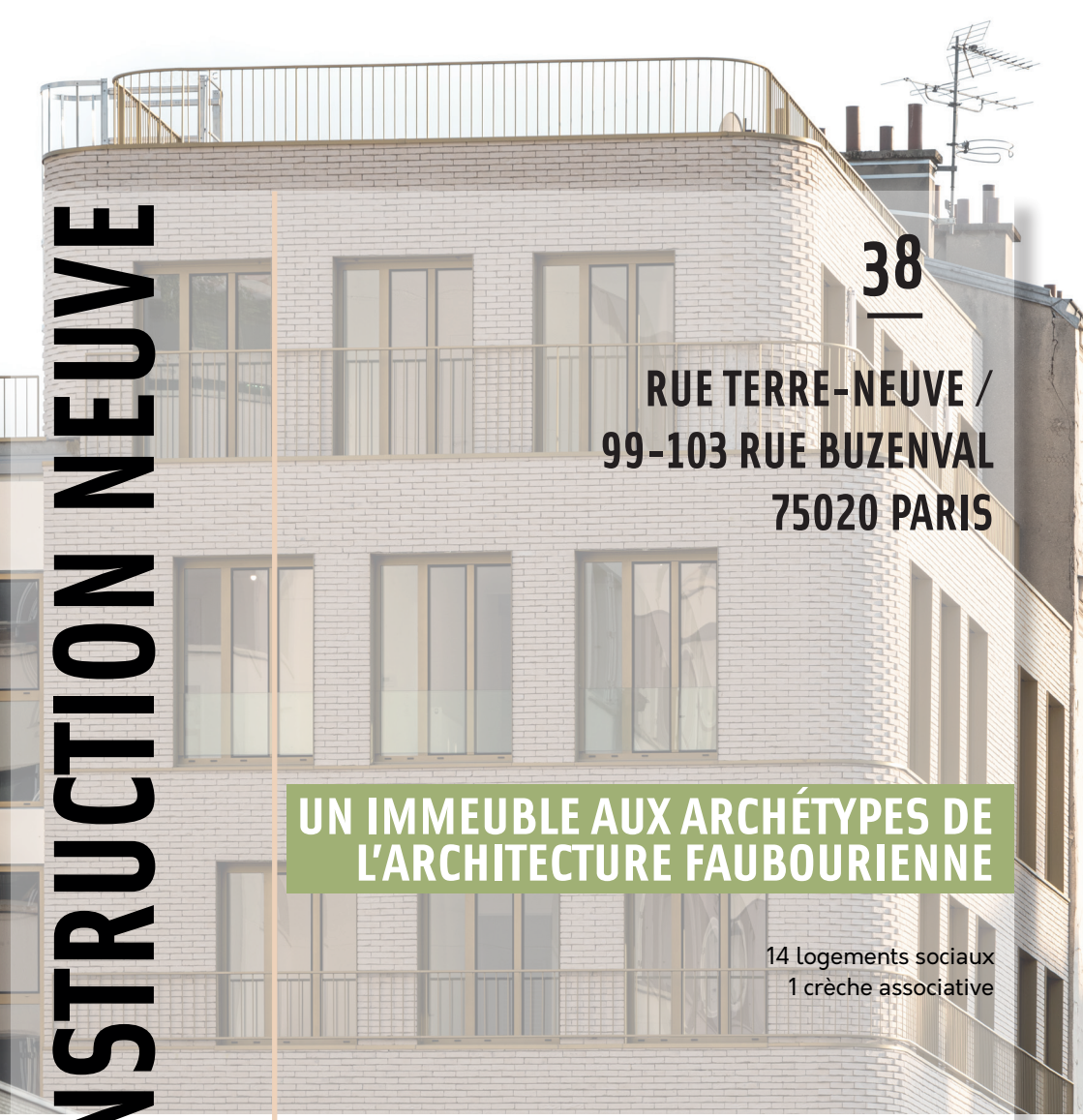


CONSTRUCTION NEUVE

38

RUE TERRE-NEUVE /
99-103 RUE BUZENVAL
75020 PARIS

UN IMMEUBLE AUX ARCHÉTYPES DE L'ARCHITECTURE FAUBOURIENNE

14 logements sociaux
1 crèche associative

ES SORÊGA

LE PROGRAMME

L'ensemble immobilier se trouve à l'angle de la rue Buzenval et de la rue Terre-Neuve, au sud du 20e arrondissement de Paris, entre le boulevard de Charonne et la place de la Réunion.

L'opération concerne trois parcelles représentant une surface globale de 408 m². Elle s'inscrit dans un quartier résidentiel constitué principalement d'immeubles de type faubouriens. Le quartier est marqué par une dominante d'immeubles d'habitat social, de maisons ouvrières et de constructions datant du début du siècle dernier, présentant une architecture hétéroclite et pittoresque (maçonnerie légère enduite ou structure métallique revêtue de briques). La morphologie urbaine du secteur est caractérisée par de longues parcelles étroites, créant parfois des impasses.

Chargée par la Ville de Paris de traiter l'îlot d'habitat indigne, la Soreqa a acquis les bâtiments très dégradés, relogé les occupants et démoli les bâtiments pour laisser place à un immeuble neuf de logements sociaux. Elogie-Siemp a été désignée maître d'ouvrage pour la construction du nouvel ensemble. Le permis de construire a été obtenu en mai 2018. Un recours contentieux contre celui-ci déposé par une association de riverains a été rejeté par jugement en octobre 2019. Elogie-Siemp est devenue propriétaire du site en 2021.

