



**Nom du groupe** : 2 12 A3/A4 ABEL



**Adresse de l'opération** : 13/14 rue Abel 75012 Paris



**Programme** : Amélioration du cadre de vie



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



**Année de construction** : 1922



**Nombre de logements** : 183



**Phase** : Etudes



**Occupation intercalaire** : Non



**Travaux en milieu occupé** : Non



**Travaux mixte (milieu vide et occupé)** : Non



**Travaux en opération tiroir** : Oui



**ARCHITECTE :** SYLVIE SOLVET

**PROCÉDURE (MOE) :** PROCÉDURE AVEC NÉGOCIATION

**BETS :** CABINET SILVERT / COULEUR D'AVENIR / CAPET  
INGENIERIE

**PATRIMOINE :** HBM

**ORIGINE PROJET :** BAIL EMPHYTÉOTIQUE

## Contexte et enjeux du projet

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

Traiter l'intégralité des volumes des pièces humides afin de remédier aux désordres techniques, améliorer le confort et la sécurité des locataires ;

Améliorer l'habitabilité des logements pour répondre aux besoins de confort actuel ;

Remettre aux normes la résidence : électricité, gaz, sécurité incendie... ;

Améliorer la qualité de service rendue aux locataires ;

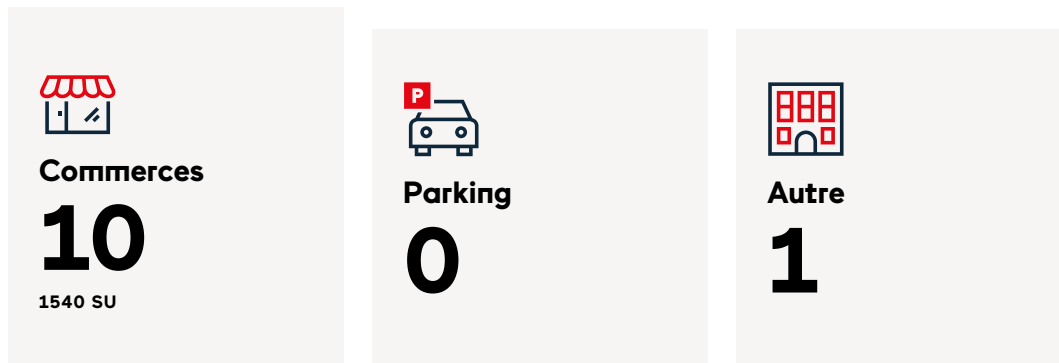
Transformer les espaces extérieurs en désimperméabilisant les sols, en densifiant la végétation et en traitant les îlots de chaleur.



### Typologie du projet à livrer

T1 - T1 bis	<b>51</b>	25m2
T2	<b>74</b>	40m2
T3	<b>46</b>	55m2
T4	<b>11</b>	64m2
T5	<b>1</b>	150m2
PLAI	<b>1</b>	
HLM	<b>182</b>	

## Programme complémentaire



## Programmes des travaux

### 1. La thermique :

Le traitement des déperditions de l'enveloppe :

- Mise en place d'une isolation thermique dans les logements, sur les murs donnant sur l'extérieur
- Mise en place d'une isolation thermique entre logements et 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 RDC et du 1er étage
- Mise en place de stores sur toutes les fenêtres des pièces sèches et cuisines
- Remplacement de la porte palière
- Isolation des planchers hauts et bas des bâtiments
- Réfection de l'étanchéité, isolation et végétalisation des toitures terrasses

- L'amélioration de la ventilation par la création d'une ventilation mécanique adaptée au site

- La rénovation du système de chauffage et d'eau chaude sanitaire

- Remplacement des chaudières par des modèles plus performants
- Rénovation complète de la distribution de chauffage, y-compris les émetteurs, et de la distribution d'eau chaude
- Mise en place de robinets thermostatiques

- Au 13 Abel, installation de récupérateurs de chaleur sur les eaux usées des douches.

### 2. La Réhabilitation des logements :

- La Réfection des pièces humides :

Pour l'ensemble des logements (100%), rénovation complète des pièces humides :

- En fonction des empilements, restructuration des salles d'eau/WC :
- Une réorganisation légère des pièces humides dans environ 35% des logements
- Une restructuration plus conséquente des pièces humides dans environ 45% des logements
- Une restructuration complète dans environ 15% des logements. Des déclassements sont à envisager notamment au dernier étage à cause du retrait de façade.
- Environ 5% des logements dans lesquels aucune réorganisation n'est à prévoir. Pour cette dernière catégorie, seront prévus des interventions ponctuelles sur les cloisonnements, la création de placards et/ou range-valises et rectification de la géométrie des pièces.

