



## CONCEPTION-RÉALISATION EXEMPLAIRE DANS LE 8<sup>E</sup> ARRONDISSEMENT

26-26bis rue de Saint-Pétersbourg / 73 rue d'Amsterdam  
84 logements, des locaux d'activité et d'artisanat, 31 places de parking

ps

## LE CONTEXTE



L'opération est située 26-26bis rue de Saint-Pétersbourg et 73 rue d'Amsterdam Paris 8<sup>e</sup>.

La parcelle, propriété de l'Etat depuis les années 1920, est implantée dans la pointe nord-est du 8<sup>e</sup> 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'État a souhaité céder ce bien. Un ensemble de logements sociaux a pu ainsi voir le jour 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 comptait sept bâtiments construits à différentes époques s'échelonnant de 1880 aux années 1990. Ils formaient un ensemble étouffé par les constructions qui ont obstrué les anciennes cours existantes.

La présence du végétal était ici quasi nulle. L'emprise au sol des constructions représentait plus de 90% de la surface de la parcelle et quasiment aucun espace libre n'existait.

L'idée maîtresse a été de transformer la contrainte de la forte densité pour en faire un atout. La recombinaison globale du site a fait la part belle aux espaces verts, comme autant d'espaces de respiration.

Première conception/réalisation commandée par Elogie-Siemp, cette opération s'est décomposée en trois axes : réhabilitation, démolition-reconstruction et création d'espaces libres. La lisibilité retrouvée dans cet ensemble immobilier sur-densifié, les cours et les vues bénéficient aujourd'hui autant pour les habitants du site que pour les avoisinants. Ce programme est complété par la création de locaux d'activité et d'artisanat situés rue de Saint-Pétersbourg, l'un disposant d'un sous-sol, le second de deux sous-sols, et de 31 places de stationnement répartis sur 3 niveaux de sous-sol.

13 duplex remarquables ont vu le jour. Les plafonds et les moulures ont été préservés. Ainsi, c'est l'architecture du XXI<sup>e</sup> siècle qui s'exprime aujourd'hui au service de l'architecture patrimoniale existante.

Les travaux ont duré 29 mois. Le coût total de l'opération s'élève à 28.759.986 € TTC dont 5.326.678 € de subventions.

## LA TYPOLOGIE DES LOGEMENTS

Une pièce .....	23
Deux pièces dont 4 duplex .....	20
Trois pièces.....	11
Quatre pièces dont 5 duplex.....	19
Cinq pièces dont 4 duplex.....	11

## LES LOYERS PREVISIONNELS

(valeur 2020)

Le loyer mensuel hors charges par m<sup>2</sup> est de 8,49 € pour le PLUS, 7,85 € pour le PLAI et 13,95 € pour le PLS.

## LES SURFACES

Surface utile des logements : 5053,8 m<sup>2</sup>  
Surface de plancher : 5796,2 m<sup>2</sup>  
Surface des locaux d'activité : 585 m<sup>2</sup> env.  
Surface des locaux d'artisanat : 1335,6 m<sup>2</sup> env.  
Espaces extérieurs : 600 m<sup>2</sup> dont 150 m<sup>2</sup> 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 avec Certifications et label
  - Bâtiments neufs : Certification Habitat & Environnement option Performance Effinergie+
  - Bâtiments en acquisition-amélioration : Certification Patrimoine H&E avec BBC Effinergie Rénovation
- > 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

Bureau de contrôle  
RISK CONTROL

Coordonnateur SPS  
GTIF

Architectes  
Naud & Poux architectes

Entreprise générale  
Rabot Dutilleul

Bureau d'études techniques  
OTEIS

Bureau d'études structure  
BMI

Bureau d'études fluides  
AI ENVIRONNEMENT

Élogie-Siemp, 3<sup>e</sup> bailleur social de la Ville de Paris, gère un patrimoine de près de 29 000 logements à Paris et en banlieue. Forte de quelque 500 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  
communication@elogie-siemp.paris



[www.elogie-siemp.paris](http://www.elogie-siemp.paris)

  ElogieSiemp