

## DOSSIER DE PRESSE



ICF Habitat La Sablière inaugure  
161 logements sociaux  
réhabilités à Paris 14e

Date : 8 octobre 2015

Contact presse  
ICF Habitat La Sablière – Martine GILLOT – 01 55 33 96 46 – 06 75 47 97 43 –  
martine.gillot@icfhabitat.fr



## INAUGURATION DES TRAVAUX DE REQUALIFICATION THERMIQUE ET ESTHETIQUE D'UN IMMEUBLE DE GRANDE HAUTEUR A PARIS 14<sup>E</sup>

Le **jeudi 8 octobre 2015 à 16h30**, Patrick **JEANSELME**, président du directoire et **Jean-Luc VIDON**, directeur général d'ICF Habitat La Sablière, inaugurent la fin des travaux de réhabilitation de 161 logements sociaux, en présence de Ian **BROSSAT** adjoint au maire de Paris chargé du logement et de l'hébergement d'urgence, de **Carine PETIT**, maire du 14<sup>e</sup> arrondissement de Paris, et des locataires de la résidence au 9-11 square Auguste Renoir, Paris 14e.



### Une tour plus économe en énergie

La tour construite en 1961 a bénéficié d'un programme ambitieux d'amélioration des performances énergétiques du bâtiment. Le programme comprend un renforcement de l'isolation extérieure et l'installation d'un système de récupération de chaleur sur les eaux usées, assurant environ 40% de couverture des besoins d'eau chaude sanitaire.

### Une tour plus esthétique

Le projet avait également pour objectif le traitement esthétique de la tour pour favoriser son intégration dans le quartier, avec un traitement particulier pour chacune des quatre façades. Mihade et Nicole, toutes deux locataires de la Tour Renoir se disent extrêmement satisfaites des travaux « *Oui c'est sûr le chantier c'était long et bruyant, mais il était urgent de réhabiliter la Tour. Vraiment c'est le jour et la nuit, c'est un vrai bonheur de voir notre immeuble si propre ravalé. On dirait qu'il est tout neuf!* » et d'ajouter « Et le dispositif anti-pigeon et le carrelage sur le balcon ça nous change la vie. Avant on avait en permanence des pigeons qui salissaient tout, et puis beaucoup de poussière, maintenant on peut vraiment profiter de notre balcon. »

### LES DONNEES DU PROGRAMME :

- **Architecte** : CANALE 3
- **Bureau étude** : S2T
- **Entreprises** : NEGRO, REPISOL, ISORE BATIMENT, TSC
- **Bureau de contrôle** : BTP CONSULTANTS
- **SPS** : VERITAS
- **Montant de l'opération** : 3 500 000 € TTC
- **Financement** : Fonds propres & Prêt : 1 730 000€ - **Subventions** : **Ville de Paris** : 1 280 000 € ;  
ADEME : 150 000 € - REGION Ile-de-France : 150 000 € - **Certificat Économie Énergie (EDF)** : 150 000 €

### À propos d'ICF Habitat La Sablière

ICF Habitat La Sablière gère un patrimoine de 38 900 logements et studios/chambres dans les 8 départements d'Ile-de-France. Elle contribue au développement d'une offre nouvelle de logements sociaux avec un objectif de construction de 900 à 1000 logements/an. La société mène également une politique de rénovation active de ses résidences pour améliorer le cadre de vie et l'attractivité de son patrimoine. ICF Habitat La Sablière est une société d'ICF HABITAT [www.icfhabitat.fr/sablriere/](http://www.icfhabitat.fr/sablriere/)

Au sein de **SNCF Immobilier**, un des 5 grands métiers du groupe SNCF, **ICF HABITAT** est présente dans les grands pôles urbains via ses six sociétés : 4 Entreprises sociales pour l'habitat (ESH), une filiale de logements intermédiaires et à loyer libre et une société de transactions immobilières.



