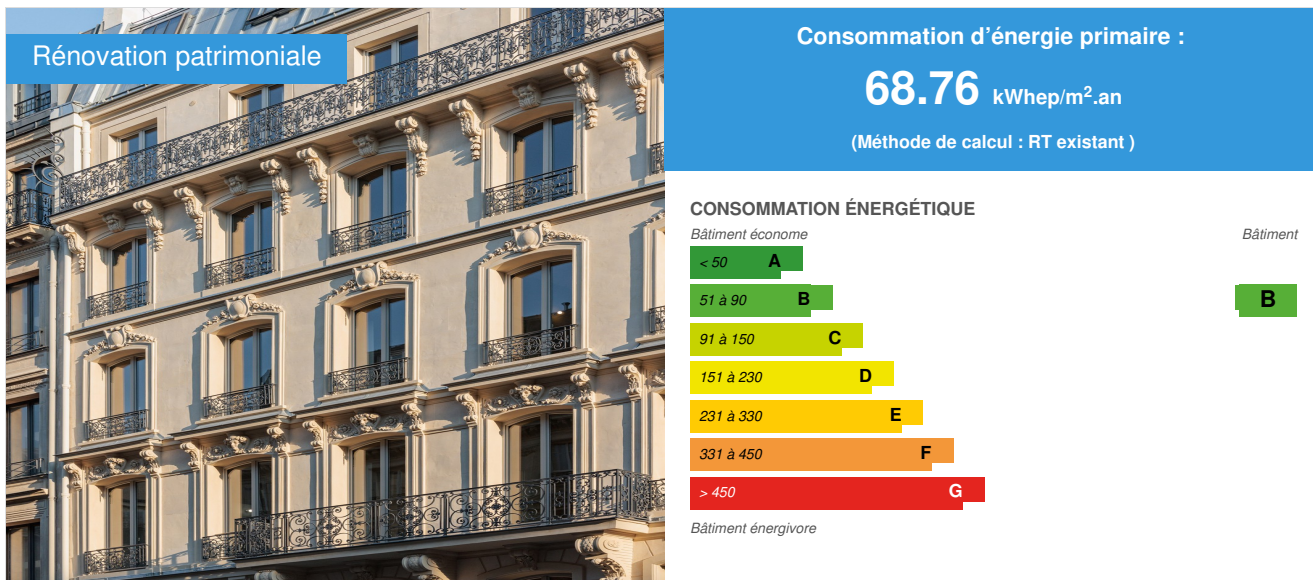


43 rue de chateaudun - transformation d'un immeuble de bureaux en logements

par virginie marechal / 2023-03-13 00:00:00 / France / 8 / FR



Type de bâtiment : Logement collectif < 50m
Année de construction : 1864
Année de livraison : 2022
Adresse : 43 rue de Chateaudun 75009 PARIS, France
Zone climatique : [Cfb] Océanique hiver tempéré, été chaud, pas de saison sèche

Surface nette : 765 m² SHON
Coût de construction ou de rénovation : 1 627 818 €
Coût/m² : 2127.87 €/m²

Label / Certifications :



Proposé par :



Infos générales

L'immeuble du 43 rue de Châteaudun à Paris 9ème est situé dans le quartier dit "Chaussée d'Antin", entre les stations de Métro Trinité D'Estienne d'Orves et N-D de Lorette (ligne 12), à forte activité tertiaire.

L'immeuble, construit en 1864, est édifié sur une parcelle de 170 m², élevé sur un niveau de sous-sol, en R+5+C et comprenant 2 courettes. Transformé pour un usage de bureaux dans les années 1960, il était entièrement à statut commercial, abritant des plateaux de bureaux dans les étages, 2 boutiques à rez-de-chaussée, et un logement.

Le projet de travaux consiste en la réhabilitation lourde d'un immeuble haussmannien, complétée d'une redistribution des plateaux de bureaux en 6 logements sociaux familiaux : l'immeuble retrouvant ainsi son affectation originelle d'habitation.

Ce projet intégrant une double certification environnementale comporte le réemploi des éléments patrimoniaux récupérables (parquets, radiateurs en fonte...).

Certification : NF HABITAT HQE (CERQUAL)

Label énergétique : BBC Rénovation

Reconnaissance **BDF niveau Argent - phase Réalisation** délivrée par Ekopolis

Opinion des occupants

Les locataires sont satisfaits des logements en termes de fonctionnalité et de confort thermique et acoustique

Et si c'était à refaire ?

