

Financé
par



GOVERNEMENT

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Financé par
l'Union européenne
NextGenerationEU



© Erwann Le Gars

Emmaüs habitat

Dossier de presse | 9 Octobre 2025

Inauguration de la réhabilitation de la Résidence Estienne d'Orves à Bobigny Opération labellisée MassiReno

50 rue d'Honoré Estienne d'Orves Bobigny

Stressy Bitodi | Responsable Communication | 06 31 17 49 81 | s.bitodi@emmaus-habitat.fr
92-98, boulevard Victor-Hugo 92110 Clichy-la-Garenne

Historique et contexte de l'opération

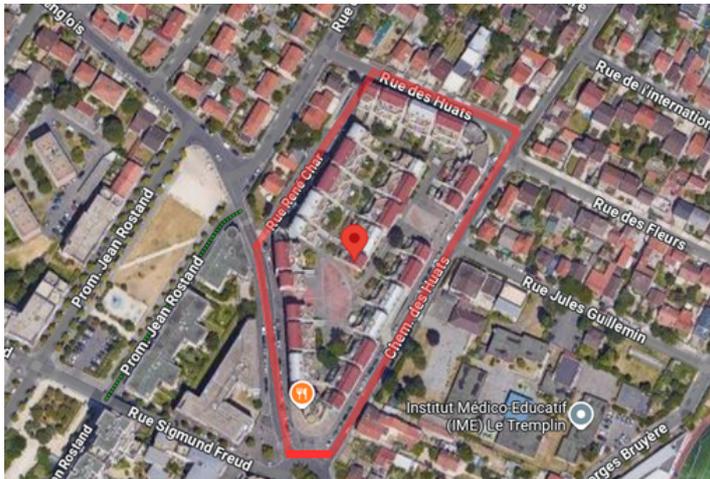
1. Situation géographique du site

La résidence s'étend du 1 au 23 chemin des Huats, du 42 au 52 rue Honoré-d'Estienne-d'Orves et du 2 au 8 rue René-Char, à Bobigny, dans le quartier Jean-Rostand, un secteur résidentiel composé de pavillons et de petits immeubles collectifs.

Elle se situe à proximité de la promenade Jean-Rostand, où l'on trouve des immeubles de bureaux et des commerces, et à seulement 10 minutes du centre-ville de Bobigny et de ses services.

La résidence bénéficie d'une bonne desserte en transports en commun (tramway, bus et métro) ainsi que d'un accès rapide à l'autoroute A86.

Elle forme un îlot délimité par trois rues, avec en son centre un cœur d'îlot végétalisé.



2. Contexte de l'opération

Il s'agit d'un ensemble immobilier construit en 1998, composé de cinq bâtiments principaux répartis en 26 cages d'escalier. Les bâtiments comptent trois étages et un niveau de combles, avec une "proue" de quatre étages à l'angle de la rue d'Estienne-d'Orves et du chemin des Huats. Le cœur d'îlot accueille des espaces végétalisés, et un parking souterrain est aménagé sous les bâtiments périphériques.

La résidence comprend :

- 174 logements sociaux, du T2 au T5, desservis par des cages d'escalier extérieures ;
- pour chaque cage d'escalier : 2 logements par niveau (du RDC au R+2) et des duplex au 3^e étage ;
- un local commun résidentiel de 100m².

Elle est complétée par 10 commerces en rez-de-chaussée, côté rue, appartenant à Est Ensemble Habitat, ainsi que des logements en copropriété.

La typologie correspond à des logements individuels superposés en gradins, avec jardins en rez-de-chaussée, terrasses côté cœur d'îlot et parties communes réduites au minimum.

En 2017, Emmaüs Habitat a acquis l'ensemble immobilier auprès de l'OPH de Bobigny et s'est engagé à réaliser des travaux de rénovation énergétique et de résidentialisation.





©Erwann Le Gars

3. Le projet social et environnemental

a- Aspect environnemental

Emmaüs Habitat inscrit cette opération de rénovation énergétique dans une démarche globale et souhaite en faire un modèle répliquable.

Elle intègre des objectifs ambitieux à plusieurs niveaux :

- Une performance énergétique élevée, avec pour cible le niveau BBC Neuf (Bâtiment Basse Consommation), soit une consommation d'énergie inférieure ou égale à 60 kWhEF/m²/an.
- Une durabilité dans le temps, grâce à un engagement de suivi des consommations sur une période de 30 ans.
- Des usages durables, avec un accompagnement des habitants à travers des actions de sensibilisation.
- Une approche environnementale globale, incluant l'utilisation de matériaux biosourcés, l'installation de pompes à chaleur, et le raccordement au réseau de chaleur urbain alimenté par la géothermie.