## ENTREtenir, REHABILITER, POUR DIMINUER L'EMPREINTE ECOLOGIQUE DE NOS RESIDENCES ET LUTTER CONTRE LA PRECARITE ENERGETIQUE POUR NOS LOCATAIRES

### Le programme

- Réhabilitation de 161 logements, immeuble Grande Hauteur
- PLAN CLIMAT VILLE DE PARIS
- Prix ADEME dans la catégorie « Réhabilitation durable »
- Projet retenu pour le Concours EDF Bas Carbone
- Montant de l'opération : 3 500 000 € TTC

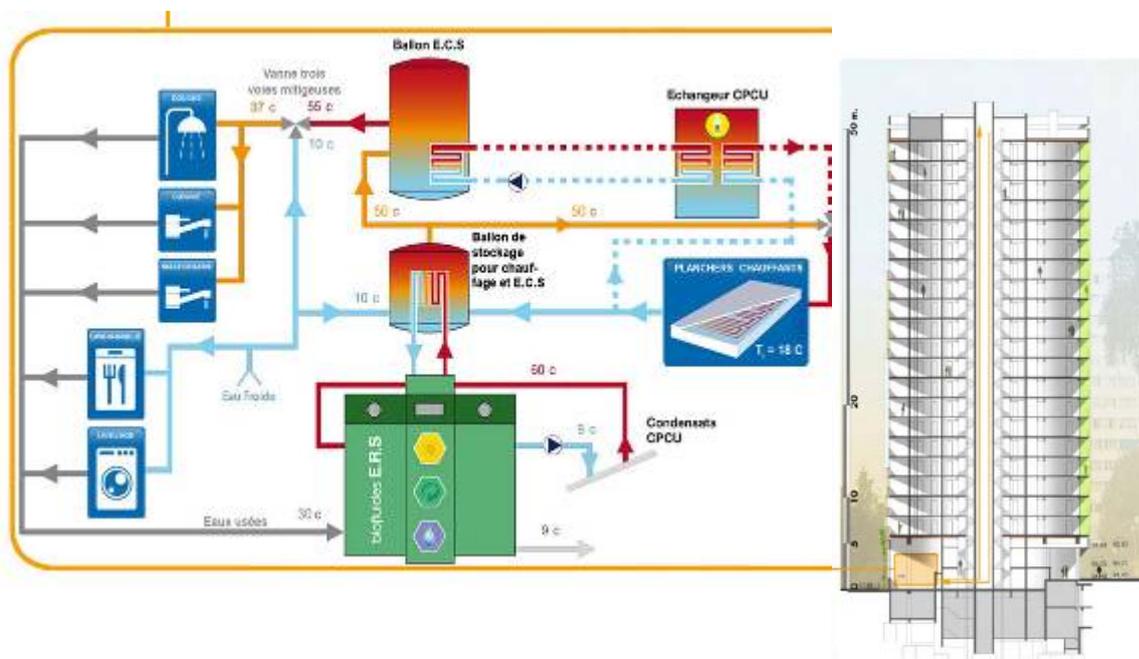
### Action sur l'enveloppe

- Isolation thermique extérieure et pose d'un bardage en aluminium
- Réfection de l'étanchéité de la toiture
- Réfection du revêtement des balcons
- Remplacement des fenêtres et pose de stores solaires

### Action sur le système de chauffage

- Installation d'un système de récupération de chaleur sur les eaux usées. La chaleur ainsi récupérée est redistribuée dans les installations de chauffage et d'eau chaude, assurant alors la totalité des besoins.

Ce système, qui fait passer la consommation énergétique de 155 kWh/m<sup>2</sup> à 56 kWh/m<sup>2</sup>, a le double avantage d'être écologique et économique.



### Action dans les logements

- Installation de bouches de ventilation hygroréglables dans les pièces humides



## PERFORMANCE ECOLOGIQUE, ESTHETIQUE, CONFORT...

### Le projet présenté par l'architecte



*La Tour avant réhabilitation*

« Les enjeux climatiques ont modifié notre approche dans l'acte de construire, de reconstruire, de réhabiliter. Les premières réhabilitations relevaient d'un acte pragmatique et technique. Elles s'inscrivent aujourd'hui dans une démarche citoyenne.

Cette approche bioclimatique, que CANALE a adopté, recadre et modifie les conditions du projet architectural. La "Tour Renoir" est un immeuble de grande hauteur (IGH) de cent soixante et un logements sur vingt et un étages, construit en 1961. Le maître d'ouvrage hérite de ce patrimoine immobilier aux bétons fortement dégradés, aux fenêtres vieillissantes et bien sûr avec un bilan thermique très négatif.

