



LES INTERVENANTS

Maître d'ouvrage
Elogie-Siemp

Architecte
Beckmann N'Thépé

Entreprise générale
Legendre

Végétalisation
TRACER

Ascenseur
KONE

**Bureau d'études TCE +
thermique et mission OPC**
SCOPING

Bureau de contrôle
Risk Control

Coordonnateur SPS
BTP Consultants

AMO HQE
QCS Services

Elogie-Siemp, 3^e bailleur social de la Ville de Paris, gère un patrimoine de plus de 29 000 logements à Paris et en banlieue. Forte de quelque 500 collaborateurs, Elogie-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



Beckmann N'Thépé Architectes / photo couverture @Meinrak / Direction de la Communication / Septembre 2020

DEUX ÉPOQUES, DEUX STYLES, UNE MÊME RÉSIDENCE

56/58 rue Léon Frot / 1-1 bis rue Carrière Mainguet à Paris 11^e
26 logements et 3 locaux d'activité



LE CONTEXTE

Le projet se situe dans le 11^e arrondissement de Paris, à l'angle des rues Léon Frot et Carrière Mainguet, dans une partie d'un quartier populaire au mélange de bâtis hétéroclites. Il se compose de 2 entités agrémentées d'une cour commune sur rue et d'une cour intérieure.

À l'origine, un ancien hôtel meublé, désaffecté et insalubre, s'élevait au 56/58 rue Léon Frot. Construit sur la limite parcellaire à l'angle des rues Léon Frot et Carrière Mainguet, il empiétait sur la voirie de la rue Carrière Mainguet, interrompant le trottoir existant. Un ancien bâtiment industriel, adressé sur la rue Carrière Mainguet, était muré et inhabité depuis plusieurs années. Il date du début du XX^e siècle et offre un RDC et 3 niveaux de plateaux organisés autour d'une cour intérieure. Son architecture de type industriel participe à la diversité de la rue.

Ces deux bâtiments se côtoyaient sans dialoguer. Ils s'adossaient aux héberges des fonds de parcelles du Passage Courtois au Nord, et de la rue Léon Frot à l'Ouest.

La parcelle a été cédée par bail emphytéotique par la Ville de Paris à Elogie-Siemp afin d'y réaliser une opération mixte de 26 logements sociaux et 3 locaux d'activité. L'opération a été livrée en juin 2019.



> Le bâtiment neuf

Le nouveau bâtiment s'inscrit dans les limites de la parcelle et s'organise en « L » en se retournant vers l'intérieur pour refaire front avec le bâtiment industriel. Il s'appuie sur le bâtiment R+6 du n°60 rue Léon Frot et décroît ensuite dans sa hauteur vers l'intérieur de l'îlot. Le RDC, sur la rue Carrière Mainguet, est en retrait pour recréer un trottoir sur l'espace public dans la continuité du trottoir existant.

L'entrée principale des logements se fait depuis la cour commune tandis que l'entrée du local commercial garde le lien avec la rue Léon Frot.

Le bâtiment offre une volumétrie homogène, en retrait au niveau des toitures, permettant d'offrir des espaces plantés dans les interstices et opportunément de grandes terrasses.



Il est blanc, en enduit lisse, dont l'épaisseur varie graduellement de bas en haut. Le RDC est largement vitré. Le couronnement en retrait est coiffé d'une grille « végétale » qui prend naissance dans les espaces plantés du bâtiment.

Les menuiseries sont grandes, cerclées d'un encadrement d'épaisseur variable en aluminium anodisé ou laqué blanc, et animées de stores occultants clairs.

LE PROGRAMME

L'hôtel meublé situé au 56/58 rue Léon Frot, sans aucun atout architectural majeur, a été démoli ainsi que son annexe en fond de cour afin d'y implanter un nouvel immeuble de 12 logements et 1 local d'activité. Au 1 rue Carrière Mainguet, l'architecture du bâtiment industriel, plutôt sobre et modeste, mérite d'être révélée et embellie. Seules les façades intérieures et une partie des planchers sont démolies agrandissant la cour intérieure. Il accueille 14 logements et 2 locaux d'activité.

Les travaux ont duré 23 mois.
Le coût total de l'opération s'élève à 7 186 923 € TTC pour un montant de travaux de 4 893 724 € TTC.



> Le bâtiment réhabilité

Il conserve son caractère industriel. Le projet remet en valeur les couleurs et matières existantes, soulignées par une intervention minimaliste colorée. Des stores extérieurs accompagnent par leur mouvement les grands encadrements des fenêtres sur rue. Le rythme vertical des menuiseries d'origine est légèrement perturbé par des insertions d'aplats colorés, créant ainsi une animation graphique discrète et permet de dissimuler les abouts de cloisons des logements.

