

# 42 rue de Cléry

## DESCRIPTIF TECHNIQUE

### 1. PRÉSENTATION – ÉTAT EXISTANT

Situé au 42 rue de Cléry, dans le 2ème arrondissement de Paris, l'immeuble bénéficie d'une localisation au centre de Paris. Il est localisé à proximité de la station de métro Sentier, de la rue Réaumur et de la rue d'Aboukir.

L'immeuble, construit au XVIIe siècle, entre 1634 et 1661, à usage d'habitation, formant « une grande maison », se composait d'un corps de logis principal sur rue et de deux ailes autour d'une cour intérieure.

Cet ensemble fut fortement remanié au XVIIIe siècle et plus encore au XIXe siècle, notamment lors de la reconversion des anciens appartements en ateliers d'artisan et en bureaux, par suite de la construction en fond de cour, dans les années 1830-1840, d'un corps de bâtiment industriel :

- reconstruction des escaliers en lieu et place (XVIIIe),
- surélévation des ailes à droite et à gauche en plusieurs phases (XVIIIe / XIXe),
- extension des sous-sols et création d'un corps de bâtiment en fond de cour (XIXe),
- réaménagements intérieurs par cloisonnements et décloisonnements (XIXe et XXe).

L'immeuble est aujourd'hui composé en superstructure : d'un rez-de-chaussée, d'un entresol, de trois étages et d'un niveau de combles. Avant travaux, ces niveaux sont exploités en bureau sur la totalité du bâtiment hormis pour les niveaux R+3 (partiel) et R+4 qui intègrent des logements. L'immeuble possède également un premier sous-sol total (R-1) de 441 m<sup>2</sup> et second sous-sol partiel (R-2) de 39 m<sup>2</sup>.

Les surfaces à usages de logements (R+3 et R+4) ont fait l'objet d'un changement d'usage en bureaux auprès de la Direction du Logement et de l'Habitat pour 361 m<sup>2</sup>.

Les étages sont desservis par deux cages d'escaliers (principal et de service) et un ascenseur. La cage d'escalier principal est ouverte sur la cour.

Les toitures sont composées de brisis en ardoise et de terrassons en zinc à joint debout.

### 2. PRÉSENTATION – ÉTAT PROJET

Le projet prévoit une rénovation de l'immeuble :

- Prolonger l'identité de l'histoire de l'immeuble par une revalorisation architecturale de l'ensemble des niveaux ainsi qu'une amélioration de l'accessibilité aux PMR.
- Transformer le bâtiment fond de cour (R+0, Entresol et R+1) avec modification de l'altimétrie du plancher de l'entresol, modification de la façade sur cour de ce bâtiment et modification de ses toitures permettant la création d'une terrasse végétalisée accessible localement au niveau R+2.
- Aligner le niveau de référence du sous-sol afin d'aménager des espaces de vie de qualité et accessibles aux PMR.
- Remanier les circulations verticales et horizontales intégrant la modification de l'escalier de service existant, et la création d'un ascenseur permettant de fiabiliser le capacitaire envisagé et l'accessibilité PMR de l'immeuble.
- Homogénéiser les espaces de circulation pour retrouver une lecture cohérente de l'immeuble.
- Remanier les planchers en superstructure en fonction des diagnostics réalisés afin de permettre l'usage nouveau de bureaux sur les zones anciennement à usage d'habitation (R+3 et R+4), et modification avec démolitions localisées de planchers à l'entresol afin d'améliorer les hauteurs libres du rez-de-chaussée et de l'entresol existant.
- Créer un second rang de lucarnes sur le terrasson zinc de la rue de Cléry afin de valoriser les usages de combles en lien avec le niveau R+3.
- Créer des lucarnes sur les terrassons intérieurs nord et est du corps de bâtiment principal.
- Modifier le terrasson ouest permettant la création d'une terrasse végétalisée accessible localement depuis le niveau R+4.
- Remplacer l'ensemble des menuiseries extérieures (dito existant)
- Raccorder l'immeuble aux réseaux urbains Fraicheur de Paris et mise en place d'une installation technique neuve.

