



Inauguration de l'Impasse du Gué

Un projet pilote en matière de développement durable

3 décembre 2008

Contact presse - François-Marie Retourné : 06 07 56 47 91

Introduction

Lancé en 2004, le projet de « l'impasse du Gué » est précurseur en termes de développement durable. Composé de 93 logements sociaux, ce programme qui vient d'être livré a notamment mis l'accent sur les économies d'énergie avec un objectif d'une consommation énergétique inférieure de 30% selon la norme « RT 2000 ».

Paris Habitat, par ce programme, témoignait, pour la première fois, de son engagement en matière environnementale avec un immeuble conçu dès l'origine selon les principes du développement durable.

Ainsi, un an avant la publication de la charte de développement durable (2005) de Paris Habitat, l'opération de l'Impasse du Gué intégrait une grande partie des 10 engagements de cette charte (cf annexe).

« L'impasse du Gué » est donc le résultat d'une démarche « intégrale ». Il en résulte quatre bâtiments dotés :

- d'une isolation des façades par l'extérieur,
- de toitures végétalisées,
- d'un chauffage solaire,
- d'une ventilation double flux
- d'une accessibilité totale des logements.

La philosophie de « l'Impasse du Gué » reprend toutes les facettes du développement durable qui intègrent un rapport :

- au temps, avec la qualité architecturale des bâtiments,
- à la vie (évolution du logement possible selon les phases de la vie),
- au rythme des saisons (confort d'été/d'hiver).

4 immeubles au cœur d'un quartier en mutation

Le terrain de « l'Impasse du Gué » se situe dans le 18^e arrondissement de Paris. Il a été acquis à RFF (Réseau Ferré de France). Cette parcelle longe la rue de la Chapelle.

Ce nouveau programme de logements est bâti dans un quartier en mutation profonde. Il s'ouvre sur plusieurs perspectives : à l'Est, sur la rue de la Chapelle, au Sud vers les jardins voisins. Il est aussi amplement ouvert à l'Ouest vers le plateau ferroviaire SNCF (Porte de la Chapelle/Gare du Nord).

Cette opération est découpée en 4 bâtiments. Ils s'intègrent aux constructions voisines par des hauteurs de 5 et 9 étages au Sud et de 5 à 7 sur la partie Nord.

L'impasse du Gué constitue l'articulation du site. Elle est composée d'un jardin de 760 m² au centre de l'îlot. Il est planté de magnolias, de bambous... De part et d'autre, deux couples de bâtiments, en vis-à-vis, composent un U ouvert sur le ciel dont certaines façades se garniront progressivement de végétation.

Les rez-de-chaussée de ces immeubles sont agrémentés de galeries. Elles forment des arcades et jouent un double rôle :

- de desserte des accès et des différents locaux de chaque immeuble,
- de limitation du dénivelé entre le début de l'impasse du Gué et l'accès au plateau SNCF.

Le développement durable au centre du programme

Dès sa conception, Paris Habitat a voulu faire de ce projet un exemple en termes de développement durable tant à l'échelle de l'immeuble qu'à celle du logement.

Des façades conçues en fonction des orientations et saisons

Le traitement et le revêtement des façades des bâtiments ont été conçus en fonction des orientations. Tout a été étudié aussi pour réfléchir, absorber ou réverbérer les rayons solaires en fonction des saisons.

Au Nord, les parois sont lisses et équipées de réflecteurs solaires pour envoyer les rayons à l'intérieur des logements, notamment l'hiver.

Au Sud, les immeubles sont dotés de vastes balcons en quinconce pour profiter du soleil.

A l'Ouest, une orientation plus exposée aux pluies, des loggias prolongent les logements.

Ces « enveloppes intelligentes » qui recouvrent les 4 immeubles permettront de réduire « naturellement » la consommation d'énergie tout en offrant une véritable qualité de confort au cadre de vie des locataires.

Ventilation naturelle pour les logements

Le confort des logements a été appréhendé en toutes saisons. Confort d'hiver ou d'été, le rapport à l'environnement extérieur a été traité avec beaucoup de soin tant au niveau de l'éclairage naturel que des vues.

Ainsi, dans leur majorité, les logements sont traversants. Ils peuvent donc bénéficier d'une ventilation et d'un éclairage naturellement optimum.