Le projet se distingue également par plusieurs spécificités techniques et architecturales :

- La suppression des chaudières gaz et des modules individuels, avec une restructuration des réseaux de production d'eau chaude sanitaire et de chauffage.
- Une réduction des déperditions d'énergie, notamment celles liées aux réseaux anciens.
- Une approche architecturale respectueuse de l'existant, conjuguant valorisation esthétique et intégration paysagère.
- Une résidentialisation visant à améliorer la sécurité, l'appropriation des espaces et la qualité de vie des résidents.



©Erwann Le Gars

b- Caractéristiques de l'occupation sociale

La résidence de Bobigny EDO reflète pleinement la vocation sociale d'Emmaüs Habitat.

Majoritairement familiale, elle compte 58 % de ménages avec enfants, dont 25 % de familles nombreuses et 21 % de familles monoparentales.

Les habitants disposent pour la plupart de revenus modestes : 62 % ont des ressources inférieures à 60 % des plafonds PLUS et près d'un tiers appartiennent au quart le plus modeste des ménages.

La population, jeune et diversifiée, est représentative du territoire de Bobigny et illustre l'ancrage fort d'Emmaüs Habitat dans les quartiers populaires.



Typologie des ménages	- 58 % des ménages ont des enfants - 25 % sont des familles nombreuses (3 enfants ou +) - 21 % sont des familles monoparentales	Une résidence à dominante familiale, avec une part importante de familles nombreuses et monoparentales.
Âge des titulaires	- 36 % ont 30 à 49 ans - 25 % ont 50 à 64 ans - 10 % ont 65 ans et +	Les titulaires sont majoritairement des adultes actifs et familles en âge de travailler, mais une part non négligeable de seniors est présente.
Âge des occupants (ensemble du foyer)	- 29 % ont moins de 18 ans - 30 % ont 30 à 49 ans - 13 % ont 50 à 64 ans	Une population jeune, avec près d'un tiers d'enfants ou d'adolescents : une résidence vivante et intergénérationnelle.
Ressources (par rapport aux plafonds PLUS)	- 41 % ont des revenus inférieurs à 40 % des plafonds PLUS - 62 % ont des revenus inférieurs à 60 % - Seulement 5 % dépassent 120 % des plafonds	Une forte occupation sociale : la majorité des locataires disposent de revenus modestes.
1er quartile de ressources	- 31 % des ménages appartiennent au quart le plus modeste	Près d'un tiers des ménages figurent parmi les foyers les plus modestes : un indicateur fort de mixité sociale équilibrée.
Comparaison avec le QPV	- Structure sociale proche du quartier (64 % sous 60 % des plafonds dans le QPV)	Une population représentative du territoire local.

Les travaux de réhabilitation réalisés

4. Etat des bâtiments avant travaux

L'ensemble du bâti présentait une dégradation prématurée, accentuée par des problèmes récurrents d'humidité dans les logements, liés à des infiltrations provenant des façades, des toitures-terrasses et des menuiseries.

Malgré une isolation des façades par l'intérieur, les consommations énergétiques restaient élevées. Les diagnostics de performance énergétique classaient les bâtiments en D et E, tandis que les émissions de gaz à effet de serre atteignaient la classe F.

Le système de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire, défaillant, était marqué par des fuites et de fortes pertes de distribution. De plus, les évacuations d'eaux pluviales étaient défaillantes.

Le site souffrait aussi d'un manque de sécurité, sans dispositif de contrôle d'accès. Les locaux à ordures ménagères, mal situés à proximité des logements du rez-de-chaussée et inadaptés aux personnes à mobilité réduite, accentuaient les difficultés.

Enfin, il n'y avait pas de locaux pour les vélos et les poussettes, réduisant considérablement la praticité pour les habitants.



5. Un programme de travaux ambitieux et complet

ENVELOPPE DES BÂTIMENTS

Le projet a consisté en une rénovation en profondeur de l'enveloppe des bâtiments afin d'améliorer leur performance énergétique, leur confort et leur durabilité. Les interventions ont couvert l'ensemble des points sensibles identifiés.

- Isolation et façades :
 - les pergolas ont été déposées ;
 - une isolation thermique par l'extérieur a été mise en œuvre sur les façades et sous-faces de bâtiments ;
 - les façades ont fait l'objet d'un ravalement qualitatif, associant enduits, peintures et, par endroits, bardage bois pour une meilleure valorisation esthétique ;
 - les combles ont bénéficié d'un complément d'isolation, réduisant les déperditions thermiques.
- Menuiseries et ouvertures :
 - les fenêtres ont été remplacées par des modèles menuiseries en PVC performants ;
 - des volets roulants ont été installés dans les chambres, séjours et cuisines ;
 - les velux avec volets intégrés ont été remplacés ;
 - les portes palières ont été renouvelées, renforçant à la fois le confort acoustique et la sécurité.
- Étanchéité et gestion des eaux pluviales :
 - l'étanchéité des terrasses a été entièrement refaite, avec nettoyage des dalles ;
 - les descentes d'eaux pluviales et les trop-pleins ont été remplacés.