• A minima, trois labels seront visés, et détaillés au point 9, pour le projet de restructuration :

- un label environnemental (BREEAM International Refurbishment),
- un label SMARTSCORE (confort et connectivité des futurs occupants),
- un label OSMOZ de Certivea

### 3. CLASSEMENT

L'immeuble restructuré est classé en ERP 5ème type W.

Les espaces du RDC et du R-1 seront accessibles au public.

Le reste de l'immeuble (Entresol, R+1, R+2, R+3 et combles) n'est pas destiné à recevoir du public et relève de la législation du Code du travail.

### 4. DIVISIBILITÉ LOCATIVE

La divisibilité locative verticale est possible.

La divisibilité locative horizontale est impossible.

Le projet est conçu pour permettre la divisibilité locative suivante des plateaux de bureaux :

- location de tous les plateaux à un preneur,
- location des plateaux à différents preneurs.

En cas de location à différents preneurs, les espaces du RdC et du R-1 seront partagés.

## 5. EFFECTIFS

Le nombre théorique des occupants dans les bureaux non accessibles au public est réparti comme suit :

- R+4 : 20 personnes en base (pouvant être porté à 35 personnes).
- R+3 : 30 personnes en base.
- R+2 : 30 personnes en base (pouvant être porté à 37 personnes).
- R+1 : 30 personnes en base (pouvant être porté à 50 personnes).
- Entresol : 20 personnes en base (pouvant être porté à 48 personnes).

L'effectif total simultané des bureaux non accessibles au public égal à 130 personnes en base (pouvant être porté à 200 personnes).

Le nombre théorique des occupants dans les zones accessibles au public est réparti comme suit :

- RDC : 60 personnes (59 publics + 1 personnel).
- R-1 : 100 personnes (99 publics + 1 personnel).

L'effectif total simultané des zones accessibles au public égal à 160 personnes.

Ces effectifs de base sont indiqués à titre d'information et reprennent les effectifs déclarés à la demande de permis de construire.

Les installations techniques de CVC prévoient la possibilité de porter les effectifs de l'immeuble suivant les effectifs maximums indiqués.

L'augmentation des effectifs de base nécessitera la création des sanitaires en superstructure dont les mesures conservatoires sont prévues en base.

Niveau	PROJET							
	Effectif BASE	Ratio m <sup>2</sup> /pers.	Sanitaires BASE	Sanitaires OPTION	Effectif OPTION	Ratio OPTION	SDR	Effectif CVC Plans PRO
R+4	20	8,5 m <sup>2</sup>	2		35	4,9 m <sup>2</sup>	32,6 m <sup>2</sup>	35
R+3	30	8,3 m <sup>2</sup>	3	2	30	8,3 m <sup>2</sup>	47,9 m <sup>2</sup>	30
R+2	30	8,9 m <sup>2</sup>	3	2	50	5,3 m <sup>2</sup>	51,2 m <sup>2</sup>	37
R+1	30	11,1 m <sup>2</sup>	3	2	50	6,7 m <sup>2</sup>	64,4 m <sup>2</sup>	50
Entresol	20	10,4 m <sup>2</sup>	2	2	40	5,2 m <sup>2</sup>	40,1 m <sup>2</sup>	48
R+0	60	5,6 m <sup>2</sup>	4	-2	60	5,6 m <sup>2</sup>	55,9 m <sup>2</sup>	60
R-1	100	3,8 m <sup>2</sup>	4		100	3,8 m <sup>2</sup>	57,3 m <sup>2</sup>	100
R-2								
<b>TOTAL</b>	<b>290</b>	<b>6,8 m<sup>2</sup></b>	<b>13</b>	<b>8</b>	<b>365</b>	<b>5,4 m<sup>2</sup></b>		<b>360</b>

Tableau des effectifs de base (avec intégration des effectifs maximums potentiels)

## 6. HAUTEURS LIBRES

- RDC : Accueil : 4.3m (libre).
- RDC : Cafétéria : 2.38m (brut).
- RDC : Aile Est : 2.29m (brut).
- RDC : Aile Ouest : 2.23m (brut).
- RDC : Fond de cour : 2.68m (libre).
  
