

RÉHABILITATION TRANSFORMATION - SURÉLEVATION

16

RUE DE BELFORT
75011 PARIS

UN IMMEUBLE DE BUREAUX
RECONVERTI EN LOGEMENTS

6 logements sociaux
1 local d'activité
1 loge gardien



L'ensemble immobilier est situé au centre du 11^e arrondissement. La parcelle s'inscrit dans un quartier vivant et très commerçant constitué principalement d'immeubles faubouriens, dans un périmètre de site inscrit notamment par la proximité du cimetière du Père Lachaise. La rue de Belfort est une rue tranquille transversale entre le boulevard Voltaire et la rue Léon Frot.

La construction était à l'origine un bâtiment d'activités construit au début du 20^e siècle. Elle développe une architecture classique de bâtiment tertiaire : une structure lisible en façade d'éléments porteurs en maçonnerie, linteaux métalliques et remplissages de façades en brique.

L'immeuble fait partie d'un vaste ensemble de bâtiments intégrant un important Data Center pour le compte de la société KDDI (opérateur de télécommunications japonais). L'étroite partie située sur la rue de Belfort a été confiée à Elogie-Siemp par la Ville de Paris via un bail emphytéotique en date du 20 décembre 2019, avec un objectif de transformation de ce bâtiment de bureaux en logements sociaux.

La récupération d'énergie du Data Center donne l'opportunité d'utiliser, pour la première fois sur une opération de réhabilitation d'un immeuble préempté par la Ville de Paris et donné à bail à Elogie-Siemp, une énergie renouvelable produite au sein même du quartier.

Cette opération a consisté en la **démolition-reconstruction** du bâtiment et la **surélévation en structure bois** :

- Démolition-reconstruction en structure bois de l'aile du bâtiment sur trois niveaux (excroissance du bâtiment sur rue) ;
- Surélévation du bâtiment en structure bois à R+4 avec un bardage en mélèze et renforcement des structures de planchers.

Dans le cadre de ces travaux, il est prévu de **récupérer l'énergie de la climatisation du Data Center**, de la transformer en chaleur afin de préchauffer de l'eau pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire.

Le principe est le suivant :

- La production de chauffage et d'eau chaude sanitaire des logements est assurée au moyen d'une pompe à chaleur (PAC Eau/Eau) ;

- La PAC est alimentée en eau chaude par la récupération des calories du groupe froid assurant la climatisation du Data Center ;

- La calorie est fournie par la société KDDI à titre gracieux ;
- En cas de dysfonctionnement éventuel de la PAC, c'est une chaudière électrique de secours qui prend le relais.

Le **réemploi de matériaux** a permis la réutilisation des briques des allèges de façades modifiées pour aménager la cour (pavage), en fonction des quantités disponibles et exploitables après curage et démolitions.

Les travaux ont duré 20 mois.

Le coût total de l'opération de logements et du local d'activité s'élève à 3 242 169 € TTC.

LE FINANCEMENT

Prêt CDC.....	1 491 218 €
Subvention Ville.....	575 410 €
Subvention État.....	98 127 €
Subvention PLAI spécifique.....	46 774 €
Subvention Ministère.....	80 000 €
Subvention Ville complémentaire (PAC/Data Center).....	54 240 €
Subvention Eau de Seine Normandie.....	13 600 €
Prêt bancaire.....	197 797 €
Fonds propres.....	255 841 €
Total	2 813 007 €

LE CALENDRIER

Études

Notification marché de maîtrise d'œuvre.....	Juin 2019
Dépôt du permis de construire.....	Février 2021
Demande de financement.....	Août 2021
Autorisation du permis de construire.....	Août 2021
Appel d'offres travaux.....	Janvier 2022
Désignation entreprise.....	Avril 2022

