



## BOIS & BÉTON POUR UNE CONSTRUCTION SINGULIÈRE DANS LE 18<sup>E</sup> ARRONDISSEMENT

21bis / 23 rue Pajol à Paris 18<sup>e</sup>  
16 logements et 2 locaux d'activité

## LE CONTEXTE

Située au sud-est du 18<sup>e</sup> arrondissement, à proximité de la ZAC Pajol et du secteur d'aménagement de l'impass Dupuy, entre les faisceaux de voies de la Gare de l'Est et de la Gare du Nord, l'opération s'étend sur 2 parcelles regroupées à l'angle des rues Philippe de Girard et Pajol. Son aménagement a été confié à la Soreqa en 2013.

Les deux immeubles étaient probablement issus d'une opération de lotissement datant de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle et ne présentaient pas de qualité architecturale particulière. L'organisation, l'exiguïté des lots et l'état vétuste général ne permettait pas d'envisager une réhabilitation générale.

Un projet global de démolition/reconstruction a donc été programmé afin de mettre un terme aux conditions de vie indignes des occupants du 23 rue Pajol et d'engager une refonte complète de la situation typologique précaire des logements sur l'ensemble des deux parcelles. Les immeubles ont été démolis entre 2014 et 2015 et la parcelle libérée transmise à la Siemp en juillet 2015 pour la construction de 16 logements sociaux et 2 locaux d'activité. L'opération sera livrée en janvier 2018.

## LE PROGRAMME

Du fait d'une situation urbaine particulière, en proie d'îlot, caractérisée par une vue dégagée et une grande visibilité, l'agence Armand Nouvet Architecture et Urbanisme a voulu un immeuble se présentant avec force et évidence.

L'architecture proposée développe un volume gradué avec un étage classique composé de matériaux nobles et pérennes :

> Une façade en portique béton de teinte claire, pour un accord avec les tonalités des constructions voisines. La qualité des surfaces est celle d'un parement fin soigné, avec application d'un minéralisant mat et incolore qui préserve l'intégrité du matériau béton tout en offrant une protection et un traitement anti-tags efficace mais non-visible.

> Des menuiseries en mélèze, un bois européen naturellement imputrescible, composent les larges ouvertures des logements. Des stores extérieurs à projection garantissent une protection solaire efficace tout en permettant la régulation des vis à vis dans les espaces de vies plus privatifs.

Tous les logements bénéficient d'une double orientation et toutes les salles de bain sont éclairées naturellement.

Les loggias offrent un espace tampon accessible soit à partir de l'entité salon-cuisine, soit par une chambre. Elles ouvrent ainsi une disposition du plan, du type « plan tournant », qui, à la façon d'un appartement néo-classique, permet une liaison de pièce à pièce le long des façades. Elles garantissent l'intimité des salles de bain et leur ventilation naturelle.

Les travaux durent 16 mois (comprenant 2 mois de préparation de chantier) pour un montant des travaux de 3 256 819 € TTC.

## LA TYPOLOGIE DES LOGEMENTS

> 3 logements PLAI, 8 PLUS et 5 PLS

Deux pièces .....	5
Trois pièces .....	5
Quatre pièces .....	5
Cinq pièces .....	1

## LES SURFACES

Surface utile des logements : 1099 m <sup>2</sup>
Surface plancher logements : 1131 m <sup>2</sup>
Surface utile locaux d'activité : 125 m <sup>2</sup>
Surface utile locaux d'activité avec sous sol : 190 m <sup>2</sup>

## LE FINANCEMENT

Prêt CDC .....	3 395 317 €
Subvention État .....	52 708 €
Subvention Région .....	101 560 €
Subvention Ville de Paris .....	992 541 €
Subvention 1% .....	170 000 €
Subvention PLAI spécifique .....	32 351 €
Prêt 1% .....	30 000 €
Prêt commerce .....	395 571 €
<b>Total .....</b>	<b>5 170 048 €</b>



## LES PRESTATIONS

### Certifications et consommation énergétique

- > Certification Plan Climat de la Ville de Paris
- > Label Effnergie +

### Qualités d'usage

- > Carrelage pour les salles d'eau, de bains et loggias
- > Douche avec bac et/ou baignoire équipées de pare-douche
- > Production de chaleur assurée par une chaufferie au gaz naturel équipée de 2 chaudières à condensation
- > Équipements électriques des logements adaptés pour tous, valides comme PMR
- > Interphonie sonore pour les personnes mal-voyantes
- > Loge gardien rue Philippe de Girard
- > Local vélos et voitures d'enfants à RDC
- > Caves en sous sol

### Qualités environnementales

- > Chantier propre
- > Gestion des déchets par tri
- > Maîtrise des consommations d'eau (compteurs individuels, WC double chasse, régulateurs de pression, robinets thermostatiques, etc.)
- > Ventilation par VMC (simple flux)
- > Complément d'ECS effectué par des panneaux solaires thermiques implantés en toiture assurant 30 % minimum de couverture des besoins
- > Double vitrage, occultations par des stores
- > Éclairage des parties communes avec détecteurs de présence

## LES INTERVENANTS

### Aménageur

Soreqa

### Maître d'ouvrage

Élogie-Siemp

### Architecte

Armand NOUVET  
Architecture et Urbanisme

### Entreprise générale

RABOT DUTILLEUL

### Bureau d'études

SIBAT

### Bureau de contrôle

RISK CONTROL

### Coordonnateur SPS

GTIF

Née de la fusion entre Élogie et la Siemp, la société Élogie-Siemp, 3<sup>e</sup> bailleur social de la Ville de Paris, gère un patrimoine de près de 27 000 logements à Paris et en banlieue. Forte de quelque 490 collaborateurs, Élogie-Siemp, ambitionne de répondre aux objectifs de la Ville en matière de production de logements sociaux et d'amélioration de la qualité de service rendu aux locataires.

### CONTACT

**Juliette Zylberg**

06 42 21 24 31

[j.zylberg@elogie-siemp.paris](mailto:j.zylberg@elogie-siemp.paris)



[www.elogie-siemp.paris](http://www.elogie-siemp.paris)

  [ElogieSiemp](#)