



## LES INTERVENANTS

**Maître d'ouvrage**  
Élogie-Siemp

### LOT 5 ET LOT 7

**Architecte mandataire**  
Naud & Poux  
**Architecte co-traitant**  
Martin Duplantier

**Entreprise générale**  
Léon Grosse

**Bureau d'études TCE**  
Mizrahi  
**Bureau d'études HQE**  
Terao  
**Bureau de contrôle**  
Qualiconsult  
**Coordonnateur SPS**  
BTP Consultants  
**AMO Environnement**  
CITAE

### LOT 8

**Architecte mandataire**  
Vous Êtes Ici  
**Architecte co-traitant**  
Nomade

**Entreprise générale**  
SICRA

**Bureau d'études**  
Igreç Ingenierie  
**Paysagiste**  
SA-Paysage  
**Bureau de contrôle**  
Risk Control  
**Coordonnateur SPS**  
BTP Consultants  
**AMO Environnement**  
CITAE

Élogie-Siemp, 3<sup>e</sup> bailleur social de la Ville de Paris, gère un patrimoine de près de 29 000 logements à Paris et en banlieue. Forte de quelque 500 collaborateurs, Élogie-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  
communication@elogie-siemp.paris



[www.elogie-siemp.paris](http://www.elogie-siemp.paris)



Crédits photos © C. Bruneau / Direction de la Communication / Janvier 2020

## [RE]CONSTRUCTION DU QUARTIER PAUL BOURGET / PHASE 2

**197 logements sociaux, 1 local commercial, 1 loge gardien et 58 places de stationnement**

1,3,5 - 15 rue Paul Bourget et 8 à 12 rue Gerda Taro à Paris 13<sup>e</sup>



## LE CONTEXTE

Le projet de remaniement du quartier Paul Bourget, situé Porte d'Italie dans le 13<sup>e</sup> arrondissement, s'inscrit dans une dynamique urbaine qui fait la part belle aux cheminements piétons, à la présence du végétal, aux connexions urbaines paysagères et au cadre de vie qualitatif nouvellement offert aux habitants. La parcelle est située dans un contexte fortement hétéroclite, à proximité du Parc Kellermann, du boulevard périphérique, du métro et tramway Porte d'Italie (ligne 7, T3a).

Cette opération de requalification urbaine a été approuvée en novembre 2013 par le Conseil de Paris. **La concession d'aménagement a été confiée à la SEMAPA. En restructurant le quartier Paul Bourget, la SEMAPA répond aux objectifs fixés par la Ville de Paris, soit : ouvrir et mieux intégrer le quartier dans son environnement, offrir un cadre de vie à ses habitants plus agréable et mieux protégé des nuisances du périphérique, construire des habitations plus confortables répondant aux exigences du développement durable, tout en développant une mixité fonctionnelle (équipement culturel), commerces de proximité, logements intermédiaires et étudiants, bureaux, hôtel, résidence hôtelière).** La qualité des espaces verts est préservée, le parc Kellermann est mis en valeur depuis l'avenue de la porte d'Italie, par la réalisation d'un nouveau jardin public dans la continuité de ce parc. L'avenue est ainsi requalifiée et l'animation du quartier renforcée.

**Elle prévoit 3 phases de démolition/reconstruction de l'ensemble des immeubles existants.**

### 2014-2016 / Phase 1

Élogie-Siemp reconstruit 2 immeubles de **62 logements sociaux, 1 local collectif résidentiel et 1 parking de 46 places**, situés au 24/30 de la rue Paul Bourget. Réalisée par l'agence KOZ, dans le cadre d'un concours d'architecture, la phase 1 s'achève en mai 2016.

**Pour réaliser cette phase 2, ont été retenus :**

- > l'agence **Naud & Poux**, architecte mandataire pour le lot 5 (75 logements) et **Martin Duplantier**, architecte co-traitant pour le lot 7 (44 logements)
- > l'agence **Vous Êtes Ici**, architecte mandataire, pour le lot 8 (78 logements) et **Nomade**, architecte co-traitant



### Janvier 2017 à décembre 2019 / Phase 2

Après démolition des immeubles du 1 au 25 rue Paul Bourget, Élogie-Siemp reconstruit **197 logements sociaux, décomposés en 3 lots** situés le long de la rue Paul Bourget et autour du futur jardin.