Cadrer le volet analyse du cycle de vie et réemploi pour le DCE pour permettre le réemploi ex-situ

Intervenants

Maître d'ouvrage

Nom : ELOGIE-SIEMP

Contact : Virginie MARECHAL

<https://elogie-siemp.paris/>

Maître d'œuvre

Nom : ATELIER RAMDAM

Contact : Franck Dibon & Olivier Misischi, info[at]atelier-ramdam.com, 01 44 61 44 24

<https://www.atelier-ramdam.com/>

Intervenants

Fonction : Bureau d'études structures

EVP

<https://www.evp-ingenierie.com/>

Co-traitant MOE BET structure

Fonction : Bureau d'étude thermique

SUNSQUARE

Fonction : Bureau d'études autre

ICTEC

Isabelle CASALIS

<https://ictec.fr/>

Co-traitant MOE Economiste

Fonction : Bureau d'études acoustique

AVA

<https://www.acoustique-vivie.fr/>

BET acoustique

Fonction : Entreprise

OSIRIS BATIMENT

Ibrahim AHMED

Entreprise TCE

Fonction : Entreprise

AIGLE COUVERTURE

<https://www.aiglecouverture.com/>

Sous-traitant lot couverture

Fonction : Entreprise

METALOSUD

Sous-traitant lot serrurerie métallerie

Fonction : Entreprise

GRIMAUD FONDATIONS

<https://www.grimaud-fondations.fr/>

Lot gros-oeuvre

Fonction : Entreprise

EUROPAMIANTE

<https://europamiente.fr/>

Sous-traitant lot désamiantage

Fonction : Entreprise

KONE

<https://www.kone.fr/>

Lot ascenseur

Fonction : Assistance à Maîtrise d'ouvrage

QCS Service

Lydia Ouabdesselam

<https://www.qcsservices.fr/>

AMOE certification NF Habitat HQE et suivi chantier propre

Fonction : Certificateur

QIOS

<https://qios.fr/>

Evaluation certification environnementale NF HABITAT HQE

Fonction : Certificateur

EKOPOLIS

Camille Perez

<https://www.ekopolis.fr/>

Suivi certification BDF

Fonction : Autre intervenant

RISK CONTROL

<https://risk-control.fr/>

Bureau de contrôle technique

Fonction : Autre intervenant

Coordination Management

Coordonnateur SPS

Mode contractuel

Autres méthodes

Type de marché public

Réalisation

Allotissement des marchés travaux

Macro-lot clos-couvert

Consommation énergétique

Consommation d'énergie primaire : 68,76 kWhep/m².an

Méthode de calcul : RT existant

Répartition de la consommation énergétique :

- Consommation d'énergie primaire avant travaux : 269 kWhep/m².an
- Consommation d'énergie primaire : 68,76 kWhep/m².an

Répartition : chauffage : 39 kWhep/m².an; ECS : 21 kWhep/m².an; Ventilation : 2 kWhep/m².an; Eclairage : 6 kWhep/m².an; Aux : 1 kWhep

Performance énergétique de l'enveloppe

UBat de l'enveloppe : 0,64 W.m⁻².K⁻¹

Plus d'information sur l'enveloppe :

La préservation patrimoniale de la façade sur rue et des murs intérieurs sur la façade principale a conduit à limiter l'isolation intérieure aux murs séparatifs entre parties communes et logements et la façade arrière. Le remplacement de toutes les fenêtres par des menuiseries extérieures bois avec double vitrage couplé à la mise en place d'un système de chauffage individuel gaz à condensation, l'inertie initiale du bâtiment ont permis d'assurer un confort thermique satisfaisant.

Etanchéité à l'air : 1,39

EnR & systèmes

Systemes

Chauffage :

- Chaudière gaz individuelle
- Radiateur à eau

ECS :

- Chaudière gaz individuelle

Rafraîchissement :

- Aucun système de climatisation

Ventilation :

- Ventilation naturelle
- Simple flux
- VMC hygro-réglable (hygro B)

Energies renouvelables :

- Aucun système de production d'énergies renouvelables

Environnement

Environnement urbain

Le projet est situé en zone urbaine dense, en plein du cœur du 9^{ème} arrondissement de Paris. De nombreux services et transport sont à proximité de l'immeuble. Le quartier est composé de bâtiments de bureaux. L'immeuble du 43 rue de Chateaudun a été transformé d'un usage de bureaux en logements. Les logements sont traversants et bénéficient d'une belle luminosité naturelle ainsi que du calme du cœur d'îlot.

