CONSTRUCTION NEUVE
DE DEUX BÂTIMENTS

40
42

RUE MARX DORMOY
75018 PARIS

RÉSORPTION DE L'HABITAT INSALUBRE

46 logements sociaux
2 locaux d'activité
1 bureau d'accueil

SOREQA

LE PROGRAMME

L'immeuble est situé dans le 18e arrondissement de Paris, proche de la Porte de la Chapelle. Il s'inscrit dans un tissu urbain composite en termes de styles architecturaux, juxtaposant des constructions des 18e et 20e siècles de hauteurs très différentes. Il s'agit d'une ancienne monopropriété de sept bâtiments de R+2 à R+3, comprenant 52 logements et 5 locaux commerciaux, formant un ensemble de constructions hétéroclites d'aspects variés et très dégradés.

En dépit de multiples procédures, dont plus de 50 arrêtés d'insalubrité en parties communes et privatives pris entre décembre 2011 et avril 2012, le propriétaire n'a pas réalisé les travaux nécessaires. Ses agissements envers des occupants vulnérables (menaces, perception de loyers malgré les arrêtés...) ont justifié la mobilisation d'associations comme la Fondation Abbé Pierre ou le Comité Actions Logement, ainsi que l'engagement de poursuites pénales. Le propriétaire a été condamné en appel en 2018 à deux ans d'emprisonnement et 500 000 euros d'amende.

En parallèle, l'état de délabrement de l'immeuble a conduit la Ville de Paris à l'intégrer en juin 2012 au traité de concession de lutte contre l'habitat indigne pour le confier à la Soreqa, en vue d'une appropriation publique. Les missions de la Soreqa portent sur l'acquisition et la sécurisation des biens, l'accompagnement et le relogement des occupants, l'aménagement et la cession du foncier en vue de réaliser des logements sociaux. En mars 2013, la Soreqa engage une procédure d'expropriation. Elle prend possession des lieux en juin 2014. L'indemnité d'expropriation, fixée à 6,7 M€, est confirmée en appel. Le propriétaire réclamait 12,8 M€.

Après le relogement et l'accompagnement social des occupants, dont 18 relogements dans le parc social, les bâtiments sont démolis en 2015 par la Soreqa puis confiés à Elogie-Siemp pour en réaliser de nouveaux.

Le projet se caractérise par l'implantation de deux corps de bâtiments distincts, de hauteurs et profondeurs différentes, pour répondre distinctement et respectivement à chacun des immeubles voisins.

Le premier bâtiment est un R+10 avec duplex. Il comprend 17 logements de même hauteur que le 38 rue Marx Dormoy, en retrait de la rue, ainsi qu'un local d'activité en rez-de-chaussée. En fond de cour, se trouve un prolongement sur R+1/2.

Le deuxième bâtiment, un R+3 à R+7 est constitué d'un local d'activité, d'un bureau d'accueil et de locaux communs en rez-de-chaussée. Cet immeuble, composé de 29 logements, vient en continuité du 46 rue Marx Dormoy.

Les deux bâtiments sont séparés par une faille de toute hauteur de 3 mètres de large, offrant un passage vers la **cour jardin** nouvellement créée. Les toitures des bâtiments sont traitées en **toitures-terrasses végétalisées** et des **jardins privatifs** en rez-de-chaussée sont traités en pelouse. Un système de **récupération de chaleur sur les eaux usées** est mis en place, permettant ainsi la valorisation de la chaleur contenue : les calories présentes sont captées puis réinjectées instantanément dans le réseau.

Dans le cadre de cette opération, une parcelle de 68 m² destinée à constituer un élargissement du trottoir a été rétrocédée à la Ville.

Le coût total de l'opération s'élève à 14 860 643 € TTC pour un montant de travaux de 9 019 448 € TTC et une durée de travaux de 25 mois.

