

Dossier de presse

**Contribuer à une ville
plus résiliente et durable**

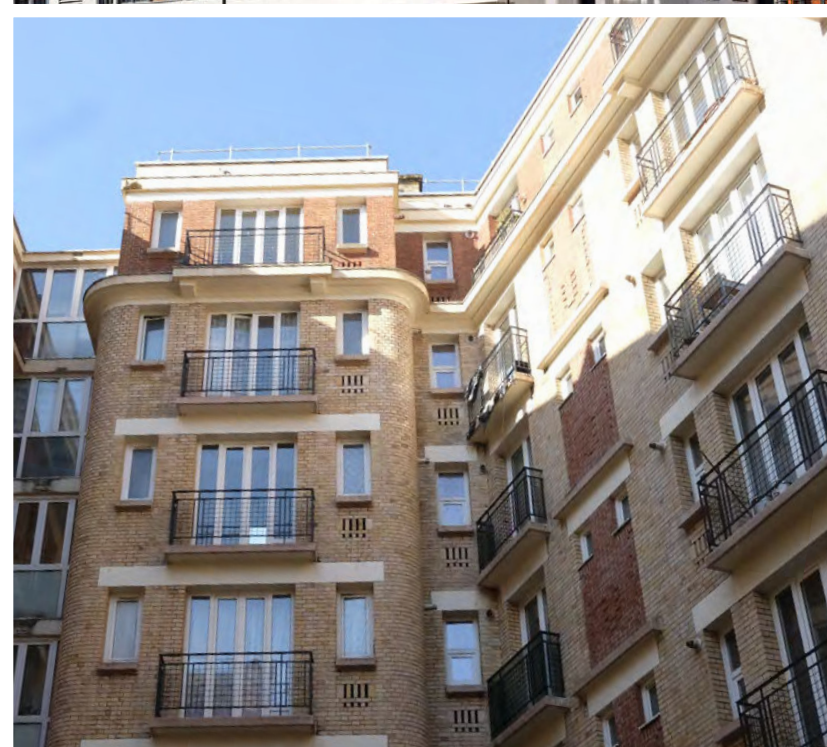
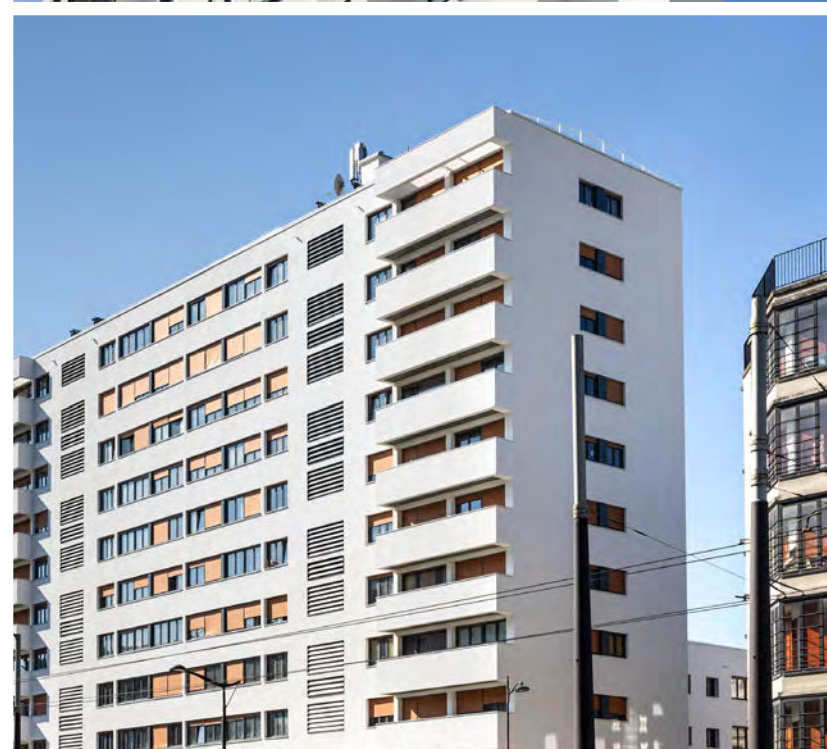
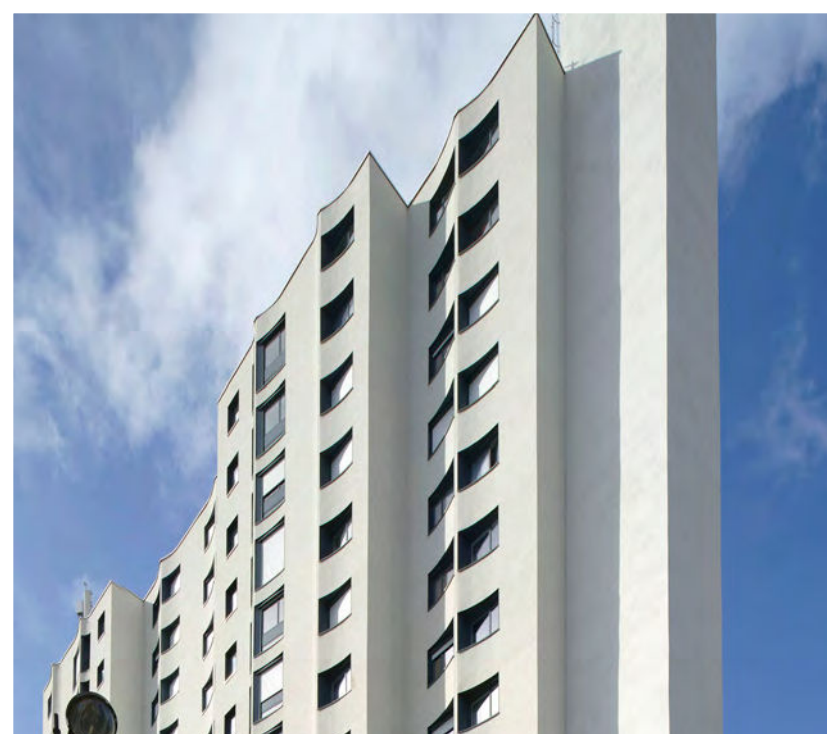
Visite presse du 2 février 2024