CANALE 3 pose sur l'ensemble des façades une isolation thermique extérieure protégée par une vêtue en aluminium.

Sur les façades Est, Ouest et Sud, les nouvelles menuiseries, elles-mêmes en aluminium, font l'objet d'un travail poussé concernant le contrôle solaire, le choix des double-vitrages, l'habillage des tableaux de fenêtres. La pose "en tunnel" de ces menuiseries, qui sont "repoussées" vers l'extérieur, crée un nouvel espace, souligné par des tablettes intérieures en bois vernis. Ce montage transforme le rapport à l'extériorité, à la lumière.

Au Nord, le travail d'habillage est complété par une approche sur la captation de la lumière. Les habillages en aluminium alternent avec des panneaux en acier inoxydable perpendiculaires au plan de façade qui acheminent les rayons solaires de l'Est ou de l'Ouest vers l'intérieur du logement. Une modénature de façade se met ainsi en place en améliorant l'éclairage naturel des appartements orientés au Nord.

Parallèlement au travail de CANALE 3, le thermicien met en œuvre l'installation d'une récupération de chaleur sur les eaux usées et les condensats du réseau urbain. Ce bâtiment est en effet "connecté" au réseau de chaleur de la Ville de Paris.

**« Les réhabilitations  
s'inscrivent aujourd'hui dans  
une démarche citoyenne ».**

L'architecte, par sa formation, son expérience dispose en effet de tous les leviers pour que chaque intervention, même la plus ténue, soit porteuse de transformation positive, de redécouverte d'un lieu ou d'un espace.

Fut-il celui d'une fenêtre et de la lumière qu'elle prodigue...

## COMPLEXITE, TECHNICITE, SAVOIR-FAIRE et INNOVATION

Le chantier de la Tour Renoir réunissait de nombreuses contraintes et une forte complexité d'intervention avec notamment l'installation de systèmes innovants, des normes de sécurité incendie spécifiques, mais aussi la présence des habitants dans leurs logements pendant la durée des travaux. Deux intervenants témoignent...

« Le chantier de la Tour Renoir, restera dans les mémoires de l'entreprise Isore Bâtiment comme une opération marquante et réussie.

En effet malgré les challenges techniques du fait de son classement « Immeuble de Grande Hauteur », de ses aspects architecturaux complexes notamment en façade Nord et de la configuration du site (exiguïté, approvisionnement des espaces non accessibles par engin...), l'opération s'est déroulée sereinement. Nous devons souligner que nous avons trouvé au sein des équipes d'ICF Habitat La Sablière et de CANALE 3 des interlocuteurs privilégiant toujours le bon sens et facilitant la communication avec les locataires.

Nous les remercions, à nouveau, de nous avoir confié cette opération, sur laquelle nous avons pu faire la preuve de notre savoir-faire ».



Manteau isolant de 20 cm d'épaisseur

Jean Baptiste Clayer, conducteur de travaux, ISORE BATIMENT (Isolation et bardage)

« Grâce à la forte cohésion entre les entreprises et le personnel en charge de la gestion de la résidence, nous avons atteint le niveau de qualité que nous avons fixé, et il était ambitieux et exigeant » conclue Thomas Chalvignac, responsable d'opérations chez ICF Habitat La Sablière en charge du projet



« La particularité de cette opération tenait au fait qu'il ne s'agissait pas d'une opération de rénovation classique tant sur le plan des prestations retenues (fenêtres aluminium et brises soleil orientables électriques) que de la technique de mise en œuvre des nouvelles menuiseries.

