

# Le patrimoine bâti parisien

## Premier repérage pour des réhabilitations thermiques

Note n°105

MAI 2016

Paris compte 90000 bâtiments, dont plus de 80 % ont été construits avant 1945 et 90 % avant 1974. La quasi-totalité du parc immobilier parisien a donc été construite avant la première réglementation thermique. Or les bâtiments de logements représentent pratiquement 15 % des émissions de gaz à effet de serre à Paris. L'amélioration de la performance thermique des logements parisiens est par conséquent un enjeu majeur sur le plan économique pour faire baisser la facture énergétique des ménages parisiens, sur le plan écologique pour réduire les émissions de gaz à effet de serre et enfin sur le plan social pour améliorer le confort des logements et lutter contre la précarité énergétique.

La Mairie de Paris, l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) et leurs partenaires lancent un

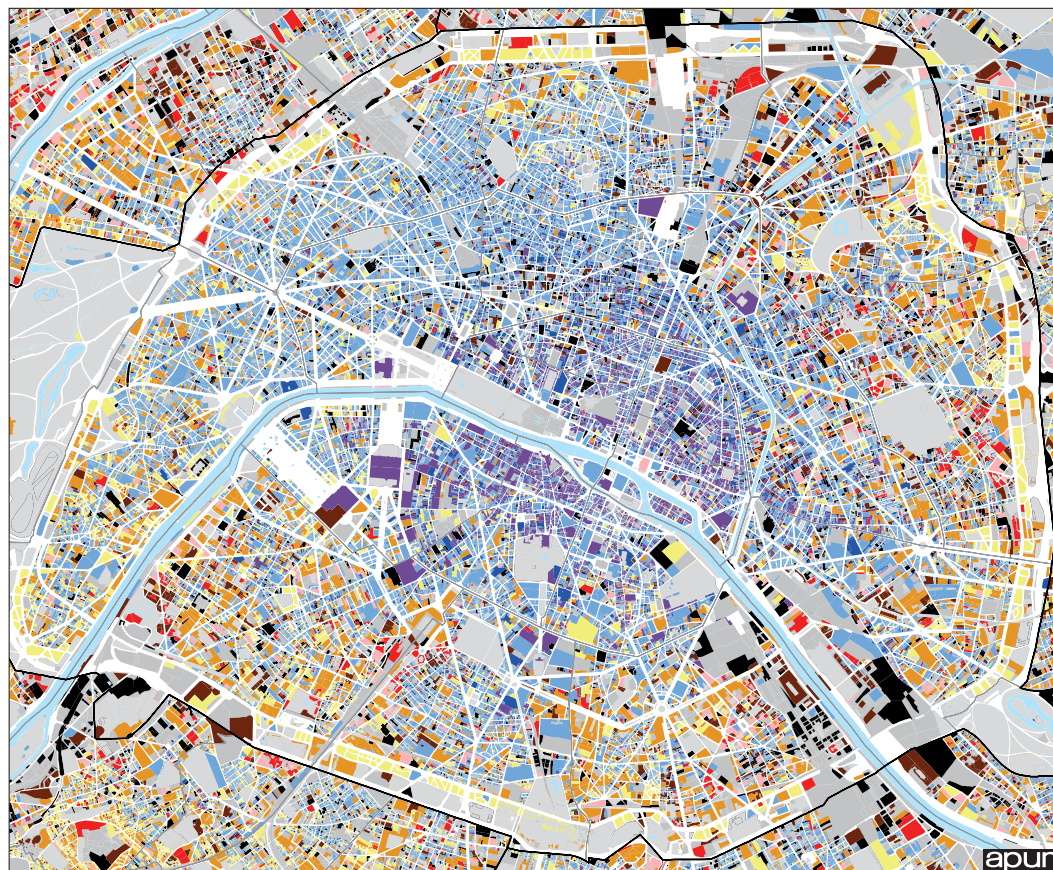
dispositif ayant pour objectif d'améliorer les performances énergétiques de plus de 1000 immeubles d'habitat privé d'ici 2020. Il s'agit du dispositif Eco-Rénovons Paris, qui s'appuie sur une participation volontaire des copropriétés qui s'organisent pour répondre à un appel à candidature. Les projets accompagnés concernent la réhabilitation thermique dans une vision large (isolation de la toiture ou isolation thermique des façades, chauffage, ventilation etc.) et l'amélioration du cadre de vie (végétalisation des espaces collectifs, surélévation) dès lors que la réflexion se fera à l'échelle de la parcelle. Les immeubles lauréats de l'appel à candidatures bénéficieront d'un accompagnement gratuit et personnalisé par un conseiller éco-rénovation, à toutes les phases

de montage de leur projet : appui méthodologique, conseils techniques, assistance administrative et juridique, ingénierie financière (mobilisation de toutes les aides financières selon l'éligibilité de la copropriété et en particulier des subventions spécifiques créées par la Ville de Paris pour le programme Eco-rénovons Paris).

