



**UNE REQUALIFICATION EXEMPLAIRE
DANS LE 8^E ARRONDISSEMENT**

26-26bis rue de Saint-Pétersbourg / 73 rue d'Amsterdam
87 logements et des locaux d'activité et d'artisanat

LE CONTEXTE



L'opération « Passage des Oblats » est située 26-26bis rue de Saint-Pétersbourg et 73 rue d'Amsterdam Paris 8^e. Son nom a été choisi en hommage à la mémoire du lieu qui abritait en 1880 le couvent des Oblats de Marie Immaculée. Les oblats sont des laïcs qui adhèrent au mode de vie et à la spiritualité monacale ; Joris-Karl Huysmans, Paul Claudel ou bien encore Max Jacob furent des oblats célèbres.

La parcelle, propriété de l'Etat depuis les années 1920, est implantée dans la pointe nord-est du 8^e arrondissement, à proximité de la place de Clichy. Elle s'inscrit dans un quartier d'affaires dynamique.

Suite au déménagement de l'Institut national de la propriété industrielle (INPI) en septembre 2012, occupant la totalité des lieux jusqu'alors, et dans le cadre de la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et en renforcement de l'obligation de production de logements sociaux, l'Etat a souhaité céder ce bien. Il permettra la réalisation d'un ensemble de logements sociaux dans l'un des arrondissements parisiens qui en est le moins pourvu, avec un taux de 3,2 % en 2016.

LE PROGRAMME

L'ensemble immobilier compte sept bâtiments construits à différentes époques s'échelonnant de 1880 aux années 1990. Ils forment un ensemble étouffé par les constructions qui ont obstrué les anciennes cours existantes. Le repérage y est difficile.

La présence du végétal est ici quasi nulle. L'emprise au sol des constructions représente plus de 90% de la surface de la parcelle et quasiment aucun espace libre existant n'est à noter. Le nouveau projet va permettre d'agir sur cette densité forte pour en faire un atout plutôt qu'une contrainte. La recomposition globale du site fera la part belle aux espaces verts, comme autant d'espaces de respiration.

Le projet se décompose en trois axes : réhabilitation, démolition-reconstruction et création d'espaces libres. Le but est de retrouver une lisibilité à cet ensemble immobilier sur-densifié et de dégager des cours et des vues, autant pour les futurs habitants du site que pour les avoisinants. Ce programme est complété par la création de locaux d'activité et d'artisanat et de 30 places de stationnement.

Les travaux vont durer 24 mois. Le coût total de l'opération s'élève à 29 170 362 € HT dont 6 662 320 € de subventions.

LA TYPOLOGIE PREVISIONNELLE

DES LOGEMENTS

Une pièce (20m ²)*	27
Deux pièces (45 m ²)*	22
Trois pièces (65 m ²)* dont 3 duplex	11
Quatre pièces (75 m ²)* dont 4 duplex	16
Cinq pièces (100 m ²)* dont 2 duplex	7
Six pièces (110 m ²)*	4

* surface moyenne

LES LOYERS PREVISIONNELS

(valeur 2019)

Le loyer mensuel hors charges par m² est de 8,69 € pour le PLUS, 8,14 € pour le PLAI et 14,40 € pour le PLS.

LES SURFACES

Surface utile des logements : 4908 m²
Surface de plancher : 5819 m²
Surface des locaux d'activité : 585 m² env.
Surface des locaux d'artisanat : 1290 m² env.
Espaces extérieurs : 600 m² dont 150 m² en pleine terre



LES PRESTATIONS

Certifications et labels

- > Plan Climat de la Ville de Paris
- > Label Patrimoine Habitat & Environnement
- > Labels Effinergie et Effinergie rénovation

Qualités d'usage

- > Local vélos et voitures d'enfants
- > Chauffage collectif type CPCU
- > Eau chaude sanitaire préchauffée par panneaux solaires
- > Contrôle d'accès par Vigik et vidéophone
- > Logements accessibles PMR
- > Cour intérieure végétalisée
- > Gestion des déchets par tri sélectif

Qualités environnementales

- > Chantier propre
- > Clause d'insertion sociale
- > Maîtrise des consommations d'eau (compteurs individuels, WC double chasse, régulateurs de pression, robinets thermostatiques, etc.)
- > Ventilation par VMC hygroréglable
- > Éclairage des parties communes par détecteurs de présence
- > Double vitrage avec occultation (brise soleil orientable/ volet coulissant/ store intérieur ou volet intérieur selon les bâtiments)
- > Isolation intérieure des bâtiments patrimoniaux réhabilités

LES INTERVENANTS

A l'issue du dialogue compétitif, le groupement maîtrise d'oeuvre/entreprise a été désigné pour exécuter cette opération, première conception/réalisation commandée par Élogie-Siemp.

Maître d'ouvrage

Élogie-Siemp

Assistant à maîtrise d'ouvrage

CASIOPE

Bureau de contrôle

RISK CONTROL

Coordonnateur SPS

GTIF

Architectes

Naud & Poux architectes

Entreprise générale

Rabot Dutilleul

Bureau d'études techniques

OTEIS

Maître d'oeuvre d'exécution

SCO

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 Zylberberg

j.zylberberg@elogie-siemp.paris



www.elogie-siemp.paris

  [ElogieSiemp](#)