

RÉUNION D'INFORMATION PROJET DE RÉHABILITATION 279 LOGEMENTS ALLÉE D'ANDRÉZIEUX PARIS 18^{ÈME}

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 Direction du Patrimoine et du Renouvellement Urbain	Karina GARNICA Chargée d'opérations	Piloter le projet
	ICF Habitat La Sablière Direction Territoriale de Paris		Gérer la proximité
Utilisateur	Association des locataires		Représenter les habitants
Maître d'Œuvre	AIP Architecte CARA Bureau d'études AB Environnement Thermicien Atelier Espace Libre Paysagiste	Mme MOLINA M ROUBLIQUE M BERTOLOTTI M SAISSE	Concevoir le 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^{ème}

- + 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

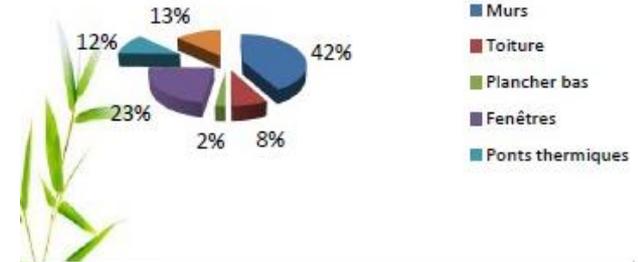
Une performance énergétique à optimiser

- + Consommation énergétique de 245 Kwhep/m²an (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

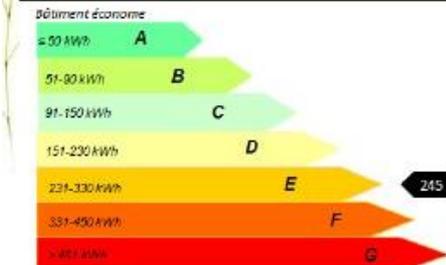


Gestion de chaufferie à la charge de l'ASL

Répartition des déperditions par poste



CONSUMATION ENERGETIQUE TOTALE (kWhep/(m²shab.an)) : METHODE de calcul Wintptz



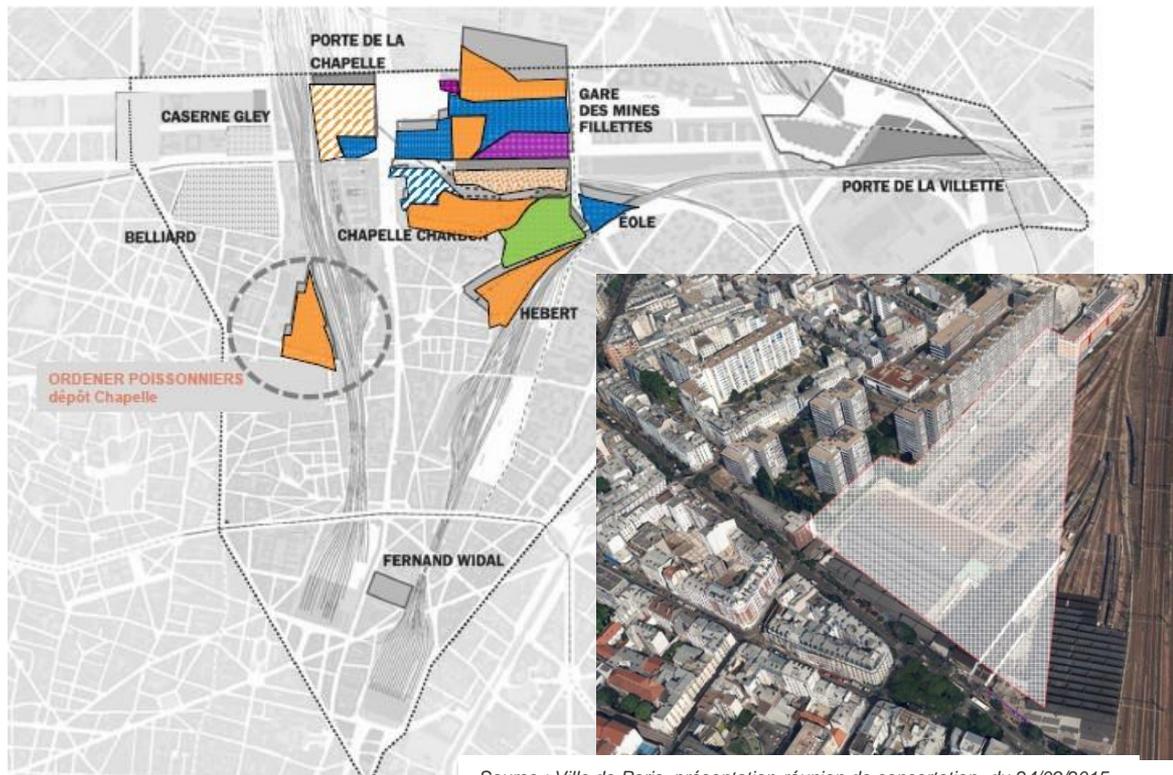
Whep : énergie primaire - kWhep : énergie finale

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^{ème} 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/M²AN

LE PROJET DE RÉHABILITATION

PROJET LAUREAT DU CONCOURS DE MAITRISE D'ŒUVRE



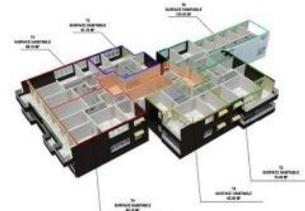
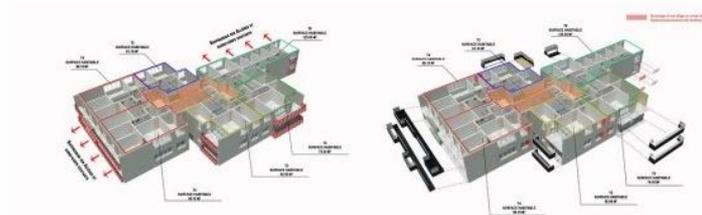
LE PROJET DE RÉHABILITATION

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

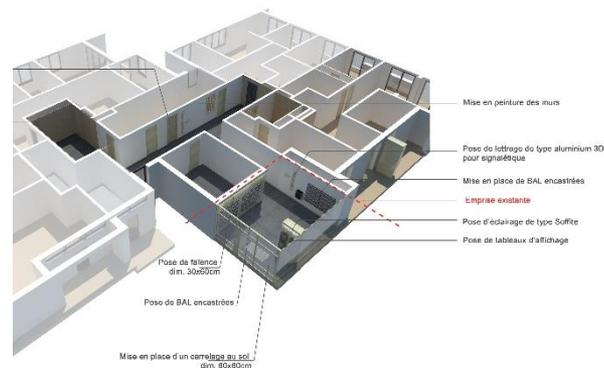


LE PROJET DE RÉHABILITATION

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...