**L'Apur a accompagné la préparation de ce plan en rassemblant un ensemble d'informations permettant de repérer les immeubles les plus concernés par d'éventuels travaux de réhabilitation thermique et en fournissant ces éléments aux opérateurs de la Ville de Paris en charge de l'animation du dispositif. Le travail fait suite à l'étude menée par l'Apur en 2011 sur l'analyse de la performance thermique des logements parisiens.**

Précisément, l'Apur a constitué une base de données à partir de l'emprise au sol des bâtiments et du cadastre, enrichie avec les informations liées aux spécificités de performance énergétique des bâtiments et de précarité énergétique des ménages. Ainsi la base fournit une description de chaque immeuble parisien, et notamment la surface de la parcelle, le type de propriétaire, le nombre et la date de construction des bâtiments, la présence de locaux commerciaux. Les logements y sont dénombrés et décrits en termes de nombre de pièce, tranche de surface et statut d'occupation. Enfin des données liées à l'action de l'Agence parisienne du climat (APC) et du service technique de l'habitat de la Ville de Paris (injonction de ravalement, aide FSL énergie) ont également été ajoutées.

À partir de cette base de données il est ainsi possible d'identifier les copropriétés d'habitat privé qui sont susceptibles de faire l'objet de travaux de réhabilitation thermique, soit parce qu'elles appartiennent à une période de construction et une forme de bâti particulièrement déperditives en énergie, soit parce qu'elles sont dans une dynamique de copropriété de nature à faciliter la réalisation de travaux, soit parce qu'elles sont occupées par des ménages très modestes potentiellement en situation de précarité énergétique...



### Période de construction à la parcelle

■ Avant 1800	■ 1982-1989
■ 1801-1850	■ 1990-1999
■ 1851-1914	■ 2000 et plus
■ 1915-1939	■ Non daté
■ 1940-1975	■ Espaces verts et sportifs...
■ 1976-1981	

Source : DGFiP 2011

## Description des données rassemblées à usage des opérateurs

Le champ de la base de données correspond aux immeubles<sup>1</sup> susceptibles de bénéficier du dispositif mis en place par la Ville de Paris. Dans un premier temps sont éligibles les immeubles d'habitat, construits avant 1975, en copropriété, comprenant au moins 20 % de ménages propriétaires occupant, c'est-à-dire qui habitent sur place.

Pour ces immeubles, différentes données existantes ont été rassemblées, principalement issues du cadastre mais de nouvelles données ont aussi été fabriquées par l'Apur à partir des emprises bâties au sol pour détecter les configurations bâties propices à la réalisation rapide de travaux d'isolation et notamment la présence de murs non percés d'ouvrants (cf. description des données page suivante).

36690 immeubles sont des immeubles d'habitat privés, en copropriété, construits avant 1975 et regroupant au moins 20 % de propriétaires occupants, c'est-à-dire qui habitent sur place.

