

LA RÉSIDENCE CHAUFOURNIERS, OU LES DÉFIS DE LA RÉHABILITATION DES HBM

Les HBM (Habitation à bon marché), construites dans les années 20, sont aujourd’hui souvent confrontées à des problèmes techniques et à la question de la précarité énergétique de leurs occupants. Pour ce patrimoine spécifique, Paris Habitat, en concertation avec les locataires, engage des interventions lourdes. Exemple avec la résidence Chaufourniers dans le 19^e arrondissement, dont les deux premières cages d’escalier, sur vingt six, viennent d’être livrées.

Après un état des lieux technique et social en 2010, Paris Habitat a réalisé une étude de faisabilité pour des travaux de réhabilitation, d’amélioration thermique et de requalification des espaces extérieurs. En juillet 2012, l’Office annonçait aux locataires sa décision de rénover de façon ambitieuse l’ensemble immobilier.

Comme toutes les opérations de réhabilitation, ce projet est élaboré en concertation avec les habitants. Des permanences mensuelles ont été instaurées lors desquelles, l’équipe projet de Paris Habitat reçoit les locataires pour répondre à toutes leurs interrogations relatives au projet. Elles se poursuivent encore aujourd’hui. Des ateliers ont aussi été organisés autour de certaines thématiques : circulation au sein de la résidence, sécurisation et agencement même des appartements. Sur la base de ces échanges, Paris Habitat a présenté un programme définitif puis réalisé un logement témoin pour donner à voir le résultat final des travaux dans les logements. En décembre 2013, le projet était adopté par vote par plus de 76% des locataires (77% de participation). Les travaux ont démarré début 2016 et s’achèveront en 2021. Sur les 26 cages d’escalier, deux ont déjà été entièrement refaites et sont d’ores et déjà occupées par des locataires.

Cette opération ambitieuse Plan climat vise à diminuer les consommations énergétiques et donc les charges des locataires. Pour améliorer la performance thermique et respecter les façades en brique rouge qui bénéficient d’une protection patrimoniale, les logements et parties communes sont isolés par l’intérieur. Parallèlement, les fenêtres sont remplacées, une ventilation mécanique contrôlée installée et un système collectif de chauffage et d’eau chaude mis en place. Un volet acoustique a même été développé afin de diminuer les transmissions des bruits entre logements. Dans les logements, les salles d’eau, comme les cuisines, sont réaménagées et gagnent en surface. Tous les équipements sanitaires sont remplacés et l’électricité ainsi que les peintures seront refaites à neuf. Les parties communes bénéficient d’une rénovation générale, en préservant au maximum la mignonette si caractéristique des HBM et les espaces extérieurs sont entièrement refaits.

Ces travaux impliquent des interventions lourdes dans les logements, d’où la nécessité de réaliser ce programme en milieu vide en libérant intégralement des cages d’escalier pour une durée de 6 mois en moyenne. Conscient de ces désagréments pour les locataires, Paris Habitat a dédié une équipe au relogement temporaire. Grâce à cet accompagnement, l’Office a pu effectuer des mutations hors site en amont de l’opération afin de créer 130 logements relais, indispensables au processus de relogement temporaire. Pour les locataires restant sur le site, Paris Habitat prend en charge les déménagements aller/retour dans des logements relais, la mise en garde-meubles et les abonnements gaz et électricité.

Pour cette opération et pour garantir la qualité et la pérennité des réalisations, Paris Habitat a décidé pour la première fois d’établir un marché qui comprend 2 volets : la réalisation des travaux et, l’exploitation et la maintenance des installations collectives de chauffage, d’eau chaude et de ventilation avec suivi performanciel. Cette procédure permet de s’assurer que les systèmes mis en place fonctionnent et permettent d’atteindre les objectifs énergétiques du Plan climat et donc, de diminuer et maîtriser les charges des locataires. À terme, celles ci devraient être réduites en moyenne de 9 € par mois et par logement.

PRESSE PARIS HABITAT

Antoine Le Mao – antoine.lemao@parishabitat.fr – 06 72 98 87 12

www.parishabitat.fr

