CONSTRUCTION NEUVE

VEFA

03
—
05

VILLA SÉGUR
/ 46 AVENUE DE BRETEUIL
75007 PARIS

CRÉATION DE LOGEMENTS SOCIAUX DANS UN CADRE EXCEPTIONNEL

23 logements sociaux

11 places de parking

L'ensemble immobilier, composé de quatre bâtiments, se situe dans le 7e arrondissement. Cette importante opération immobilière est réalisée dans le cadre d'une Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA) par COVEA Immobilier, promoteur-vendeur et d'un bail emphytéotique de 32 ans. La parcelle, d'une superficie de 8 278 m², se situe à proximité du Champs de Mars.

Le projet prévoit la construction de logements sociaux dans un bâtiment en fond d'une parcelle située le long de l'avenue de Breteuil, tracé prestigieux dont la majesté d'origine avait comme but la mise en valeur de l'Hôtel des Invalides. Il est accessible depuis la Villa de Ségur et s'élève sur un sous-sol. La tour Eiffel, le siège de l'UNESCO ainsi que de nombreux ministères et ambassades sont tout proche. L'unité foncière est bordée par la Villa de Ségur, îlot majoritairement résidentiel.

Le programme de mise en valeur du site repose sur quatre éléments :
- la modernisation du patrimoine de bureaux existants associée à des extensions,
- la réalisation de logements ouverts à l'accession,
- la réalisation de logements sociaux dans la proportion exigée par le PLU,
- la restructuration de l'ensemble du parc de stationnement existant.

Il s'agit ici de rénover et de mettre en valeur un patrimoine exceptionnel.

LE PROGRAMME

L'ensemble immobilier, d'une emprise au sol de 777 m², est constitué :

- d'un immeuble en accession à la propriété,
- de deux immeubles de bureaux,
- **d'un immeuble de logements sociaux** et d'une crèche (en rez-de-chaussée) répartis en deux volumes distincts.

Elogie-Siemp intervient dans la réalisation de l'immeuble du 3 Villa Ségur destiné à recevoir les **23 logements sociaux** en R+7 au sein de cet ensemble ainsi que **23 caves, 1 local poubelles et vélos et 11 places de parking** (dont 1 PMR et 2 électriques).

La construction se pose en retrait de l'alignement, dans la continuité de l'immeuble du 1, Villa de Ségur contre lequel il s'adosse. Cette disposition est adoptée pour ne pas pénaliser l'ensoleillement matinal des logements mitoyens et des jardinets en avancée sur rue. La présence du jardin domine rapidement.

Les deux programmes résidentiels sont traités comme un ensemble harmonieux issu à la base d'une modénature et de matériaux communs, d'une coloration identique, sinon parente. Une attention particulière a été portée aux tonalités des matériaux, choisies pour les rapports entretenus avec les architectures voisines. Le recours à des matériaux contemporains fait ainsi naître une architecture d'aujourd'hui, au service de l'usage et de la pérennité, excluant toute ostentation.

Sur le toit, des **panneaux solaires** sont installés pour la production d'Eau Chaude Sanitaire (ECS). L'ensemble des bâtiments neufs de logements bénéficient de **toitures terrasses plantées** qui font écho aux autres toitures terrasse de l'îlot.

Les travaux ont duré 54 mois (interruption des travaux après le gros œuvre).
Le coût total de l'opération s'élève à 3 520 453 € TTC.

LE FINANCEMENT

Prêt CDC	1 251 455 €
Subvention Ville	1 271 774 €
Subvention État	473 277 €
Subvention PLAI spécifique	178 334 €
Autres prêts (Ministères, Préfecture de police)	320 000 €
Fonds propres	25 613 €
Total	**3 520 453 €**

LE CALENDRIER

Dates clées

Notification du marché de maîtrise d'oeuvre	Juillet 2013
Dépôt de permis de construire	Juillet 2014
Demande de financement	Agrément 2017
Autorisation du Permis de Construire	5 avril 2016
Attribution du marché de travaux	Décembre 2016 et Avril 2020

Travaux

Démarrage des travaux	Janvier 2017 et juin 2020
Livraison	20 décembre 2021

CONTRIBUER

À UNE VILLE ACCESSIBLE À TOUS

Développer l'offre de logements diversifiée

PLAI / PLUS
Du T1 au logement familial

Typologie variée

> 14 logements PLA-I
> 9 logements PLUS

Une pièce 30 m² et 37,90 m²	2
Deux pièces 45 m²*	7
Trois pièces 65 m²*	8
Quatre pièces 82 m²*	5
Cinq pièces 99,50 m²*	1