- Entresol : Cafétéria : 2.17m (brut).
- Entresol : Aile Est : 2.22m (brut).
- Entresol : Aile Ouest : 2.28m (brut).
- Entresol : Fond de cour : 2.68m (brut).
  
- R+1 : Cléry : 3.80m (circulation) et 4.05m (bureau).
- R+1 : Aile Est : 4.05m (libre).
- R+1 : Aile Ouest : 3.30m (libre).
- R+1 : Fond de cour : 2.68m (brut).
  
- R+2 : Cléry : 3.45m (circulation) et 3.70m (bureau).
- R+2 : Aile Est : 3.65m (libre).
- R+2 : Aile Ouest : 2.75m (libre).
  
- R+3 : Cléry : 2.40m (circulation) et 2.70m (bureau).
- R+3 : Aile Est : 2.75m (libre).
- R+3 : Aile Ouest : 2.50m (libre).

- R+4 : Cléry : 2.4m à 2.75m (libre).
- R+4 : Aile Est : 2.4m à 2.65m (libre).
- R+4 : Aile Ouest : 2.55m (libre).
  
- R-1 : Espace polyvalent : 3.2m à 3.5m (libre).
- R-1 : SDR Cléry : 2.60m (libre).
- R-1 : SDR fond de cour : 3.00m (libre).

## 7. STRUCTURE

Les surcharges d'exploitation sont conformes à l'Eurocode 1 Partie 1-1 et son annexe nationale française et sont réparties comme suit :

- Bureaux : 250 kg/m<sup>2</sup>.
- Circulations communes : 250 kg/m<sup>2</sup>.

En complément, les charges permanentes supplémentaires pouvant s'appliquer sur les planchers sont les suivantes : Cloisons : 100 kg/m<sup>2</sup>.

## 8. FAUX-PLAFONDS

Îlots acoustiques textiles au RDC dans le porche et l'accueil.

Faux plafonds acoustiques métalliques perforés (avec isolant) dans les circulations, dans les bureaux et dans les salles de réunion.

Faux plafonds en plâtre dans les sanitaires, dans les douches, dans le local vélos et les locaux techniques preneurs (hors concessionnaires)

Faux plafonds acoustiques en plâtre (avec isolant) au R+4 sous la toiture.

## 9. CERTIFICATIONS ET LABELS

Le projet a pour ambition d'obtenir les certifications suivantes :

- BREEAM niveau Very Good,
- SMARTSCORE niveau Gold,
- READY TO OSOZ,
- Label ISR, selon les indicateurs de performance des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG).

## 10. FAÇADES

Restauration des façades/couvertures.

Réalisation de façades en pierres agrafées jointées, pour les façades créées du bâtiment fond de cour, de même nature/aspect que la pierre existante : pierre de Saint-Maximin.

Accès principal sur rue : porte cochère restaurée et création d'un sas en arrière-plan avec pose de portes automatiques coulissantes vitrées.

Accès secondaires sur rue : portes aluminium vitrées en aluminium.

Pose de menuiseries extérieures en bois dans les étages (fenêtres et portes-fenêtres).

Pose de menuiseries extérieures en aluminium au RDC (portes et ensembles fixes).

Pose d'une verrière en aluminium au RDC.

Les caractéristiques techniques – sécuritaires, thermiques et acoustiques – de ces éléments (menuiseries, verrières, etc.) seront réglementaires.

