

# RÉUNION D'INFORMATION PROJET DE RÉHABILITATION 279 LOGEMENTS ALLÉE D'ANDRÉZIEUX PARIS 18<sup>ÈME</sup>

# SOMMAIRE

01. INTERVENANTS

02. CONTEXTE D'INTERVENTION

03. LE PROJET DE RÉHABILITATION

04. COÛT PRÉVISIONNEL ET FINANCEMENTS



# 01. INTERVENANTS



❑ ICF HABITAT LA SABLIERE : [Entreprise Sociale pour l'Habitat – groupe SNCF](#)

❑ Ses missions :

- Produire et gérer des logements sociaux en Ile de France
- Participer au renouveau des quartiers
- Favoriser le lien social et améliorer le confort des habitants

Son patrimoine est de [38.580 logements](#)

Votre résidence est gérée par la Direction Territoriale de Paris :

|                            |   |   |
|----------------------------|---|---|
| - Directeur Territorial    | : | Mme QUEMERE                             |
| - Adjoint DT               | : | Mme MALINKA                             |
| - Responsable Territoriale | : | Mme BENKHOULA                           |
| - Responsable Pôle Pat.    | : | Mme COLIN                               |
| - Responsable de site      | : | M SABARD                                |
| - Gardiens                 | : | Mme SEILLET – Mme LASSERRE – M DIAKHABY |

**01.**  
**INTERVENANTS**  
SUR LE PROJET

| Statut           | Société  | Interlocuteur   | Rôle                         |
|------------------|--|---|------------------------------|
| Maître d'Ouvrage | ICF Habitat La Sablière<br>Direction du Patrimoine et du<br>Renouvellement Urbain                        | Karina GARNICA<br>Chargée d'opérations                | Piloter le projet            |
|                  | ICF Habitat La Sablière<br>Direction Territoriale de Paris   |   | Gérer la<br>proximité        |
| Utilisateur      | Association des locataires   |   | Représenter les<br>habitants |
| Maître d'Œuvre   | AIP Architecte<br>CARA Bureau d'études<br>AB Environnement Thermicien<br>Atelier Espace Libre Paysagiste | Mme MOLINA<br>M ROUBLIQUE<br>M BERTOLOTTI<br>M SAISSE | Concevoir le<br>projet       |

01.  
AUTRES INTERVENANTS

MAIRIE DE PARIS



- Association Syndical Libre (ASL)  
« Poissonniers – Ordener »
- Espaces Ferroviaires - groupe SNCF

# 02.

## CONTEXTE D'INTERVENTION

# CONTEXTE D'INTERVENTION

## La résidence Allée d'Andrézioux à Paris 18<sup>ème</sup>

- + Résidence de 279 logements achetée à Novedis en 2014 dans le cadre d'une opération d'acquisition-amélioration
- + Située dans l'ensemble immobilier « Poissonniers – Ordener » bâti en 1970
- + Equipements et espaces communs gérés par une Association Syndical Libre
- + ICF Habitat La Sablière a décidé d'engager un programme global de réhabilitation





# CONTEXTE D'INTERVENTION

## LE CONSTAT

### Un site à requalifier

- + Architecture imposante et façades vieillissantes
- + Cheminements peu accessibles
- + Difficulté de gestion des ordures ménagères
- + Sentiment d'insécurité des habitants



# CONTEXTE D'INTERVENTION

## LE CONSTAT

### Un bâti à mettre au goût du jour

- + Equipements des logements et des parties communes d'origine
- + Garde-corps des balcons et des loggias vétustes
- + Absence de garde-corps en toiture-terrasse



# CONTEXTE D'INTERVENTION

## LE CONSTAT

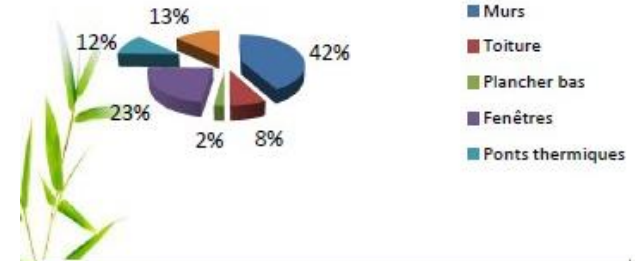
### Une performance énergétique à optimiser

- + Consommation énergétique de 245 Kwhep/m<sup>2</sup>an (Etiquette E)
- + Le chauffage représente 88% de la consommation d'énergie
- + Déperditions thermiques importantes par murs et fenêtres
- + Production du chauffage et d'eau chaude sanitaire par la chaufferie de l'ensemble immobilier

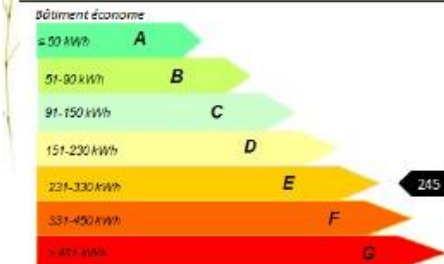


### Gestion de chaufferie à la charge de l'ASL

### Répartition des déperditions par poste



CONSUMATION ENERGETIQUE TOTALE (kWhep/(m<sup>2</sup>shab.an)) : METHODE de calcul Wintptz



