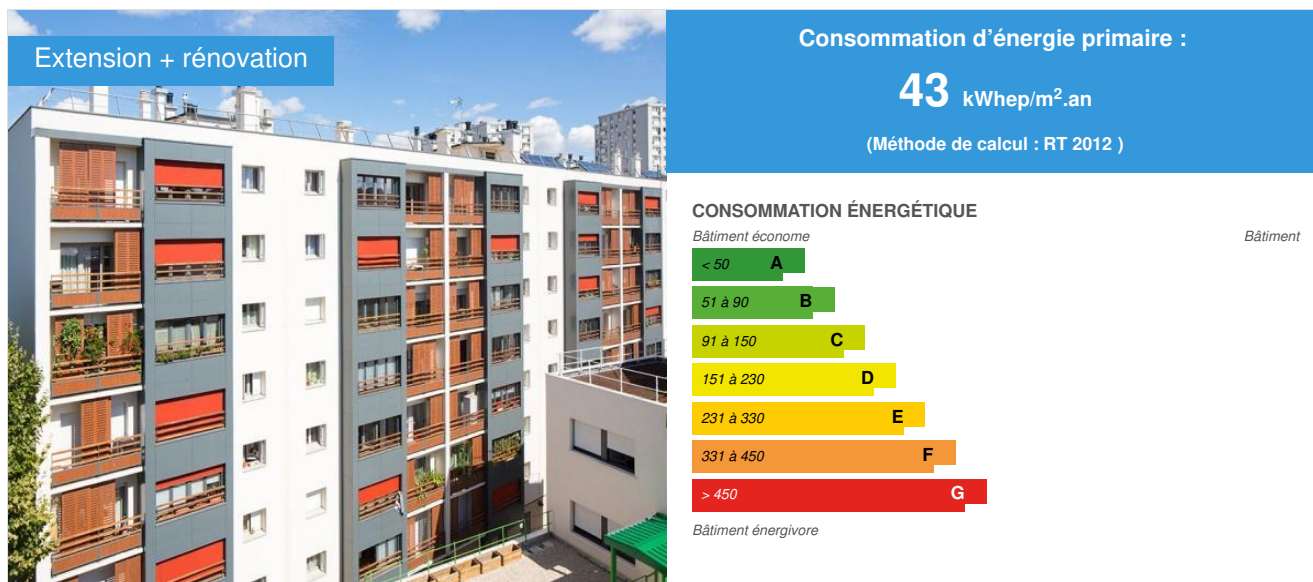


Réhabilitation et surélévation de logements, rues de Tlemcen et des Amandiers

par Ekopolis Centre de ressources / 2016-08-18 12:13:12 / France / 4158 / FR



Type de bâtiment : Logement collectif < 50m
Année de construction : 1957
Année de livraison : 2015
Adresse : 19-27 rue de Tlemcen 75020 PARIS, France
Zone climatique : [Cfb] Océanique hiver tempéré, été chaud, pas de saison sèche

Surface nette : 4 532 m² SHON
Coût de construction ou de rénovation : 5 200 000 €
Coût/m² : 1147.4 €/m²

Label / Certifications :



Proposé par :



Infos générales

Situé rue de Tlemcen dans le 20ème arrondissement, cet ensemble de logements sociaux a été construit en 1957 (78 logements sur 7 niveaux), pour reloger les habitants du quartier Ménilmontant et les rapatriés d'Algérie.

Presque 60 ans plus tard, le propriétaire actuel ELOGIE, bailleur social de la Ville de Paris, souhaitait réaliser une rénovation exemplaire qui regroupe à la fois la réhabilitation en milieu occupé du bâtiment avec un programme très ambitieux : agrandissement des séjours, création de jardins d'hiver, réfection de tous les logements, création d'un jardin partagé... et la création de 6 nouveaux logements. L'agence d'architecture LAIR et ROYNETTE et les BET IPC et AB Environnement ont été sélectionnés sur dossier en décembre 2010.

La dimension du terrain et les gabarits sur la rue permettaient de créer en surélévation, des logements neufs au-dessus des logements occupés et de densifier ainsi la parcelle.