Ils sont en outre dotés d'une ventilation double flux. Ce système va à la fois souffler de l'air neuf et extraire de l'air vicié du logement par un réseau de bouches de soufflage et d'extraction. L'air vicié et l'air neuf sont entraînés par deux ventilateurs et un échangeur de calories qui assurent la récupération de 60 à 65 % des déperditions dues au renouvellement d'air.

Ainsi, l'air qui vient de l'extérieur sera réchauffé par l'air « sortant » des logements.

Accessibilité et évolutivité

Malgré le dénivelé de 2 mètres de la parcelle, tous les halls sont accessibles sans avoir à franchir une seule marche ou rampe.

Les 93 logements sont « handicapables » et 8 sont déjà adaptés avec un équipement domotique (motorisation des volets et de la porte d'entrée, avertisseur lumineux d'appel...).

Grâce à la structure de l'immeuble, les cloisons dans les logements sont facilement supprimables puisqu'elles ne sont pas porteuses. Il serait donc techniquement envisageable de facilement modifier le plan des logements ou d'un étage en fonction des besoins, notamment, par exemple avec l'évolution familiale d'un locataire, selon les étapes de sa vie.

Limitation de la consommation des ressources naturelles

Une attention particulière a été portée sur les moyens de réduire les consommations de tous ordres.

La conception du bâtiment a visé à diminuer la consommation d'énergie par la mise en oeuvre d'une enveloppe très performante conférant au bâtiment de bonnes performances énergétiques (choix des revêtements de façade en fonction de l'orientation).

Dans cette même démarche, le site permettait d'utiliser l'énergie solaire pour le préchauffage de l'eau chaude sanitaire. Celui-ci est garanti par l'installation de 125 m² de panneaux solaires.

La présence de toitures végétalisées contribuera à assurer une meilleure isolation thermique tant l'hiver que l'été. Au total, ce sont 350 m² de terrasses qui ont été ainsi traitées.

Les immeubles sont équipés de systèmes de récupération des eaux de pluie par des bassins en sous-sol. Les cuves ont été calibrées pour recueillir au printemps et en hiver (saisons pluvieuses) la quantité nécessaire d'eau pour arroser automatiquement les 760 m² d'espaces verts.

Enfin, la parfaite accessibilité des parties communes et des espaces extérieurs permet de créer une incitation réelle à un mode de déplacement non polluant comme le vélo.

Annexes

Descriptif technique

Cet immeuble est constitué de :

- 93 logements (30 PLAI/ 63 PLS) et 93 places de stationnement,
- d'un local associatif pour la petite enfance, d'un local associatif et d'un commerce.

Studio	:	6
2 pièces	:	22
3 pièces	:	28
4 pièces	:	32
5 pièces	:	5

Architecte : David ELALOUF

Démarrage des travaux : décembre 2006

Livraison : novembre 2008

Logements - coût au m² de surface utile : 1910 €

Montant total de l'opération : 21,6 M€

Participation de la Ville : 2,280 M€

Participation de la Région : 1,223 M€

Participation de l'État : 2,4 M€

Paris Habitat – La production de logements

La production de logements se décompose de la façon suivante : deux tiers en construction neuve et un tiers en acquisition. Entre 2001 et 2007, 6 978 logements sociaux ont été financés. Pour répondre aux objectifs de la nouvelle mandature d'atteindre les 20 % de la loi SRU en 2014, la production de Paris Habitat tendra vers 2 000 logements sociaux par an. Au total, 2 000 logements sont en étude et 3 000 en chantier. Le nombre de logements de Paris Habitat s'élève à 120 000 dont 10 000 en proche banlieue.

Le plan climat

Dans le cadre du plan climat de la Ville de Paris, Paris Habitat a lancé une première analyse énergétique globale sur son patrimoine.

Actuellement, la consommation d'énergie pour la fourniture du chauffage et de l'eau chaude sanitaire est estimée à 1,2 milliard de KWh par an. Pour Paris Habitat, la réduction des émissions de gaz à effet de serre de 30 % d'ici 2020, correspond à une diminution de consommation de 360 millions de KWh.

La Charte de développement durable de Paris Habitat

En 2005, Paris Habitat a rédigé sa charte de développement durable. L'objectif de cette charte est :

- d'identifier les actions réalisables par Paris Habitat et de préciser celles qui peuvent être engagées à court terme,
- de créer une dynamique de changement afin de prendre en compte les enjeux du développement durable dans l'ensemble des métiers de Paris Habitat.