EQUIPEMENTS

Le programme de rénovation comprenait également une modernisation en profondeur des équipements techniques, afin d'améliorer les performances énergétiques et le confort des habitants.

Ventilation mécanique (VMC)

Le réseau de ventilation a été entièrement refait et remplacé par une VMC hygroréglable B, plus performante et adaptée aux besoins réels des logements. Les entrées d'air et les bouches d'extraction ont été remplacées, et un détalonnage des portes intérieures a été réalisé pour assurer une circulation optimale de l'air.

Chauffage et eau chaude sanitaire

Les modules individuels de régulation, peu efficaces, ont été supprimés. Les bâtiments ont été raccordés au réseau de chauffage urbain collectif, avec l'installation de robinets thermostatiques sur chaque radiateur pour un meilleur pilotage des consommations.

Par ailleurs, un nouveau réseau d'eau chaude collective a été créé, alimenté par des pompes à chaleur performantes. Des compteurs individuels ont été installés, permettant à chaque logement de suivre et de maîtriser sa consommation.

TRAVAUX DANS LE LOGEMENT

Les interventions menées à l'intérieur des logements ont visé à renforcer la sécurité, améliorer le confort des occupants et mettre les installations aux normes actuelles.

- Une mise en sécurité des installations électriques a été effectuée.
- Les pièces humides ont fait l'objet d'une réfection complète, avec l'installation de douches adaptées selon les états des lieux.
- Des radiateurs sèche-serviettes ont été installés dans les salles de bains afin d'améliorer le confort thermique.
- Les robinets gaz existants ont été remplacés par des ROAI (robinets à obturation automatique intégrée), garantissant une meilleure sécurité.
- Enfin, les garde-corps de sécurité et les pare-vues ont été réhabilités pour assurer à la fois protection et intimité.



PARTIES COMMUNES ESCALIERS ET PALIERS

Les espaces communs ont fait l'objet d'une rénovation visant à améliorer la sécurité, l'esthétique et la convivialité :

- la réfection de l'éclairage a permis d'assurer une meilleure visibilité et un confort d'usage ;
- l'étanchéité et la peinture des escaliers et des paliers ont renforcé leur durabilité et leur aspect visuel ;
- les locaux poubelles existants ont été supprimés et remplacés par des locaux vélos et poussettes, mieux adaptés aux besoins des habitants ;
- la réfection des sols a été accompagnée de la mise en place de nouvelles boîtes aux lettres et de panneaux d'affichage modernes ;
- le bureau d'accueil et la salle associative ont été rénovées afin de valoriser les lieux de vie collective.

ESPACES EXTERIEURS

Les abords de la résidence ont également été repensés pour offrir un cadre de vie plus agréable et sécurisé :

- des clôtures et un contrôle d'accès ont été installés pour la résidence et le parking ;
- un aménagement paysager a été réalisé, avec l'ajout de compléments végétaux afin de renforcer la qualité environnementale du site ;
- un jardin partagé a été créé, favorisant la convivialité entre habitants ;
- des bornes d'apport volontaires ont été mises en place pour une gestion des ordures ménagères modernisée et plus fonctionnelle.

6. Une opération exemplaire et reproductible

L'opération a été sélectionnée parmi les 10 projets lauréats de l'appel à projets MASSIRENO en 2021 dans le cadre du Plan de Relance de l'Etat, qui avait pour objectif la massification de la rénovation exemplaire du parc d'habitat social.

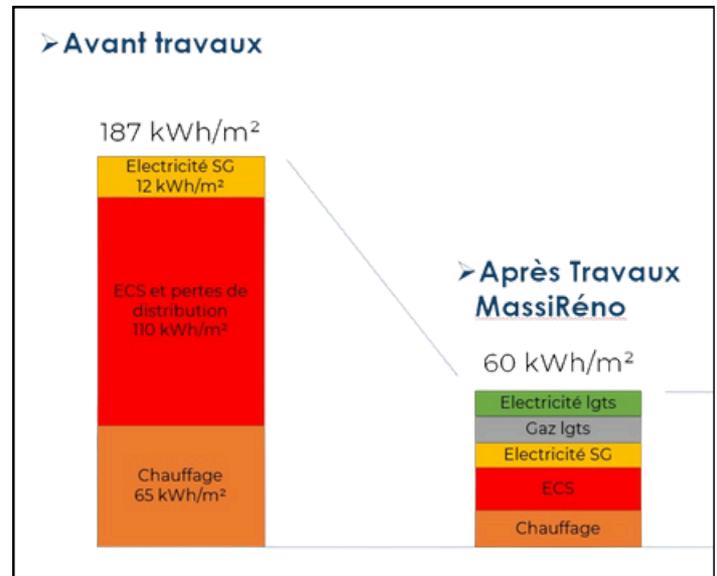
Les spécificités requises étaient :