Démarche développement durable du maître d'ouvrage

Le mode constructif en ossature bois est en lui-même un élément fort de développement durable par l'emploi de matières premières naturelles et renouvelables mais également par sa mise en œuvre. En effet, une construction en maçonnerie aurait nécessité un nombre bien plus important de déplacements quotidiens aussi bien pour les ouvriers que pour l'approvisionnement du chantier. Les déplacements à l'échelle d'une grande ville ne sont pas générateurs de qualité de vie.

La prise en compte des réseaux techniques des logements existants dans les étages inférieurs était une contrainte forte pour l'aménagement des nouveaux logements. Le principe constructif utilisé a permis de travailler sur des grandes portées et de s'affranchir de poteaux de reprise. Les volumes ainsi créés, hauts sous plafond apportent une réelle qualité aux nouveaux logements.

Une solution d'avenir pour répondre au besoin de logement à Paris

Le principe de construction ossature bois préfabriquée développé pour cette surélévation est facilement reproductible sur les bâtiments identiques situés en zone urbaine dense. Cela permet, contrairement aux solutions béton traditionnelles de ne pas trop alourdir la structure existante et dans bien des cas, de ne pas transformer ni reprendre les fondations.

Les atouts majeurs :

- rapidité de mise en œuvre
- très peu de gêne pour les usagers des étages inférieurs
- une organisation optimale et tout particulièrement pour les chantiers situés dans des quartiers très urbanisés
- la solution bois permet aussi d'imaginer des surélévations sur plusieurs étages, dans ce cas les caissons pourraient également faire office de plancher (jusqu'à 10 mètres de portée sur 2 appuis) laissant une grande liberté pour aménager les volumes créés.

Aujourd'hui, l'implication et le savoir-faire des industriels du bois capables de produire en un temps maîtrisé des systèmes constructifs fiables et certifiés à haute performance environnementale dynamisent le développement de la filière bois dans le bâtiment.

Qualité environnementale & sociale

- > Chantier propre
- > Clause d'insertion sociale avec 7 % du marché de travaux en insertion
- > Utilisation de matériaux renouvelables
- > Gestion des déchets par tri sélectif
- > Remplacement des fenêtres par du double vitrage à haute performance thermique bois avec persiennes
- > Maîtrise des consommations d'eau (compteurs individuels, WC double chasse, etc.)
- > Mise en place d'une production d'eau chaude sanitaire solaire collective
- > Ventilation naturelle assistée
- > Récupération des eaux de pluie pour l'arrosage du jardin
- > Amélioration de la biodiversité de l'espace paysager et création d'un jardin partagé

Description architecturale

En épousant le gabarit sur rue, les 6 logements créés en surélévation bénéficient d'une grande hauteur sous plafond. Les longues portées des caissons de toiture permettent de libérer au maximum les espaces intérieurs et de simplifier la lecture des volumes.

Le parti pris pour l'aménagement des logements s'est orienté vers des espaces hauts et peu cloisonnés. La générosité des volumes sous plafond a permis de créer des logements atypiques et lumineux. Les logements sont tous traversants.

Le pré découpage des fenêtres dans les panneaux de mur a permis une grande variété de dispositions et de dimensionnements. Les larges baies vitrées des séjours s'ouvrent vers le jardin intérieur. Toutes les menuiseries sont en bois avec double vitrage à lame d'argon.

Les logements sont distribués par une large coursive à l'air libre côté rue, sur la toiture terrasse de l'ancien bâtiment. Le gabarit du bâtiment est matérialisé par une trame bois verticale régulièrement espacée.

Les façades sont isolées par l'extérieur avec une finition bois en bardage de lames de mélèze. Le classement M2 de ce bois permet de l'utiliser sur des bâtiments de 4ème famille. Les toitures en zinc, posé sur voligeage ventilé, s'intègrent avec harmonie dans le paysage parisien.

