



patrick et violette dullin architectes d.p.l.g.

16, rue civiale 75010 paris tel: 01 42 00 63 62 fax: 01 42 45 65 85

Immeuble 25, rue Stephenson
75018 PARIS

Etude de réhabilitation complète

Paris, le 13 juin 2008

2

Madame Sandrina de OLIVEIRA
Cabinet LAMY MONTMARTRE
19, rue Eugène Carrière
75018 PARIS

ANALYSE DES CARACTERISTIQUES DE L'IMMEUBLE

Cet immeuble ancien peut être caractérisé, pour synthétiser les nombreuses constatations qui en ont été établies jusqu'à présent, comme présentant

- Un gros-œuvre localement endommagé par des infiltrations liées à des conditions d'habitation inappropriées et un manque d'entretien prolongé, mais comparable à celui d'une grande partie de l'habitat ancien parisien, et ne nécessitant pour sa remise en état que des interventions couramment pratiquées par des entreprises qualifiées.
- Une configuration totalement atypique des organes de circulations communes, liée à la destination d'origine de ce bâtiment religieux, vraisemblablement pensionnat ou couvent, dont seule une partie, réservée aux instances supérieures, est largement dimensionnée, éclairée et accessible.
L'autre partie, affectée au logement des pensionnaires, comporte sur 3 niveaux complets plus 2 niveaux partiels, des alignements de cellules faiblement dimensionnées de part et d'autre de longs corridors aveugles, desservis par une seule cage d'escalier.
Le changement d'affectation de ces derniers locaux en logements, très exigus lorsqu'ils ne sont pas composés de plusieurs lots regroupés, a été opéré sans aucun souci quant à la salubrité ni à la sécurité des occupants.
C'est dans la non adaptation de cette partie du bâtiment à l'usage qui en a été fait que réside l'origine des dégradations constatées, et à ce jour, il y a lieu, tout en préservant la pérennité de la partie du bâtiment « noble », d'opérer une restructuration complète des autres surfaces, impliquant la démolition totale de l'ensemble des installations et cloisonnements intérieurs, après avoir organisé le transfert des lots des Copropriétaires individuels dans les 3 niveaux inférieurs, pour obtenir des « plateaux nus » aux 3^{ème}, 4^{ème} et 5^{ème} étages.
Cette possibilité est en effet offerte à ce jour, où le nombre de locaux acquis par la Ville apparaît suffisant pour pratiquer les échanges de surfaces indispensables à la libération des trois étages supérieurs, sans avoir à mettre en cause la libre jouissance par leurs propriétaires des logements correctement aménagés au premier et au deuxième étage.

Une simulation de ce scénario a été établie, qui confirme sa faisabilité, et présente la possibilité pour la SEMAVIP de réaliser un programme proche de celui qu'elle s'est fixé, soit la création de 15 logements sociaux en étages et 2 logements pour personnes à mobilité réduite au rez-de-chaussée, tout en augmentant les surfaces de la plupart des petits locaux restant en Copropriété aux étages inférieurs, avec bien entendu le respect des conditions de confort sanitaire et de sécurité exigibles.

Ceci suppose la création d'une nouvelle cage d'escalier sur toute hauteur de l'aile sur rue Cavé, avec incorporation dans son jour d'un ascenseur, l'implantation d'une série de descentes d'eaux vannes et ménagères, de colonnes d'alimentation d'eau froide, l'installation de trappes de désenfumage à l'aplomb des deux cages.

La diminution considérable de longueur des couloirs de circulation modifiera le classement de l'immeuble, qui passera de la catégorie 3B à la catégorie 3A quant à son comportement en cas d'incendie.

Il pourrait ainsi contenir un total de 38 logements dont 17 sociaux et 21 en Copropriété.

Arguments en faveur de cette proposition :

Mixité à l'intérieur même de la Copropriété comportant à la fois de petits et de vastes lots, respect du patrimoine de petits propriétaires occupants ou bailleurs, dont la mise de fonds nécessaire aux travaux sur parties communes pourra être compensée par l'intégration dans leur lot de parties d'anciennes circulations, avec diminution ultérieure des charges d'entretien de ces surfaces communes d'emprise considérablement réduite.

Mixité entre logements en Copropriété et logements sociaux, évitant la nécessité de relogement tant des Copropriétaires occupants que des Locataires des Copropriétaires bailleurs.

Sauvegarde d'un bâtiment ancien de bonne qualité tant esthétique que constructive (les deux étant par ailleurs susceptibles d'améliorations)

Simplicité technique, donc économie de moyens, pour la restructuration d'un bâtiment traditionnel à planchers en poutres de bois, permettant toutes créations de trémies pour implantation d'escalier, passage de gaines et conduits divers, modification de limons pour création d'ascenseurs, ou rebouchage d'anciens passages de conduits de fumées dont la démolition permettra d'accroître la surface habitable....