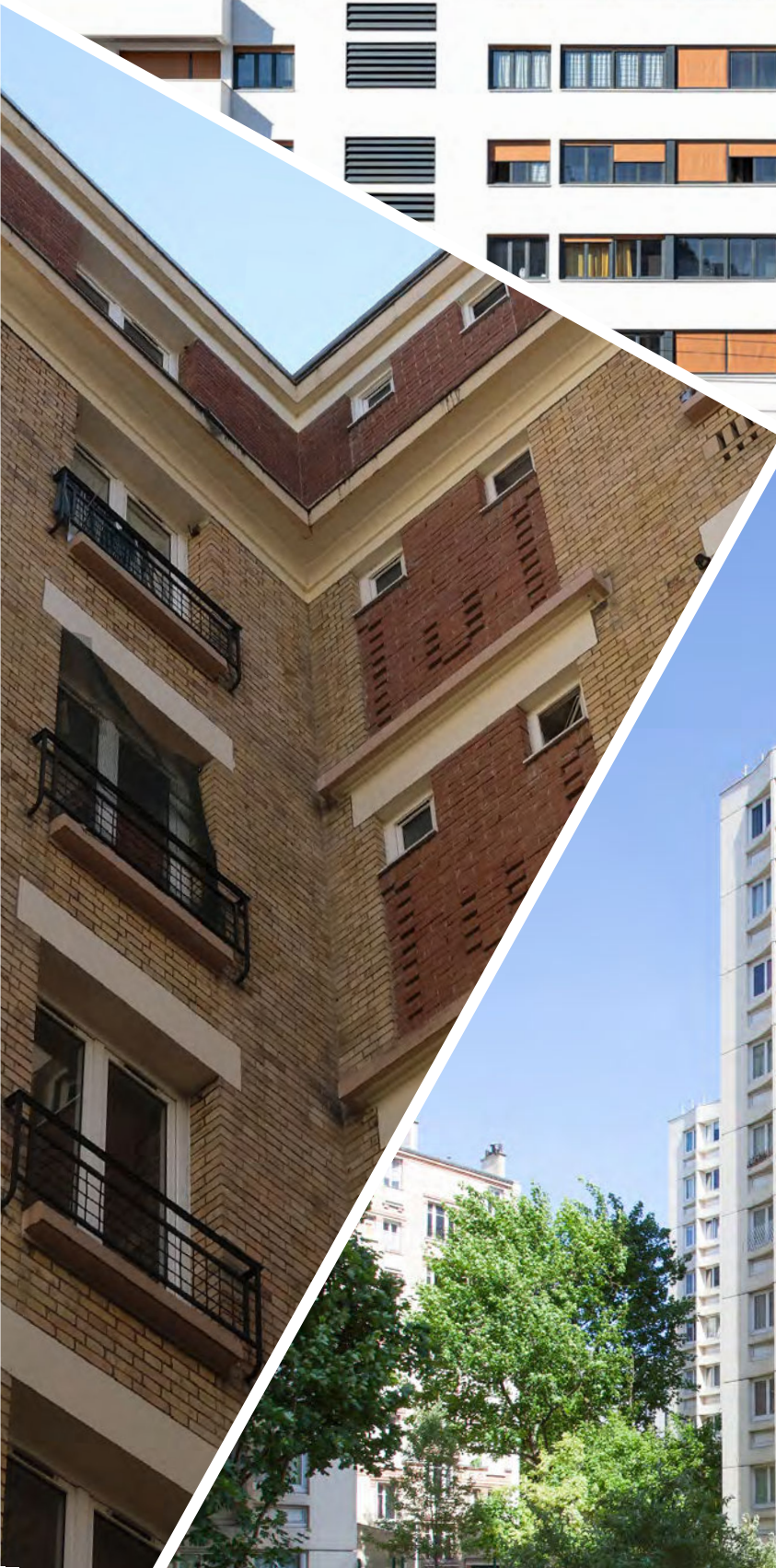
**La réhabilitation du
patrimoine de Paris
Habitat : améliorer le
confort et le cadre de
vie des locataires et
définir à leurs côtés
les projets qui leur
ressemblent**