L'occultation intérieure sera assurée par des stores intérieurs textiles.

## 11. DÉSENFUMAGE

Chaque étage sera désenfumé naturellement par des ouvrants en façade. Les ouvrants seront aisément manœuvrables à partir du plancher du local concerné.

Les cages d'escaliers encloisonnées 1 et 2 seront désenfumées naturellement par deux exutoires d'au moins 1m<sup>2</sup> en toiture. Ces exutoires permettront aussi d'accéder à la toiture en cas de maintenance.

## 12. CLIMATISATION/CHAUFFAGE

La production de chaud est assurée par une chaufferie gaz.

La production de froid est assurée par une sous-station FRAICHEUR DE PARIS.

Les deux locaux sont situés en local technique au sous-sol.

Le dimensionnement des installations de climatisation et de chauffage est pris en compte sur la base de 1 personne pour 10 m<sup>2</sup> de SUB dans les bureaux et 1 personne pour 3 m<sup>2</sup> de SUB dans les salles de réunions.

Les plateaux de bureaux sont chauffés et rafraîchis par des ventilo-convecteurs 4 tubes.

Les conditions de températures à maintenir dans les plateaux de bureaux sont de 20°C +/-2°C pour -5°C extérieur en hiver et 25°C +/-2°C pour 32°C extérieur en été.

Les plateaux de bureaux sont ventilés en double flux par des réseaux de gaines de soufflage et d'extraction dans les trémies verticales.

Le débit minimum de renouvellement d'air est de 25 m<sup>3</sup>/h par personne pour les plateaux de bureaux et de 30 m<sup>3</sup>/h par personne pour les salles de réunion.

## 13. PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

Le projet vise un niveau RT2012-10% (volonté programmatique) alors que la réglementation impose à minima une RT élément par élément.

Concernant le Décret Tertiaire, le projet est conforme DT 2040 «ready» (projection des valeurs 2030 en valeurs absolues pour l'open space -10 %).

## 14. COURANTS FORTS ET FAIBLES

L'immeuble restructuré est alimenté en énergie électrique à partir d'un branchement Tarif Jaune.

Le TGBT est équipé et réparti afin de permettre les différents comptages d'énergie.

La distribution électrique se fera depuis un tableau divisionnaire à minima par lot locatif.

La distribution de l'éclairage sera réalisée à travers des chemins de câbles dans les faux-plafonds et en apparent dans les espaces sans faux-plafond.

La distribution des prises de courant des bureaux et salles de réunion sera réalisée par l'intermédiaire de boîtes de sol ou à travers des goulottes électriques périmétriques suivant les lots locatifs.

Les installations sont conçues de manière à disposer d'une réserve de puissance de 20% pour les évolutions ultérieures.

Des parafoudres sont mis en œuvre dans l'installation électrique du bâtiment.

## **15. ÉCLAIRAGE**

L'ensemble des luminaires intérieurs et extérieurs du projet est de technologie LED.

Les luminaires des zones de bureaux sont encastrés dans le plafond métallique côté cour et sont suspendus côté rue. Le niveau d'éclairement prévu est de 300 lux.

Les luminaires des salles de réunions sont gradables.

La commande des luminaires est réalisée par des détecteurs multifonctions liés à la GTB.

L'éclairage des cabines sanitaires, escaliers et circulations est assuré par détection de présence.

## **16. GTB**

Il sera prévu la mise en place d'une installation de Gestion Technique du Bâtiment qui permettra :

- La collecte et la synthèse des différentes consommations du bâtiment,
- Le pilotage des équipements de chauffage et de traitement d'air pour le confort d'utilisation et la maîtrise des dépenses énergétiques,
- La gestion des alarmes techniques,
- La fourniture des ordres nécessaires aux programmations horaires,
- La gestion de l'asservissement des éclairages,
- La gestion des stores électriques (en option).