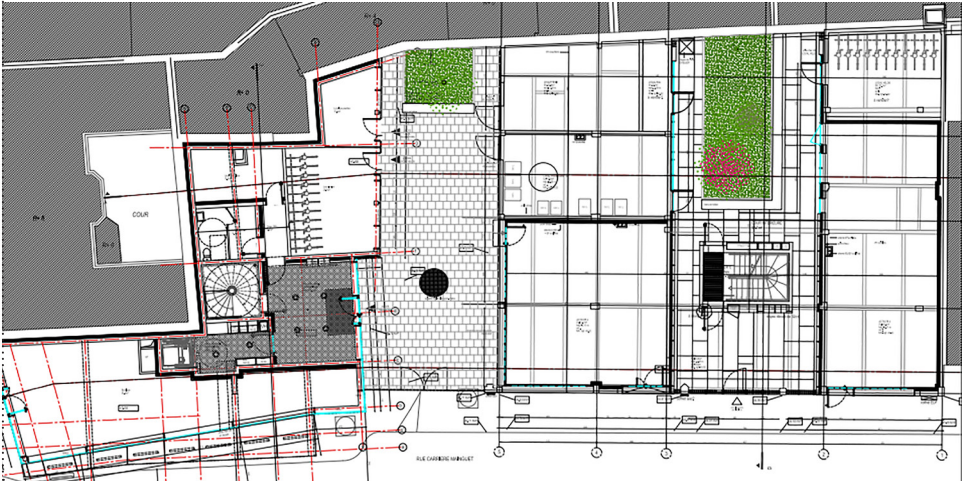
Les parties -jusqu'alors murées- en pied d'immeuble sont vitrées au maximum pour animer la construction et apporter de la lumière naturelle aux futurs locaux d'activité. L'entrée principale des logements se fait sur la rue Carrière Mainguet, au centre de la façade, par une grille créant un lien avec le rythme des menuiseries du bâtiment industriel et jouant sur une écriture verticale.



Elle donne accès à la distribution des logements, à la cour plantée, à un local vélos/poussettes et aux accès secondaires des locaux d'activité. Une transparence est offerte depuis la rue vers la cour intérieure.

Côté cour, le rythme vertical des menuiseries sert de référence pour les nouvelles façades intérieures. Des touches de rouge complètent la couleur grise dominante traitée en ton sur ton mais différenciée par les matières et le soulignement des menuiseries fines. Cet ensemble est une réappropriation du langage présent sur la rue, pour accentuer l'identité du bâtiment d'origine et créer un lien entre deux époques.

Les cours sont revêtues de dalles béton et végétalisées. Les murs mitoyens au droit des jardins sont également végétalisés.



Plans RDC des 2 bâtiments

LES PRESTATIONS

Certifications et consommation énergétique

- > Norme RT 2012
- > Certification Plan Climat de la Ville de Paris
- > Certification Habitat et Environnement et du label Effinergie + pour la construction neuve
- > Certification Patrimoine Habitat et Environnement pour le bâtiment réhabilité

Qualités d'usage

- > Carrelage pour les cuisines, salles d'eau et de bains
- > Douche avec bac et/ou baignoire équipées de pare-douche
- > Chaudière gaz individuelle pour le bâtiment neuf
- > Équipements électriques des logements adaptés pour tous, valides comme PMR
- > Interphonie sonore pour les personnes malvoyantes
- > Local vélos et poussettes
- > Chaufferie collective (bâtiment réhabilité)

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.)
- > Cuve de récupération des eaux installée sous la cour commune
- > Ventilation par VMC (simple flux)
- > Isolation thermique par l'extérieur de l'enveloppe pour le bâtiment neuf et par l'intérieur pour le bâtiment réhabilité
- > Menuiseries extérieures aluminium classement thermique Uw = 1,5 W/m².K. Vitrages 4/16/4 argon
- > Éclairage des parties communes avec détecteurs de présence

LA TYPOLOGIE DES LOGEMENTS

> 8 logements PLAI et 18 PLUS

Une pièce	4
Deux pièces	5
Trois pièces	15
Quatre pièces	2

LES SURFACES

Surface utile des logements : 1 446 m²
Surface plancher logements : 1 690 m²
Surface utile locaux d'activité : 218 m²

LE FINANCEMENT

Prêt CDC	3 313 434 €
Subvention État	324 816 €
Prime d'insertion PLAI	155 574 €
Subvention Ville de Paris	1 420 498 €
Subvention 1 %	400 000 €
Prêt commerces	948 787 €
Fonds propres	623 814 €
Total	7 186 923 €