Le projet consiste en la construction neuve de **14 logements sociaux** et **un local d'activité** destiné à accueillir une crèche.

L'intérêt de l'opération réside dans son emplacement à l'angle de deux rues qui permet la mise en oeuvre d'un grand linéaire de façades, des logements lumineux, bien orientés et traversants. Sur cour, le choix d'une distribution par coursives habille avec modernité la façade. Pour répondre aux enjeux bioclimatiques, le programme n'exploite pas la totalité de la constructibilité permise par le PLU.

Le parti pris pour cette construction neuve est de **donner une écriture faubourienne** au bâtiment.

L'opération fait également la part belle à l'environnement avec une **cour perméable de 71 m² et des toitures intégralement végétalisées**.

Enfin, dans le cadre d'un partenariat avec la Ville de Paris et l'association Les Apaches des Vignoles, le local créé et livré brut situé au rez-de-chaussée et au sous-sol de l'immeuble permettra de reloger la crèche de l'association qui proposera environ 20 berceaux.

Les travaux ont duré 24 mois (dont deux mois de préparation de chantier).

Le coût total de l'opération s'élève à 5 939 344 € TTC pour un montant de travaux de 4 150 000 € TTC.

LE FINANCEMENT

Prêt CDC	3 062 083 €
Subvention Ville	673 259 €
Subvention État	184 759 €
Subvention PLAI spécifique	97 008 €
Subvention Ministère et Préfecture de Police	235 000 €
Prêt Action Logement	72 000 €
Prêt bancaire	1 160 891 €
Fonds propres	454 344 €
Total	**5 939 344 €**

LE CALENDRIER

Études	
Notification marché maîtrise d'oeuvre	Nov 2016
Dépôt de permis de construire	Avril 2017
Demande de financement	2016
Autorisation du permis de construire	Mai 2018
Appel d'offres	Octobre 2019
Attribution du marché de travaux	Mai 2021
Travaux	
Démarrage des travaux	Septembre 2021
Logement témoin	Novembre 2022
Livraison	Juin 2023

CONTRIBUER

À UNE VILLE ACCESSIBLE À TOUS

Développer l'offre de logements diversifiée

> Logements conventionnés à l'issue des travaux

Typologie variée

Du T1 au T4
2 Duplex

> 5 logements PLA-I
> 6 logements PLUS
> 3 logements PLS

Une pièce 24 m²*	5
Deux pièces 44 m²*	2
Trois pièces 63 m²* (dont 2 duplex)	3
Quatre pièces 78 m²*	4

* surface moyenne

Loyer indicatif mensuel hors charges par m² (valeur 2022)

> 7,43 euros pour le PLA-I
> 8,20 euros pour le PLUS
> 17,27 euros pour le PLS

Sufaces

> Surface utile logements : 748 m²
> Surface utile de la crèche : 311,21 m²

1 crèche

PRENDRE PART

EN TANT QU'ACTEUR DE LA VILLE

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

> Respect des codes de l'architecture faubourienne du quartier

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

Création d'un local d'activité

> Création de locaux pour accueillir la crèche Les Apaches des Vignoles

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'intérieur et l'extérieur sur rue et par l'intérieur sur cour

Protéger l'environnement - Construire une ville résiliente

Plan "ombre et volets"

> Maîtrise des consommations d'eau : compteurs individuels, WC double chasse, régulateurs de pression, robinets thermostatiques
> Chaudière collective gaz pour chauffage + ECS
> VMC simple flux hygroréglable de type B
> Amélioration du confort d'été avec l'installation de double vitrage et de brise-soleil orientables
> 4 toitures terrasses végétalisées non accessibles (dominante de sedum et mousses type toundra, 5 variétés)
> Cour perméable de 71 m² pour la crèche

Toitures végétalisées

Accompagner les mutations

> Mobilités douces : création d'un local vélos sécurisé

Performance énergétique - Certification

> Plan Climat Ville de Paris
> Cerqual NF Habitat HQE
> Label énergétique : Effinergie+
> CEP Projet : 59 kwh ep/m² Shon

CEP 59 kwh ep/m² Shon

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

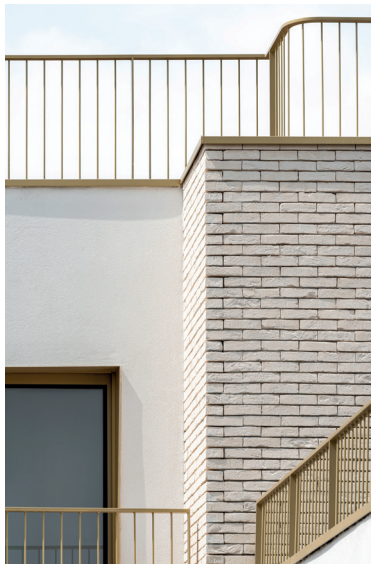
> 14 logements accessibles
> 11 logements adaptables PMR
> 1 logement adapté PMR
> Création d'un ascenseur

11 logements adaptables PMR

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

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

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



LES INTERVENANTS

- **Aménageur**
  Soreqa
- **Maître d'ouvrage**
  Elogie-Siemp
- **Architecte**
  NZI Architectes
- **Bureaux d'études**
  EVP Ingénierie (structure)
  B52 (fluides)
  VPEAS (économiste)
- **Entreprise générale**
  AMT
- **CSPS**
  RISK Control
- **Bureau de Contrôle**
  RISK Control
- **AMOE**
  CITAE

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 photos @Simon Guesdon / Direction de la Communication / Juin 2023