



LES INTERVENANTS

Maître d'ouvrage
Élogie-Siemp

Architecte
Patrick De Jean et Jérôme Marin
Architectes

Entreprise générale
Eiffage construction
amélioration de l'habitat

Bureau d'études
Alterea et Ascia

AMOE
Qualiconsult

Bureau de contrôle
Alpha contrôle

Coordonnateur SPS
Degouy

Élogie-Siemp, 3^e bailleur social de la Ville de Paris, gère un patrimoine de plus 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 photos : Alexis Toureau / Direction de la Communication / Mars 2018



**UN ENSEMBLE IMMOBLIER DU 19^{ÈME} SIÈCLE
ET UN PAVILLON NAPOLEÓN III RÉHABILITÉS
DANS LE 17^È ARRONDISSEMENT**

98 rue des Dames
29 logements sociaux et 2 locaux d'activité

élogie - SIEMP

LE CONTEXTE

L'ensemble immobilier est situé dans le 17^e arrondissement, au 98 rue des Dames, rue parallèle au boulevard des Batignolles. À proximité de nombreux commerces et des lignes de métros 2, 3 et 13, desservant respectivement les stations Rome, Villiers et Place de Clichy.

Initialement, cette parcelle de 1 049 m² était composée d'un ensemble bâti de 4 immeubles (1 immeuble sur rue datant du 19^{ème} siècle, élevé à R+5, 2 ailes en retour du 19^{ème} siècle élevées en R+1+C et en R+4 et en fond de parcelle, 1 pavillon Napoléon III sur cour partiellement élevé à R+2), adossés aux murs d'héberge environnants et orientés sur des vides intérieurs formés par la cour et le jardin.

Cette opération a été cédée par bail emphytéotique par la Ville de Paris à Élogie-Siemp, en 2012, afin d'y réaliser 29 logements familiaux et 2 locaux d'activité.



LE PROGRAMME

Le projet a consisté en la **réhabilitation lourde de l'ensemble immobilier**, comprenant une **densification de l'existant**, une **surélévation des 2 niveaux de l'aile gauche**, une **extension des 2 ailes sur cour** et une **reconstruction des extensions du pavillon à R+2**.

Cet aménagement, assimilable à une construction neuve, a permis l'aménagement de **29 logements sociaux** et **2 locaux d'activité**.

L'un des enjeux du projet de structure du 98 rue des Dames, pour DE JEAN MARIN Architectes, a reposé sur plusieurs principes majeurs, tels que, la prise en compte et l'exploitation des potentiels des structures existantes mais également la mise en oeuvre de techniques adaptées aux différentes configurations du bâti et aux particularités du site.

Sur le bâtiment entre la rue et la cour, les planchers bois existants ont été majoritairement conservés et renforcés.

Pour les bâtiments formant ailes en retour, tous les planchers ont été remplacés en bois selon les localisations. La surélévation d'un des bâtiments sur cour, en ossature bois, a permis de ne pas reprendre en sous oeuvre le bâtiment, permettant ainsi de limiter la durée d'intervention et les coûts. Les extensions ont été réalisées en parpaing de béton allégé et planchers béton.

Dans le pavillon, la cage d'escalier dessert désormais, 2 logements par palier. Les pièces de vie sont organisées au droit de la façade principale qui donnent sur le jardin.

Au rez-de-chaussée, les logements de type 3, sont organisés en duplex. Les sous-sols voutés ont été investis et offrent ainsi, une pièce en plus pour deux logements.

Le choix d'une isolation thermique par l'extérieur a permis d'augmenter la performance de l'enveloppe. Ont été également installées des sondes géothermiques (de 60 à 100 mètres) couplées à une pompe à chaleur gaz à absorption et une chaudière gaz installée en sous-sol. Seules les façades sur rue ainsi que celles du pavillon sont isolées par l'intérieur.

Cette opération s'inscrit dans le cadre du Plan Climat de la Ville de Paris.

Cette réalisation offre à ses futurs résidents des appartements **lumineux et confortables, performants et harmonieux**.

Tous les logements, qu'ils soient sur cour, sur rue, sur jardin ou ouverts sur une grande perspective, appartiennent à un même ensemble et offrent des qualités d'usage et de statut équivalentes.

Les travaux ont duré 27 mois.

Le coût total de l'opération s'élève à 9 815 488 € TTC, pour un montant de travaux de 5 084 489 € TTC.

LA TYPOLOGIE DES LOGEMENTS

> 12 logements PLAI, 14 PLUS et 3 PLS

Une pièce (30 m ²)*	4
Deux pièces (42 m ²)*	6
Trois pièces (62 m ²)*	8
Quatre pièces (77 m ²)*	6
Cinq pièces (97 m ²)*	5

*surface moyenne

LES LOYERS (valeur janvier 2015)

Le loyer mensuel hors charges par m² est de 6,71 € pour le PLAI, 7,41 € pour le PLUS et 13,96 € pour le PLS (avant application des coefficients de modulation et majorations locales).

LES SURFACES

Surface utile des logements : 1 830 m²
Surface locaux d'activité : 163 m²

LE FINANCEMENT

Prêt CDC	5 218 579 €
Subvention Ville de Paris	3 189 046 €
Prêt bancaire	493 092 €
Subvention Action Logement	390 000 €
Subvention État	248 668 €
Subvention PLAI spécifique	246 103 €
Prêt Action Logement	30 000 €
Total	9 815 488 €

LES PRESTATIONS

Certifications

- > Plan Climat de la Ville de Paris
- > Certification Patrimoine Habitat & Environnement, label EFFINERGIE Rénovation

Qualités d'usage

- > Carrelage pour les salles d'eau, de bains et les cuisines
- > Douche avec bac et/ou baignoire équipées de pare-douche
- > Parquets en bois massif dans les pièces de vie
- > Équipements électriques des logements adaptés pour tous, valides comme PMR
- > Logements PMR à rez-de-chaussée
- > Chauffage et production d'eau chaude sanitaire par géothermie et chaudière collective gaz
- > Vidéophonie et Interphonie sonore pour les personnes malvoyantes
- > Local vélos et voitures d'enfants

Qualités environnementales

- > Chantier propre
- > Clause d'insertion sociale
- > Isolation par l'intérieur pour le pavillon et façade sur rue et isolation par l'extérieur pour les autres bâtiments
- > Ventilation par VMC
- > Double vitrage et occultation électrique
- > Maîtrise des consommations d'eau (compteurs individuels, WC double chasse, régulateurs de pression)
- > Gestion des déchets par tri sélectif
- > Éclairage des parties communes avec détecteurs de présence

