

# RÉHABILITATION LOURDE EN SITE SEMI-OCCUPÉ

**11**  
=

**RUE BERGÈRE  
75009 PARIS**

**BOIS & RÉEMPLOI  
DES MATÉRIAUX IN SITU**

20 logements sociaux  
3 locaux d'activité  
1 loge gardien

CS

L'immeuble du 11 rue Bergère, construit au début du XIX<sup>e</sup> siècle sur une parcelle de 376 m<sup>2</sup>, est situé dans un quartier très dynamique et très commerçant. Il constitue un ensemble immobilier d'une surface d'environ 1 264 m<sup>2</sup> organisé autour d'une cour centrale et comportant deux cages d'escaliers. Il s'agit d'un immeuble mixte à usage d'habitation et de commerces érigé à R+6 sur sous-sols avec caves.

À l'origine du projet, l'immeuble était composé de 23 logements et de cinq locaux d'activité. Les logements étaient entièrement occupés, à l'exception de deux d'entre eux. La majorité des habitants ont donné congé. Certains ont été relogés hors site, six sont restés dans l'immeuble pendant les travaux et ont bénéficié d'une opération tiroir. Celle-ci consiste au relogement temporaire des locataires dans des appartements-relais durant les travaux de réhabilitation, avant qu'ils ne réintègrent des appartements remis à neuf.

Le départ de trois locataires de bureaux et commerces a permis la transformation de deux bureaux en trois logements. Les deux commerces sur rue sont restés en activité pendant les travaux.

Le projet répond à une démarche environnementale globale. Les travaux ont portés sur les points ci-après :

**Réfection du clos couvert** : ravalement des façades sur rue, cour et courette, réfection et reprise des couvertures zinc, remplacement de l'ensemble des menuiseries extérieures bois.

**Réfection des installations techniques** : mise aux normes des réseaux électriques et gaz avec réfection des colonnes montantes, des réseaux EU/EV/EP et création de réseaux séparatifs, mise aux normes et création des réseaux concessionnaires CFA, réfection de la colonne EF sur les deux cages d'escalier.

**Réfection des parties communes** : création d'une loge gardien sur cour, réfection et réaménagement de la cour pavée, création d'un local ordures ménagères.

**Réfection des parties privatives** : rénovation complète des logements.

Par ailleurs, le choix du **réemploi des**

**matériaux in situ** (lorsque cela était possible), traduit des engagements forts et inscrit l'opération dans le **Pacte Bois biosourcé** :

→ Les planchers d'étages existants sur solivage sont renforcés ou remplacés par des planchers bois isolés entre solives ;

→ Les murs contreventant sont en moellons et les autres murs sont des pans de bois ;

→ Certaines pièces de bois ont été substituées ;

→ La charpente d'origine est rénovée et les pièces abimées remplacées ;

→ Une partie de la charpente est refaite à neuf du fait des trop faibles sections de bois ;

→ Les deux escaliers ellipsoïdes sont restaurés.

**Les travaux ont duré 25 mois hors préparation (en raison notamment de la crise sanitaire de la Covid-19).**

**Le coût total des travaux s'élève à 3 303 000 euros TTC.**

## FINANCEMENT

Prêt CDC	2 108 202 €
Subvention Ville	912 764 €
Subvention État	345 443 €
Subvention PLAI Spécifique	149 723 €
Subvention ministère	320 000 €
Prêt foncier	2 067 300 €
Prêts bancaires	2 053 526 €
Fonds propres	616 912 €
<b>Total</b>	<b>8 573 870 €</b>

## CALENDRIER

<b>Études</b>	
Notification du marché de maîtrise d'œuvre	Janvier 2017
Dépôt du permis de construire	Février 2019
Autorisation du permis de construire	Juin 2019
Réunion d'information occupants	Mai 2019
Appels d'offres travaux (x2)	Septembre 2019
Attribution du marché de travaux	Avril 2020
<b>Travaux</b>	
Démarrage des travaux	Décembre 2020
Logement témoin	Octobre 2021
Livraison	Janvier 2023

## CONTRIBUER

## À UNE VILLE ACCESSIBLE À TOUS

## Développer l'offre de logements diversifiée

Logements conventionnés à l'issue des travaux

## Typologie variée

> 9 logements PLA-I	
> 11 logements PLUS	
> 2 logements liés aux commerces	
Une pièce 26 m <sup>2</sup> *	4
Deux pièces 37 m <sup>2</sup> *	7
Trois pièces 66 m <sup>2</sup> *	5
Quatre pièces 78 m <sup>2</sup> *	3
Cinq pièces 86 m <sup>2</sup> *	1
* surface moyenne	