Plus de détails sur ce projet

<http://www.ekopolis.fr/realisations/rehabilitation-et-surelevation-de-logements-rues-de-tlemcen-et-des-amandiers>

http://www.ekopolis.fr/sites/default/files/EKP-REA-Tlemcen_Dossier_de_presse.pdf

http://www.elogie.paris/iso_upload/Panneaux%20Tlemcen%20&%20Amandiers_imprim_web.pdf

Intervenants

Intervenants

Fonction : Maître d'ouvrage

ELOGIE

01 44 53 26 50

Fonction : Maître d'œuvre

Agence Lair et Roynette

Energie

Consommation énergétique

Consommation d'énergie primaire : 43,00 kWhep/m².an

Consommation d'énergie primaire pour un bâtiment standard : 104,00 kWhep/m².an

Méthode de calcul : RT 2012

Performance énergétique de l'enveloppe

UBat de l'enveloppe : 0,35 W.m⁻².K⁻¹

EnR & systèmes

Systemes

Chauffage :

- Réseau de chauffage urbain

ECS :

- Solaire thermique

Rafraîchissement :

- Aucun système de climatisation

Ventilation :

- Ventilation naturelle

Energies renouvelables :

- Solaire thermique

Environnement

Environnement urbain

L'ensemble immobilier, objet de cette réhabilitation, est composé de deux bâtiments entrés au patrimoine d'Élogie en 2009 :

- 19-27 rue de Tlemcen, construit en 1957 qui comporte 78 logements sur 6 étages, directement implantés sur la rue ;
- 71 rue des Amandiers, construit en 1963 et qui comporte 64 logements sur 7 étages, reliés à la rue par une dalle minérale sur-élevée. L'avant-dernier niveau est occupé par des ateliers d'artistes. Les logements sont en grande partie occupés par la première génération de locataires (près de 60 % des habitants sont arrivés il y a plus de 20 voire de 30 ans).

À l'arrière de l'immeuble Tlemcen, un large espace vert relie les logements à la rue Clérembault. Mais il n'y a pas de communication depuis la rue des Amandiers et les espaces extérieurs sont très peu utilisés.

Coûts

Coûts de construction & exploitation

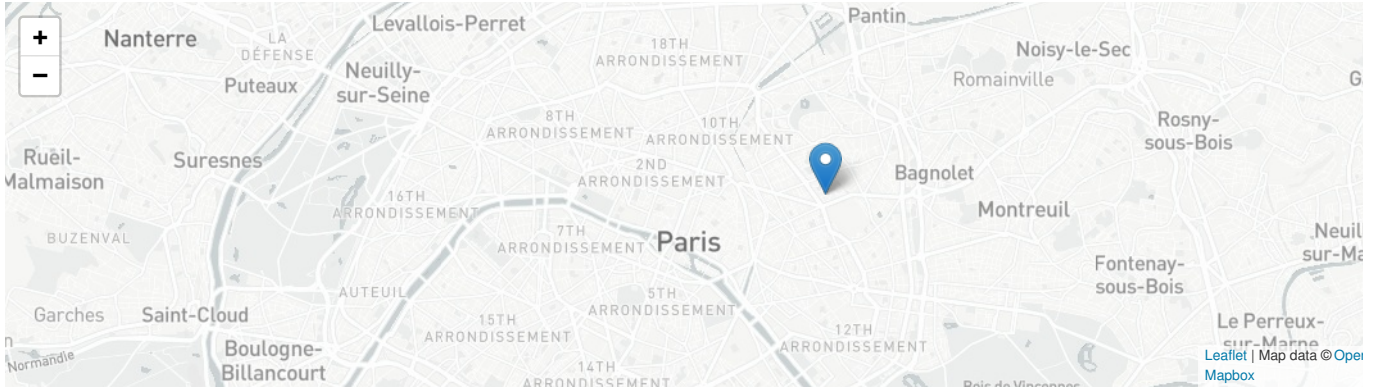
Aides financières : 3 600 000 €

Carbone

Emissions de GES

Emissions de GES en phase d'usage : 11,00 KgCO₂/m²/an

Concours



Date Export : 20230310213425