- > **1 bâtiment sur le lot 5 avec 2 cages d'escalier**, au 1,3,5 rue Paul Bourget
- > **1 bâtiment sur le lot 7**, situé au 15 rue Paul Bourget
- > **5 bâtiments sur le lot 8 avec 3 cages d'escalier**, au 8 à 12 rue Gerda Taro (ex 31 à 35 rue Paul Bourget).

## LE PROGRAMME PHASE 2



### LOT 5

> 75 logements sociaux, 1 local commercial de 200m<sup>2</sup> et 1 loge gardien  
> 1, 3 et 5 rue Paul Bourget 75013 Paris

Affirmant la centralité de la porte d'Italie et l'entrée au nouvel espace vert central, cet immeuble recrée l'urbanité voulue. Il développe en proue une façade « signal » qui joue des volumes par la mise en place de jardins d'hiver, adaptés aussi bien au contexte qu'à l'usage. Des volumes en attique permettent de rompre la massivité du bâtiment tout en conservant la densité demandée dans le programme.

Les vides nés des retraits génèrent les rapports d'échelle. Ils offrent également de vastes terrasses qui permettent à des éléments de végétation de se développer de façon abondante au sommet des constructions, affirmant par ce biais le prolongement des parcs et jardins dans la verticale.

Le projet s'attache à mettre en place un principe d'évolutivité des bâtiments dans le temps, aussi bien à l'échelle du logement qu'à l'échelle de l'édifice. Tous les logements sont soit traversants, soit d'angle, soit les deux à la fois avec trois orientations offertes sur l'extérieur avec des balcons ou terrasses. Tous possèdent des séjours spacieux, largement ouverts en façade, avec des prolongements extérieurs.

À l'intérieur même des appartements, aucun voile porteur ne vient obstruer les espaces. Un système de poteaux/poutres (bandes noyées intégrées dans les dalles) offre la possibilité, à terme, de réaménager entièrement les intérieurs pour une éventuelle évolution d'usage. En rez-de-chaussée, directement sur la place, un commerce occupe les trois angles du bâtiment.

Les matériaux employés, autant à l'intérieur qu'à l'extérieur, sont choisis pour leur caractère noble, pérenne et non salissant. Ainsi, l'utilisation du verre clair, du verre émaillé, du béton et du métal prédomine.

### LA TYPOLOGIE DES LOGEMENTS LOTS 5 ET 7

> 36 logements PLAI, 47 PLUS et 36 PLS

Une pièce (26 m <sup>2</sup> )*	10
Deux pièces (44 m <sup>2</sup> )*	29
Trois pièces (67 m <sup>2</sup> )*	50
Quatre pièces (83 m <sup>2</sup> )*	27
Cinq pièces (97 m <sup>2</sup> )*	3

\*surface moyenne (SHAB)

Bâtiment 5 : 5 T1 / 21 T2 / 33 T3 / 14 T4 / 2T5

Bâtiment 7 : 5 T1 / 7 T2 / 18 T3 / 13 T4 / 1 T5

Les travaux pour les bâtiments des lots 5 et 7 ont duré

30 mois, pour un coût total prévisionnel de l'opération de 33 862 773 € TTC.

### LES LOYERS DES LOTS 5 & 7 (valeur janvier 2015)

Le loyer mensuel hors charge par m<sup>2</sup> (surface utile) est de 7,16 € pour le PLAI, de 7,66 € pour le PLUS et de 12,97 € pour le PLS



### LOT 7

> 44 logements sociaux collectifs  
> 15 rue Paul Bourget 75013 Paris

L'immeuble développe une volumétrie extrêmement rationnelle, tramée sur une « matrice à habiter ». Cette dernière est remplie par des vitrages performants ou un complexe isolant, puis prolongée par des espaces extérieurs vers le parc. L'épannelage est clair : double sur le parc, simple sur la rue, créant une diversité de lecture du bâtiment. L'imbrication des niveaux crée une richesse volumétrique intéressante à l'échelle du quartier. Les deux façades, sur rue et sur parc, expriment donc deux urbanités différentes, l'une au nord étant alignée sobrement sur la rue, l'autre au sud étant plus découpée, offrant de grandes terrasses sur le parc.