Travaux

Démarrage des travaux.....	Juillet 2022
Livraison	Mars 2024

CONTRIBUER

À UNE VILLE ACCESSIBLE À TOUS

Développer l'offre de logements diversifiée

6 logements sociaux conventionnés

Typologie variée

- > 2 Logements PLA-I
- > 2 Logements PLUS
- > 2 Logements PLS

Deux pièces (49 m ²)*.....	2
Trois pièces (70 m ²)*.....	3
Cinq pièces (118 m ²)*.....	1

* surface moyenne

Un grand logement de 118 m²

Loyer indicatif mensuel hors charges par m² (valeur 2024)

- > 7,36 euros pour le PLA-I
- > 7,97 euros pour le PLUS
- > 14,61 euros pour le PLS

Surfaces

- > Surface utile des logements : 427 m²
- > Surface utile du commerce : 71 m²

PRENDRE PART

EN TANT QU'ACTEUR DE LA VILLE

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

- > Création d'un local d'activité

1 local d'activité



LUTTER CONTRE LE RÉCHAUFFEMENT CLIMATIQUE

ET S'ADAPTER À SES CONSÉQUENCES

Plan climat

Sobriété énergétique

Maîtriser la consommation énergétique

Réduire nos émissions de gaz à effet de serre

Rénover le patrimoine ancien

- > Chantier propre
- > Gestion des déchets par tri
- > Réemploi des matériaux
- > Éclairage des parties communes avec détecteurs de présence + LED
- > Production de chauffage et eau chaude sanitaire assurée par une pompe à chaleur (PAC Eau/Eau), récupération de l'énergie de la climatisation du Data Center
- > Menuiseries bois double vitrage
- > Occultation par stores extérieurs
- > Isolation intérieure en façade : laine de bois

Récupération de l'énergie du Data Center

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 A
- > Végétalisation extensive des toitures (R+4, R+3) ainsi qu'une partie de la cour végétalisée en pleine terre (19 m²)

103 m² de toiture végétalisée

Accompagner les mutations

- > Mobilités douces : création d'un local vélos sécurisé

Performance énergétique - Certification

- > Plan Climat Ville de Paris
- > Certification Prestaterre BEE Rénovation
- > Label Effinergie Rénovation
- > Consommations moyennes : 126,9 kWhep/m²/an
- > Emissions de GES moyennes : 3,4 kg CO₂/m²/an

DPE B (énergie) A (GES)



ACCOMPAGNER

NOS LOCATAIRES

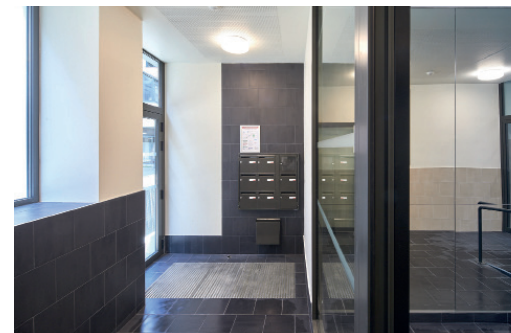
Adapter notre part, le rendre accessible et prendre en compte les besoins liés au vieillissement et au handicap, accompagner le maintien à domicile

- > Un logement adaptable PMR
- > Équipements électriques des logements adaptés pour tous (handicap, longévité, confort de vie)
- > Réfection complète des parties communes

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

- > Faibles charges locatives grâce à la performance thermique améliorée du bâtiment
- > Maîtrise des consommations d'eau avec la pose de compteurs individuels

1 logement adaptable PMR





LES INTERVENANTS

- **Maître d'ouvrage**
Elogie-Siemp
- **Architecte**
Agence Michel Ferranet Architectes
- **Bureau d'études techniques**
Sibat (Economiste)
- **AMOE**
QCS Services
- **Entreprise générale**
Osiris Bâtiment
- **Bureau de Contrôle**
BTP Consultants
- **Coordonnateur SPS**
BTP Consultants

Elogie-Siemp, bailleur social de la Ville de Paris, construit, réhabilite et 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

www.elogie-siemp.paris

f | @ | in