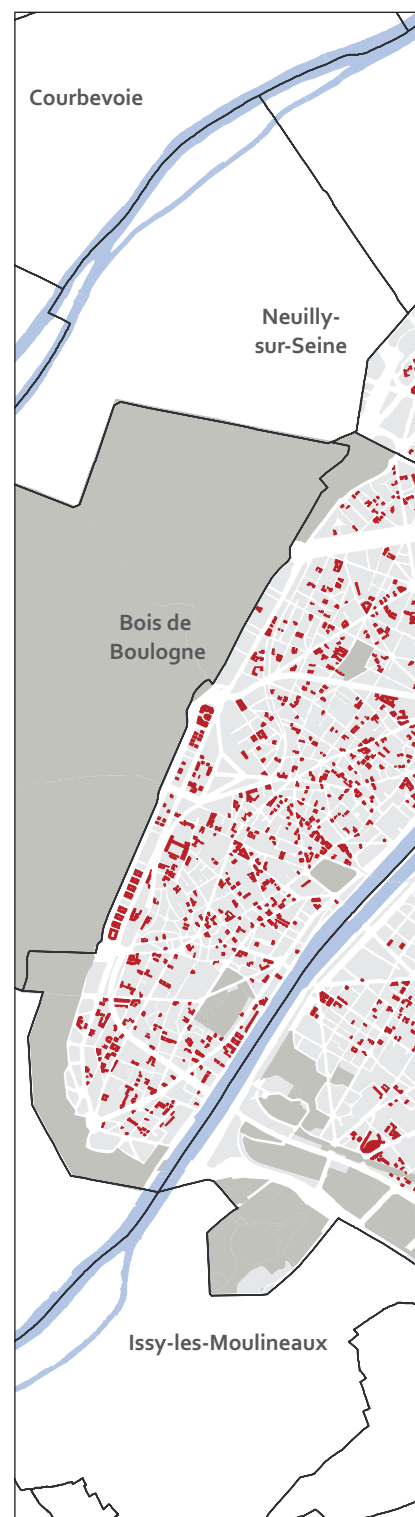
13717 immeubles sont concernés par la présence de murs pignons sur rue ou sur parcelle ou d'héberge. Par ailleurs, 3291 immeubles ont montré une motivation susceptible d'entraîner la réalisation de travaux d'isolation: immeubles déjà connus de l'Agence parisienne du Climat (APC) ou du service technique de l'habitat de la ville de Paris en raison d'une injonction de ravalement. Au total 15685 immeubles sont concernés par l'un ou l'autre des critères et pourraient faire l'objet de travaux de réhabilitation thermique.

La liste des copropriétés concernées peut être analysée en fonction de différents indicateurs

fournis, pour mettre en avant par exemple:

- les copropriétés qui font actuellement l'objet d'une injonction de ravalement et qui de ce fait devront réaliser prochainement des travaux. Or souvent les travaux de ravalement et d'isolation peuvent être faits en même temps sans que le surcoût à prévoir ne soit trop important, l'échafaudage correspondant à une grosse partie de la dépense dans un ravalement.
- les copropriétés situées dans un quartier de Paris caractérisé par une forte présence de ménages à bas revenus pour contribuer à remédier à des situations de précarité énergétique.
- les copropriétés qui ont été identifiés comme présentant un potentiel en termes de surélévation de manière à réaliser un projet complet couplant surélévation et travaux d'isolation.