Les matériaux employés, autant à l'intérieur qu'à l'extérieur, sont du verre clair, du verre émaillé, du béton de fibre et du métal (garde-corps, menuiseries, store toile coulissant comme système d'occultation). La matrice principale est traitée en isolation par l'extérieur et en bardage en rendu béton. Le remplissage est réalisé en panneaux de verre émaillé sombre, se confondant avec les éléments vitrés des ouvrants. Les nez de dalle des balcons et terrasses sont aussi en bardage rendu béton en continuité de la matrice. Les garde-corps sont en serrurerie, en barreaudage vertical serré afin de limiter les vues depuis l'extérieur tout en garantissant une transparence depuis l'intérieur. Les sous-faces des balcons sont en bois : protégés des intempéries, ils ne griseront pas et garderont leur teinte chaude. La surface des balcons étanchés est aussi en caillebotis bois, au même niveau que le sol fini intérieur. Les deux grandes terrasses sont réservées à de grands logements et développent une partie végétale importante où chaque appartement a son arbre ou arbuste planté dans une jardinière d'1m3.

Le hall est lui aussi pensé dans une logique de clarté et d'intégration du paysage : il est traversant et donne à voir depuis la rue Paul Bourget le cœur d'îlot verdoyant.

### LES SURFACES DES LOTS 5 & 7

Surface utile des logements : 8 125.05 m<sup>2</sup>  
Surface SDP créée : 8 366.8 m<sup>2</sup>  
Locaux d'activité : 200 m<sup>2</sup>

### LE FINANCEMENT DES LOTS 5 & 7

Prêt CDC	17 086 039 €
Subvention Ville de Paris	5 814 994 €
Prêt PLS	5 776 423 €
Prêt Action Logement	1 850 000 €
Prêt bancaire	943 079 €
Subvention État	804 373 €
Prime d'insertion	764 873 €
Fonds propres	822 992 €
<b>Total</b>	<b>33 862 773 €</b>



### LOT 8

> 78 logements sociaux et 58 places de stationnement  
> 8 à 12 rue Gerda Taro 75013 Paris

Tel un ruban en limite de parcelle, les logements participent à la qualification de l'espace public. Au Sud, le terrain est bordé par la rue Gerda Taro. Au Nord, il se déploie et s'insère en continuité du boisement existant. Cette disposition offre un ensoleillement maximum des habitations et forme, côté jardin, un îlot protégé des nuisances sonores.

Répartis sur 5 bâtiments du R+5 au R+8, ils sont reliés entre eux par des jardins d'hiver. Le bâtiment central se soulève sur une ouverture de 20 mètres linéaires laissant ainsi une percée visuelle plus généreuse. Il met en valeur l'accès des résidents à pied et libère l'espace nécessaire aux différents locaux communs (boîtes aux lettres, locaux vélos et tri). Trois circulations verticales, intégrées dans le bâti, sont clairement identifiables depuis cet espace. Elles sont soit ouvertes sur l'extérieur, soit éclairées naturellement. La partie Sud-Ouest du bâtiment 2 est abaissée, compensée par l'élévation de la pointe Nord-Est du bâtiment 1 qui profite ainsi d'un ensoleillement et d'un belvédère sur Paris.

Dans l'îlot central, un mobilier spécifique conçu sur mesure permet un point de rencontre principal pour un espace repos, jeu ou détente.

85 % des logements bénéficient d'un espace extérieur offrant balcon, terrasse, jardin d'hiver ou loggia. Les pièces de même nature se superposent. Les chambres sont protégées des vues directes depuis d'autres logements. Toutes les cuisines sont enclouonnées et nombreuses sont celles qui profitent d'une cloison coulissante afin de permettre l'ouverture sur le séjour. Toutes les pièces disposent d'occultations.