## **17. ACOUSTIQUE**

Isolement vis-à-vis de l'extérieur sur rue de Cléry : 30dB

Isolement vis-à-vis de l'extérieur sur cour : 30dB

Concernant « l'isolement interne », les préconisations acoustiques courantes seront respectées.

## **18. PLOMBERIE**

L'adduction en eau froide du bâtiment est réalisée par un branchement côté rue de Cléry au R-1.

La production d'eau chaude sanitaire est réalisée localement grâce à des chauffe-eaux à accumulation situés dans les blocs sanitaires et douches.

Chaque bloc sanitaire sera équipé d'une électrovanne permettant de couper l'arrivée d'eau lorsque personne n'est présent via un capteur de présence.

Le nombre d'appareils sanitaires est conforme à la réglementation.

## **19. ASCENSEURS**

Suppression de l'ascenseur existant.

Création d'un ascenseur de 630 kg qui dessert tous les niveaux, à l'exception des niveaux Entresol et R-2. Cet ascenseur sera accessible aux personnes en situation de handicap.

## **20. SÉCURITÉ INCENDIE**

Le bâtiment sera équipé d'un système de sécurité incendie de type E avec un équipement d'alarme de type 3 au sens de la norme NF S 61-936.

## **21. CONTRÔLE D'ACCÈS/SÉCURITÉ**

Le bâtiment sera muni d'un système de contrôle d'accès, de détection intrusion et de vidéosurveillance (prédispositions sont prévues avec prises RJ et câblages) sur les accès du bâtiment, installé à l'accueil RDC.

Des mesures conservatoires permettront aux futurs preneurs d'installer leur contrôle d'accès pour chaque lot locatif.

Les dispositifs de contrôle d'accès et de détection intrusion répondront à une logique de zonage du site.

## **22. TÉLÉPHONIE/INFORMATIQUE**

Les mesures conservatoires sont prévues pour la future installation d'un câblage Voix – Données – Images de catégorie 6A pour les zones de bureaux.

Les équipements centraux informatiques / téléphone seront situés dans un local technique au sous-sol.

Des baies de brassage secondaires sont prévues à minima par lot locatif.

## **23. INTERPHONIE**

Mise en place d'interphonie Services Généraux sur les accès principaux.

## **24. LOCAUX DÉCHETS**

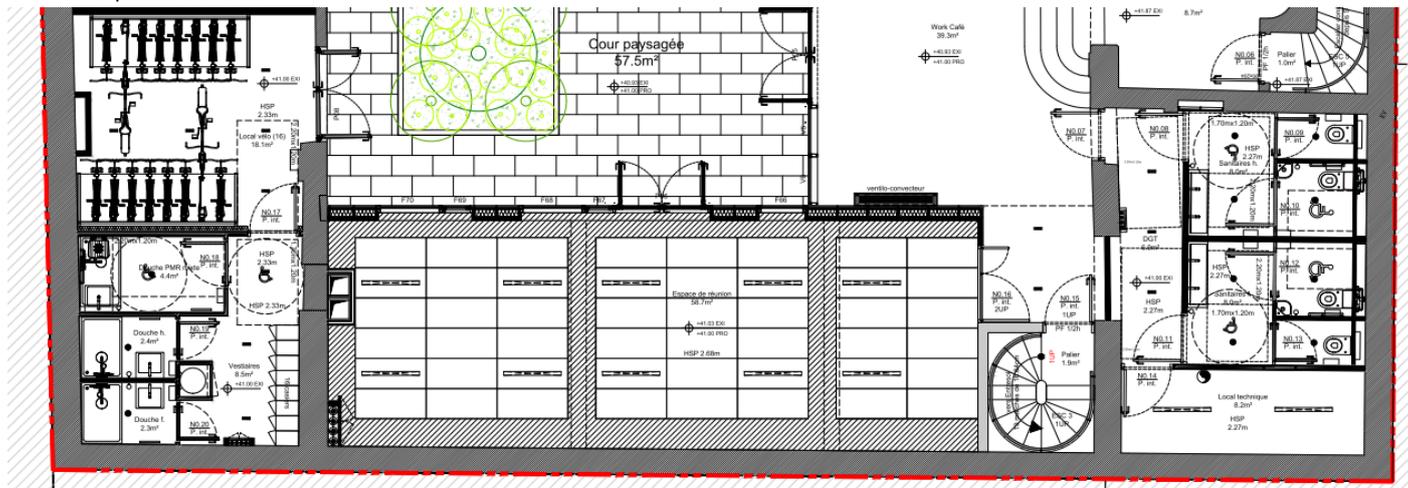
Un « local déchets » de 9,4 m<sup>2</sup> sera implanté au sous-sol dans la « partie technique ». Il est dimensionné pour recevoir et manipuler sans difficulté tous les conteneurs nécessaires à la collecte sélective des déchets.