1^{ère} condition : Réparation des atteintes localisées au gros-oeuvre

La structure porteuse générale du bâtiment est la suivante :

- Sous sol en voûtes de pierres, particulièrement aptes à subir sans dommages la présence prolongée d'un taux d'humidité excessif lié à une insuffisance de ventilation et à des fuites plus ou moins importantes sur des canalisations tant d'évacuation que d'alimentation.

Les réparations à prévoir sur ces parties maçonnées sont donc très limitées, et consistent essentiellement dans la démolition de l'escalier en pierre excessivement raide, à remplacer par un escalier en béton, ménageant un dégagement horizontal avant l'emplacement de la porte donnant sur le palier du rez-de-chaussée.

- Façades sur rues en pierres sur les étages inférieurs, en briques au-dessus du 3^{ème} étage, en fort bon état, comme en témoigne le nombre restreint et la faible largeur de fissures que l'on peut relever sur l'enduit en ciment qui a été appliqué sur leur parement extérieur il y a

une dizaine d'années, type de revêtement très rigide sur lequel se seraient développées, si s'était produite la moindre déformation mécanique du support, de nombreuses fissures et crevasses. Les désordres ayant pu affecter les ossatures intérieures n'ont donc pas eu de conséquences sur ces maçonneries qui assurent à part entière leur rôle constructif.

- Façades sur cour centrale en pans de bois avec remplissage en plâtre et enduit extérieur en plâtre, de planimétrie un peu irrégulière témoignant de leur ancienneté, mais comportant à chaque étage des bandeaux moulurés écartant le ruissellement des eaux pluviales du parement des façades.

Celles-ci méritent un ravalement avec réfection des habillages en zinc et des descentes pluviales mais leur degré de fissuration, assez localisée, est tout à fait banal.

- Planchers d'étages à ossature en bois composée de poutres maîtresses de forte section, environ 30x30 cm, portant de façades sur rues en maçonnerie à façades sur cour centrale en pans de bois auxquelles elles sont assemblées selon les méthodes traditionnelles, à mi-bois avec renforts métalliques.

Ces poutres principales, distantes les unes des autres de 4,50 à 5,00m, reprennent sans retombées la portée de solives parallèles aux façades, qui comportent en sous face un lattis bois avec enduit plâtre, et en partie haute un revêtement en parquet de bois.

La décomposition localisée du bois sera mise en évidence par des purges et sondages systématiques dans les plafonds, particulièrement au droit des installations sanitaires vétustes, pour dénombrer les dislocations d'assemblages de poutres et pourriture de pièces maîtresses liées à des pénétrations d'humidité à la suite de dégâts des eaux répétitifs.

Le renforcement des parties défectueuses se fera après purges soigneuses, par mise en œuvre de pièces d'assemblage et de profilés appropriés solidement ancrés dans le bois sain conservé et traité aux xylophènes curatifs et préventifs.

La surface prévisionnelle totale sera, pour l'étude de coût, de 300 m².

A la suite, reconstitution de tous enduits défectueux ou manquants aux plafonds.

La parfaite horizontalité des dessus de planchers, dont la déformation localisée, en dehors des zones sinistrées par les dégâts des eaux, est à attribuer à un léger fléchissement sans caractère de gravité et surtout sans rapport avec de quelconques tassements différentiels, comme en témoigne l'absence de toute crevasse dans les voûtes de pierre du sous-sol, sera ensuite traitée dans le cadre de l'aménagement des nouveaux locaux programmés.

- Escalier A à deux volées et quartiers tournant, portant sur limon central en chêne en bon état. Ce limon sera à remplacer par un limon métallique reprenant sur des cornières soudées l'extrémité des marches recoupées, dans le cadre de la création d'un ascenseur implanté dans le jour de cet escalier.

Plats de marches balancées en chêne dont les nez sont pour certains très usés, dont le remplacement complet est à prévoir pour 60 U.

Sous-face des rampants en plâtre très crevassés, à démolir et reconstituer sur treillis acier galvanisé sur une surface de 30 m².

Poutre principale des paliers à renforcer en sous-œuvre par profilé métallique de section appropriée.

Ossature du refend en pans de bois séparatif entre la cage et le bâtiment sur rue à conforter par pose de fers plats, sabots et cornières au droit des assemblages endommagés, et réfection des remplissages au plâtre gros armé de filasse.

2^{ème} condition : Création du nouvel escalier B sur toute hauteur

Son implantation permettra aux occupants des divers logements d'accéder à cette cage, protégée par des portes coupe-feu, par des circulations de longueur inférieure à 7m.

Il desservira l'ensemble des lots donnant sur l'ancien escalier aux 1^{er} et 2^{ème} étages, et pour chacun des 3 étages supérieurs, à 3 des appartements neufs aménagés par la SEMAVIP, les 2 autres étant desservis par la cage A.

Cette disposition permettra de modifier le classement de l'immeuble quant à son comportement en cas d'incendie, de la famille 3B à la famille 3A, beaucoup moins contraignante.

Une programmation chronologique des différentes phases d'exécution des travaux devra bien entendu être soigneusement mise en forme, pour permettre de limiter le plus possible les courtes périodes d'impossibilité d'accès des Occupants à leurs logements.

V. DULLIN