

RÉHABILITATION ACQUISITION - AMÉLIORATION

226

**RUE SAINT-DENIS
75002 PARIS**

**REVALORISATION D'UN
PATRIMOINE PARISIEN**

35 logements sociaux
4 locaux d'activité



L'immeuble du 226 rue Saint-Denis est situé dans le 2^e arrondissement de Paris, dans le quartier vivant et central du Sentier, à proximité de la Porte Saint-Martin. Construit et modifié entre le XVI^e et le XIX^e siècle, il se compose de deux bâtiments en forme de L : l'un sur rue, élevé en R+6 plus combles avec un niveau de sous-sol, l'autre sur cour, en R+4, dont l'accès se fait par un passage sous porche. L'ensemble est grevé de servitudes de passage, notamment pour l'accès piéton boulevard de Sébastopol et pour les passerelles de la seconde cour.

Construit en pierre et situé en zone de déficit de logement social, l'immeuble fait l'objet d'un bail emphytéotique signé en 2020 avec la Ville de Paris. Le projet de réhabilitation s'inscrit dans une volonté de revalorisation du patrimoine bâti parisien, tout en répondant aux enjeux sociaux et environnementaux de la Ville. Il acte la transformation de cet ensemble immobilier ancien en logements sociaux et locaux d'activité, contribuant ainsi à la mixité fonctionnelle et sociale du quartier.

Le projet a consisté en la réhabilitation complète de l'ensemble immobilier, avec la création de 35 logements sociaux et de quatre locaux d'activité.

Les travaux ont permis de transformer trois anciens locaux d'activité situés en étage en huit logements supplémentaires, portant ainsi la capacité totale initiale de 27 à 35 logements. La diversité des typologies, allant du T1 au T4, permet d'accueillir une grande variété de profils de locataires.

L'intervention a également porté sur la requalification des espaces communs et techniques : déplacement de la loge et du local ordures ménagères, création d'un local poussettes, réfection des porches, mise aux normes des garde-corps, et motorisation de la porte cochère.

Bien que les logements ne soient pas accessibles PMR en raison de contraintes patrimoniales, l'opération vise à offrir un cadre de vie de qualité, en cœur de ville, dans un immeuble réhabilité avec soin.

Une attention particulière a été portée à l'amélioration du confort thermique et acoustique avec l'isolation des logements par l'intérieur et par l'extérieur sur courette, le remplacement des radiateurs électriques et ballons d'eau chaude, ainsi que la mise en place d'une ventilation hygroréglable.

Les façades ont été partiellement restaurées, les menuiseries extérieures partiellement remplacées, et les toitures traitées ponctuellement. Une démarche de réemploi a également été menée, permettant de récupérer et réintégrer certains éléments patrimoniaux caractéristiques de l'immeuble, tels que les tomettes anciennes et les fenêtres, contribuant à préserver l'identité du bâti tout en limitant l'impact environnemental du chantier.

Les travaux ont duré 16 mois.

Le coût total de l'opération s'élève à 16 298 100 € TTC pour un montant de travaux de 3 480 322,19 € TTC.

LE FINANCEMENT

Prêt CDC.....	7 929 988 €
Subvention Ville.....	1 437 700 €
Subvention État.....	650 503 €
Subvention PLAI Spécifique.....	297 268 €
Subvention Action Logement.....	80 000 €
Subvention PLAI adapté.....	37 260 €
Autres prêts (Préfecture de Police, ministère de l'Intérieur).....	480 000 €
Prêts bancaires.....	4 172 859 €
Fonds propres.....	1 212 522 €
Total.....	16 298 100 €

LE CALENDRIER

Études

Notification du marché de maîtrise d'œuvre.....	Déc. 2020
Dépôt du permis de construire.....	Avril 2022
Autorisation du permis de construire.....	Janvier 2023
Appel d'offres travaux.....	Avril et juin 2023
Attribution du marché de travaux.....	Juillet et nov. 2023

Travaux

Démarrage des travaux.....	Février 2024
Logement témoin.....	Juin 2024
Livraison.....	Juin 2025

CONTRIBUER

À UNE VILLE ACCESSIBLE À TOUS

Développer l'offre de logements diversifiée

35 logements conventionnés à l'issue des travaux

Typologie variée

- > 17 logements PLA-I
- > 13 logements PLUS
- > 5 logements PLS

Diversité
typologique

Une pièce 30,2 m ²	3
Deux pièces 41,7 m ²	19
Trois pièces 64,8 m ²	9
Quatre pièces 85,6 m ²	4

* surface moyenne

Loyer indicatif mensuel hors charges par m² (valeur 2025)

- > 7,65 euros pour le PLA-I
- > 8,54 euros pour le PLUS
- > 17,11 euros pour le PLS

Surfaces

- > Surface utile logements conventionnés : 1 801 m²
- > Surface utiles locaux d'activité : 139 m² + 98 m² (sous-sol)

PRENDRE PART

EN TANT QU'ACTEUR DE LA VILLE

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

4 commerces

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

- > Conservation du patrimoine existant



LUTTER CONTRE LE RÉCHAUFFEMENT CLIMATIQUE

ET S'ADAPTER À SES CONSÉQUENCES

Plan climat

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

- > Chantier propre
- > Gestion des déchets par tri (amélioration de la collecte tri)
- > Éclairage des parties communes avec détecteurs de présence + LED
- > Isolation des logements par l'intérieur et par l'extérieur sur la courette
- > Double vitrage
- > Réemploi des éléments patrimoniaux récupérables : tomettes, fenêtres

Réemploi
matériaux

Protéger l'environnement - Construire une ville résiliente

- > Maîtrise des consommations d'eau (compteurs individuels, WC double chasse, régulateurs de pression, etc.)
- > Amélioration du confort intérieur des logements : ventilation par VMC hygro, protection contre le bruit

Performance énergétique - Certification

- > Plan Climat

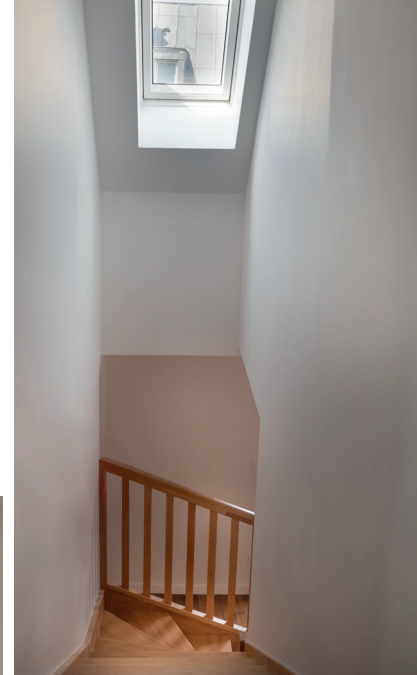


ACCOMPAGNER

NOS LOCATAIRES

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



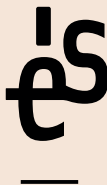
LES INTERVENANTS

- **Maître d'ouvrage**
Elogie-Siemp
- **Architecte**
Verdier+Rebierre
- **Bureau d'études techniques**
GEC
- **Entreprise générale**
SNERCT
- **Bureau de Contrôle**
BTP Consultants
- **Coordonnateur SPS**
Risk Control
- **AMOE**
Geranium

Elogie-Siemp, bailleur social de la Ville de Paris, construit, réhabilite et 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 Zylberg
communication@elogie-siemp.paris

www.elogie-siemp.paris

f | @ | in