



Réhabilitation des bâtiments du passage Goix à Paris (75)

■ Bâtiment

■ Île-de-France

Pourquoi agir ?

La Société Immobilière d'Economie Mixte de la ville de Paris (SIEMP), gère un patrimoine de plus de 10 900 logements situés à Paris et en proche banlieue. En tant que bailleur social et constructeur de logements sociaux, elle joue un rôle prépondérant dans la lutte contre l'insalubrité dans le cadre de la concession confiée par la ville de Paris en 2002. La SIEMP a notamment mis en œuvre des actions incitatives auprès de copropriétés privées dégradées et d'immeubles insalubres afin d'y créer des logements sociaux.

La pénurie de logement représentant un problème majeur à Paris, la question de la densification urbaine, c'est-à-dire la notion de réutilisation de l'architecture actuelle, est plus que jamais d'actualité. Le projet de réhabilitation de 36 logements sociaux implantés passage Goix à Paris (19^{ème}), dans un secteur fortement marqué par un habitat ancien et souvent vétuste, permet de répondre aux objectifs fixés par la SIEMP en matière de développement durable selon quatre axes :

- Maîtriser les impacts sur l'environnement extérieur,
- Réduire les charges et les coûts de fonctionnement des immeubles,
- Garantir un environnement intérieur sain et confortable,
- Inscire cette opération dans une démarche de solidarité sociale.

Les enjeux d'une telle opération de réhabilitation sont les suivants :

- Respect des normes du confort moderne, en installant un ascenseur dans chaque bâtiment pour permettre l'accès aux personnes à mobilité réduite (PMR) et rendre les logements conformes à la nouvelle réglementation sur l'accessibilité,
- Respect du Plan climat de la ville de Paris, en limitant au maximum les déperditions thermiques malgré la disposition et configuration originelles défavorables des bâtiments. Le respect du Plan climat impose de traiter avec attention les façades de manière à obtenir une consommation d'énergie primaire inférieure à 80 kWh/m²SHON/an,
- Réalisation d'économies d'énergie au niveau du fonctionnement, avec l'installation de panneaux solaires thermiques en toiture pour la production d'eau chaude sanitaire (ECS),
- Obtention de la certification Patrimoine Habitat et Environnement (PH&E) délivrée par Cerqual.

L'ADEME et la Région Île-de-France accompagnent les acteurs du bâtiment en matière de maîtrise d'énergie dans les projets de construction et de réhabilitation et ont, dans ce cadre, souhaité financer cette opération.



Organisme

SIEMP

Partenaires

- ADEME Direction régionale Île-de-France
- Conseil régional Île-de-France

Coût

- Total des investissements : 4 794 k€ HT
- Aide ADEME : 153 k€ HT
- Aide Région : 153 k€ HT

Surface

- SHON initiale: 2 550 m²
- SHON projet: 2 989 m²

Bilan « Développement Durable » en chiffres

- Réduction de 84 tonnes de CO₂ par an
- Consommations réduites de près de 50% par rapport à la réglementation thermique

Date de livraison

2014

Exemples à suivre et opérations exemplaires téléchargeables sur le site de l'ADEME (ademe.fr et ile-de-france.ademe.fr)

Enseignements :

Hubert Patrignani, chargé d'opérations à la SIEMP

« Le principe innovant d'isolation répartie présenté par l'équipe de maîtrise d'œuvre a tout de suite suscité notre intérêt. Cette idée assez simple répond en effet parfaitement au cahier des charges de la SIEMP et aux caractéristiques des immeubles et du site à réhabiliter. C'est surtout grâce aux nombreux échanges entre les différents acteurs de ce projet et à l'implication de tous que cette solution technique a pu être élaborée. Une forte motivation et un travail d'équipe sont finalement les clés de la réussite d'un projet innovant. »



Perspective 1-2 passage Goix
Crédit photo : F+L Architectes

Présentation et résultats

La conception générale des bâtiments respecte les principes suivants :

- Isolation répartie « innovante » côté passage Goix réinterprétant l'ossature bois moderne avec une structure en pans de bois traditionnelle ;
- Isolation thermique par l'extérieur côté cour et par l'intérieur côté rue ;
- Ventilation traversante grâce aux doubles orientations (voire triples pour certains logements) ;
- Disposition des séjours et chambres optimisée, améliorant les conditions d'orientation originelles défavorables. Les séjours sont exposés Ouest ou Sud et les chambres Est ou Nord ;
- Installation de volets battants ou coulissants combinés à des stores intérieurs permettant une ventilation et un rafraîchissement naturel en été ;
- Isolement acoustique des façades et vitrages adapté en fonction du niveau sonore des voies de circulation.

D'autres équipements permettront également aux futurs habitants de ces immeubles de réaliser des économies d'énergie au quotidien : ventilation mécanique contrôlée (VMC) simple flux hygro-réglable B, chaudière collective gaz à condensation, 50 m² de panneaux solaires thermiques pour la production d'ECS (entre 8 et 10 % des besoins).

Pour les besoins des 5 postes de la RT 2005, chacun des bâtiments réduira de 100 à 16 kg CO₂/m²/an, soit une réduction de 84 tonnes de CO₂ par an. Le taux de couverture des besoins par les énergies renouvelables est de 9,2 % (1, passage Goix) et 8,2 % (2, passage Goix). La consommation du projet (Cep) est de 67,11 kWh/m²SHON/an (1, passage Goix) et 76,01 kWh/m²SHON/an (2, passage Goix).

Focus

Une isolation innovante est mise en place dans ce projet. Le principe consiste à vider le remplissage de la structure de la façade constituée de plâtras et de le remplacer par un isolant naturel. L'équilibre structurel de la façade étant légèrement modifié, il faut ensuite contreventer la structure à l'aide d'autres composants isolants, servant de lien structurel et venant moiser l'ensemble.

L'isolation répartie dans la structure permettra d'équilibrer la matière isolante nécessaire de chaque côté de la façade, sans réduire la largeur du passage ou la surface habitable et adaptée aux normes PMR.

Facteurs de reproductivité

Une fois réalisé, ce dispositif, par sa cohérence et sa relative simplicité, a toutes les raisons de développer une excellente reproductibilité, d'autant plus qu'il répond parfaitement aux enjeux du développement durable des programmes de réhabilitation.

POUR EN SAVOIR PLUS

- Le site de l'ADEME : www.ademe.fr
- Le site de l'ADEME en Île-de-France : www.ile-de-france.ademe.fr
- Le site de la Région Île-de-France : www.iledefrance.fr
- Le site d'Ekopolis : www.ekopolis.fr

CONTACTS

- SIEMP
Tél : 01 42 77 20 20
h.patrignani@siemp.fr
- Direction régionale Île-de-France de l'ADEME
Tél : 01 49 01 45 47
ademe.ile-de-france@ademe.fr