



3 janvier 2017 / Avant la démolition



3 mars 2017 / Fin de la démolition



3 octobre 2017 / Début des travaux

LES INTERVENANTS

Maître d'ouvrage
Élogie-Siemp

LOT 5 ET LOT 7

Architecte mandataire
Naud & Poux
Architecte co-traitant
Martin Duplantier
Architecte sous-traitant
Bauen Bauen

Entreprise générale
Léon Grosse

Bureau d'études TCE
Mizrahi
Bureau d'études HQE
Terao
Bureau de contrôle
Qualiconsult
Coordonnateur SPS
BTP Consultants
AMO Environnement
CITAE

LOT 8

Architecte mandataire
Vous Êtes Ici
Architecte co-traitant
Nomade

Entreprise générale
SICRA

Bureau d'études
Igreç Ingenierie
Bureau de contrôle
Risk Control
Coordonnateur SPS
BTP Consultants
AMO Environnement
CITAE

Née de la fusion entre Élogie et la Siemp, la société Élogie-Siemp, 3^e bailleur social de la Ville de Paris, gère un patrimoine de près de 28 000 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
j.zylberg@elogie-siemp.paris



www.elogie-siemp.paris

🐦 @ElogieSiemp

Crédits : Devisubox / Direction de la Communication / Octobre 2017

[RE]CONSTRUCTION DU QUARTIER PAUL BOURGET / PHASE 2

197 logements sociaux, 1 local commercial et 60 places de stationnement
1,3,5 - 15 - 31 à 35 rue Paul Bourget à Paris 13^e

élogie - SIEMP

LE CONTEXTE

Le projet de remaniement du quartier Paul Bourget, situé Porte d'Italie, dans le 13^e arrondissement, s'inscrit dans une dynamique urbaine riche et ambitieuse qui fait la part belle aux cheminements piétons, à la présence du végétal, aux connections urbaines paysagères et au cadre de vie qualitatif nouvellement offert aux habitants.

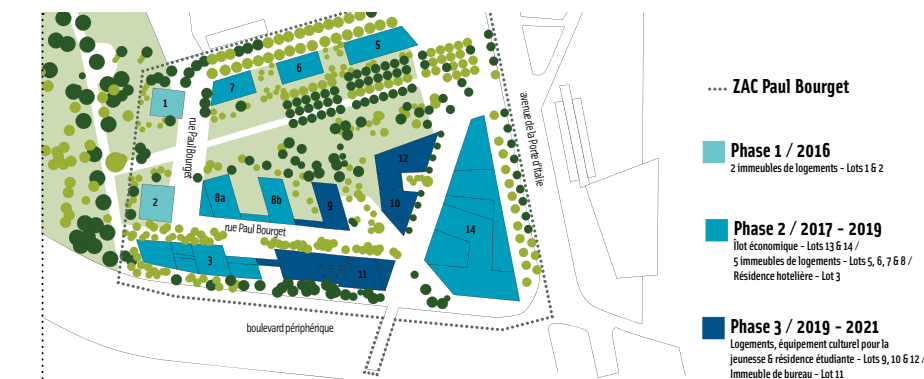
La parcelle est située dans un contexte fortement hétéroclite, à proximité du Parc Kellermann, du boulevard périphérique, du métro et tramway Porte d'Italie (ligne 7, T3a), d'un magasin de bricolage et des ateliers de maintenance de la ligne 7 de la RATP.

Cette opération de requalification urbaine a été approuvée en novembre 2013 par le Conseil de Paris. La concession d'aménagement a été confiée à la SEMAPA.

Elle prévoit 3 phases de démolition/reconstruction de l'ensemble des immeubles existants (dont l'un a été partiellement détruit par un incendie en 2008), soit 296 logements familiaux, en développant une mixité fonctionnelle (équipement culturel, commerces de proximité, logements intermédiaires et étudiants, bureaux, hôtel, résidence hôtelière) tout en préservant la qualité des espaces verts et en mettant en valeur le parc Kellermann mitoyen.

Ont été retenus pour réaliser la phase 2 :

- > L'agence Naud & Poux, architecte mandataire pour le lot 5 (75 logements) et Martin Duplantier, architecte co-traitant pour le lot 7 (44 logements)
- > L'agence Vous Êtes Ici, architecte mandataire, pour le lot 8 (78 logements) et Nomade, architecte co-traitant



2014-2016 / Phase 1

Élogie-Siemp démolit et reconstruit 2 immeubles de 62 logements sociaux, 1 local collectif résidentiel et 1 parking de 46 places, situés au 24/30 de la rue Paul Bourget. Réalisée par l'agence KOZ, dans le cadre d'un concours d'architecture, la phase 1 s'achève par une inauguration des 2 immeubles, en mai 2016.

Janvier 2017 / Début Phase 2

La démolition du 1 au 25 rue Paul Bourget signe le commencement de la phase 2 de réaménagement du quartier, avec la construction de 197 logements sociaux, décomposés en 3 lots de 5 immeubles de logements, situés le long de la rue Paul Bourget et autour du futur jardin.

