



UN IMMEUBLE DE STYLE FAUBOURIEN MIS EN VALEUR RUE DE BELLEVILLE

10 à 10ter rue de Belleville / 75020 PARIS
1 résidence sociale et 2 locaux d'activité

LE CONTEXTE

L'opération de réhabilitation du 10 au 10ter de la rue de Belleville dans le 20^e arrondissement s'inscrit dans le cadre d'aménagement d'une parcelle occupée par un ensemble immobilier transmis par bail emphytéotique à Élogie-Siemp en 2006 par la Ville de Paris. S'étendant du 10 rue de Belleville au 26 rue Dénoyez, il se composait à l'origine :

> Sur la rue de Belleville, d'un immeuble long et assez bas de la fin du 18^{ème} siècle typique de l'immeuble de rapport faubourien de cette période, occupé par des commerces à RDC et surmonté sur trois niveaux par un hôtel meublé.

> Sur la rue Dénoyez, par de petits immeubles datant à peu près de la même période que celui de la rue de Belleville, d'échelle très modeste (RDC et R+1 généralement, avec quelques mansardes à R+2), démolis et qui laissent place à la construction d'une crèche de 50 berceaux et 20 logements.

L'immeuble de la rue de Belleville, au regard de la réglementation (protection des bâtiments et Commission du Vieux Paris), des pathologies constatées et des potentialités d'aménagement, fera l'objet d'une réhabilitation lourde pour créer une résidence sociale de 29 logements, gérée par l'ARFOG, et 2 locaux d'activités.

LE PROJET

Le rythme de la façade sur la rue de Belleville, de style faubourien, mérite d'être mis en valeur. Les niveaux R+1 et R+2, avec leurs grandes fenêtres surplombées d'un niveau d'attique, constituent une façade aux proportions harmonieuses. L'agence **Virtuel Architecture** propose de **renforcer la simplicité et l'esthétique** de la partie haute de la façade. Cela passera par un travail fin sur les menuiseries (châssis métalliques dont le dessin fera l'objet d'une attention particulière), l'enduit et les modénatures de façades. Le choix du type de ravalement et de sa couleur restera dans cette dynamique de **sobriété**. Le traitement du soubassement intègrera les exigences des activités commerciales tout en présentant une continuité du linéaire de façade.

Le pignon sur la rue Dénoyez présente des caractéristiques atypiques. Le découpage aléatoire de ses ouvertures reflète la difficulté de lecture du bâtiment sur cette rue. Le caractère hétérogène de ses percements appuie ce sentiment. L'agence Virtuel Architecture a prévu, en accord avec l'ARFOG et la mairie du 20^e, la réalisation d'une **fresque** sur cette façade.

La **résidence sociale** accueillera une bagagerie, des bureaux, une loge et une laverie. Les studios seront aménagés sur les 3 niveaux d'étage. Un « cœur de bâtiment » sera créé. Spatialement il sera traduit par la création d'un patio où des espaces de vie commune de la résidence sociale seront aménagés. Il permettra l'apport de lumière naturelle dans les parties communes de tous les niveaux. Un espace extérieur en terrasse sur les commerces est mis à disposition en R+1. Ce lieu est imaginé comme un espace de convivialité à l'abri de l'animation urbaine dont l'aménagement fera l'objet d'une concertation avec les futurs résidents.

Les travaux débiteront en juin 2018 et s'achèveront en décembre 2019. Le coût total de l'opération s'élève à 4 397 047 € TTC.

LA RÉSIDENCE SOCIALE

> 29 logements PLAI

Une pièce (17,60m ²)*	9
Une pièce bis (19,50m ²)*	20

*surface moyenne

LE MONTANT DES REDEVANCES

(valeur janvier 2014)

Les redevances appliquées par l'association aux résidents est de 391,80 € pour le T1 et de 517,10 € pour le T1'.

LES SURFACES

Surface utile des logements : 549,75 m²
Surface utile des commerces : 94,80 m² et 173,60 m²
Surfaces de plancher : 1 247 m² dont 911 m² d'habitation et 305 m² commerces

LE FINANCEMENT

Prêt CDC	1 639 069 €
Subvention Ville de Paris	546 271 €
Subvention Action logement	148 000 €
Subvention État	543 933 €
Subvention PLAI spécifique	359 796 €
Prêt Action logement	200 000 €
Subvention Région*	145 000 €
Prêt bancaire	707 634 €
Fonds propres	107 344 €
Total	4 397 047 €

*en attente de délibération



LES PRESTATIONS

Certifications

- > Plan climat de la Ville de Paris
- > Certification Habitat & Environnement, Millésime 2011, mise à jour mars 2013, label BBC-Effinergie Rénovation, Option Démarche performance qualité

Qualités d'usage

- > Revêtement « Taradouche » pour les salles d'eau
- > Sols souples dans les pièces de vie
- > Équipements électriques des logements adaptés pour tous, valides comme PMR
- > Espaces de manœuvre confortables
- > Chauffage et eau chaude collectifs par CPCU
- > Ascenseur
- > Interphonie sonore pour les personnes malvoyantes et vidéophonie pour les personnes malentendantes
- > Contrôle d'accès par vidéophone ou interphone

Qualités environnementales

- > Chantier propre
- > Clause d'insertion sociale
- > Gestion des déchets par tri
- > Maîtrise des consommations d'eau (compteurs individuels, WC double chasse, régulateurs de pression, robinets thermostatiques, etc.)
- > Ventilation par VMC hygroréglable de type B
- > Éclairage des parties communes avec détecteurs de présence
- > Double vitrage (occultation par stores extérieurs)
- > Isolation intérieure

LES INTERVENANTS

Maitre d'ouvrage

Élogie-Siemp

Gestionnaire

ARFOG

Architecte

Virtuel Architecture

Bureau d'études

ETHA – FACEO GROUP

Entreprise générale

Consultation en cours

Bureau de contrôle

BTP Consultants

Coordonnateur SPS

GTIF

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](#)