La plupart des actions seront menées en partenariat avec la Ville, la Région, l'ADEME et avec le concours de l'Agence Seine-Normandie et le CSTB.

Cette charte comporte 10 engagements pour les 5 ans à venir :

- équiper le patrimoine de 10 000 m² de panneaux solaires thermiques et de 600 m² de panneaux photovoltaïques,
- mettre en place des éoliennes sur deux immeubles,
- équiper les parties communes en ampoules basse consommation,
- abaisser de 5 % la consommation d'eau potable par locataire,
- lancer une opération-test de récupération des eaux de pluie,
- planter 400 arbres,
- élaborer un cahier des charges « chantier propre »,
- créer 500 locaux vélos,
- doter 80 % du patrimoine en espaces de tri sélectif,
- réaliser des logements neufs « évolutifs ».

Pour mesurer ces engagements, Paris Habitat a mis en place des indicateurs. Si les résultats ne seront réellement mesurables que sur la durée, il est possible de voir les effets positifs de cette démarche, par exemple :

- près de 3 000 m² de panneaux solaires ont été installés,
- la consommation d'eau par an et par locataire a diminué passant de 118 m³ en 2005 à 115 aujourd'hui. L'objectif, d'ici 2 ans, est fixé à 112 m³,
- l'ensemble des toitures végétalisées représentait une surface de moins de 1 000 m² en 2005. Aujourd'hui, elles atteignent plus de 5 000 m²,
- Une éolienne a été installée sur un immeuble à Fontenay-sous-Bois.

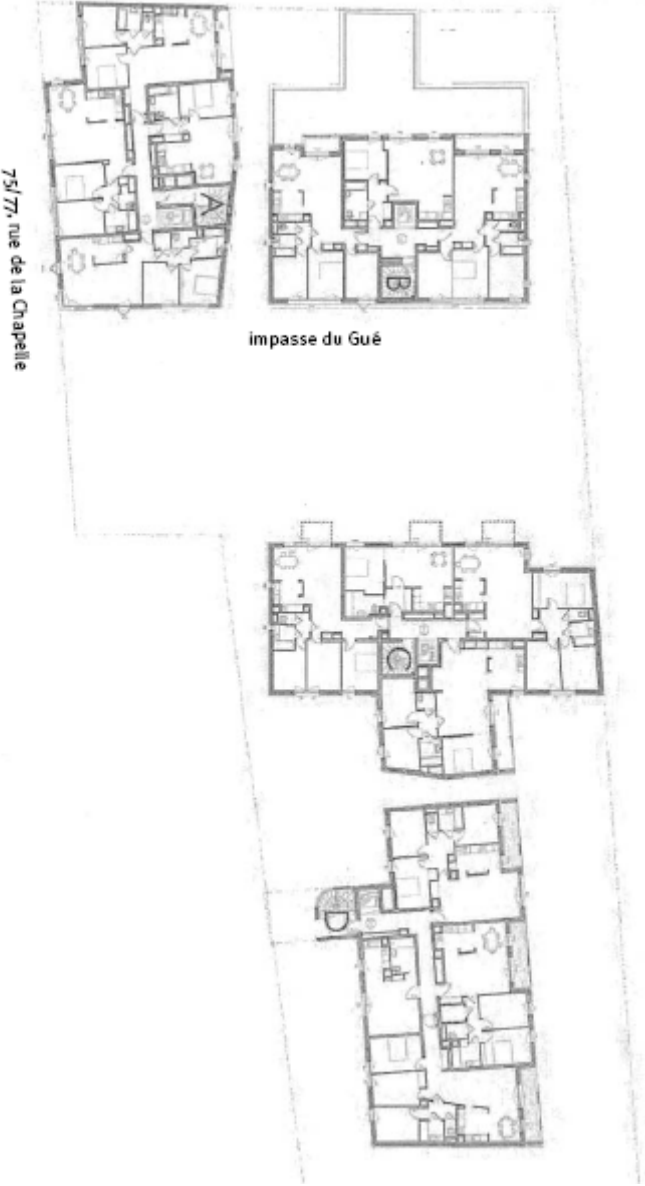
PERSPECTIVE DE L'IMPASSE DU GUÉ DEPUIS LA RUE DE LA CHAPELLE



PLAN MASSE



PLAN D'ÉTAGE COURANT



Inauguration du programme
Impasse du Gué
Paris 18^e



En bordure de la
rue de la Chapelle,
un programme de
93 logements
sociaux...



