



LES INTERVENANTS

Maitre d'ouvrage
Elogie-Siemp

Architecte
EQUATEUR - M.BENARD

Bureau d'études techniques
BET ALTEREA - M.OUTMEZGUINE

Entreprise générale
GTM Bâtiment

Bureau de Contrôle
BTP CONSULTANTS

Coordonnateur SP5
BTP CONSULTANTS

Paysagiste
COMPLEMENTERRE -
Fabienne KELLER

Accompagnement locataires
SOLIHA
TELA13 (Régie de quartier)

Elogie-Siemp, 3^e bailleur social de la Ville de Paris, gère un patrimoine de près de 30 000 logements à Paris et en banlieue. Forte de quelque 500 collaborateurs, Elogie-Siemp, ambitionne de répondre aux objectifs de la Ville en matière de production de logements sociaux et d'amélioration de la qualité de service rendu aux locataires.

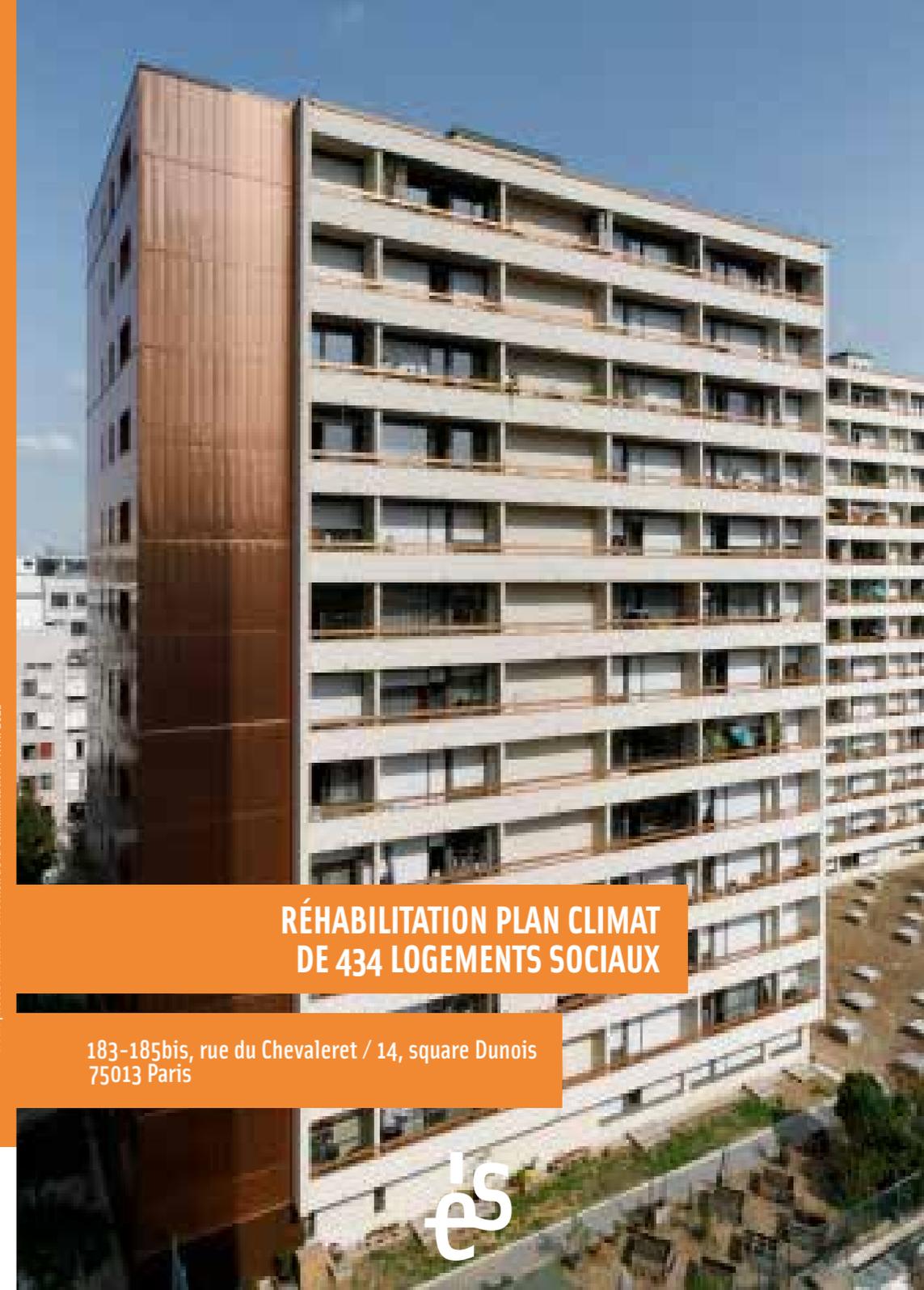
CONTACT
communication@elogie-siemp.paris



