

RÉHABILITATION & TRANSFORMATION

43

RUE DE CHÂTEAUDUN
75009 PARIS

TRANSFORMATION D'UN IMMEUBLE
DE BUREAUX EN LOGEMENTS

6 logements sociaux
2 locaux d'activité



L'immeuble du 43 rue de Châteaudun se situe dans le quartier dit «Chaussée d'Antin» du 9^e arrondissement, un paysage urbain et animé. Construit en 1864, il est édifié sur une parcelle de 170 m² et s'élève sur un niveau de sous-sol, en R+5+C (combles). Il comprend également deux courettes.

Transformé pour un usage de bureaux dans les années 1960, cet ensemble était entièrement à statut commercial, abritant des plateaux de bureaux dans les étages, deux boutiques à rez-de-chaussée et un logement.

Le projet a consisté en une réhabilitation avec transformation en logements, l'immeuble retrouvant ainsi son affectation d'origine.

Le programme immobilier prévoit la réalisation de six logements familiaux de type T4 accessibles PMR et adaptables, la création d'un local d'ordures ménagères de 13 m² et le maintien des deux commerces existants en rez-de-chaussée.

Les travaux ont consisté en la réhabilitation lourde de cet immeuble haussmannien, complétée d'une redistribution des plateaux de bureaux en logements.

Ils ont principalement porté sur les points suivants :

- **Curage, gros œuvre et démolition** en lien avec le changement d'affectation du bâtiment, comprenant une phase de désamiantage et un déplombage préalables ;

- **Réfection complète du clos couvert avec le ravalement** de la totalité des façades, des héberges et pignons, des menuiseries extérieures ainsi que la réfection des couvertures ;

- **Reprise en profondeur du fonctionnement technique de l'immeuble** : production et distribution du chauffage et de l'eau chaude sanitaire, colonnes d'eau froide, CFO/CFA,

ascenseur, assainissement / évacuations des eaux usées et eaux vannes, ventilation et raccordements conformes aux concessionnaires ;

- **Suppression de l'escalier de service et installation d'un ascenseur** aux normes, desservant le dernier niveau (R+6) non desservi initialement.

Une configuration atypique pour cet immeuble qui accueille un logement d'une surface d'environ 100 m² par niveau.

Le commerce de reprographie en rez-de-chaussée, exploitant les deux locaux commerciaux, est resté en activité pendant les travaux.

Ce projet intègre une **double certification environnementale** et se distingue également par le **réemploi** des éléments patrimoniaux récupérables (parquets, radiateurs en fonte...).

Les travaux ont duré 26 mois (en raison de la crise sanitaire de la Covid-19).

Le coût total des travaux s'élève à 1 953 382 € TTC.

LE FINANCEMENT

Prêt CDC.....	1 329 743 €
Subvention Ville.....	525 219 €
Subvention État.....	170 816 €
Subvention PLAI Spécifique.....	113 374 €
Subvention Ministère.....	80 000 €
Prêts bancaires.....	326 429 €
Prêt foncier.....	730 700 €
Fonds propres.....	327 999 €
Total.....	3 604 280 €

LE CALENDRIER

Études	
Notification du marché de maîtrise d'œuvre.....	Sept. 2016
Dépôt du permis de construire.....	Juin 2017
Appel d'offres travaux.....	Mai 2019
Attribution du marché de travaux.....	Novembre 2019
Travaux	
Démarrage des travaux.....	Juillet 2020
Logement témoin.....	Novembre 2021
Livraison.....	Octobre 2022

CONTRIBUER

À UNE VILLE ACCESSIBLE À TOUS

Développer l'offre de logements diversifiée

Logements conventionnés à l'issue des travaux

Typologie variée

- > 4 logements PLA-I
- > 2 logements PLUS

6 logements familiaux

Quatre pièces 100 m²* 6
* surface moyenne

Loyer indicatif mensuel hors charges par m² (valeur 2017)

- > 6,38 euros pour le PLA-I
- > 7,13 euros pour le PLUS

Surfaces

- > Surface utile des logements : 601,44 m²
- > Surface commerce 1 : 76 m² + réserve de 69 m² en sous-sol
- > Surface commerce 2 : 18 m²

Mixité dans un quartier de bureaux

PRENDRE PART

EN TANT QU'ACTEUR DE LA VILLE

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

2 commerces

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

S'inscrire dans le « déjà-là »

- > Conservation du patrimoine existant

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

Réemploi matériaux

- > Chantier propre
- > Réemploi des éléments patrimoniaux récupérables : parquets, radiateurs en fonte...
- > Gestion des déchets par tri (amélioration de la collecte tri)
- > Éclairage des parties communes avec détecteurs de présence + LED
- > Double vitrage avec occultation

Protéger l'environnement - Construire une ville résiliente

- > Maîtrise des consommations d'eau (compteurs individuels, WC double chasse, régulateurs de pression, robinets thermostatiques, etc.)
- > Installation de chaudières gaz individuelles à condensation
- > Amélioration du confort intérieur des logements : ventilation par VMC hygro, protection contre le bruit

Performance énergétique - Certification

- > Plan Climat
- > NF Habitat HQE (Cerqual)
- > Label Effinergie Rénovation
- > BDF (Bâtiment Durable Francilien) délivrée par EKOPOLIS

72,11 kWh ep/m²/an



ACCOMPAGNER

NOS LOCATAIRES

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

- > Tous les logements sont accessibles PMR et adaptables
- > Ascenseur neuf adapté PMR

Logements adaptables PMR

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



LES INTERVENANTS

- **Maître d'ouvrage**
Elogie-Siemp
- **Architecte**
Atelier Ramdam
- **Economiste**
ICTEC
- **Bureau d'études techniques**
EVP (structure)
SUNSQUARE (fluide)
- **Entreprise générale**
Osiris Bâtiment (lot 1, 2, 4)
Koné (lot 3)
- **Bureau de Contrôle**
Risk Contrôl
- **Coordonnateur SPS**
Coordination Management

Elogie-Siemp,
3^e 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

www.elogie-siemp.paris

