



UNE RÉHABILITATION EXEMPLAIRE DANS LE 2^E ARRONDISSEMENT

75-77 rue Réaumur
15 logements, 1 bureau et 2 locaux d'activité

LE CONTEXTE



L'immeuble sis 75-77 rue Réaumur se situe dans un quartier central et très commerçant du 2^e arrondissement de Paris, à proximité de la rue Montorgueil et du quartier des Halles. La parcelle est occupée par deux bâtiments sur rue (75 et 77) et une construction à R+2 en fond de parcelle abritant la Direction de la Propreté et de l'Entretien de la Ville de Paris. Les bâtiments sont séparés par une grande cour intérieure.

Le 75 rue Réaumur est l'ancienne maison du sculpteur Martin Desjardins. Dans le hall d'entrée et sous l'ancien passage cocher, ont été restaurés de remarquables bas-reliefs datant de l'époque de Louis XIV. Le 77 rue Réaumur date quant à lui du début du XIX^{ème} siècle. Les façades et toitures sur rue, la cage d'escalier du n°75 et l'ancien passage cocher sont inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques. Une attention particulière a été portée à la conservation des décors et dispositifs architecturaux de l'époque.

LE PROGRAMME

Le projet a consisté en la réhabilitation lourde de deux maisons anciennes et adjacentes, afin d'y aménager 15 logements (dont 14 conventionnés et 1 rattaché à un bail commercial), 1 bureau et 2 locaux d'activité, en plus du maintien du local à l'angle de la rue Réaumur et de la rue Dussoubs.

Ces maisons, remaniées pour partie en garage dans les années 1940, ont nécessité d'importants travaux de reprise et de consolidation des structures, dont :

Une restructuration structurelle lourde portant notamment sur

- > la reprise et l'allègement des planchers surchargés ;
- > la reconstitution et/ou le renforcement des pans de bois dégradés ;
- > la révision des charpentes existantes et la reprise complète des pièces défectueuses ;

Une reprise en profondeur du clos couvert

- > le piochage complet des façades sur rue, la réalisation d'un enduit en gros plâtre et chaux sur grillage et l'application d'une peinture minérale ;
- > le piochage partiel des façades sur cour, le doublage par une isolation thermique par l'extérieur et la réalisation d'un enduit à base de chaux ;
- > la réfection totale des couvertures avec isolation thermique ;
- > le remplacement de toutes les menuiseries par des menuiseries traditionnelles à noix et gueule de loup à double vitrage et la mise aux normes et la restauration des garde-corps ;

Une rénovation complète des installations techniques

- > la réfection de la totalité des réseaux électriques, d'alimentation et d'évacuation d'eau ;
- > la création d'un réseau VMC simple flux ;
- > l'installation d'une chaufferie collective gaz et la distribution des réseaux de distribution liés ;

Un réaménagement de la surface des étages pour y créer 15 logements, 1 bureau et 1 local d'activité ;

Un réaménagement des halls d'entrée et une rénovation complète des parties communes ;

Une création de locaux communs (local de tri sélectif et local vélos et poussettes) ;

Une restauration à l'identique des bas-reliefs patrimoniaux.

LA TYPOLOGIE DES LOGEMENTS

Une pièce	1
Deux pièces	8
Trois pièces	2
Quatre pièces	4

LES LOYERS (valeur janvier 2014)

Le loyer mensuel hors charges par m² est de 7,55 € pour le PLAI et 7,93 € pour le PLUS.

LES SURFACES

Surface utile des logements : 814,09 m²
Surface du bureau : 94,73 m²
Surface des locaux d'activité : 122,03 m²

LE FINANCEMENT

Prêt CDC	3 666 696 €
Subvention Ville de Paris	1 503 633 €
Subvention 1 %	220 000 €
Subvention État	225 550 €
Subvention PLAI spécifique	122 743 €
Prêt bancaire	1 280 860 €
Total	7 019 182 €



LES PRESTATIONS

Certifications et consommation énergétique

- > Certification Patrimoine Habitat & Environnement
- > Consommation prévisionnelle de l'ordre de 80 kWh en énergie primaire/m²/an

Qualités d'usage

- > Vidéophonie dans les logements
- > Chauffage collectif gaz
- > Parquets dans les pièces de vie
- > Carrelage pour les salles d'eau, de bains et les cuisines
- > Douche avec bac et/ou baignoire équipées de pare-douche

Qualités environnementales

- > Double vitrage
- > Gestion des déchets par tri sélectif
- > Maîtrise des consommations d'eau (compteurs individuels, WC double chasse, régulateurs de pression, robinets thermostatiques)
- > Ventilation par VMC hygroréglable de type B
- > Éclairage des parties communes avec détecteurs de présence

LES INTERVENANTS

Maître d'ouvrage

Élogie-Siemp

Architecte

Atelier Didier Drummond

Entreprise générale

GENERE

Bureau d'études structures

SOMETE

Bureau d'études fluides

ITHEL

Bureau de contrôle

BTP Consultants

Coordonnateur SP5

Qualiconsult sécurité

Assistance à maîtrise d'œuvre

QCS SERVICES

Restauratrice d'art

Barbara DONNE DONATI

Née de la fusion entre Élogie et la Siemp, la société Élogie-Siemp gère un patrimoine de près de 27 000 logements à Paris et en banlieue. Forte de quelque 480 collaborateurs, Élogie-Siemp ambitionne de répondre aux objectifs de la Ville de Paris en matière de production de logements sociaux et d'amélioration de la qualité de service.

CONTACT

Juliette Zylberg

06 42 21 24 31

j.zylberg@siemp.fr

www.elogie-siemp.paris

  [ElogieSiemp](#)