Un « local déchets » complémentaire de 5.2m<sup>2</sup> sera intégré au RdC. Il permettra la mise en œuvre de la collecte sélective.

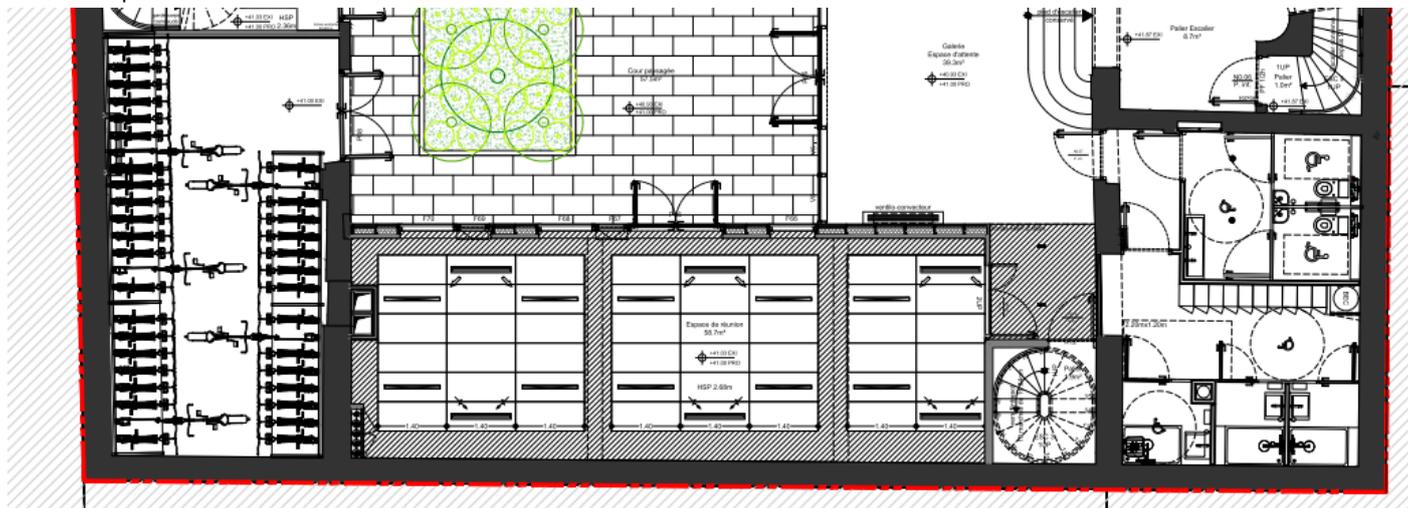
## **25. LOCAL VÉLOS**

Un local vélos de 16 places pour 18 m<sup>2</sup> sera implanté au rez-de-chaussée. Il sera accessible facilement depuis la cour via le porche d'entrée. Ce local pourra être agrandi à 40 places moyennant des travaux de déplacement des douches et des vestiaires dans l'aile Est du bâtiment à rez-de-chaussée et la suppression de 2 sanitaires dans cette zone. Une étude de faisabilité a été réalisée concernant cet agrandissement.

