DEUX RÉHABILITATIONS, DONT UNE ANCIENNE IMPRIMERIE TRANSFORMÉE EN LOGEMENTS ET TROIS CONSTRUCTIONS NEUVES

168 rue de Crimée à Paris 19e
31 logements sociaux et 2 locaux d'activité

élogie - SIEMP

LE CONTEXTE

L'ensemble immobilier est situé au 168 rue de Crimée, au cœur du 19e arrondissement, proche des commerces et de la station de métro du même nom.

Dans le cadre de la Convention Publique d'Aménagement, portant sur le traitement de l'habitat dégradé, cette opération a été transférée en 2003 par la Ville de Paris à Élogie-Siemp qui en a la propriété.

A l'origine, s'élevait sur cette parcelle de 1 366 m², un ensemble de bâtiments d'origines et de natures différentes : immeubles du 19e siècle et ancienne halle industrielle. L'opération met en relation deux cours, celle du 168 et celle du 170. A cette dernière adresse, 19 logements sociaux ont été contruits en 2008 par Élogie-Siemp.

LE PROGRAMME

Dans cet ensemble immoblier, conçu et réalisé par l'agence d'architecture Metek, l'intention architecturale est avant tout sociale : **réinventer une cour urbaine partagée par tous les habitants** tout en individualisant chaque pas de porte. **Créer des circulations qui favorisent les rencontres entre voisins** et qui relient les bâtiments.

Cette opération mixte comprend la réhabilitation du bâtiment sur rue (bâtiment A) et de la halle en fond de cour (bâtiment E), ainsi que la démolition-reconstruction de 3 bâtiments (B,C et D) sur les côtés latéraux de la parcelle. Elle accueille 31 logements sociaux, dont 7 logements/ateliers et 2 locaux d'activité.

Le bâtiment faubourien sur rue, a largement été restructuré. Tous les planchers bois ont été refaits, en apportant une amélioration phonique. Les appartements sont traversants et accessibles par une coursive privative. Les combles, desservies par un escalier à chaque extrémité, ont été transformées en étages hauts en deux duplex accessibles au R+3. La pose de la couverture à joints debout reprend la pose traditionnelle du zinc parisien.

La façade de l'ancienne imprimerie a été entièrement reconstruite d'après les documents historiques. L'étage partiellement créé abrite 7 logements/ateliers.
La première partie de l'ancienne imprimerie est composée d'une ossature bois, tandis que la deuxième partie est autoportante en briques et montants chêne.

Les parties obliques des bâtiments neufs sont en ossature bois. Ils sont recouverts de «cuivre gold» (alliage de cuivre et d'aluminium).
Entre les bâtiments, on trouve un système de terrasses, loggias, coursives, balcons en platelage bois, permettant ainsi aux habitants d'être aux premières loges de la cour centrale, vraie respiration au coeur du site. Les entrées des appartements sont en binôme : deux entrées par palier.

Un système innovant a été installé en termes d'énergie (récupération des calories sur les eaux grises), des panneaux solaires pour l'eau chaude sanitaire et une production d'électricité grâce aux panneaux photovoltaïques.

Le coût total de l'opération s'élève à 10 031 412 € TTC, pour un montant de travaux de 6 505 544 € TCC.

LA TYPOLOGIE DES LOGEMENTS

> 7 logements/ateliers PLUS et 24 logements PLS

Une pièce (38 m²)	6
Deux pièces (50 m²)	12
Trois pièces (63 m²) dont 2 duplex	5
Quatre pièces (79 m²) dont 1 duplex	3
Cinq pièces (90 m²) dont 3 duplex	5

LES SURFACES

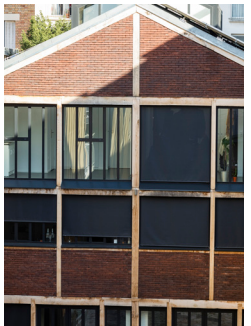
Surface utile des logements : 2 031 m²
Surface hors œuvre nette des logements : 2 621 m²
Surface utile locaux d'activité : 88.88 m²

LES LOYERS (valeur 2016)

Le loyer mensuel hors charges par m² est de 6.93 € pour le PLUS et de 13.17 € pour le PLS.

LE FINANCEMENT

Prêt bancaire (PLS)	3 240 066 €
Subvention Ville de Paris	3 088 333 €
Prêt CDC (PLUS)	2 030 879 €
Fonds propres	547 824 €
Prêt Action Logement	520 000 €
Prêt bancaire	290 718 €
Subvention Direction des Affaires Culturelles	240 000 €
Subvention État	73 592 €
Total	**10 031 412 €**



LES PRESTATIONS

Certifications et consommation énergétique
> Patrimoine Habitat et Environnement Label Effinergie rénovation (bâtiments A et E),
> Habitat et Environnement, option BBC Label Effinergie (bâtiments B, C et D).

Qualités d'usage
> Carrelage pour les salles d'eau, de bains et crédence pour les cuisines,
> Douche avec bac et/ou baignoire équipées de pare-douche,
> Chauffage collectif gaz,
> Production d'eau chaude sanitaire collective gaz, avec appoint solaire,
> Sol PVC,
> Équipements électriques des logements adaptés pour tous, valides comme PMR,
> Espaces de manœuvre confortables,
> Interphonie renvoyée sur téléphone,
> Contrôle d'accès par Vigik,
> Local vélos et voitures d'enfants en RDC,
> Caves en sous-sol.

Qualités environnementales
> Chantier propre,
> Gestion des déchets par tri sélectif,
> Maîtrise des consommations d'eau (compteurs individuels, WC double chasse, régulateurs de pression, robinets thermostatiques, etc.),
> Ventilation par VMC hydro B,
> Production d'eau chaude sanitaire collective gaz, avec appoint effectué par des panneaux solaires implantés en toiture,
> Récupération de chaleur sur eaux grises,
> Isolation extérieure,
> Éclairage des parties communes avec détecteurs de présence.

LES INTERVENANTS

Maître d'ouvrage
Élogie-Siemp

Architecte
METEK Architecture

Entreprise générale
TEMPERE CONSTRUCTION

Économiste
EBPV

Bureau de contrôle
BTP Consultants

BET Structure
BATISERF

BET Fluides
FASEO et NICOLAS INGÉNIERIE

Coordonnateur SPS
GTIF

Née de la fusion entre Élogie et la Siemp, la société Élogie-Siemp, 3e 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 Zylberberg
j.zylberberg@elogie-siemp.paris

www.elogie-siemp.paris

ElogieSiemp

Crédits photos : C. Bruneau - Élogie-Siemp / Direction de la Communication / Novembre 2017