



RESTRUCTURATION D'UN IMMEUBLE EN PIERRE DE TAILLE DANS LE 1^{er} ARRONDISSEMENT

85, rue Rambuteau - 75001 Paris
22 logements sociaux, 2 locaux d'activité

es

LE CONTEXTE

Ce bel immeuble en pierre de taille, construit en 1850, est situé en plein cœur du quartier des Halles dans le 1^{er} arrondissement. Il est composé d'une cage d'escalier desservant 7 niveaux ainsi que de locaux commerciaux en pied d'immeuble.

Des mouvements structurels ayant été constatés, un diagnostic a été réalisé en avril 2015 afin notamment d'en comprendre l'origine.

Des sondages dans les parties communes et les logements vacants, complétés par des visites d'une grande partie des logements occupés, ont mis à jour les facteurs à l'origine des désordres :

- > Sous-dimensionnement des structures horizontales,
- > Fuites récurrentes sur des réseaux imbriqués qui ont contribué à l'affaiblissement des structures porteuses en bois,
- > Travaux dans les commerces : des poteaux certainement supprimés au cours des aménagements successifs dans les commerces ont fragilisé la structure au fil du temps,
- > Travaux du quartier : les travaux successifs et conséquents des Halles, du RER et du métro au fur et à mesure des époques ont également favorisé les tassements et les mouvements structurels.

LE PROGRAMME

Cette opération a permis la restructuration de 22 logements sociaux et le maintien des commerces « Rayon d'Or » et « Au Père tranquille ».

Le diagnostic structurel réalisé avait mis en évidence la nécessité de reprendre intégralement la totalité des planchers situés sur la partie « Nord ». En outre, des travaux de renforcement de la structure porteuse étaient également incontournables.

Il a donc été nécessaire, dans le cadre de cette réhabilitation lourde en milieu occupée, de neutraliser et vider totalement les logements concernés, de prévoir la dépose complète des planchers, plafonds, cloisonnements ainsi que des équipements.

Cette intervention a nécessité le relogement des locataires en place, provisoirement ou définitivement (pour ceux qui le souhaitent).

12 logements sur 22 ont ainsi été restructurés entièrement.

S'agissant des locaux d'activités, les menuiseries d'entre-sol de la brasserie « Au Père tranquille » ont été refaites et prises en charge par Elogie-Siemp à hauteur de 80 % du coût total.

Le projet a su conserver l'aspect architectural du bâtiment tout en atteignant les exigences du Plan Climat. Une VMC a été mise en place dans les logements ainsi qu'un ascenseur dans les parties communes.

Les travaux ont nécessité 4 mois de préparation + 16 mois de chantier (dont 2 mois d'arrêt lié à la COVID 19).

Le coût total de l'opération s'élève à 3 802 686 € TTC pour un montant de travaux de 3 254 125 € TTC, soit 141 483,69€ par logement.



LA TYPOLOGIE DES LOGEMENTS

> 22 logements PLUS

Une pièce (32 m²)*	7
Deux pièces (51 m²)*	9
Trois pièces (60 m²)*	3
Quatre pièces (82 m²)*	3
Total	22

(*) surface moyenne

LE LOYER PRÉVISIONNEL

(valeur janvier 2020)

Le loyer mensuel hors charges par m² (surface utile) est de **7,85 €** pour le PLUS.



LES PRESTATIONS

Qualités environnementales, certifications et labels

- > Chantier propre
- > Clause d'insertion sociale
- > Gestion des déchets par tri
- > Maîtrise des consommations d'eau (compteurs individuels, WC double chasse)
- > VMC (Ventilation Mécanique Contrôlée)
- > Éclairage des parties communes avec détecteurs de présence
- > Menuiseries extérieures double vitrage avec occultations
- > Isolation par l'intérieur des logements restructurés

Qualités d'usage

- > Carrelage de toute hauteur pour les salles d'eau, de bains et les cuisines
- > Douche avec bac et/ou baignoire équipées de pare-douche
- > Parquet dans les pièces de vie, neuf ou d'origine (traitement et vitrification)
- > Équipements électriques des logements adaptés pour tous, valides comme PMR
- > Local vélos et/ou voitures d'enfants
- > Convecteur électrique dernière génération + ballon ECS
- > Contrôle d'accès par Vigik et vidéophone INTRATONE
- > Portes Palière A2P2*

LES SURFACES

- > Surface utile Logements : **1 130,47 m²**
- > Surface locaux d'activité : **465,69 m²**

LES FINANCEMENTS

Prêt CDC	1 430 067 €
Subvention Ville	301 590 €
Prêt bancaire	2 071 029 €
Total	3 802 686 €



LES INTERVENANTS

Maitre d'ouvrage

Elogie-Siemp

Bureau de contrôle

ALPHA CONTRÔLE

Coordonnateur SPS

DEGOUY COSSEC

Architectes

Cabinet Dejean & Marin

Entreprise générale

GENERE

BET économie

IPC

BET structure

BMI

LE CALENDRIER

Études

Notification du marché de Maîtrise d'œuvre Novembre 2015

Réunion d'information des occupants Novembre 2015

Dépôt du Permis de Construire Octobre 2016

Demande de financements Octobre 2016

Autorisation du Permis de Construire Mars 2017

Appel d'offres Juin 2018

Attribution du marché travaux Juillet 2020

Travaux

Démarrage des Travaux Février 2019

Logement témoin Octobre 2020

Livraison Juillet 2021

Elogie-Siemp, 3^e bailleur social de la Ville de Paris, gère un patrimoine de près de 29 000 logements à Paris et en banlieue. Avec plus de 500 collaborateurs, Elogie-Siemp, ambitionne de répondre aux objectifs de la Ville en matière de production de logements sociaux et d'amélioration de la qualité de service rendu aux locataires.

CONTACT

Juliette Zylberberg

communication@elogie-siemp.paris



www.elogie-siemp.paris