Frédéric Lemaître (20e)

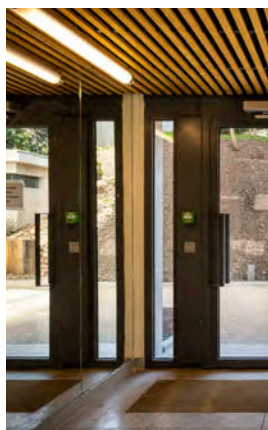
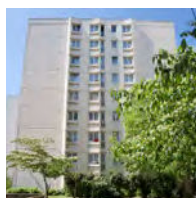
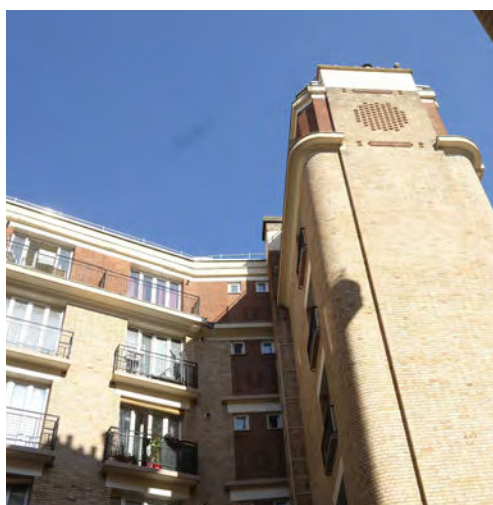
Montera Gabon (12e)

Sthrau (13e)





SOMMAIRE



Avant-propos p4

Verbatims p5

Aux côtés des locataires :
conserver, transformer, adapter le
patrimoine. p6

Améliorer l'isolation des logements. p7

Une approche globale pour améliorer
le confort et le cadre de vie des
locataires. p9

Accompagner les locataires. p10

Les chiffres clés. p11

Les trois opérations en détail. p12

Frédéric Lemaitre Rigoles (20e).
Montera Gabon (12e).
Sthrau (13e).

Contacts p20

AVANT-PROPOS

De la résidence Frédéric Lemaître Rigoles (20e) à la résidence Sthrau (13e) en passant par Montera Gabon (12e), nous vous proposons ce vendredi 2 février une visite au cœur de notre patrimoine.

Ces 3 sites sont à la fois représentatifs de son histoire, de ses architectures mais aussi des engagements portés par Paris Habitat en faveur de sa réhabilitation, au bénéfice des locataires.

La résidence Frédéric Lemaître Rigoles (20e) d'abord. Construite en 1970 et composée de 736 logements, la voici fraîchement réhabilitée. L'opération Plan climat livrée en octobre 2023 a non seulement permis d'améliorer les performances thermiques mais aussi de lui redonner une vraie qualité d'usage, sur la base d'une concertation menée aux côtés des habitants. Ces apports ont d'ailleurs été reconnus à l'occasion du dernier congrès de l'USH pendant lequel la résidence a été honorée du « prix d'architecture du projet citoyen » dans la catégorie réhabilitation remis par l'Union sociale pour l'habitat et l'Union des architectes (Unsf).

La résidence Montera Gabon (12e) constitue la deuxième étape de la visite. Construite en 1957, elle a également bénéficié d'une opération Plan climat livrée, quant à elle, en mars 2022. Renouvelant l'image de ce bâtiment, le projet visait à améliorer le confort des logements et à inscrire cette résidence dans les nouveaux objectifs de trajectoire climatique. Il a été récompensé du prix d'architectures 10+1 organisé par la revue d'a. Nous vous proposons, plus d'un an après la livraison, une mise en lumière des apports concrets du quotidien pour ses habitants.

Enfin, ultime étape de cette visite, **la résidence Sthrau (13e)**. Site historique du logement social à Paris, construite parmi les toutes premières Habitations bon marché (HBM) dès 1921, cette résidence de 115 logements est actuellement en cours de travaux. L'opération de réhabilitation Plan climat vise après une phase de concertation avec les habitants, une amélioration thermique, du confort et de l'usage des logements mais répond également à l'enjeu de son inscription dans son quartier.