Les façades sont traitées en châssis bois-aluminium et tableaux métalliques blancs, une façade sur rue en brique avec volets métalliques coulissants et autres éléments rapportés en métal. La façade nord du bâtiment central est revêtue d'un bardage en cassette métallique micro-perforée. Le sous-sol commun à l'ensemble est sur 1 niveau et compte 58 places de stationnement VL et 10 places de stationnement motos.

Les travaux pour les 5 bâtiments du lot 8 ont duré 24 mois, pour un coût total prévisionnel de l'opération de 21 546 371 € TTC.

### LA TYPOLOGIE DES LOGEMENTS

> 23 logements PLAI, 32 PLUS et 23 PLS

Une pièce (25 m <sup>2</sup> )*	8
Deux pièces (45m <sup>2</sup> )*	13
Trois pièces (70m <sup>2</sup> )* dont 1 duplex	31
Quatre pièces (87 m <sup>2</sup> )* dont 2 duplex	23
Cinq pièces (104 m <sup>2</sup> )*	3

\*surface moyenne

### LES SURFACES

Surface utile des logements : 5 243m<sup>2</sup> SU  
Surface de plancher : 5 362m<sup>2</sup> SDP

### LES LOYERS (valeur janvier 2015)

Le loyer mensuel hors charge par m<sup>2</sup> (surface utile) est de 7,19 € pour le PLAI, de 7,88 € pour le PLUS et de 13,10 € pour le PLS.

### LE FINANCEMENT

Prêt CDC	15 195 999 €
Subvention Ville de Paris	3 819 740 €
Subvention Action Logement	770 000 €
Fonds propres	197 280 €
Prêt Action Logement	540 000 €
Subvention État	526 927 €
Subvention PLAI spécifique	496 425 €
<b>Total</b>	<b>21 546 371 €</b>

### LES PRESTATIONS

#### Certifications et consommation énergétique

Dans le cadre de l'expérimentation GRDF sur la ZAC, il a été retenu la production de chauffage par des énergies renouvelables : PAC\*, couplées à des chaudières gaz.

> PAC\* aérothermiques sur les lots 5 et 7

> PAC\* géothermiques sur le lot 8

\*PAC : les pompes à chaleur aérothermiques exploitent l'air intérieur ou extérieur afin d'en extraire la chaleur pour la diffuser dans les logements (principe de l'aérothermie).

Une convention entre la SEMAPA, GRDF et la Ville de Paris a été établie pour réaliser, sur la ZAC Paul Bourget, l'expérimentation d'une gestion intelligente des ressources énergétiques et les innovations favorables aux économies d'énergie. L'expérimentation ainsi mise en place, devrait permettre de valider des performances environnementales et d'efficacité énergétique, en prenant en compte, si possible, le facteur comportemental des occupants.

L'opération s'inscrit dans le cadre du Plan Climat de la Ville de Paris et vise la certification environnementale « Habitat Environnement profil A Effinergie+ », démarche performance qualité (niveau 1), délivrée par CERQUAL.

#### Qualités d'usage communes aux 3 projets

> Faïence dans les salles d'eau et salles de bains, crédence dans les cuisines

> Parquet dans les pièces de vie

> Douche avec bac et/ou baignoire équipés de pare-douche ou pare-baignoire

> Équipements électriques des logements adaptés pour tous, valides comme PMR

> Local vélos et voitures d'enfants

> Contrôle d'accès par Vigik et vidéophone ou interphone.

#### Qualités environnementales communes aux 3 projets

> Chantier propre

> Gestion des déchets par tri sélectif

> Maîtrise des consommations d'eau (compteurs individuels, WC double chasse, régulateurs de pression, robinets thermostatiques)

> Ventilation par VMC du type hygro B

> Éclairage des parties communes avec détecteurs de présence

> Menuiseries extérieures en bois ou boi/aluminium avec double vitrage

> Isolation thermique extérieure par panneaux semi rigides de laine de verre de 120 mm complétée par un isolant intérieur de 60 mm en polyuréthane sans CFC.

### UNE CLAUSE D'INSERTION SOCIALE

La clause d'insertion sociale signée entre Élogie-Siemp et les deux entreprises générales : >Léon Grosse pour les lots 5 et 7 et >SICRA pour le lot 8, a permis de réaliser 15 688 heures.