LE FINANCEMENT

Prêt CDC	10 229 944 €
Subvention Ville	1 918 505 €
Subvention État	691 945 €
Subvention Action Logement	290 000 €
Subvention La Poste	250 000 €
Prêt Action Logement	545 000 €
Prêt bancaire	471 840 €
Fonds propres	463 409 €
Total	**14 860 643 €**

LE CALENDRIER

Études	
Notification du marché de maîtrise d'œuvre	Fév 2016
Dépôt du permis de construire	Août 2017
Permis de construire purgé	2021
Appel d'offres	Juin 2019
Travaux	
Démarrage des travaux	Juin 2021
Logement témoin	8 juin 2022
Livraison	Juillet 2023

CONTRIBUER

À UNE VILLE ACCESSIBLE À TOUS

Développer l'offre de logements diversifiée

Logements conventionnés

Typologie variée

> 12 logements PLA-I
> 18 logements PLUS
> 16 logements PLS

Du T1 au T5

Une pièce 28 m²*	11
Deux pièces 52 m²*	7
Trois pièces 66 m²*	12
Quatre pièces 81 m²*	14
Cinq pièces 95 m²*	2

* surface moyenne

Loyer indicatif mensuel hors charges par m² (valeur 2022)

> 8,22 euros pour le PLA-I
> 8,39 euros pour le PLUS
> 14,08 euros pour le PLS

Sufaces

> Surface utile des logements : 2 787,83 m²
> Surface rdc + R-1 : 186,6 m² et 78,8 m²

ACCOMPAGNER

NOS LOCATAIRES

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

> 46 logements accessibles et adaptables

2 logements PMR

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

> Charges locatives réduites grâce aux performances énergétiques
> Maîtrise des consommations d'eau avec la pose de compteurs individuels

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
Rénover le patrimoine ancien

> Chantier propre
> Gestion des déchets par le tri
> Éclairage des parties communes avec détecteurs de présence
> Double vitrage
> Isolation par l'intérieur

Panneaux photovoltaïques

Protéger l'environnement - Construire une ville résiliente

> Maîtrise des consommations d'eau (compteurs individuels, WC double chasse, régulateurs de pression, robinets thermostatiques, etc.)
> Production d'ECS réalisée par une chaudière gaz et par une pompe à chaleur sur eaux grises (récupération et valorisation de la chaleur contenue dans les eaux usées)
> Amélioration du confort intérieur des logements : ventilation par VMC collective hygro B
> Amélioration du confort d'été des logements par la pose de stores
> Création d'une cour jardin de 285 m² de pleine terre
> Panneaux photovoltaïques en toitures
> Toitures végétalisées en R+1, R+2, R+7 et R+11

Accompagner les mutations

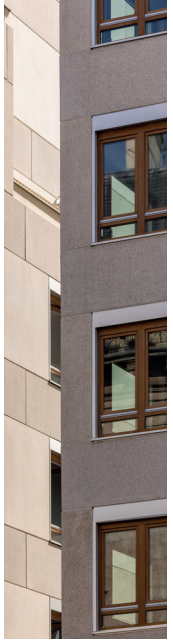
Toitures végétalisées

> Mobilités douces : création de locaux vélos sécurisés

Performance énergétique - Certification

> Plan Climat Ville de Paris
> Certification NF Habitat HQE
> Label : Effinergie
> CEP Projet < 50 kwhep/m².an

CEP : 50 kwhep / m² Shon



PRENDRE PART

EN TANT QU'ACTEUR DE LA VILLE

Contribuer à la vie économique via l'occupation de nos locaux d'activité

> Création de deux locaux d'activité

LES INTERVENANTS

- **Aménageur**
  Soreqa
- **Maître d'ouvrage**
  Elogie-Siemp
- **Architecte**
  NRAU - Nicolas Reymond Architecture & Urbanisme
- **Bureau d'études techniques**
  Batiserf, Louis Choulet, BMF et AFL
- **Entreprise générale**
  GCC
- **Bureau de Contrôle**
  RISK Control
- **Coordonnateur SPS**
  Tricep

Elogie-Siemp,
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 photos @Cyril Bruneau et Elogie-Siemp / Direction de la Communication / Juillet 2023