VERBATIMS



Eric Pliez

Président de Paris Habitat

« Pour Paris Habitat la priorité est claire : permettre à ceux qui en ont besoin de se loger dans un logement de qualité et à un coût abordable. La réhabilitation est donc au cœur de notre action et nous y consacrons les moyens nécessaires. 1,7 milliard d'euros dans le cadre du Plan stratégique du patrimoine (2019-2028). Cet engagement va de pair avec l'entretien du patrimoine et un objectif de production nouvelle qui demeure ambitieux, de 900 logements par an en moyenne. C'est ainsi que nous sommes fidèles à notre vocation d'office public de l'habitat. »



Cécile Belard du Plantys

Directrice générale de Paris Habitat

« Nous sommes pleinement engagés pour améliorer le cadre de vie des locataires. C'est pourquoi nous priorisons la réhabilitation de notre patrimoine. Il nous faut continuer en concertation avec les locataires, à adapter les logements à leurs attentes, à maîtriser les charges d'énergie, à répondre aux défis environnementaux mais aussi proposer des espaces communs et extérieurs qui améliorent leur cadre de vie. Cette action globale concerne aussi nos interventions du quotidien pour améliorer nos services qu'il s'agisse de la propreté, de la tranquillité résidentielle ou du fonctionnement des équipements. »



AUX CÔTÉS DES LOCATAIRES CONSERVER, TRANSFORMER, ADAPTER LE PATRIMOINE

Un parc de 126 000 logements, un investissement d'1,7 milliard d'euros dédié à son amélioration. Près de 13 000 logements déjà livrés réhabilités et réhabilités Plan climat pour un budget de 500 millions d'euros. 21 000 autres logements programmés et livrés d'ici 2028 pour un investissement de 1,4 milliard d'euros.

L'ensemble de ces chiffres atteste d'une chose : Paris Habitat priorise la réhabilitation et l'entretien de son parc. Mais pour quels enjeux et quelles intentions ?

Singulier, logeant 1 Parisien sur 9, le patrimoine de Paris Habitat est l'un des plus anciens de Paris avec une moyenne d'âge de 74 ans. Plongeant parfois dès le 17^e siècle, ce parc se compose également de résidences construites tout au long du 20^e siècle, en particulier dès son premier tiers s'agissant des Habitations bon marché (HBM). Paris Habitat est propriétaire de 40 000 logements HBM sur les 50 000 que compte la capitale.

Face aux réalités de ce patrimoine, Paris Habitat a donc dû très tôt se poser la question de son évolution pour l'adapter aux usages actuels des habitants, anticiper également sur ceux à venir et l'inscrire dans la ville bas carbone.

Cette stratégie s'est rapidement structurée autour d'une considération centrale. Posant un regard bienveillant sur ce patrimoine divers, l'établissement a choisi de valoriser l'existant, de mettre en exergue ses qualités. A l'impact écologique de ce choix s'ajoute également le souci de conserver ce paysage unique qui contribue à la qualité de la ville.

Avec un impératif : que ces opérations servent les locataires et améliorent leur qualité de vie. Chaque projet est coconstruit avec les habitants pour qu'il soit d'abord le leur, prenant en compte leur expertise d'usage, tirant partie de la connaissance de leur cadre de vie. Aux termes d'un diagnostic social et d'ateliers de concertation qui contribuent à la définition d'un projet final voté par les locataires.

AMÉLIORER L'ISOLATION DES LOGEMENTS

La clé d'entrée de ces projets est la qualité d'usage des logements pour les locataires, ce qui passe par l'amélioration des performances thermiques et énergétiques des résidences. Adoptant sa charte de développement durable dès 2005, Paris Habitat s'est mobilisé depuis 2007 pour réduire l'impact du réchauffement climatique tout en permettant aux locataires une meilleure maîtrise de leurs charges.

C'est aussi dans cette perspective que l'établissement a intégré depuis 2011, les objectifs du Plan climat de la Ville de Paris, renouvelés en 2018 et 2023 avec des objectifs s'inscrivant dans l'Accord de Paris, plus ambitieux. Ils visent à maintenir une température constante et homogène dans l'ensemble du logement, assurant un confort été comme hiver.

L'objectif d'abord d'un gain thermique de 60 % consécutif à l'amélioration de la performance thermique. Entre 2011 et 2022, le gain thermique moyen obtenu grâce à ces opérations a même été de 140 kWh/m². Plus précisément, il s'agit de réaliser l'isolation des façades en utilisant des matériaux biosourcés issus de circuits courts. Il s'agit encore d'intervenir sur l'isolation des caves et des toitures terrasses par ailleurs étanchéifiées. L'objectif est d'éviter

toute déperdition afin de maintenir une température de confort été comme hiver. Pour cela, les portes palières sont remplacées tout comme les menuiseries extérieures avec la pose de fenêtres équipées de double vitrage à isolation thermique renforcée.

Le second pilier consiste en l'amélioration des systèmes techniques avec des matériels plus performants qui consomment moins et ont un meilleur rendement. Ceci concerne le chauffage avec la modernisation ou le remplacement des chaudières, l'isolation des réseaux d'eau et l'amélioration de la ventilation pour garantir la qualité de l'air avec un meilleur contrôle des entrées.



DANS UN LOGEMENT À LOYER SOCIAL, UNE ÉNERGIE À TARIF SOCIAL !