...composé de quatre immeubles.
Deux au sud de la parcelle...



... et, au nord, également deux autres bâtiments.



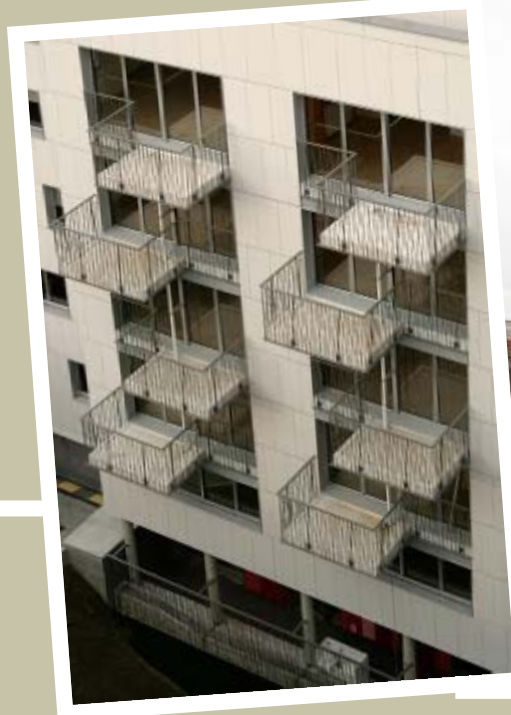
Les façades de ce programme, précurseur en termes de développement durable, ont été conçues en fonction de leur orientation. Au nord, une façade dotée de réflecteurs de lumière...



... à l'ouest, des loggias qui protègent de la pluie, ...



... au sud, des balcons pour profiter de la lumière et du soleil.

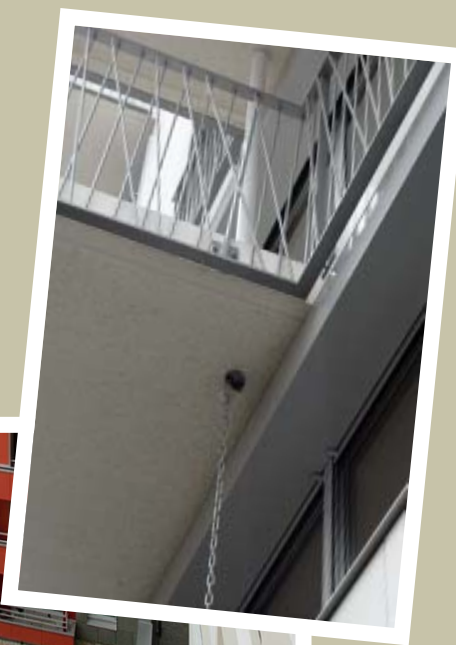
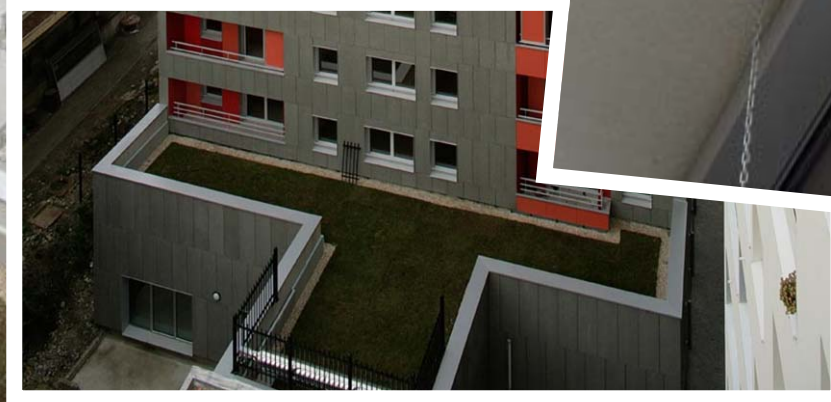


Malgré un dénivelé de deux mètres, l'ensemble des halls est accessible de plain-pied depuis la rue.



