

# LES COURS DU 9<sup>ème</sup> - 22 CONDORCET



**Nom du groupe** : 109C2



**Adresse de l'opération** : 22 rue condorcet 75009 PARIS



**Programme** : Offre nouvelle



**Travaux :** Acquis réhabilité



**Nombre de logements :** 15



**Phase :** Etudes



**Occupation intercalaire :** Non



**Travaux en milieu occupé :** Non

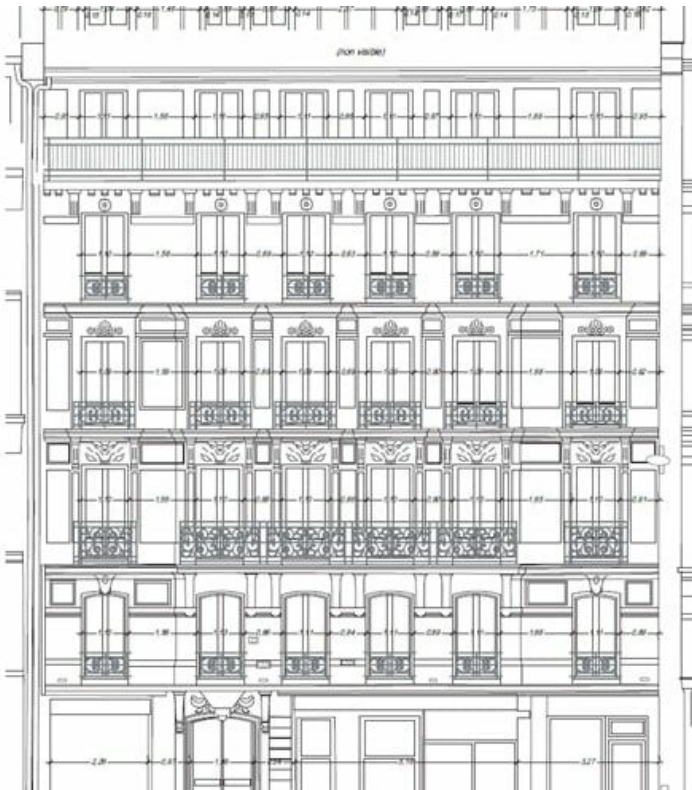


**Travaux mixte (milieu vide et occupé) :** Oui



**Travaux en opération tiroir :** Non

Réhabilitation complète d'un immeuble haussmannien de 6 étages (R+5) comprenant 15 logements sociaux et 3 commerces, avec désamiantage, amélioration énergétique et mise aux normes accessibilité, dans le 9ème arrondissement de Paris.



**PROCÉDURE (MOE) : PROCÉDURE AVEC NÉGOCIATION**

**PATRIMOINE : AUTRE**

**ORIGINE PROJET : BAIL EMPHYTÉOTIQUE**

## Contexte et enjeux du projet

Le projet de réhabilitation du 22 rue Condorcet s'inscrit dans une démarche de préservation et de valorisation du patrimoine social parisien. Cet immeuble haussmannien du 9ème arrondissement, préempté par la Ville de Paris en juin 2017, fait l'objet d'un bail emphytéotique de 65 ans consenti à Paris Habitat jusqu'au 12 octobre 2082. Situé en secteur de protection des monuments historiques et en zone déficitaire de logement social, le bâtiment de 6 étages abritant 15 logements et 3 commerces nécessite une réhabilitation complète en site vide pour traiter les problématiques sanitaires majeures (déplombage, désamiantage) et structurelles (reprises des pans de bois).


Cette opération représente un défi d'équilibre entre conservation patrimoniale et modernisation technique, visant à créer 15 logements sociaux performants (6 PLUS et 9 PLAI) tout en respectant les contraintes réglementaires strictes du site inscrit. L'ambition environnementale se traduit par l'obtention de la certification NF Habitat HQE Paris, une étiquette énergétique D avec 40% de gain de performance, et le profil Cerqual Bas Carbone, témoignant d'une approche exemplaire de rénovation du patrimoine ancien.

### Typologie du projet à livrer

T1 - T1 bis	<b>3</b>	86.46m <sup>2</sup>
T2	<b>3</b>	111.19m <sup>2</sup>

T4	<b>8</b>	608.47m2
T5	<b>1</b>	115.71m2
PLAI	<b>9</b>	
PLUS	<b>6</b>	

### Programme complémentaire



**Commerces**

**3**

### Programmes des travaux

Le programme de réhabilitation du 22 rue Condorcet prévoit une intervention complète sur l'ensemble du bâtiment haussmannien. Les travaux prioritaires incluent le déplombage et désamiantage préalables ainsi que les reprises structurelles nécessaires, notamment la restauration des pans de bois en façade sur cour. L'amélioration thermique constitue un axe majeur avec l'isolation des parois froides, la reprise de la couverture et le remplacement des menuiseries extérieures défectueuses pour atteindre une étiquette énergétique D. La modernisation des 15 logements comprend leur rénovation complète, la réorganisation spatiale du 6ème étage, la création d'un logement PMR au rez-de-chaussée, ainsi que la mise en conformité électrique et le remplacement des systèmes de production d'eau chaude sanitaire. Les parties communes bénéficieront d'une mise aux normes sécurité incendie et accessibilité, avec la création d'un ascenseur, la réhabilitation de la cour, la restructuration des caves et l'aménagement de nouveaux locaux collectifs (tri, vélos/poussettes). L'ensemble de ces interventions, menées en site entièrement vidé, permettra d'obtenir les certifications environnementales visées tout en préservant l'intégrité patrimoniale de cet immeuble du XIXème siècle.



**Budget global de l'opération 3 912 664 €**

Budget global	5 521 562 €
Budget global par logement	368 104 €



**Planning**

Année de financement	Oct. 2017
AAPC Moe	Avr. 2025
Dépôt Permis	Avr. 2026
AAPC Travaux	Août 2026
OS travaux	Févr. 2027
Livraison	<b>Mars 2028</b>

## Volet environnemental

	EXISTANT	OBJECTIF
<b>GAIN ÉNERGÉTIQUE</b>		
Consommation énergétique	342Kwh/m2/an SHON	205kwh/m2/an SHON -40%
Classe énergie	<b>Classe F</b>	<b>Classe D</b>
Energie principale	/ Électrique / Individuel Gaz	/ Électrique / Individuel Gaz
<b>GAIN</b>		
	<b>AVANT TRAVAUX</b>	<b>APRÈS TRAVAUX</b>
Consommation réelle	342kWh/m² SHAB/an	205kWh/m² SHAB/an -40%
Certification	NF Habitat HQE	
Exigences complémentaires	profil Cerqual Bas Carbone	
EVP	Oui	

## Concertations

Contribution locataires	Non
-------------------------	-----