



## 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

Élogie-Siemp, 3<sup>e</sup> 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](http://www.elogie-siemp.paris)

  ElogieSiemp

Crédits photos : Epaillard+Machiado / Direction de la Communication / Mai 2018



## 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

**élogie - SIEMP**

## 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'impasse 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 Élogie-Siemp en juillet 2015 pour la construction de 16 logements sociaux et 2 locaux d'activité. L'opération a été 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 privés.

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 ont duré 16 mois (comportant 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 (51 m <sup>2</sup> )*	5
Trois pièces (67 m <sup>2</sup> )*	5
Quatre pièces (74 m <sup>2</sup> )*	5
Cinq pièces (105 m <sup>2</sup> )*	1

\*surfaces moyennes

## LES LOYERS

Le loyer mensuel hors charge par m<sup>2</sup> (surface utile) est de 6,85 € pour le PLAI, de 7,92 € pour le PLUS et de 12,17 € pour le PLS (avant application des coefficients de modulation et majorations locales).

## LES SURFACES

Surface utile des logements : 1 101 m<sup>2</sup>  
Surface utile locaux d'activité : 108 m<sup>2</sup> + 61 m<sup>2</sup> de réserves en sous-sol  
Surface utile loge gardien : 17 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
- > Certification Habitat & Environnement Option performance

### 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 malvoyantes
- > 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

