

Edgar Poe



Nom du groupe : 109EP



Adresse de l'opération : 5-7 RUE EDGARD POE 75019
PARIS



Programme : Offre nouvelle



Année de construction : 1930



Nombre de logements : 22



Phase : Travaux



Occupation intercalaire : Non



Travaux en milieu occupé : Non

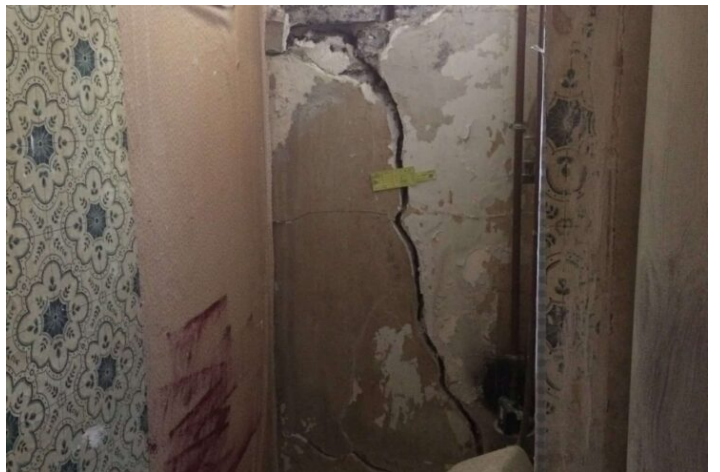
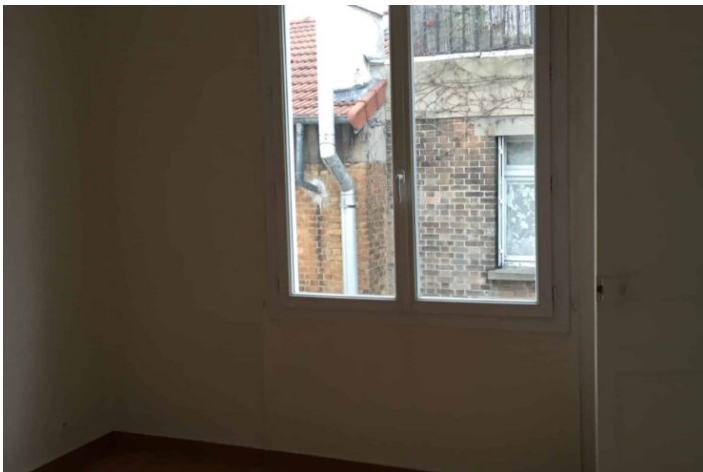


Travaux mixte (milieu vide et occupé) : Non



Travaux en opération tiroir : Non







ARCHITECTE : CANAL - PATRICK RUBIN

PROCÉDURE (MOE) : CONCEPTION ET RÉALISATION

BETS : EVP INGENIERIE - BET STRUCTURE / ESPACE-TEMPS -
BET FLUIDES THERMIQUE

ENTREPRISE : GTM BATIMENT

PATRIMOINE : AUTRE

ORIGINE PROJET : BAIL EMPHYTÉOTIQUE

Contexte et enjeux du projet

L'ensemble immobilier du 5/7 rue Edgar Poe à Paris 19ème est situé sur une colline à l'ouest du parc des Buttes Chaumont, appelée Butte Bergeyre, du nom du stade qui occupa le site de 1918 à 1926. L'accord préfectoral qui autorisa en 1926 la création d'un lotissement de 220 lots était assorti d'un cahier des charges relatif à la sécurisation du sous-sol. Les premières constructions sont lancées dès 1928 et se poursuivront jusqu'en 1933 et ce, malgré des glissements de terrain dès 1931. Le site est une zone d'anciennes carrières exploitées à ciel ouvert et carrières souterraines. L'ensemble immobilier du 5-7 rue Edgar Poe présente à ce jour de graves désordres liés à la structure et surtout à l'infrastructure du fait de la quasi absence de fondation du bâtiment. Situé sur une parcelle de 507 m², il a été pris à bail emphytéotique pour une durée de 55 ans en novembre 2014 par Paris Habitat à la suite de la préemption du bien par la Ville de Paris. Au-delà du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Paris, il est aussi soumis au règlement d'origine relatif à ce lotissement d'habitation, il se situe notamment en secteur préservé maisons et villas, de mise en valeur du végétal et de déficit en logement social. La réhabilitation lourde de cet ensemble immobilier de 32 petits logements se tiendra en milieu vide et permettra de proposer en offre nouvelle la restructuration de 22 logements familiaux.



Typologie du projet à livrer

T1 - T1 bis

6

115.5m2

T2	7	290.2m2
T3	6	335.0m2
T4	3	210m2
PLAI	2	
PLUS	2	
PLS	18	

Programmes des travaux

Travaux préparatoires :

- désamiantage / déplombage ;
- désolidarisation structurelle avec les voisins : création de contremurs le long des murs mitoyens existants ;
- reprises en sous-œuvre et fondations avec micropieux à -50 mètres environ ;
- réhabilitation des 2 cages d'escaliers existantes et mise aux normes des barreaudages ;
- renforcement et démolition/remplacement des planchers au cas par cas selon étude structurelle ;
- renforcement de la toiture qui sera rendue accessible aux futurs résidents ;
- maintien des façades (très détériorées et présentant des zones d'affaissement).

Enveloppe :

- le changement des menuiseries extérieures (bois) ;
- isolation thermique par l'intérieur côté rue et extérieure côté cour ;
- végétalisation en toiture, sur cours et sur rue (ELV), dont végétalisation verticale en façade rue (pied de vignes) ;
- ravalement des façades et restauration de la façade originelle sur rue (motifs et jeux d'alternance de briques)

Parties communes :

- restructuration des parties communes avec le maintien des 2 entrées et des 2 cages d'escaliers ;
- réorganisation du sous-sol avec 21 caves, 1 local vélos, 1 local poussettes, des locaux techniques (entretien, ...) ;
- création d'1 cage d'ascenseur sur l'une des 2 cages d'escalier ;
- mise en place d'un système de désenfumage ;

Logement : restructuration complète des logements.



Budget global de l'opération 9 204 005 €

Budget global	9 204 005 €
Budget global par logement	418 364 €



Planning

AAPC Moe	Juin 2021
Dépôt Permis	Juin 2023
Obtention Permis	Nov. 2023
Livraison	Oct. 2027



Volet environnemental

AVANT TRAVAUX

APRÈS TRAVAUX

Energie principale chauffage	
Profil Cerqual	
ENR	Non
Réemploi	Non
Intervention sur les espaces verts	Non



Concertations

Association de locataires	Association des habitants de la Butte Bergeyre
Désignation de l'association Son objet principal est de « construire un espace d'échanges et de convivialité à partir d'un lieu emblématique ». Il se décline en événements tels que le carnaval, le jardin partagé, les repas et autres fêtes de quartier. Ses adhérents, particulièrement actifs, militent également pour la préservation de l'architecture de la Butte.	
Contribution locataires	Non
Réhabilitation augmentation loyer	0.0€/m² SCO