

13 14 ABEL



Nom du groupe : 212A4



Adresse de l'opération : 14 RUE ABEL 75012 PARIS



Programme : Amélioration du cadre de vie



Travaux : Réhabilitation plan climat / Amélioration de la qualité de service



Année de construction : 1920



Nombre de logements : 181



Phase : Travaux



Occupation intercalaire : Non



Travaux en milieu occupé : Non



Travaux mixte (milieu vide et occupé) : Non



Travaux en opération tiroir : Oui

Ensembles HBM des années 1920 situés 13 et 14 rue Abel, comptant 36 et 147 logements. De qualité architecturale remarquable, leur réhabilitation a débuté début 2026 pour une durée de travaux de 36mois



ARCHITECTE : SYLVIE SOLVET

BETS : CAPET INGENIERIE / CABINET SILVERT

ENTREPRISE : GTM BATIMENT

PATRIMOINE : HBM

ORIGINE PROJET : BAIL EMPHYTÉOTIQUE

Contexte et enjeux du projet

Le projet de réhabilitation de la résidence poursuit plusieurs objectifs structurants, visant à améliorer durablement le confort des logements, la qualité de vie des occupants et la performance globale du site :

- Améliorer les performances thermiques du bâtiment afin de réduire les charges des locataires, d'accroître leur confort et de limiter l'impact environnemental de la résidence ;

- Traiter l'ensemble des volumes des pièces humides pour remédier aux désordres techniques existants et renforcer le confort ainsi que la sécurité des locataires ;

- Améliorer l'habitabilité des logements afin de répondre aux exigences actuelles en matière de confort ;

- Mettre la résidence en conformité avec les normes en vigueur, notamment en matière d'électricité, de gaz et de sécurité incendie ;

- Améliorer la qualité du service rendu aux locataires ;

- Requalifier les espaces extérieurs en désimperméabilisant les sols, en densifiant la végétation et en luttant contre les îlots de chaleur.



Typologie du projet à livrer

T1 - T1 bis	47
T2	76
T3	46
T4	11
T5	1



Commerces

10

Programmes des travaux

1. Amélioration des performances thermiques

Traitement des déperditions de l'enveloppe

- Mise en œuvre d'une isolation thermique intérieure des murs donnant sur l'extérieur dans les logements ;
- Isolation thermique entre les logements et les parties communes ;
- Remise en jeu des menuiseries extérieures des logements et des parties communes du 13 Abel ;
- Remplacement des menuiseries extérieures des logements et des parties communes du 14 Abel ;
- Rénovation des persiennes du rez-de-chaussée et du 1er étage ;
- Installation de stores sur l'ensemble des fenêtres des pièces sèches et des cuisines ;
- Remplacement des portes palières ;
- Isolation des planchers hauts et bas des bâtiments ;
- Réfection de l'étanchéité des toitures-terrasses, complétée par une isolation thermique et une végétalisation.

Ventilation

- Amélioration de la qualité de l'air intérieur par la création d'un système de ventilation mécanique adapté aux spécificités du site.

Chauffage et eau chaude sanitaire

- Remplacement des chaudières existantes par des équipements plus performants ;
- Rénovation complète des réseaux de distribution de chauffage (y compris les émetteurs) et d'eau chaude sanitaire ;
- Installation de robinets thermostatiques.

Spécificité 13 Abel

- Mise en place de récupérateurs de chaleur sur les eaux usées des douches.

2. Réhabilitation des logements

- Rénovation complète des pièces humides
- Mise en conformité des installations électriques et de gaz ;
- Embellissement des pièces sèches (séjours, chambres, couloirs) ;
- Mise en place du Kit Access Réhabilitation pour les locataires de plus de 65 ans

Spécificités par bâtiment

14 Abel :

- Amélioration de l'acoustique entre logements
- Rénovation des placards situés sur les balcons ;
- Traitement ponctuel des désordres de la toiture ;
- Suppression de deux logements T1 au dernier niveau par regroupement

13 Abel :

- Amélioration de l'habitabilité de deux logements T1 situés au 1er étage par extension sur les commerces attenants.

3. Réhabilitation des parties communes

- Pérennisation des balcons (traitement des désordres, mise en œuvre de nouvelles étanchéités) ;
- Rénovation des halls d'entrée et des cages d'escalier.

4. Amélioration de la qualité de service et requalification des espaces extérieurs

Réorganisation des locaux communs

13 Abel :

- Agrandissement et rénovation complète des locaux communs.

14 Abel :

- Rénovation de la loge existante ;
- Suppression et relocalisation du local de tri extérieur dans l’ancien local boîtes aux lettres ;
- Création de locaux vélos et poussettes de plain-pied ;
- Création de zones boîtes aux lettres sous le porche d’entrée et en fond de cour 2 ;
- Installation de racks à vélos sous le porche en fond de cour.

Requalification paysagère et gestion des eaux

- Amélioration de l’accessibilité des cours et désimperméabilisation des sols ;
- Végétalisation d’environ 290 m² de toitures ;
- Plantation d’arbres et d’arbustes ;
- Installation de deux cuves de récupération des eaux de pluie dédiées à l’arrosage des espaces verts.

Autres travaux

- Refonte complète de l’éclairage extérieur ;

Caves :

- Sécurisation des accès et rénovation de l’éclairage des sous-sols ;
- Sectorisation
- Remplacement des portes de caves.

Travaux techniques spécifiques

13 Abel :

- Remplacement des colonnes montantes gaz ;
- Création de deux châssis de désenfumage.

14 Abel :

- Remplacement des colonnes montantes électriques ;
- Remplacement du portail d’entrée de la résidence.



Budget global de l'opération 18 877 000 €

Réhabilitation Plan Climat	
Budget global	16 205 300 €
Budget global par logement	89 532 €

Amélioration de la Qualité de Service	
Budget global	1 150 000 €
Budget global par logement	6 354 €

Ilots de fraîcheur	
Budget global	146 000 €
Budget global par logement	807 €



Planning

Année de financement	Oct. 2019
AAPC Moe	Sept. 2020
Notification marché Moe	Nov. 2022
Dépôt Permis	Déc. 2024
Obtention Permis	Janv. 2025
Vote et résultat	Déc. 2024 92%
AAPC Travaux	Janv. 2025
OS travaux	Mars 2026
Livraison	Mars 2029



Volet environnemental

AVANT TRAVAUX

APRÈS TRAVAUX

Etiquette DPE 3CL global	Classe F	Classe D
Energie principale chauffage	Gaz	Gaz

Certification	NF Habitat
Label	Label rénovation 150
Profil Cerqual	
ENR	Récupération Chaleur sur Eaux Grises
Réemploi	Oui
Type d'occultations	Stores toiles extérieurs
Intervention sur les espaces verts	Oui
Support de la végétalisation	Pleine terre Toiture
Surfaces végétalisation créées	565.0 m²
Surfaces désimperméabilisées	470.0 m²
Nombre arbres final	16.0



Concertations

Association de locataires	ALOHA affilié CNL
Contribution locataires	Oui
Réhabilitation augmentation loyer	0.0€/m² SCO