Version 16 places de vélos :



Version 40 places de vélos :



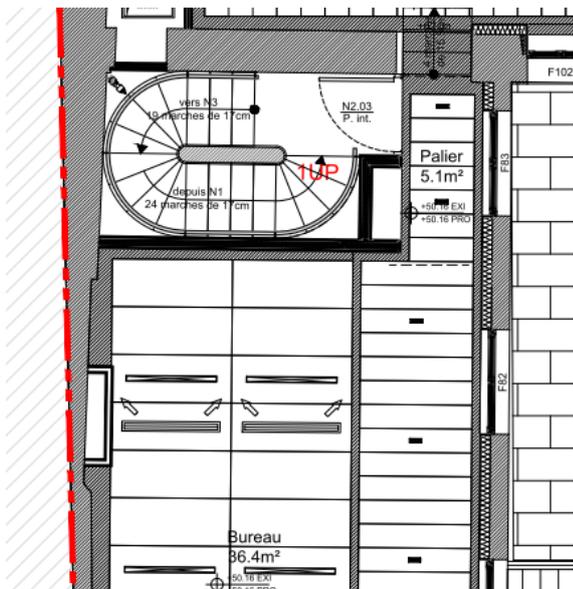
## 26. MESURES CONSERVATOIRES

### Ajout de sanitaires adossés à l'escalier 1UP :

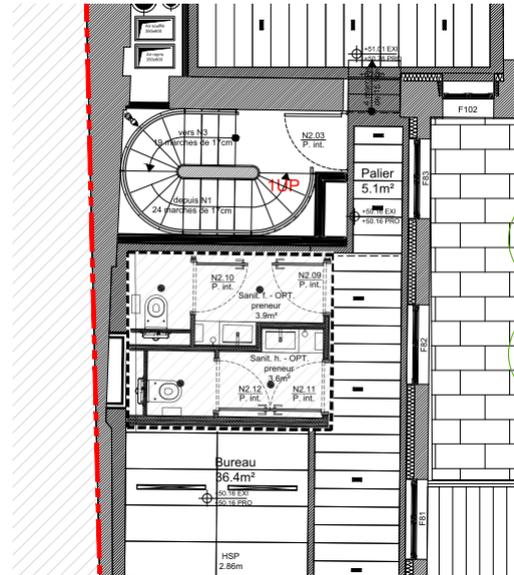
Une mesure conservatoire est mise en œuvre au niveau de l'escalier 1UP de l'aile Ouest du bâtiment afin de permettre l'installation de blocs sanitaires supplémentaires si besoin.

Des attentes d'eaux usées/eaux vannes ainsi qu'une alimentation en eau froide bouchonnées seront installées à cet effet à l'entresol, au R+1, au R+2 et au R+3.

Version sans sanitaire :



Version avec sanitaires supplémentaires :



#### Tisaneries :

A chaque niveau, il est prévu une attente eau froide et une évacuation d'eaux usées bouchonnées laissées en attente dans le faux-plancher pour l'installation ultérieures de tisaneries.

#### Contrôle d'accès :

Les portes d'accès aux lots privatifs bénéficieront de mesures conservatoires pour la mise en place d'un contrôle d'accès par le Preneur sans que ce dernier n'ait à changer les portes ou percer les murs.

#### Ascenseur :

Une mesure conservatoire pour la mise en place ultérieure d'un contrôle d'accès dans l'ascenseur sera installée.

#### Wifi :

Il sera mis en place dans l'ensemble de l'immeuble des mesures conservatoires pour que le Preneur puisse installer le wifi.

#### Locaux VDI :

Il n'est pas prévu de mesure conservatoire pour l'installation de locaux VDI à chaque étage.