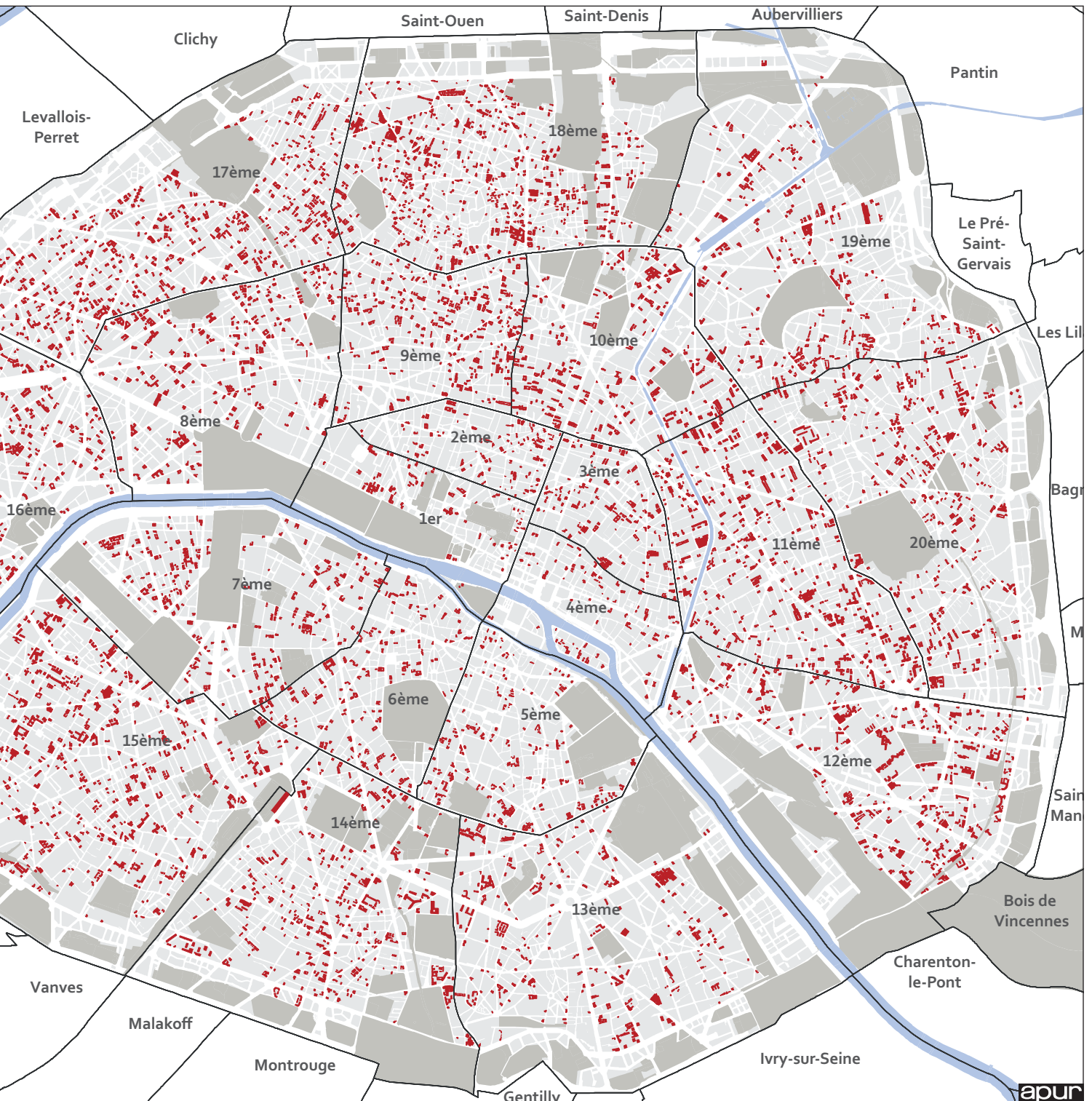
Arr.	Immeubles concernés par un critère lié à la motivation de la copropriété	Immeubles concernés par un critère lié à la configuration des bâtiments	Immeubles concernés par l'un ou l'autre critère
1	61	146	193
2	106	190	271
3	122	326	417
4	48	277	309
5	105	488	551
6	78	543	587
7	122	644	707
8	142	485	574
9	199	554	678
10	129	623	695
11	248	877	1027
12	207	673	789
13	86	504	560
14	151	752	840
15	199	1282	1381
16	261	1672	1813
17	308	1299	1469
18	385	1108	1356
19	122	560	636
20	211	706	824
Paris	3291	13717	15685



1- Dans cette note le mot « immeuble » est synonyme de « parcelle » et peut donc regrouper plusieurs bâtiments.



**Principaux immeubles identifiés comme susceptibles de faire l'objet de travaux de réhabilitation thermique,** soit en raison d'un critère lié à la motivation de la copropriété, soit en raison d'un critère lié à la configuration des bâtiments (en ne retenant que les surfaces de murs pignons ou hébergés de plus de 300 m<sup>2</sup>).



Source: Traitements Apur à partir des données des emprises bâties, DGFiP au 01.01.2014, Agence Parisienne du Climat, STH de la Ville de Paris

#### **Avertissement**

Les données cartographiées sont des données issues de traitements statistiques et graphiques. Elles ont uniquement pour but de faciliter le travail de repérage des copropriétés susceptibles de faire l'objet de travaux de réhabilitation thermique. Elles ont été transmises aux opérateurs en charge de l'animation du dispositif Eco-Rénovons Paris. Ces données peuvent comporter des erreurs et nécessitent un travail d'approfondissement sur le terrain pour vérifier chaque situation. Par exemple les limites parcellaires peuvent parfois ne pas correspondre à la réalité physique des bâtiments et « découper » un bâtiment, comme c'est le cas dans le 19<sup>e</sup> arrondissement dans l'ensemble de bâtiments des Orgues de Flandres. Il est prévu que des compléments et des vérifications de terrain seront apportés par les opérateurs du dispositif Eco-Rénovons Paris.