Les principales difficultés du projet reposaient sur :

- L'intervention en site occupé avec des appartements densément meublés
- Le mode opératoire retenu par la maîtrise d'œuvre avec mise à nu de la façade pour retrouver les supports maçonnés d'origine
- Le niveau de finition attendu

Indépendamment du travail des équipes sur le chantier et de la conduite de projet, particulièrement suivie de Mr Lauer, nous tenons à insister sur le rôle de Mme Dousset, la gardienne, qui a été d'une aide précieuse pour nous dans la relation avec les locataires. »

**Franck AUZOUX, NEGRO (menuiseries et stores)**



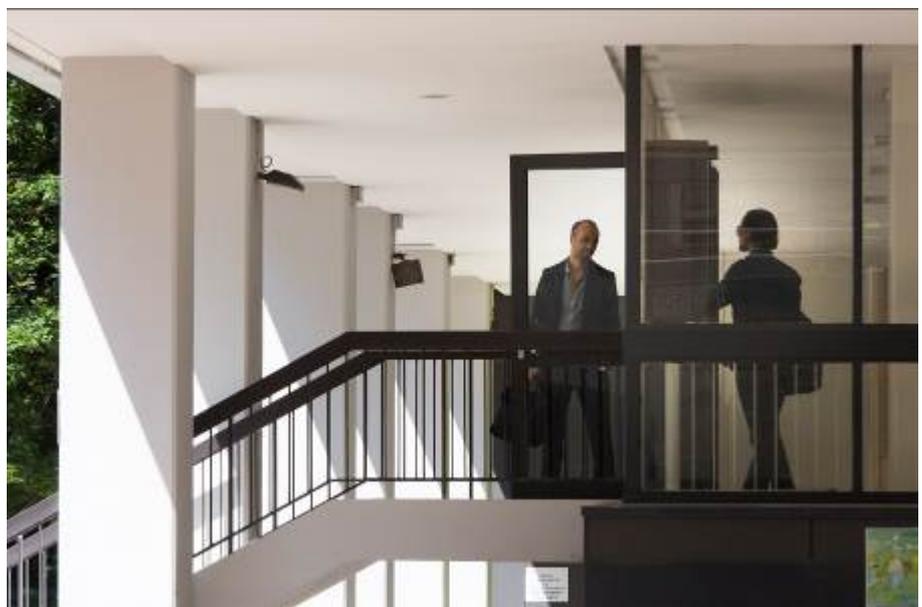
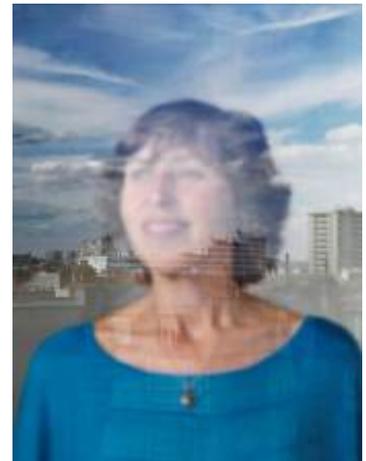
## ACCOMPAGNER, INFORMER, DIALOGUER AVEC LES LOCATAIRES