Depuis l'ouverture totale à la concurrence de l'énergie, les pouvoirs publics ont cessé de modérer les charges des locataires Hlm. Ceux-ci se retrouvent exposés aux lois du marché dont le législateur a pourtant voulu les protéger à travers le statut de logement social. Il est impératif de réparer cette contradiction par l'instauration d'un tarif social de l'énergie dans le logement social. Eric Pliez et une douzaine d'élus ont signé fin 2023 une tribune qui interpelle le gouvernement sur un tarif social de l'énergie. L'énergie est un complément indispensable du logement. Il est impératif que la logique tarifaire de l'une suive celle de l'autre.

Un logement hors marché, une énergie hors marché !

Un tarif social du logement, un tarif social de l'énergie !

> Tribune Les Echos

UNE APPROCHE GLOBALE POUR AMÉLIORER LE CONFORT ET LE CADRE DE VIE DES LOCATAIRES

A ce point d'entrée thermique, Paris Habitat prolonge ses interventions en questionnant les usages des habitants. Il s'agit de répondre aux attentes des habitants actuels mais aussi de penser le logement de demain en anticipant les besoins à venir.

Il s'agit ainsi de prioriser les surfaces, d'améliorer l'organisation du logement, la fonctionnalité des pièces humides (cuisine, salle de bain) ou encore la qualité acoustique. Il s'agit encore d'intervenir sur les espaces extérieurs en améliorant les cheminements, en favorisant les accès PMR mais aussi en recourant à la déminéralisation des sols au profit de leur végétalisation.

Ces dernières interventions améliorant la qualité de vie toute l'année, contribuent également à la création d'îlots de fraîcheur lors des périodes chaudes. La plantation d'arbres et la pose de pavés enherbés, de sols en graviers ou en copeaux de bois sont ainsi privilégiées pour une meilleure infiltration des eaux.

Dans le prolongement, Paris Habitat intervient sur les locaux de service et les espaces communs et partagés. Outre l'amélioration des halls d'entrée, des locaux destinés au tri, la création de locaux vélos et poussettes, l'ambition

est d'offrir des espaces dévolus à des projets associatifs ou portés par les habitants.

Ces opérations permettent également de se saisir des locaux d'activité en pieds d'immeuble pour réinscrire ces sites dans leur quartier. Ces locaux doivent en effet contribuer à la qualité de vie des résidents mais aussi au quartier en s'ouvrant aux riverains. Cette activation des rez-de-chaussée permet ainsi la création de locaux dédiés à des commerces de proximité, des crèches ou des centres de santé. Cette intervention sur les locaux d'activité témoigne de la volonté de l'établissement pour accompagner les locataires.



ACCOMPAGNER LES LOCATAIRES

L'accompagnement social est au cœur de l'ensemble de nos projets et plus particulièrement de nos opérations de maîtrise d'ouvrage.

Lorsque celles-ci nécessitent une opération tiroir et la mise en place, le temps de l'intervention, de logements relais, Paris Habitat propose un accompagnement personnalisé. Celui-ci est réalisé par l'intermédiaire des chargés de relogement et des collaborateurs de proximité. Les déménagements aller et retour sont ainsi entièrement pris en charge par l'établissement. Paris Habitat prend par ailleurs à sa charge le transfert des contrats d'électricité et de gaz. A leur arrivée, le logement relais est déjà entièrement rénové.

Pour ceux qui en auraient besoin, un accompagnement plus spécifique est proposé : gestion des contrats, préparation du déménagement et accompagnement aux petits travaux. A ce titre, Paris Habitat intègre à ses opérations la proposition et la prise en charge pour les locataires de plus de 65 ans de son « *kit access réhabilitation* ». Celui-ci adapte le logement aux besoins du locataire et vise à améliorer sa qualité de vie et son maintien à domicile.



NOS CHIFFRES CLÉS



1,7 milliard d'euros : c'est l'investissement consacré à l'amélioration du cadre de vie et des habitants dans le cadre du Plan stratégique du patrimoine (PSP 2019-2028).



12 556 logements ont été livrés entre 2014 et 2023, dans le cadre de réhabilitations Plan climat et de réhabilitations pour un budget de **487 millions d'euros**.



21 207 logements réhabilités Plan climat seront livrés jusqu'en 2028 pour un budget de **1,4 milliard d'euros**.



30 000 logements HBM parmi les 40 000 logements HBM du parc, sont réhabilités Plan climat dans le cadre du PSP.



5 000 logements HBM sont actuellement en cours de travaux.



De 50 000 à 80 000 euros. C'est le coût moyen par logement selon la nature et l'ampleur des projets et des sites concernés.

TROIS OPÉRATIONS DANS LE DÉTAIL

FRÉDÉRIC LEMAÎTRE RIGOLES (20E) UNE OPÉRATION DE RÉHABILITATION PLAN CLIMAT ET D'AMÉLIORATION DE LA QUALITÉ DE SERVICE

L'objectif du programme de travaux était de réaliser des économies d'énergie en intervenant sur l'enveloppe des bâtiments et en réhabilitant les logements et les parties communes. Le gain énergétique ainsi obtenu est de 64 %.