LE PROGRAMME PHASE 2



LOT 5

> 75 logements sociaux et 1 local commercial de 200m²
> 1, 3 et 5 rue Paul Bourget 75013 Paris

Le projet s'attache à mettre en place un principe d'évolutivité des bâtiments dans le temps, aussi bien à l'échelle du logement qu'à l'échelle de l'édifice.

Tous les logements sont soit traversants, soit d'angle, soit les deux à la fois avec trois orientations offertes sur l'extérieur avec des balcons ou terrasses généreux.

Tous possèdent des séjours spacieux, largement ouverts en façade, avec des prolongements extérieurs.

À l'intérieur même des appartements, aucun voile porteur ne vient obstruer les espaces. Un système de poteaux/poutres (bandes noyées intégrées dans les dalles) offre la possibilité, à terme, de réaménager entièrement les intérieurs pour une éventuelle évolution d'usage.

Les vides générés par les retraits gèrent les rapports d'échelle. Ils offrent également de vastes terrasses qui permettent à des éléments de végétation de se développer de façon abondante au sommet des constructions, affirmant par ce biais le prolongement des parcs et jardins dans la verticale.

En rez-de-chaussée, directement sur la place, un commerce occupe les trois angles du bâtiment.

Les matériaux employés, autant à l'intérieur qu'à l'extérieur, sont choisis pour leur caractère noble, pérenne et non salissant. Ainsi, l'utilisation du verre clair, du verre émaillé, du béton et du métal prédomine.

Les travaux pour les bâtiments du lot 5 et 7 durent 24 mois, pour un coût total prévisionnel de l'opération de 33 312 773 € TTC.

LA TYPOLOGIE DES LOGEMENTS

> 36 logements PLAI, 47 PLUS et 36 PLS

Une pièce (27,90m ²)*	10
Deux pièces (48,70m ²)*	29
Trois pièces (75,10m ²)*	50
Quatre pièces (89m ²)*	27
Cinq pièces (98,90m ²)*	3

*surface moyenne

Bâtiment 5 : 5 T1 / 22 T2 / 32 T3 / 14 T4 / 2T5

Bâtiment 7 : 5 T1 / 7 T2 / 18 T3 / 13 T4 / 1 T5

LES LOYERS (valeur janvier 2015)

Le loyer mensuel hors charge par m² (surface utile) est de 7,16 € pour le PLAI, de 7,66 € pour le PLUS et de 12,97 € pour le PLS



LOT 7

> 44 logements sociaux collectifs
> 15 rue Paul Bourget 75013 Paris

Le concept consiste à développer une volumétrie extrêmement rationnelle, parfois remplie, parfois ouverte, parfois prolongée par une terrasse ou un balcon, habillée par des vitrages performants ou un complexe isolant, puis prolongée par des espaces extérieurs vers le parc. L'épannelage est clair, double sur le parc, simple sur la rue, créant une diversité de lecture du bâtiment. L'imbrication des niveaux crée une richesse volumétrique intéressante à l'échelle du quartier. Les deux façades, sur rue et sur parc, expriment deux urbanités différentes, l'une étant alignée et propre, l'autre étant plus découpée et débordant de vert, d'arbres et d'espaces ensoleillés.

Les matériaux employés, autant à l'intérieur qu'à l'extérieur, sont du verre clair, du verre émaillé, du béton et du métal (garde-corps, menuiseries, store toile coulissant comme système d'occultation). La matrice principale est traitée en isolation par l'extérieur et en bardage en rendu béton. Le remplissage est réalisé en panneaux de verre émaillé sombre, se confondant avec les éléments vitrés des ouvrants. Les nez de dalle des balcons et terrasses sont aussi en bardage rendu béton en continuité de la matrice. Les garde-corps sont en serrurerie, en barreaudage vertical afin de limiter les vues depuis l'extérieur tout en garantissant une transparence depuis l'intérieur. Les sous-faces des balcons sont en bois : protégés des intempéries, ils ne griseront pas et garderont leur teinte chaude. La surface des balcons étanchés est aussi en caillebotis bois, au même niveau que le sol fini intérieur. Les deux grandes terrasses sont réservées à de grands logements et développent une partie végétale importante.

Le hall est lui aussi pensé dans une logique de clarté et d'intégration du paysage : il est traversant et donne à voir depuis la rue Paul Bourget le cœur d'îlot verdoyant.