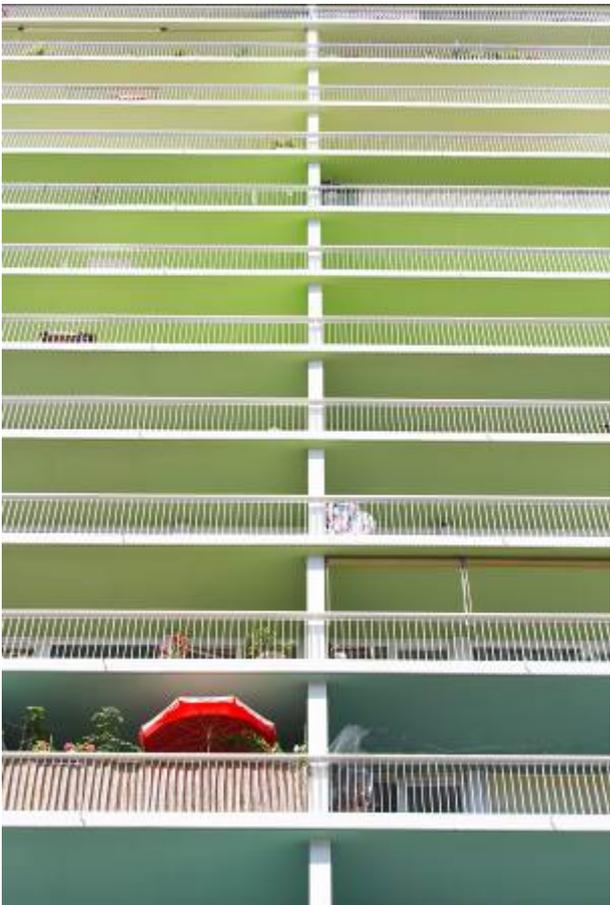


Les chantiers génèrent des désordres, du bruit, de la poussière, des coupures temporaires et souvent des craintes ressenties par les habitants. Pour y faire face, une communication régulière est portée par l'ensemble des intervenants tout au long du projet. Tout d'abord portée par le responsable d'opération, véritable « chef d'orchestre » en lien avec l'architecte, les entreprises, les personnes en charge de la gestion de l'immeuble et les locataires, la communication est également fortement relayée par les collaborateurs en charge du site, la gardienne, le responsable de site... Les prestataires sont, eux aussi, sollicités sur ce champ pendant les différentes étapes du chantier.

**« Mme Dousset, la gardienne a été d'une aide précieuse pour nous dans la relation avec les locataires ».**

**Franck AUZOUX, entreprise NEGRO**









## DEVELOPPER LE BIEN VIVRE ENSEMBLE AU CŒUR DU QUARTIER

La tour Renoir est située dans un groupe d'immeubles, autour d'une dalle, réunissant des propriétaires de logements privés, des locataires de logements sociaux et des commerces.

En 2013, l'équipe de développement local des quartiers « Didot- Porte de Vanves » a invité les habitants, les associations et le bailleur social à mener une réflexion sur le devenir de « la dalle » et notamment la gestion, les cheminements, l'éclairage, les liens avec le quartier et ses activités, les fonctions des espaces. De nombreuses rencontres et travaux ont suivi autour du Collectif Lichtenberger Renoir. De nouvelles relations de coopération et de confiance se sont instaurées, et de nouvelles animations voient le jour pour la plus grande satisfaction des habitants.

**UNE ETUDE-ACTION** est pilotée par le collectif Lichtenberger-Renoir et menée par OIKOS pour étudier les potentialités du site et les souhaits des habitants pour ces espaces.

Quelques-unes des étapes :

- Visite de la dalle avec 30 habitants volontaires comme témoins pour identifier les lieux à investir...
- Ateliers d'architecture avec les habitants pour définir collectivement les usages des futurs squares
- Ateliers d'architecture réalisés avec les enfants
- Décision en lien avec l'enseigne Carrefour de végétaliser un mur avec du faux jasmin et de meubler la cours anglaise en construisant un potager moderne à partir de bacs surélevés réalisés en palettes.
- Parmi plusieurs propositions réalisées par les habitants, le **SQUARE DES ENFANTS** a été plébiscité par les habitants pour faire l'objet d'une intervention. Le projet du square a été retenu dans le cadre du budget participatif 2014 de la ville de Paris sur le thème « reconquête urbaine ».



*Maquettes du square réalisées par les enfants*



## DES ANIMATIONS POUR TOUS LES HABITANTS DES SQUARES

- Fête des Squ'arts organisée par l'association Môm'Didot
- Fête des voisins
- Réalisation de 2 journées d'ateliers bricolage en partenariat avec la Bricothèque (Régie de quartier) pour inviter les habitants à s'impliquer dans l'aménagement du futur square. Deux bancs et une table de jardin ont été réalisés.
- L'amicale de locataires propose de créer une commission bricolage qui pourra ainsi réaliser de petits travaux pour maintenir la dynamique.
- Les enfants de l'association Môm'Didot ont réalisé plusieurs maquettes de leurs squares rêvés : le parc des bonbons, le parc spatial et le parc du labyrinthe.
- Projection d'un film en plein air, les familles et les enfants sont venus nombreux !



### MOM'DIDOT

L'association « Môm'Didot » propose aux parents ayant de faibles ressources, aux familles mono-parentales, un système de garderie pour les enfants du quartier.

L'originalité de cette garderie est l'éveil des enfants à l'art que ce soit la peinture, le dessin, la sculpture.

ICF Habitat La Sablière, soutien l'association en pratiquant un loyer inférieur à celui du marché parisien.

FETE DES SQU'ARTS ORGANISEE PAR L'ASSOCIATION MOM'DIDOT



FETE ENTRE VOISINS



ATELIERS BRICOLAGE EN PARTENARIAT AVEC LA BRICOTHEQUE