Surface du terrain : 170,00 m²

Surface au sol construite : 100,00 %

Solutions

Solution

Ventilation VMC hygro B

Catégorie de la solution : Génie climatique, électricité / Ventilation, rafraîchissement

Pour renouveler l'air dans une habitation, l'installation d'une ventilation mécanique contrôlée (VMC) est idéale. Les modèles de VMC hygro-réglables (également appelés « hygro ») de type B régulent les flux d'entrée et de sortie en fonction de l'humidité ambiante.

Coûts

Coûts de construction & exploitation

Coût études : 120 400 €

Coût total : 1 670 821 €

Aides financières : 2 949 852 €

Informations complémentaires sur les coûts :

Le coût global du projet comprenant la part foncière est de 3 604 280 €

Economie circulaire

Réemploi (même usage) / Réutilisation (changement d'usage)

Lots concernés par le réemploi / la réutilisation de matériaux :

- Serrurerie-Metallerie
- Menuiseries intérieures
- Revêtements de sol
- CVC

Matériau(x), équipement(s) et produit(s) réemployés ou réutilisés :

Réemploi in-situ :

Parquets bois : 100 m²

Radiateurs en fonte : 31

Plateaux de marbre replacés au sol des cheminées supprimées : 8

Conservation des miroirs des cheminées

Portes intérieures : 20

Quincaillerie (poignées de porte) : 30

Conservation des moulures sur murs et plafonds et réemploi in situ

Réutilisation marches en pierre escalier existant pour nouvel escalier à rez-de-chaussée

Récupération d'éléments pour réemploi ex-situ :

8 menuiseries extérieures au R+6 et 8 portes; éléments de serrurerie ancien escalier : 100kg

[Plus de détails sur la mise en œuvre des matériaux réemployés / réutilisés :](#)

Les radiateurs fonte en place ont été vérifiés, désemboués, repeints en atelier

Travail de stockage et de tri sur les parquets pour respecter le calepinage de pose du parquet en point de Hongrie.

[Origine, traçabilité des matériaux et domaine d'utilisation :](#)

Réemploi in situ

Informations complémentaires (documents PDF)

Santé et confort

Qualité de l'air intérieur

Ventilation naturelle et VMC hygro B

Confort

Niveau de température :

Réalisation tests étancheité à l'air

Fenêtre de toit motorisée au dernier étage

Confort acoustique :

Isolation acoustique : pose de menuiseries bois performantes avec double vitrage

Carbone

Informations générales

L'ACV n'a pas été réalisée sur cet immeuble, mais une démarche de réemploi a été préparée en études par le MOE et mise en oeuvre pendant le chantier

Emissions de GES

Emissions de GES en phase d'usage : 14,00 KgCO₂/m²/an

Emissions de GES avant usage : 59,00 KgCO₂/m²

Emissions de GES en nombre d'années d'usage : 4.21

Concours

Raisons de la candidature au(x) concours

Ce projet de transformation de bureaux en logements s'inscrit dans une démarche de "déjà-là" qui conduit à améliorer le bâtiment en conjuguant contraintes techniques, environnementales, et patrimoniales. Les qualités techniques du bâtiment ont permis sa réversibilité, l'immeuble retrouvant son usage d'origine. Les façades et les modénatures intérieures ont été préservées. Le traitement des planchers a pu être effectué en prenant en compte le sujet acoustique (rue des très passante, et proximité du métro sous le bâtiment), en isolant "mais pas trop", afin de ne pas dégrader les conditions acoustiques entre logements, à l'intérieur du bâtiment. Dans cette démarche de "préservation" et de possible réemploi, un inventaire a été réalisé de manière empirique. Ce projet lancé en 2016, fait figure de prémices aux démarches d'économie circulaire. Il a également fait partie des projets pilotes de la démarche Bâtiment Durable Francilien (BDF) en 2017.

Ce changement d'usage contribue à la mixité urbaine dans Paris, mais également à la mixité sociale puisque ce sont 6 logements sociaux familiaux (6 T4) qui ont été créés. Le logement du 1er étage a été également été conçu pour faciliter l'accueil d'une personne à mobilité réduite (douche à l'italienne, barres de maintien et de relevage).

Batiment candidat dans la catégorie



Maîtres d'ouvrage publics - bâtiments résidentiels