- L'engagement de limiter les consommations d'énergies à 60 kWh EF/m² an pour toutes les usages collectifs (chauffage, eau chaude sanitaire, éclairage des parties communes) pendant 30 ans
- Une consommation conventionnelle d'énergie primaire inférieure à 80 kWh/m² an pour les 5 usages réglementés de l'énergie (chauffage, eau chaude collective, éclairage des parties communes) soit 104 kWh/m²SRT an
- La mise en place d'un plan de mesure et vérification (protocole IPMVP) afin de suivre les consommations d'énergie.

Pour cela, Emmaüs Habitat a mis en place un marché global de performance pour la réalisation l'exploitation et la maintenance avec un contrat de 10 ans.

TERIDEAL, l'entreprise générale qui a réalisé les travaux poursuit son contrat en phase exploitation maintenance pendant 10 ans avec son sous-traitant PROCHALOR qui est intervenu sur les installations de chauffage et d'eau chaude. Cela doit permettre de vérifier que l'usage des bâtiments après travaux tient l'objectif des consommations d'énergie.

Cette démarche est une expérience pilote pour Emmaüs Habitat, et redéfinit les usages entre bailleur et locataire.



7. Fiche d'identité du projet

Maîtrise d'ouvrage : Emmaüs Habitat
AMO Energie : MANERGY (ex I THERM Conseil)
Maîtrise d'œuvre : L'Equerre Bleue, Architecte, Argana
Développement Bureau d'études
Entreprise générale : TERIDEAL, sous-traitant
PROCHALOR en charge de l'exploitation Maintenance
Autres acteurs, partenaires du projet : Ville de Bobigny,
Commerces propriété d'Est Ensemble Habitat (interface),
copropriété privée, YES-park gestionnaire du parking

Adresses : 1 à 23 chemins des Huats, 42 à 52 rue Honoré d'Estienne d'Orves, 2 à 8 rue René Char à Bobigny.
Nombre de logements total : 174 logements sociaux
Autres surfaces : bureau d'accueil, local commun, parkings souterrain et aérien
Surface habitable logements : 11 393 m²
Superficie autres surfaces annexes : 2 709 m²
Zone du projet (1/2/3) : 1
Zone : A
Zone climatique : H1
Coût réhabilitation logements locatifs €TTC : 51 000 € TTC/par logement



Coûts de l'opération et partenaires

Coût global du projet

Réhabilitation	8 851 K€
Résidentialisation	287 K€
Total	9 138 K€

Plan de financement

Etat / MASSIRENO	2 021 K€
Banque des territoires	7 117 K€
Total	9 138 K€



© Erwann Le Gars

Coûts de l'opération et entreprises prestataires

Les intervenants des travaux de réhabilitation

Maîtrise d'ouvrage	Emmaüs Habitat
Architecte	L'Équerre Bleue – Philippe Gerbault (architecte DPLG)
BET TCE	Argana Développement – Vincenzo Labrini (architecte HMNOP)
BC et SPS	BC SOCOTEC
	CSPS LCA
Entreprise générale	TERIDEAL

Les Partenaires



Emmaüs Habitat est une Entreprise Sociale pour l'Habitat créée le 19 février 1954. Emmaüs Habitat centre son développement stratégique sur trois axes : production et rénovation pour répondre aux besoins en logement social en Île-de-France, écoute des partenaires locaux pour développer des projets sociaux innovants accompagnement des personnes et des familles dans leur parcours résidentiel, du CHRS au logement autonome.

Au coeur de ses actions, sa politique sociale a pour priorité de maintenir une relation de proximité avec ses locataires. Elle les accompagne de manière individuelle et collective pour mieux les accueillir et participer aux bonnes conditions du vivre-ensemble. Elle soutient également les dynamiques locales émergentes.

**Directeur du Développement
et de la Maîtrise d'Ouvrage**

Clément Lhomme
c.lhomme@emmaus-habitat.fr

**Responsable du Service
Renouvellement Urbain et
Construction**

Joséfina Loayza
j.loayza@emmaus-habitat.fr

Chef de Projets

Colombe Baubion
c.baubion@emmaus-habitat.fr

**Directeur Territorial
Direction Territoriale Nord-Ouest**

Pascal Thueux
p.thueux@emmaus-habitat.fr

15 000

Logements sociaux gérés avec plus
de 50 000 personnes logées

251

Salariés dont 120 personnels proximité

40

Foyers et résidences sociales

2

Directions territoriales