* surface moyenne

Loyer indicatif mensuel hors charges par m² (valeur janvier 2017)

> 6,88 euros pour le PLA-I
> 7,18 euros pour le PLUS

Sufaces

> Surface utile des logements : 1 581,80 m²

10 terrasses privatives de 9 à 11,7 m²

PRENDRE PART

EN TANT QU'ACTEUR DE LA VILLE

Construire, réhabiliter en conciliant innovation, qualité architecturale et préservation du patrimoine

> **Pacte pour la construction parisienne : développer une nouvelle esthétique parisienne**

Développer un tissu urbain harmonieux

LUTTER CONTRE LE RÉCHAUFFEMENT CLIMATIQUE

ET S'ADAPTER À SES CONSÉQUENCES

Plan climat
Sobriété énergétique
Maîtriser la consommation énergétique
Réduire nos émissions de gaz à effet de serre

> Charte chantier propre
> Gestion des déchets par tri (amélioration de la collecte tri)
> Éclairage des parties communes avec détecteurs de présence + LED
> Double vitrage avec occultation
> Production de chauffage via le réseau de chaleur de Paris CPCU ayant recours à 53,5 % d'énergie renouvelable et de récupération

- 50 KWH / m² de SRT/ an

Panneaux solaires

Protéger l'environnement - Construire une ville résiliente

> Maîtrise des consommations d'eau (compteurs individuels, WC double chasse, régulateurs de pression, robinets thermostatiques, etc.)
> Amélioration du confort intérieur des logements : ventilation par VMC hygro règlable, protection contre le bruit
> Production locale d'énergie
> Parvis végétalisé de 42 m²
> Amélioration du confort d'été des logements (volets roulants)

140 m² de toiture végétalisée

Accompagner les mutations

> Mobilités douces : création de locaux vélos sécurisés
> Deux emplacements de parking pour véhicules électriques

Plan ombre et volets

Performance énergétique - Certification

> Plan Climat Ville de Paris
> RT 2012
> H&E-Certification Habitat neuf "Profil A"

ACCOMPAGNER

NOS LOCATAIRES

Adapter notre parc, le rendre accessible et prendre en compte les besoins liés au vieillissement et au handicap, accompagner le maintien à domicile

> 23 logements accessibles et 3 PMR (handicap, longévité, confort de vie) en étages : 2 T2 à R+2 et R+3 et 1 T1 à R+3
> Un emplacement de parking PMR

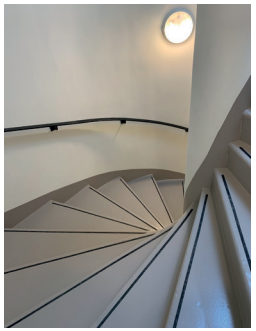
3 logements adaptés PMR en étages

Maîtriser le coût du logement pour nos locataires - Agir pour leur pouvoir d'achat

> Baisse des charges locatives grâce à l'émélioration de la performance énergétique

> Maîtrise des consommations d'eau avec la pose de compteurs individuels

-28% au-delà du respect de la RT 2012



LES INTERVENANTS

- **Propriétaire**
  Elogie-Siemp
- **Maître d'ouvrage**
  SCCV Breteuil Ségur
- **Architecte**
  Atelier Puzzler / Dubus Bertrand
- **MOE d'exécution**
  BETCI
- **Entreprise générale**
  Dumez - Edile Construction
- **Bureau de contrôle**
  Socotec
- **Bureau d'études techniques**
  ETHA (fluides, VDR)
  UBC (Structure)
  ALBERT & Compagnie (HQE)
- **Architecte paysagiste**
  Emma Blanc
- **Coordonnateur SPS**
  BEDOC

Elogie-Siemp,
3e bailleur social de la Ville de Paris, gère un patrimoine de près de 30 000 logements à Paris et en banlieue.
Elogie-Siemp s'inscrit dans le cadre des engagements sociaux, sociétaux et écologiques de la Ville de Paris au travers notamment de son propre Plan Climat 2020-2030-2050, ainsi que de son projet stratégique adopté en 2021. Celui-ci trace les grandes orientations pour les années à venir pour ainsi,

Ensemble,
Faire la ville de demain.

ELOGIE-SIEMP

CONTACT
Juliette Zylberberg
communication@elogie-siemp.paris

www.elogie-siemp.paris

Crédit @Sophie Loubaton / Mai 2022