L'enjeu a également été d'améliorer la qualité de service du groupe en restructurant les halls, en retravaillant les paliers et cages d'escaliers, en traitant l'accessibilité du site et en résidentialisant l'ensemble. Enfin, le projet prévoyait aussi la requalification des espaces extérieurs pour les végétaliser et créer des îlots de fraîcheur.

La réhabilitation dans le cadre du Plan Climat a porté sur :

L'isolation par l'extérieur des bâtiments ;

Le remplacement des portes palières, des fenêtres et des occultations (séjours et chambres), des moteurs VMC et grilles de ventilation ;

Le remplacement des anciens radiateurs et ajout des robinets thermostatiques, des équipements sanitaires et peinture des pièces humides ;

La mise en conformité des installations électriques et gaz.

La résidence disposait d'importants d'espaces extérieurs minéraux favorisant l'effet d'îlot de chaleur. Ainsi, le projet prévoyait également la déminéralisation au profit d'espaces plantés et d'une zone d'agriculture urbaine sur les cours et terrasses accessibles.

Les travaux de requalification des espaces extérieurs et d'amélioration de la qualité de service ont également été les suivants :

La restructuration des halls et la réfection des paliers et cages d'escaliers ;

Le traitement de l'accessibilité des bâtiments de la rue au hall.

La certification NF Habitat et le label BBC Effinergie Rénovation ont été obtenus.



FOCUS

Cette opération a remporté le prix d'Architecture du Projet Citoyen dans la catégorie **réhabilitation**. Organisé par l'Union des Architectes en partenariat avec l'USH, il récompense les acteurs d'une véritable démarche de co-production où les habitants et usagers ont participé activement à l'opération, où le maître d'ouvrage a su rassembler toutes les énergies et l'architecte intégrer toute cette dynamique dans la conception de son projet.

Budget
30,5 millions d'euros

Architecte
Nomade architectes

Entreprise
FACEA BET-ACT Paysages
et territoires (paysagistes)

MONTERA GABON (12E)

Livrée en mars 2022, l'opération de réhabilitation de la Résidence Montera Gabon (12e), réalisée en milieu occupé, a non seulement permis d'améliorer les performances thermiques des 106 logements mais aussi d'améliorer leur qualité d'usage.

La résidence a bénéficié d'une opération Plan Climat et de la requalification de ses espaces extérieurs. Les logements ont ainsi été repensés : 38 balcons de 4m2 ont été appliqués aux façades pour agrandir les séjours et les chambres. Un vrai challenge technique en milieu occupé. Deux ascenseurs ont été créés dans le volume des cages d'escalier et des parties communes du bâtiment B. Les proportions des façades ont été peu modifiées, en accord avec le paysage du boulevard Soult, avec une différenciation entre bâtiment « *urbain* » et « *cœur d'îlot* » renforcée.

Concernant les performances thermiques, les travaux menés ont porté sur :

L'isolation thermique par l'extérieur des façades et des pignons ;
L'isolation thermique des planchers bas ;
Le remplacement des menuiseries extérieures et des occultations des logements, des portes palières ;
La mise en place de robinets

thermostatiques, de chaudières gaz à condensation et la réfection de la régulation ;

Le calorifugeage du réseau d'eau chaude sanitaire ;

La mise en place de ventilation naturelle hybride hygro-réglable de type B.

Les travaux de requalification des espaces extérieurs et d'amélioration de la qualité de service ont été les suivants :

Le traitement de l'accessibilité des cours et la mise en accessibilité des locaux communs ;

L'amélioration des accès aux halls ;

La réorganisation des locaux d'ordures ménagères.

De nombreux espaces plantés de buissons ou d'arbres ont également été mis en valeur. Toute l'image de cette résidence construite en 1957 se retrouve ainsi renouvelée. Nous pouvons également préciser que la certification NF Habitat et le label BBC Effinergie Rénovation ont été obtenus.



FOCUS

Ce projet a remporté plusieurs récompenses. Tout d'abord le prix d'Architectures 10+1 qui distingue les réalisations les plus exemplaires, représentatives des enjeux architecturaux actuels. Puis, une intégration dans le palmarès « RéHab XXe » établi par le Ministère de la Culture et le Cerema (le Centre d'études et d'expertise sur les risques, la mobilité et l'aménagement), récompensant les réhabilitations exemplaires en matière de transition écologique.

Architecte du projet
FBAA - François Brugel

Architectes Associés

Budget
7,7 millions d'euros

Entreprise : Genere

STHRAU (13E)

Cette résidence, parmi les premières Habitations Bon Marché (HBM) construites à partir de 1921, bénéficie depuis février 2023 d'une réhabilitation Plan Climat et d'une amélioration de la qualité de service. Les objectifs sont d'améliorer les qualités thermiques du groupe, le confort des 115 logements, les parties communes et les espaces extérieurs.

Le programme des travaux prévoit donc la mise en place d'une correction thermique, le remplacement des menuiseries extérieures avec la mise en place d'occultations. Les chaudières individuelles et le système de ventilation seront remplacés (Hygro A) ainsi que les portes palières.