## Développement en cours d'un outil d'identification des murs non percés d'ouvrants

Pour accompagner la Ville de Paris dans la démarche Eco-Rénovons Paris, l'Apur a fabriqué un outil d'identification des murs non percés d'ouvrants, qui permet un premier repérage du potentiel d'isolation des bâtiments à l'échelle de la ville entière.

Si les façades sur rue sont généralement patrimoniales et percées d'ouvrants, les murs aveugles constituent, quant à eux, un potentiel d'économies d'énergie rapide et peu coûteux à isoler. Par une exploitation graphique des emprises bâties au sol et du cadastre, l'Apur a identifié toutes les situations où un bâtiment, quand il s'appuie sur les limites parcellaires, présente un mur pignon et donc un potentiel d'isolation thermique par l'extérieur.

Trois situations ont été distinguées : les murs pignons sur rue,

les murs pignons sur parcelle<sup>2</sup> et les héberges<sup>3</sup>. Les situations d'héberges sont également intéressantes mais elles ont été distinguées car correspondent à des configurations bâties plus complexes en cas de travaux. Toutes les périodes de construction sont concernées par ces trois situations, mais plus particulièrement les différentes périodes avant 1939.

Dans le cas des immeubles construits de 1945 à 1974, l'identification de l'absence de mitoyenneté permet de repérer les parcelles de type « plan libre ». Ces immeubles se prêtent généralement à l'isolation extérieure sur toutes les faces du bâtiment, sauf exceptions patrimoniales.

Au total plus de 13700 immeubles présentent au moins un mur pignon sur rue ou sur parcelle ou bien encore une ou

plusieurs héberges ou sont sans mitoyenneté. Cette information considérée seule ne permet donc pas l'identification des 1000 immeubles d'habitat privé susceptibles de faire l'objet de travaux de réhabilitation thermique. Mais elle peut être croisée avec les autres données contenues dans le fichier transmis aux opérateurs de la Ville de Paris pour cibler les copropriétés les plus pertinentes.

Il est important de souligner que cette démarche basée sur des traitements statistiques et graphiques nécessite un travail d'approfondissement sur le terrain pour vérifier chaque situation et confirmer la possibilité de travaux en fonction de la nature des constructions, de la présence d'ouvrants ou d'éléments patrimoniaux par exemple.

2- Sont considérés comme mur pignons sur rue, les murs caractérisés par un retrait d'alignement supérieur ou égal à 3 mètres. Sont considérés comme mur pignon sur parcelle, les murs caractérisés par une hauteur supérieure ou égale à 15 mètres et une largeur supérieure ou égale à 5 mètres. De plus, pour chaque parcelle, on ne retient que les immeubles avec 1, 2 ou 3 murs pignons (sur rue ou sur parcelle) et dont la surface cumulée de murs pignon est d'au moins 100 m<sup>2</sup>.

3- Sont considérés comme héberge les murs caractérisés par une hauteur supérieure ou égale à 8 mètres et une largeur supérieure ou égale à 5 mètres. De plus, pour chaque parcelle, on ne retient que les immeubles avec 1, 2 ou 3 héberges sans restriction de surface.

4- Pour chaque parcelle les bâtiments n'ayant aucune mitoyenneté avec un autre bâtiment situé sur la même parcelle ou sur une parcelle voisine ont été repérés et comptés.

Exemples de murs pignon sur rue et sur parcelle et d'héberges, rue Ballu et rue de Calais, Paris 9<sup>e</sup>



- Pignon sur rue
- Pignon sur parcelle
- Héberge

L'Apur, Atelier parisien d'urbanisme, est une association 1901 qui réunit la Ville de Paris, le Département de Paris, l'État, la DRIEA, l'Insee, la Région Ile-de-France, la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris Ile-de-France, la Régie Autonome des Transports Parisiens, Paris Métropole, la Société du Grand Paris, Eau de Paris, la communauté d'agglomération d'Est Ensemble, l'Epaurif, Grand Paris Aménagement, Paris Habitat, Ports de Paris, la communauté d'agglomération Seine-Amont, le SIAAP, le SIFUREP, le SIPPAREC, SNCF Immobilier, le STIF, le Syctom et la Mission de Préfiguration de la Métropole du Grand Paris.



### Directrice de la publication

Dominique ALBA

### Note réalisée par

Julien BIGORGNE et  
Stéphanie JANKEL

### Cartographie

et traitements statistiques  
Stéphanie RIBES et Gustavo VELA

### Mise en page

Apur

www.apur.org