- La mise en conformité des installations électriques et de gaz

- L'embellissement des pièces sèches

- La mise en place du Kit Access Réhabilitation pour les locataires âgés de plus de 65 ans à la fin des travaux, soit dans environ 1/3 des logements

- De plus, au 14 Abel les travaux suivants sont prévus :

- L'amélioration de l'acoustique entre logements grâce à la mise en place d'un isolant vertical sur les cloisons qui le nécessitent
- La rénovation des placards sur les balcons
- Le traitement ponctuel des désordres de la toiture
- Au regard des faibles épaisseurs de cloisons entre logements et entre logements et parties communes, ainsi que de la faible taille des pièces, la suppression de deux T1 est envisagée au dernier niveau.

Au 13 Abel :

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

3. La réhabilitation des parties communes

- Des travaux pérennisant les balcons (traitement des désordres, mise en œuvre d'une étanchéité...)
- La rénovation des halls et cages d'escaliers

4. L'amélioration de la qualité de service et la requalification des espaces extérieurs en îlots de fraîcheur :

- La réorganisation des locaux communs

- Au 13 Abel :

Agrandissement et rénovation complète des locaux communs.

- Au 14 Abel :

Rénovation de la loge existante ;

Suppression et relocalisation du local tri extérieur dans l'ancien local boîte aux lettres ;

Création d'un local de stationnement vélo de plain pieds ;

Création d'un local poussettes de plain pieds ;

Création d'un local de tri dédié au local commercial ;

Création d'une zone boîtes aux lettres sous le porche d'entrée et d'une deuxième en fond de cour 2 ;

Installation de racks à vélos sous le porche en fond de cour.

- L'amélioration de l'accessibilité des cours et déminéralisation pour créer des espaces verts.

Végétalisation de 290 m<sup>2</sup> de toiture environ ;

Désimperméabilisation des sols ;

Plantation d'arbres et arbustes ;

Mise en place de deux cuves de récupération des eaux de pluie à des fins d'arrosage.

- La refonte complète de l'éclairage extérieur

- Caves :

Sécurisation des accès aux caves et rénovation de l'éclairage des sous-sols

Re-sectorisation et la création de nouvelles caves en lieu et place des locaux communs déplacés à RdC

Remplacement des portes des caves

- Pour le 13 Abel :

Remplacement des colonnes montantes gaz

Création de 2 châssis de désenfumage

- Pour le 14 Abel :

Le remplacement des colonnes montantes électriques

Le remplacement du portail d'entrée de la résidence

L'amélioration du désenfumage d'une cage d'escalier, sous réserve de possibilité technique.



## Budget global de l'opération

**18 877 000 €**

### Réhabilitation Plan Climat

Budget global 16 997 000 €

Budget global par logement 92 880 €

### Amélioration de la Qualité de Service

Budget global 1 151 000 €

Budget global par logement 6 290 €

## Ilôt de Fraicheur

Budget global 146 000 €

Budget global par logement 798 €



## Planning

Année de financement	Janv. 2019
AAPC Moe	Sept. 2020
Notification marché Moe	Nov. 2022
Dépôt Permis	Déc. 2024
Obtention Permis	Sept. 2025
Vote et résultat	Déc. 2024 <b>91.51%</b>
AAPC Travaux	Janv. 2025
OS travaux	Déc. 2025
Livraison	<b>Déc. 2028</b>



## Volet environnemental

EXISTANT

OBJECTIF

### GAIN ÉNERGÉTIQUE

Consommation énergétique	350Kwh/m2/an SHON	155Kwh/m2/an SHON -56%
Classe énergie	<b>Classe F</b>	<b>Classe C</b>
Classe GES	<b>Classe G</b>	<b>Classe D</b>
Energie principale	Individuel Gaz	Individuel Gaz

AVANT TRAVAUX

APRÈS TRAVAUX

<b>GAIN</b>		
Consommation réelle	350kWh/m <sup>2</sup> SHAB/an	163kWh/m <sup>2</sup> SHAB/an -53%

Certification	NF Habitat
Label	Label rénovation 150
Reemploi	
Végétalisation	Bâti

Végétalisation créée	155
Type de végétalisation créée	Semi intensive
Nombre arbres initial	0
Nombre arbres final	16

## Concertations

Association de locataires	AMICALE CNL DES LOCATAIRES DES 13 ET 14 RUE ABEL
Contribution locataires	Oui