

CONSTRUCTION NEUVE

99

**RUE DES COURONNES
75020 PARIS**

UN SITE ATYPIQUE

9 logements sociaux
1 local d'activité

cs **soRégA**

L'ensemble immobilier est situé dans le 20^e arrondissement, au 99 rue des Couronnes. Sur ce site atypique, situé à mi-pente de la colline escarpée de Belleville, la parcelle est quasiment invisible depuis la rue et se développe essentiellement en cœur d'îlot. Le quartier de Belleville est hétérogène et caractérisé par le mélange de plusieurs types de bâtis accolés. Le paysage urbain très homogène de la rue des Couronnes, elle-même bordée d'immeubles d'habitation aux façades planes et régulières, est en complète opposition avec l'univers éparés et disparate de l'intérieur de l'îlot.

Missionnée par la Ville de Paris dès 2010 sur les bâtiments insalubres de la copropriété du 99 rue des Couronnes et 56 rue des Envierges, la Soreqa a aménagé le site pour pouvoir y créer les logements sociaux programmés. L'immeuble faisait en effet, depuis 2007, l'objet de plusieurs arrêtés (insalubrité réparable des parties communes, six lots occupés impropres à l'habitation) et de travaux d'office contestés par les propriétaires.

La Soreqa a acquis en 2011 la totalité des lots ciblés, soit 12 logements et un atelier occupés en quasi-totalité, relogé les occupants, puis démolit les bâtiments dégradés en 2014 pour enfin céder le terrain prêt à bâtir à Elogie-Siemp en octobre 2018.

L'opération propose un immeuble R+4 sur rue avec retour arrière sur jardin à R+2 permettant d'aménager 9 logements et un local d'activité.

Par sa situation atypique, elle se devait de conjuguer l'intégration à la façade urbaine homogène de la rue des Couronnes et l'ordonnement d'un cœur d'îlot disparate.

Le peu de linéaire de façade sur rue - en brique et zinc - implique la création de façade en intérieur d'îlot - en bardage bois - avec un recul de 6 mètres minimum pour des vues principales et 2 mètres minimum pour les vues secondaires. La construction respecte les vues et les éclaircissements des parcelles limitrophes.

Le projet avait pour objectifs de proposer une volumétrie unifiée par le traitement de la toiture en zinc pour répondre avec simplicité à la géométrie complexe de la parcelle, et de proposer une architecture soucieuse de s'intégrer dans un environnement aux échelles variées.

L'ensemble immobilier se décompose en deux volumes :

- Un premier volume R+4 côté rue marqué par le traitement en pan incliné de la toiture accompagne le changement d'échelle, qui se retourne en cœur d'îlot, en s'adossant au mitoyen, pour s'ouvrir au sud-ouest sur le jardin.

- Un volume R+2 en retour dans le jardin s'aligne sur les hauteurs des bâtiments des fonds de parcelles mitoyennes.

La façade sur la rue des Couronnes est plane en prolongement des immeubles d'habitation R+6. Les façades créées dans l'îlot permettent un éclaircissement généreux et offre un apport solaire aux logements.

Les travaux ont duré 28 mois (plus cinq mois de préparation de chantier).

Le coût total de l'opération s'élève à 3 593 461 € TTC pour un montant de travaux de 1 974 393 € TTC.

Prêt CDC.....	1 531 710 €
Subvention Ville.....	1 171 776 €
Subvention État.....	73 694 €
Subvention PLAI spécifique.....	24 967 €
Subvention Ministère de la Culture.....	155 000 €
Subvention S.I.C.F.....	75 000 €
Prêt bancaire.....	469 857 €
Fonds propres.....	91 457 €
Total.....	3 593 461 €

Études

Notification marché maîtrise d'oeuvre.....	janvier 2015
Dépôt de permis de construire.....	avr 2016/fév 2017
Demande de financement.....	sept 2014/oct 2021
Autorisation du permis de construire.....	décembre 2017
Appel d'offres.....	sept 2018/janv 2020
Attribution du marché de travaux.....	mars 2019/sept 2020
Travaux	
Démarrage des travaux.....	mars 2021
Logement témoin.....	mars 2022
Livraison.....	juillet 2023

CONTRIBUER

À UNE VILLE ACCESSIBLE À TOUS

Développer l'offre de logements diversifiée

> Logements conventionnés à l'issue des travaux

Typologie variée

- > 1 logement PLA-I
- > 3 logements PLUS
- > 5 logements PLS

Une pièce 25 m ² *	3
Deux pièces 49 m ² *	2
Trois pièces 73 m ² *	2
Quatre pièces 88 m ² *	1
Cinq pièces 102 m ² *	1

* surface moyenne

Loyer indicatif mensuel hors charges par m² (valeur 2022)

- > 7,18 euros pour le PLA-I
- > 7,83 euros pour le PLUS
- > 16,58 euros pour le PLS

Surfaces

- > Surface utile logements : 514,18 m²
- > Surface utile du local d'activité : 99 m²

Logements
familiaux
Du T1 au T5

PRENDRE PART

EN TANT QU'ACTEUR DE LA VILLE

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

> Respect de l'architecture du quartier : une façade urbaine homogène et bien intégrée

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

> Création d'un local d'activité

Création
d'un local
d'activité



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

- > Chantier propre
- > Gestion des déchets par tri
- > Éclairage LED des parties communes avec détecteurs de présence
- > Mise en place de chaudières individuelles gaz
- > Isolation des logements par l'extérieur (à l'exception du contre pignon voisin isolé par l'intérieur)

Protéger l'environnement - Construire une ville résiliente

- > Maîtrise des consommations d'eau : compteurs individuels, WC double chasse, régulateurs de pression, robinets thermostatiques
- > Chaudières individuelles gaz sur conduit 3CE
- > VMC simple flux hygroréglable de type B
- > Amélioration du confort d'été avec la pose de double vitrage et l'installation de volets roulants
- > Création d'un jardin : la parcelle était totalement construite avant sa démolition

Accompagner les mutations

> Mobilités douces : création d'un local vélos sécurisé

Performance énergétique - Certification

- > Plan Climat Ville de Paris
- > Certification Habitat & Environnement
- > Label énergétique : Effinergie+ profil A démarche performance niveau 1
- > CEP Projet : 48 kWh ep/m² Shon

Plan "ombre
et volets"

Création
d'un jardin

CEP
48 kWh ep/
m² Shon



ACCOMPAGNER

NOS LOCATAIRES

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

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



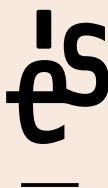
LES INTERVENANTS

- **Aménageur**
Soreqa
- **Maître d'ouvrage**
Elogie-Siemp
- **Architectes**
Verdier + Rebière Architectes
- **Bureaux d'études**
GEC Ingénierie
- **OPC**
Cadence
- **Entreprises**
GECIP
Morel – STC
Perasol
GTE
- **Bureau de Contrôle**
BTP Consultants
- **CSPS**
Coordination Management

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

X | f | @ | in