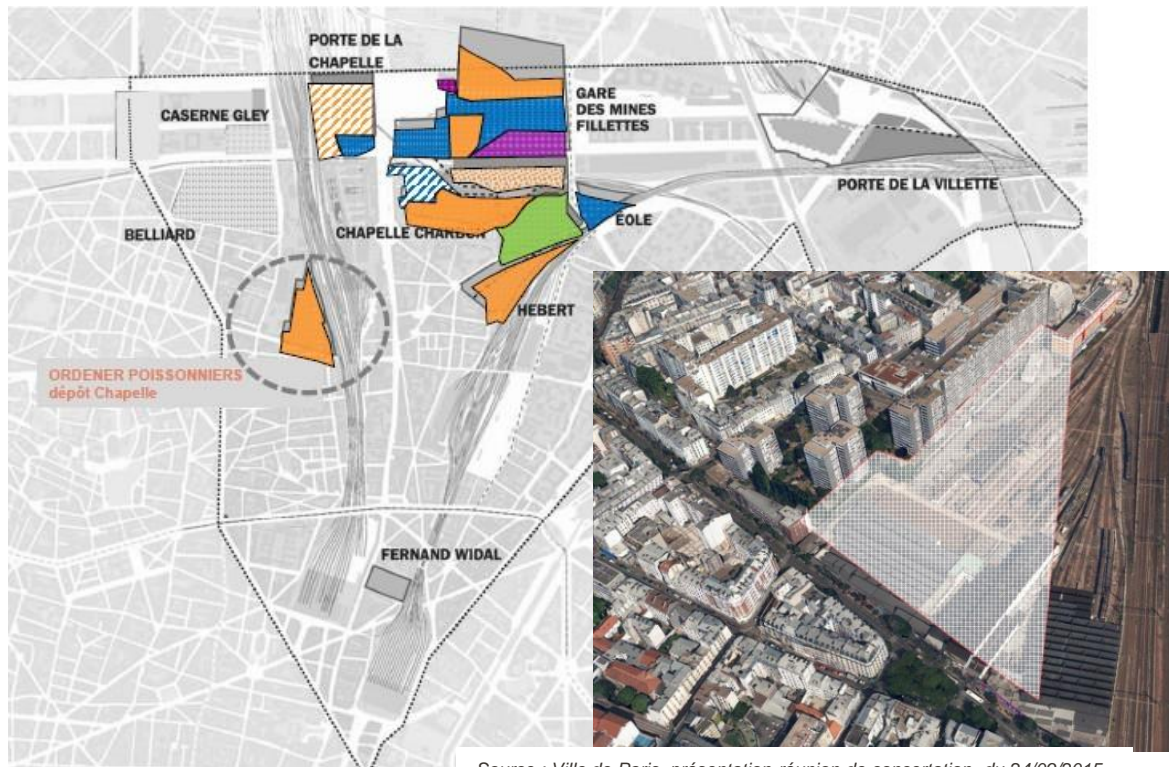
Whep : énergie primaire - kWhep : énergie finale

# CONTEXTE D'INTERVENTION

## PROJET ORDENER POISSONNIERS

### Un quartier en pleine mutation

- + L'immeuble d'ICF Habitat La Sablière se situe face au projet « Ordener - Poissonniers » inscrit dans le projet d'aménagement urbain « Paris Nord Est Elargie »
- + L'opportunité d'offrir un quartier plus qualitatif avec une architecture contemporaine



# 03.

## LE PROJET DE RÉHABILITATION

# LE PROJET DE RÉHABILITATION

## LES ENJEUX

- + Réussir l'efficacité énergétique de l'immeuble en lien avec l'architecture des façades
- + Garantir la sécurité des bâtiments et des logements
- + Requalifier les espaces communs tout en améliorant l'accessibilité
- + Améliorer le confort des logements
- + Créer une liaison urbaine avec le futur quartier

**UN PROGRAMME DE TRAVAUX AMBITIEUX A ÉTUDIER PAR LE MAITRE D'ŒUVRE EN LIEN AVEC LE MAITRE D'OUVRAGE ET LES REPRÉSENTANTS DES LOCATAIRES**

# LE PROJET DE RÉHABILITATION

## LES ÉTAPES DU PROJET

### 2015 – DIAGNOSTICS

- + Rencontre avec les représentants des locataires
- + Définition des besoins
- + Désignation de l'équipe de maîtrise d'œuvre
- + Procédure de concours avec participation des représentants des locataires au jury

### 2016 – ÉTUDES

- + Réunion d'information locataires
- + Diagnostics approfondis
- + Visites de 100% de logements
- + Réunions de travail avec les différents acteurs du projet dont l'Association des locataires
- + Elaboration du projet
- + Dépôt de permis de construire

### 2017 – CHANTIER

- + Lancement de l'appel d'offre
- + Désignation d'une entreprise
- + Préparation du chantier
- + Réunion information locataires
- + Chantier :
  - Démarrage prévisionnel 2<sup>ème</sup> semestre 2017
  - Durée prévisionnelle 2 ans