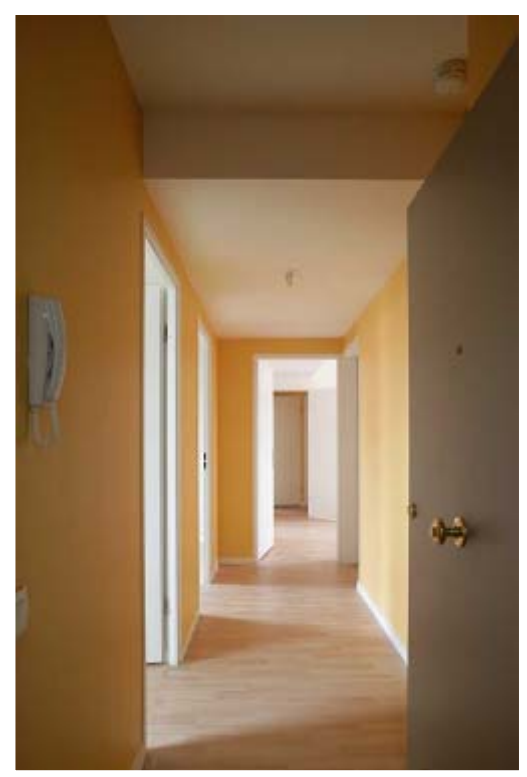
Le programme a mis l'accent sur la végétalisation tant dans le jardin de 760 m² que dans la création de terrasses végétalisées.

A noter : un système de récupération des eaux de pluie permettant une autonomie en matière d'arrosage lors des mois d'été.





Tous les logements sont équipés d'un système double-flux.



La structure des bâtiments a été étudiée afin de pouvoir les rendre « évolutifs ». Les cloisons intérieures n'étant pas porteuses, le plan des étages pourrait, en cas de besoin, facilement être redessinés.





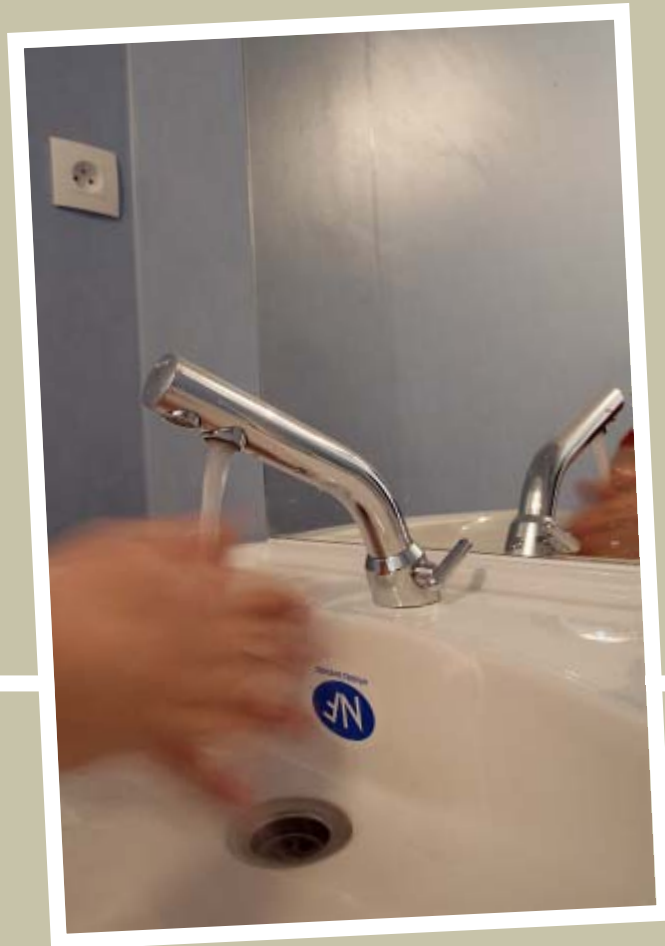
A l'intérieur des appartements, les couleurs chaudes et lumineuses ont été privilégiées.



Quelques logements ont reçu un équipement domotique pour personnes handicapées : visiophone, pilotage à distance de l'ouverture des portes, ...



... déclenchement par cellule des robinets, salles d'eau aux douches à siphon de sol.



L'ensemble des bâtiments bénéficie d'une isolation par l'extérieur.



Enfin, le programme est doté de panneaux solaires pour le réchauffement de l'eau chaude sanitaire.