www.elogie-siemp.paris



Crédit photos : Mehtrak / Direction de la Communication / Avril 2021



**RÉHABILITATION PLAN CLIMAT
DE 434 LOGEMENTS SOCIAUX**

183-185bis, rue du Chevaleret / 14, square Dunois
75013 Paris



LE CONTEXTE

Cette résidence de 434 logements, construite par Elogie-Siemp au début des années 70, nécessitait une opération de réhabilitation d'envergure. Depuis sa construction, des travaux de maintenance des équipements d'ascenseurs, de chauffage et de sécurité avaient été entrepris. Dans le cadre de remises en location, certains logements ainsi que le remplacement des menuiseries des bâtiments K et L avaient été réalisés. Aucune réhabilitation globale n'avait été entreprise jusqu'alors.

Le projet a eu pour ambition, grâce au soutien financier de la Ville de Paris, de répondre aux objectifs du Plan Climat en améliorant notablement les performances énergétiques des bâtiments (travaux visant les économies d'énergie et la réduction de la production des gaz à effet de serre) ainsi que d'améliorer le confort des logements et du cadre de vie des locataires.

En 2013, le projet a débuté avec la désignation de la maîtrise d'œuvre constituée de l'agence d'architecture Equateur, mandataire, du bureau d'études Altérea et du cabinet de paysagistes Complémenterre.

En 2015, les locataires ont été consultés sur le projet. 90% des locataires qui ont souhaité s'exprimer, étaient favorables à son lancement.

En mai 2017, les travaux ont démarré après désignation de l'entreprise GTM, dans un premier temps sur les bâtiments K et L puis en fin d'année sur la Tour Mykérinos.

Elogie-Siemp a par ailleurs fait appel à l'association SOLIHA, entreprise associative d'utilité sociale et d'action solidaire, spécialisée dans l'accompagnement des locataires lors d'importantes opérations de rénovation, ainsi qu'à la régie de quartier TELA 13.

Ces deux structures ont été mobilisées sur toute la durée des travaux et particulièrement sur les travaux intérieurs. SOLIHA était chargée d'accompagner les locataires âgés, fragiles ou ayant besoin d'un logement temporaire pour désamiantage (plus de 70 locataires concernés). La régie de quartier, quant à elle, est intervenue pour ces mêmes locataires, le temps du désamiantage des logements, dans le cadre de déplacement de mobiliers et effets personnels notamment pour les travaux électriques ou des déplacements de caves.



Les travaux de réhabilitation ont permis l'amélioration thermique des bâtiments, avec un passage de l'étiquette énergétique D à l'étiquette B pour les immeubles K et L et de l'étiquette C à l'étiquette B pour la tour Mykérinos.

Les nouvelles façades en cuivre donnent un nouveau souffle à cet ensemble immobilier, la tour IGH a par ailleurs retrouvé sa teinte d'origine. Les espaces verts ont également été totalement reconfigurés, permettant ainsi aux locataires d'en profiter pleinement.

LE PROGRAMME

> Cette opération fait l'objet d'un programme de réhabilitation globale, comprenant des contraintes de réalisation particulière.

> La réhabilitation thermique a été réalisée en milieu occupé.

> Le coût total de l'opération s'élève à 22 850 000 € TTC pour un montant de travaux de 21 200 000 € TTC, soit près de 49 000 € TTC par logement.

> 72 relogements temporaires ont été organisés sur ce site pour motif de désamiantage dans le cadre de travaux intérieurs.

> La configuration du site et particulièrement de l'immeuble de Grande Hauteur (IGH) Mykérinos ont généré des organisations spécifiques sur le chantier et, de ce fait, un allongement des durées habituelles pour une opération de réhabilitation de cette taille.