# LE PROJET DE RÉHABILITATION

## PROGRAMME PRÉVISIONNEL DES TRAVAUX

### Garantir la sécurité des bâtiments et des logements

- + Mise en conformité des installations techniques
- + Renforcement de la voie pompier
- + Installation de garde-corps en toiture-terrasse
- + Remplacement des garde-corps des logements
- + Externalisation des ordures ménagères

### Requalifier les espaces communs

- + Réfection des parties communes et réaménagement des halls
- + Création de locaux tri-sélectif et encombrant
- + Réaménagement de la loge gardien
- + Végétalisation de la toiture terrasse et création d'un jardin partagé (suivant étude de structure)





# LE PROJET DE RÉHABILITATION

## PROGRAMME PRÉVISIONNEL DES TRAVAUX

### Améliorer le confort dans les logements

- + Réfection des pièces humides
- + Réfection des canalisations et plomberie
- + Agrandissement des loggias du bâtiment A

### Réussir l'efficacité énergétique en lien avec l'architecture des façades

- + Réfection de l'étanchéité en toiture terrasse avec isolation thermique
- + Remplacement des menuiseries extérieures
- + Installation d'une ventilation naturelle assistée
- + Isolation thermique des façades et du plancher bas de l'immeuble



**CONSOMMATION MAXIMALE D'ÉNERGIE PLAN CLIMAT DE PARIS : 80 KWHEP/M<sup>2</sup>AN**

# LE PROJET DE RÉHABILITATION

PROJET LAUREAT DU CONCOURS DE MAITRISE D'ŒUVRE



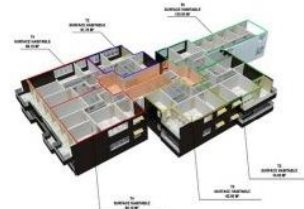
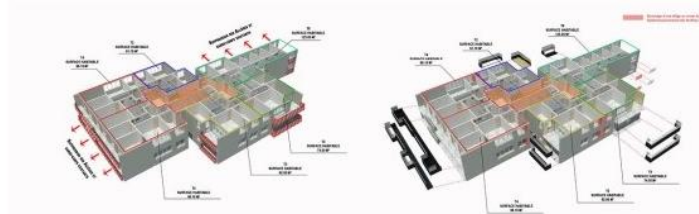
# LE PROJET DE RÉHABILITATION

PROJET LAUREAT DU CONCOURS DE MAITRISE D'ŒUVRE



# LE PROJET DE RÉHABILITATION

PROJET LAUREAT DU CONCOURS DE MAITRISE D'ŒUVRE



# LE PROJET DE RÉHABILITATION

## ZOOM SUR L'ACCESSIBILITÉ

*Si l'accès au site depuis la rue est aisé, le cheminement jusqu'aux bâtiments est moins fluide, il est proposé de :*

- ❑ favoriser l'ergonomie pour tous sur les espaces extérieurs
- ❑ favoriser l'accessibilité depuis la rue jusqu'au logement par :
  - La création de cheminements piétons, de parvis piéton, la réfection des sols extérieurs (larges passages, sols non glissants, repérage au sol), la réorganisation de la collecte
  - La réfection de l'éclairage extérieur et l'amélioration de la signalétique jusqu'aux halls
  - L'ajustement des pentes et rampes extérieures
  - La réorganisation de l'accès aux halls
  - Le réaménagement des halls : sols non glissants, murs- repères, éclairage, main courante, signalétique, hauteur des boîtes aux lettres et tableaux d'affichage

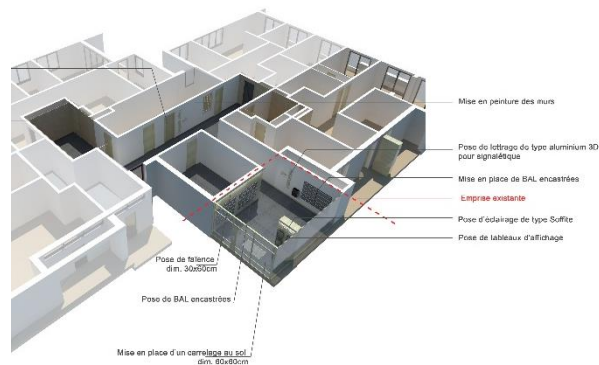


# LE PROJET DE RÉHABILITATION

## ZOOM SUR L'ACCESSIBILITÉ

### ❑ Bâtiment A:

- Réorganisation de la rampe et escalier extérieurs
- Extension du hall (occupation sur seuil extérieur). Implantation de locaux poussettes.





# 04. COÛT PRÉVISIONNEL ET FINANCEMENTS



# COÛT PRÉVISIONNEL ET FINANCEMENTS

## Coût prévisionnel des travaux

16 000 000 € TTC

## Financements

Prêts CDC

Subventions de la Ville de Paris (PLUS / PLAI / PLS /  
Plan Climat)

Subventions PEEC SNCF

Fonds propres ICF Habitat La Sablière

**MERCI POUR VOTRE ATTENTION**

**PLACE AUX QUESTIONS...**