement des gardes corps
- Le ravalement de la façade boulevard Richard Lenoir à l'identique avec reconstruction des décors et des modénatures
- La mise en sécurité électrique des logements et parties communes
- L'amélioration du contrôle d'accès et mise en œuvre de visiophones dans les logements
- La rénovation des parties communes (sols, murs, plafonds, éclairage...)

- L'amélioration de la sécurité incendie
- L'amélioration de l'accessibilité PMR

Enfin, une action visant à favoriser les îlots de fraîcheur prévoit la mise en place d'occultant afin de protéger les locataires de la chaleur urbaine en améliorant le confort d'été.

II - FINANCEMENT DU PROGRAMME :

1°) Le prix de revient prévisionnel

Le coût de l'opération est évalué à 944 361 euros (soit 104 929 € / logement) se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	
TRAVAUX	131 € 807
<i>Dont aléas et révisions</i>	746 € 39
HONORAIRES ET DIVERS	230 € 137
<i>Dont aléas et révisions</i>	604 € 6
<i>DETAIL ILOTS DE FRAICHEUR</i>	787 € 50
TOTAL	944 361 €

2°) Le financement

RECETTES (en euros)	
Eco prêt CDC	576 000 €
Prêt PAM	315 € 312
Subvention Ville TOTALE	56 046 €
<i>Dont Subvention Rénovation</i>	810 € 40
<i>Dont Subvention Îlots de Fraîcheur</i>	236 € 15
TOTAL	944 361 €

Je vous propose en conséquence d'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme précité, et d'accorder à HSF une subvention d'un montant maximum de 56 046 euros.

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

La Maire de Paris

2022 DLH 401 - Réalisation, 53 rue de la Folie Méricourt (11e) d'un programme de rénovation de 9 logements par HSF - Subvention (56 046 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 au 53 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 au 53 rue de la Folie Méricourt Paris (11e).

Pour ce programme, HSF bénéficiera d'une subvention municipale d'un montant maximum global de 56 046 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 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.