Concernant les logements, ils bénéficient d'une rénovation complète (électricité, plomberie, sanitaires, sol, faïence, peinture, etc.). Des oriels vont être créés en façade pour agrandir les salles d'eau. Les cloisonnements intérieurs seront modifiés et les salles d'eau agrandies. Les parties communes seront rénovées, les accès au site revus et sécurisés, les locaux communs réaménagés. Enfin, les espaces extérieurs seront déminéralisés, des cheminements adaptés créés. L'opération d'ensemble privilégie le réemploi des matériaux avec la réutilisation de portes pour créer les placards de cuisine, des vitrages de fenêtres pour créer des baies entre séjour et chambre ou des briques et pavés pour créer les cheminements extérieurs.



FOCUS

Budget
11,2 millions d'euros

Livraison
1er trimestre 2026

Architectes
Brunnquell & André Architectes

Entreprises
GENERE - Benoit GUIARD
GENERE - Melvyn Azoulay



LA CARTE DES OPÉRATIONS DE PARIS HABITAT

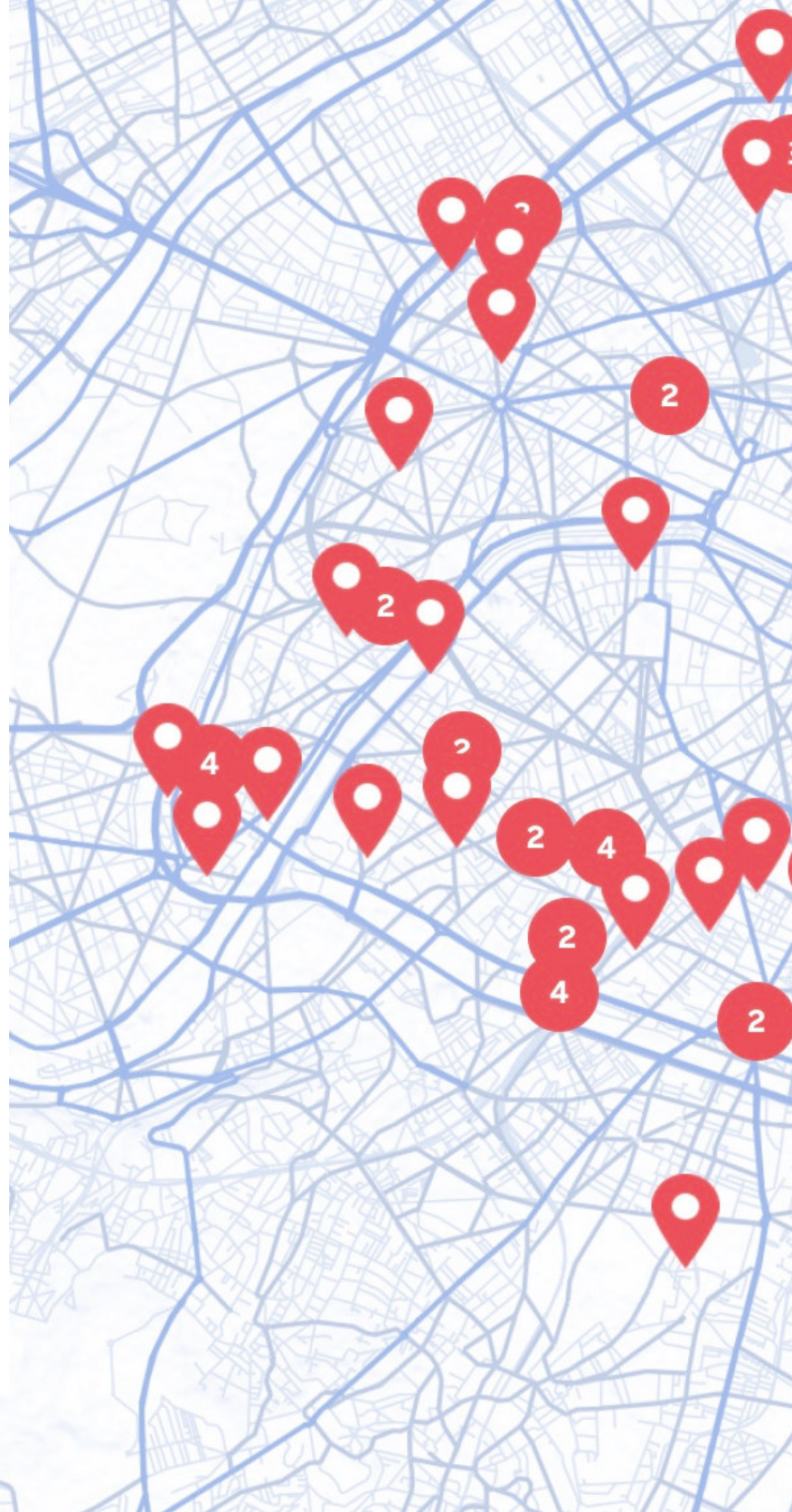
Cet outil permet de visualiser de façon synthétique les opérations en cours de montage, d'études ou de travaux par la maîtrise d'ouvrage.