LES SURFACES

Surface utile des logements : 8 149,30 m²
Surface hors-oeuvre nette : 10 157,77 m²
Locaux d'activité : 200 m²

LE FINANCEMENT

Prêt CDC	17 086 039 €
Subvention Ville de Paris	5 814 994 €
Prêt PLS	5 776 423 €
Prêt Action Logement	1 850 000 €
Prêt bancaire	943 079 €
Subvention État	804 373 €
Prime d'insertion	764 873 €
Fonds propres	272 992 €
Total	33 312 773 €



LOT 8

> 78 logements sociaux et 60 places de stationnement
> 31 à 35 rue Paul Bourget 75013 Paris

Répartis sur 5 bâtiments du R+5 au R+8, ils sont reliés entre eux par des jardins d'hiver. Le bâtiment central se soulève sur une ouverture de 20 mètres linéaires laissant ainsi une percée visuelle plus généreuse. Il met en valeur l'accès des résidents à pied et libère l'espace nécessaire aux différents locaux communs (boîtes aux lettres, locaux vélos et tri). Trois circulations verticales, intégrées dans le bâti, sont clairement identifiables depuis cet espace. Elles sont soit ouvertes sur l'extérieur, soit éclairées naturellement.

La partie Sud-Ouest du bâtiment 2 est abaissée, compensée par l'élévation de la pointe Nord-Est du bâtiment 1 qui profite ainsi d'un ensoleillement et d'un belvédère sur Paris. Dans l'îlot central, un mobilier spécifique conçu sur mesure sera le point de rencontre principal pour un espace repos, jeu ou détente.

85 % des logements bénéficient d'un espace extérieur offrant balcon, terrasse, jardin d'hiver ou loggia. Les pièces de même nature se superposent. Les chambres sont protégées des vues directes depuis d'autres logements. Toutes les cuisines sont encloisonnées et nombreuses sont celles qui profitent d'une cloison coulissante afin de permettre l'ouverture sur le séjour. Toutes les pièces disposent d'occultations.

Le projet propose un contraste entre des façades traitées en châssis bois-aluminium et tableaux métalliques blancs, une façade sur rue en brique avec volets métalliques coulissants et autres éléments rapportés en métal. La façade nord du bâtiment central sera revêtue d'un bardage en cassette métallique micro-perforée. Le sous-sol commun à l'ensemble est sur 1 niveau et compte 60 places de stationnement.

Les travaux pour les 5 bâtiments du lot 8 durent 24 mois, pour un coût total prévisionnel de l'opération de 21 896 371 € TTC.

LA TYPOLOGIE DES LOGEMENTS

> 23 logements PLAI, 32 PLUS et 23 PLS

Une pièce (25 m ²)*	9
Deux pièces (45m ²)*	12
Trois pièces (70m ²)* dont 1 duplex	31
Quatre pièces (87 m ²)* dont 2 duplex	23
Cinq pièces (104 m ²)*	3

*surface moyenne

LES SURFACES

Surface utile des logements : 5 266 m²
Surface de plancher : 5 180 m²

LES LOYERS (valeur janvier 2015)

Le loyer mensuel hors charge par m² (surface utile) est de 5,97 € pour le PLAI, de 6,70 € pour le PLUS et de 13,07 € pour le PLS

LE FINANCEMENT

Prêt CDC	15 195 999 €
Subvention Ville de Paris	3 819 740 €
Subvention Action Logement	770 000 €
Fonds propres	547 280 €
Prêt Action Logement	540 000 €
Subvention État	526 927 €
Subvention PLAI spécifique	496 425 €
Total	21 896 371 €

LES PRESTATIONS

Certifications et consommation énergétique

Dans le cadre de l'expérimentation GRDF sur la ZAC, il a été retenu la production de chauffage par des énergies renouvelables : PAC*, couplées à des chaudières gaz.

*PAC : les pompes à chaleur aérothermiques exploitent l'air intérieur ou extérieur afin d'en extraire la chaleur pour la diffuser dans les logements (principe de l'aérothermie).

L'opération s'inscrit dans le cadre du Plan Climat de la Ville de Paris et vise la certification environnementale « Habitat Environnement Profil - label Effnergie+ », délivrée par CERQUAL.

Qualités d'usage communes aux 3 projets

- > Faïence dans les salles d'eau et salles de bains, crédence dans les cuisines
- > Parquet dans les pièces de vie
- > Douche avec bac et/ou baignoire équipés de pare-douche
- > Interphonie sonore pour les personnes malvoyantes
- > Équipements électriques des logements adaptés pour tous, valides comme PMR
- > Local vélos et voitures d'enfants
- > Contrôle d'accès par Vigik et vidéophone ou interphone.

Qualités environnementales communes aux 3 projets

- > Chantier propre
- > Gestion des déchets par tri sélectif
- > Maîtrise des consommations d'eau (compteurs individuels, WC double chasse, régulateurs de pression, robinets thermostatiques)
- > Ventilation par VMC du type hygro B
- > Éclairage des parties communes avec détecteurs de présence
- > Menuiserie extérieures en aluminium avec double vitrage
- > Isolation thermique extérieure par panneaux semi rigides de laine de verre de 120 mm complétée par un isolant intérieur de 60 mm en polyuréthane sans CFC

UNE CLAUSE D'INSERTION SOCIALE

Élogie-Siemp a signé avec les deux entreprises générales Léon Grosse pour les lots 5 et 7 et SICRA pour le lot 8, une clause prévoyant de réaliser 17 026 heures d'insertion.