> La réalisation des travaux sur un IGH a entraîné quelques particularités avec des exigences supplémentaires pour assurer la sécurité incendie pendant les travaux et gérer la question des approvisionnements des matériaux sur les étages supérieurs par exemple.

> Par ailleurs, une école et de sa cour de récréation sont présentes au pied de l'IGH : cela a entraîné l'installation d'un filet au-dessus de la cour (risque de chute de matériaux ou outils).

> Le groupe est intégré dans une copropriété.

> Certains locataires âgés ou en situation de fragilité, isolés (sans famille ou aidant proche) ont nécessité un accompagnement sur mesure, notamment par Soliha et Tela 13.

LE CALENDRIER

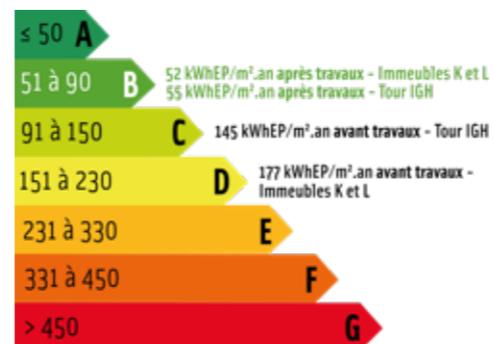
Travaux	
Démarrage des Travaux	Mai 2017
Logement témoin immeubles K et L	3 ^{ème} trimestre 2017
Logement témoin IGH	Mars 2018
Livraison	Juillet 2020

LE FINANCEMENT

Prêt PAM	3 817 390 €
Prêt PAM Amiante	1 372 000 €
Prêt PAM Eco-Prêt	6 912 000 €
Subvention Ville	6 183 116 €
Fonds propres	4 569 434 €
TOTAL	22 854 340 €

CONSOMMATION ÉNERGETIQUE

> Ces travaux ont permis une baisse des charges énergétiques de près de 60% (chauffage, production d'eau chaude, éclairage des parties communes, ventilation).



PRESTATIONS RÉALISÉES

AMÉLIORATION DE L'ENVELOPPE

- > Ravalement (isolation extérieure sur les immeubles K et L)
- > Réfection des toitures avec isolation
- > Remplacement des menuiseries extérieures avec mise en place d'occultations
- > Remplacement des portes palières

SYSTÈME ÉNERGETIQUE PERFORMANT

- > Réfection des réseaux d'alimentation EF ECS
- > Optimisation des sous-stations de chauffage / ECS
- > Travaux sur la ventilation

RÉFECTION DES PARTIES COMMUNES ET DES ESPACES EXTÉRIEURS

- > Remplacement des chutes pour la tour Mykérinos
- > Réaménagement des espaces extérieurs
- > Création d'une loge groupée pour les 4 gardiens
- > Réfection des halls avec changement des boîtes aux lettres
- > Réfection des paliers (revêtements et électricité) et cages d'escaliers
- > Remplacement du système d'interphonie (réception des appels sur téléphone mobile)
- > Réfection local vélos
- > Aménagement de locaux poubelles / tri
- > Suppression des trappes vide-ordures dans les logements

TRAVAUX DE CONFORT ET DE SÉCURITÉ DANS LES LOGEMENTS

- > Réfection des sols et peintures pièces humides selon état des lieux
- > Réfection des installations électriques logements ou mise en sécurité selon état des lieux
- > Réfection de faïence salles de bain / cuisines selon état des lieux
- > Remplacement de baignoires par des douches pour locataires demandeurs de + 65 ans ou en situation de handicap
- > Douches équipées de pare-douche
- > Aménagement d'environ 50 douches sur demande de locataires âgés de plus de 65 ans ou présentation d'un certificat médical

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

- > Certifié par Cerqual
- > Chantier propre à faible nuisance agréé par l'entreprise
- > Clause d'insertion sociale
- > 1070 m² de toitures végétalisées pour les immeubles K et L
- > Type d'isolation : extérieure pour K et L / isolation autour des menuiseries et sous les plafonds de balcons pour l'IGH
- > Gestion des déchets par le tri
- > Éclairage des parties communes avec détecteurs de présence
- > Maîtrise des consommations d'eau (mise en place de WC double chasse)
- > Ajout d'occultations pour les pièces de vie de l'IGH pour améliorer le confort d'été