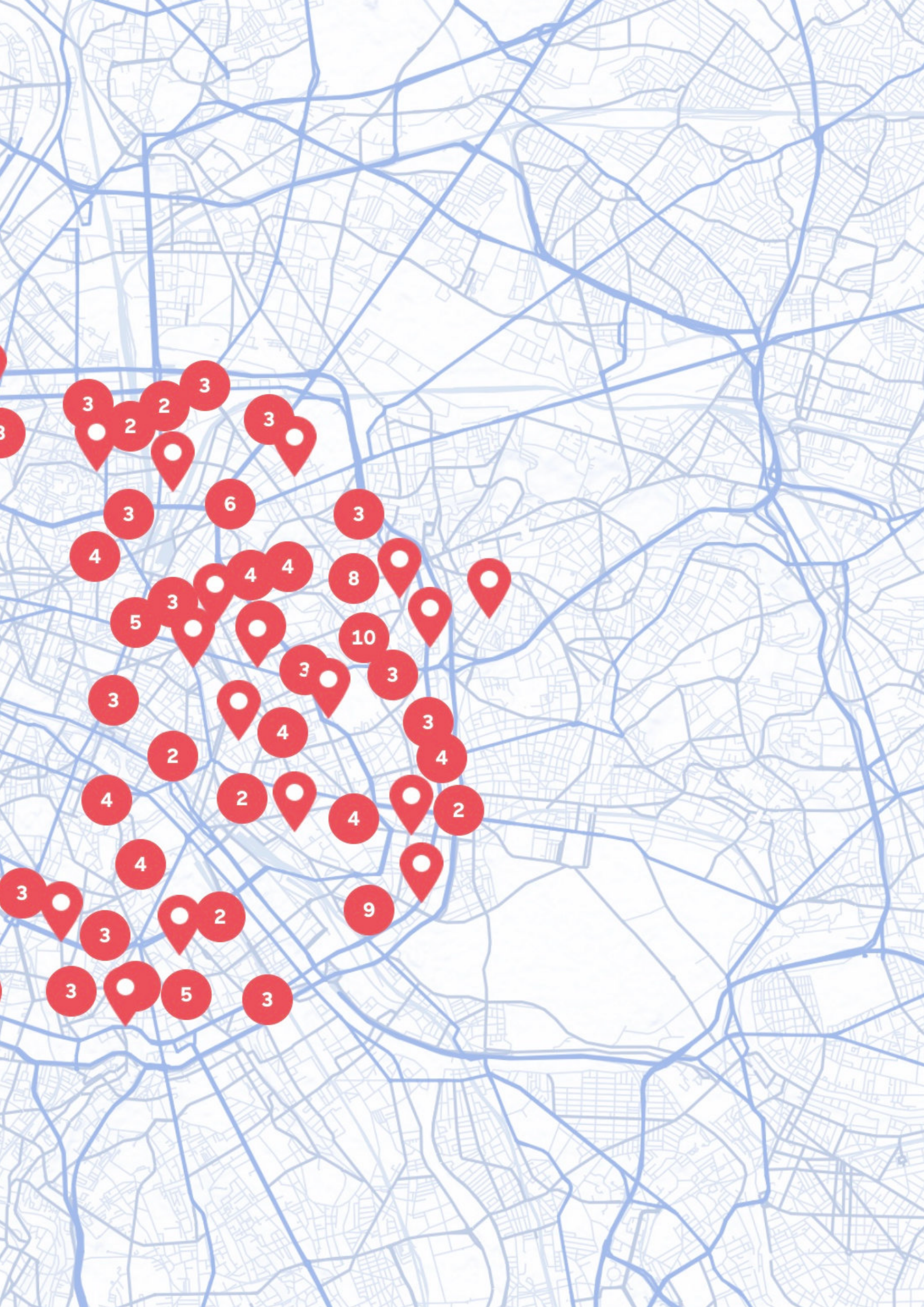
Ce nouveau module digital disponible sur le site Internet de Paris Habitat donne une vision globale de l'activité de l'établissement en matière de maîtrise d'ouvrage et rend compte de ses engagements en matière de réhabilitation mais aussi d'offre nouvelle.

Les utilisateurs peuvent ainsi consulter l'ensemble des fiches opérations de maîtrise d'ouvrage de Paris Habitat que son détail :

- Contexte et enjeux
- Typologie
- Equipements
- Programme
- Planning
- Budget
- Concertation
- Volet environnemental

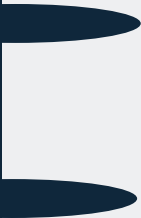
La cartographie est accessible via parishabitat.fr/carte-des-opérations et depuis la rubrique « *nous connaître* ».





CONTACTS

RELATIONS PRESSE



David BRZOSKA
07 86 26 46 12
d.brzoska@agence-release.com

Charlotte CLOAREC
06 40 65 04 01
c.cloarec@agence-release.com