Fusion de logements pour créer de **grandes typologies**

Loyer indicatif mensuel hors charges par m<sup>2</sup> (valeur 2017)

- > 7,39 euros pour le PLA-I
- > 8,12 euros pour le PLUS

## Surfaces

- > Surface utile logements conventionnés : 1 012,53 m<sup>2</sup>
- > Surface local d'activité livré brut : 126 m<sup>2</sup>

## PRENDRE PART

## EN TANT QU'ACTEUR DE LA VILLE

Contribuer à la vie économique via l'occupation de nos locaux d'activité

Construire et réhabiliter en conciliant innovation, qualité architecturale et préservation du patrimoine

- > Conservation du patrimoine existant

S'inscrire dans le « déjà-là »



## LUTTER CONTRE LE RÉCHAUFFEMENT CLIMATIQUE

## ET S'ADAPTER À SES CONSÉQUENCES

## Plan climat

Maîtriser la consommation énergétique

Réduire nos émissions de gaz à effet de serre

Sobriété énergétique

- > Chantier propre
- > Pacte Bois biosourcé
- > Réemploi des matériaux in-situ : escaliers, charpente traditionnelle et parquets en partie conservés
- > Gestion des déchets par tri
- > Éclairage des parties communes avec détecteurs de présence + LED
- > Chauffage individuel gaz à condensation
- > Menuiseries extérieures bois double vitrage

85 m<sup>3</sup> volume de bois & biosourcé dans l'ouvrage

Réemploi des matériaux in situ

## Protéger l'environnement - Construire une ville résiliente

- > Maîtrise des consommations d'eau (compteurs individuels, WC double chasse, régulateurs de pression, robinets thermostatiques, etc.)
- > Amélioration du confort intérieur des logements : ventilation par VMC hygro-régulable B
- > Traitement paysager du cœur d'îlot (3,5 m<sup>2</sup>)

## Performance énergétique - Certification

- > CERQUAL NF HABITAT HQE - label Effnergie Renovation 150

CEP Projet : 89,89 kwh ep / m<sup>2</sup> SHON

## Données Pacte Bois biosourcé

- 3 824 dm<sup>3</sup> de chêne issu de la charpente
- 1 830, 88 m<sup>2</sup> de parquet réutilisés
- 10 m<sup>2</sup> d'escalier et rampe conservé



# ACCOMPAGNER

## NOS LOCATAIRES

*Maîtriser le coût du logement pour nos locataires – Agir pour leur pouvoir d'achat*

- > Baisse des charges locatives grâce à l'amélioration de la performance énergétique
- > Maîtrise des consommations d'eau avec la pose de compteurs individuels

**Pose de compteurs individuels**



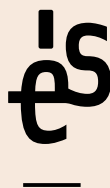
## LES INTERVENANTS

- **Maître d'ouvrage**  
Elogie-Siemp
- **Architecte**  
Aldebert Verdier
- **AMOE**  
QCS Services
- **Bureau d'études techniques**  
EVP Ingénierie (structure)  
NEPSEN (fluides, thermique)  
CCVH (acoustique)
- **Economiste de la construction**  
VPEAS
- **Entreprise générale**  
Genere
- **Bureau de contrôle**  
RISK Control
- **Coordinateur SPS**  
RISK Control

Elogie-Siemp, 3<sup>e</sup> bailleur social de la Ville de Paris, gère un patrimoine de près de 30 000 logements à Paris et en banlieue.

Elogie-Siemp s'inscrit dans le cadre des engagements sociaux, sociétaux et écologiques de la Ville de Paris au travers notamment de son propre Plan Climat 2020 - 2030 - 2050, ainsi que de son projet stratégique adopté en 2021. Celui-ci trace les grandes orientations pour les années à venir pour ainsi,

**Ensemble,  
Faire la ville de demain.**



**ELOGIE-SIEMP**

### CONTACT

**Juliette Zylberberg**

[communication@elogie-siemp.paris](mailto:communication@elogie-siemp.paris)

[www.elogie-siemp.paris](http://www.elogie-siemp.paris)

