

VISITE

MARDI 3 MARS 2015

62, rue Nicolo

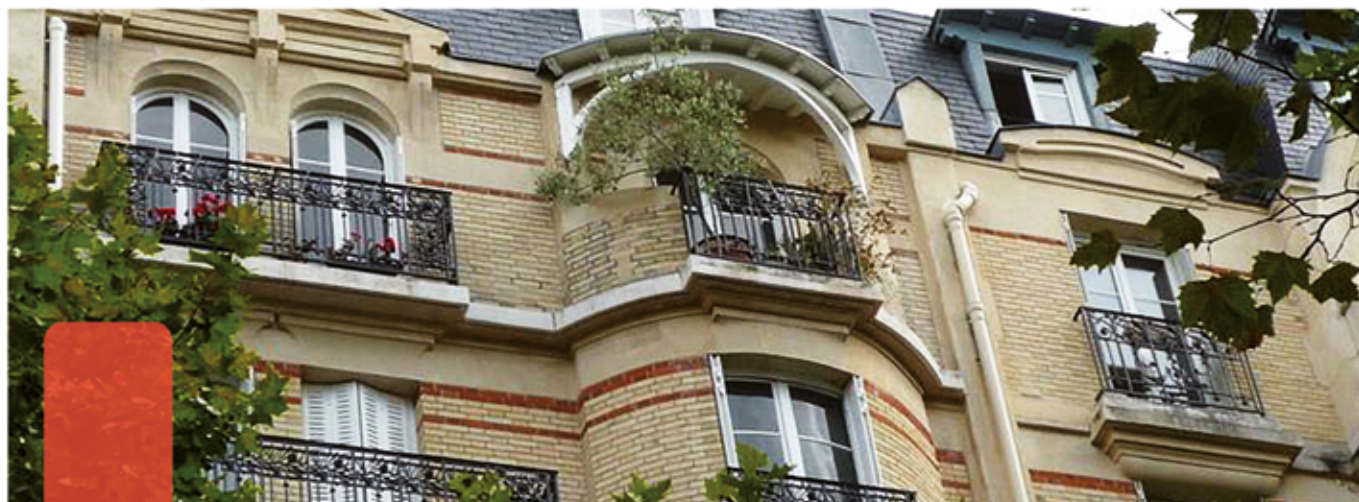
46, rue de la Pompe

6, place Possoz

15, rue Gros

95, rue
Chardon-Lagache

**5 OPÉRATIONS,
5 MANIÈRES DE PRODUIRE
DES LOGEMENTS SOCIAUX
À PARIS, DANS
LE 16^e ARRONDISSEMENT**



9 logements sociaux 95 rue Chardon Lagache à Paris 16^e

Situation / Description générale

Faisant exercice de son droit de préemption, la Ville de Paris a notifié le 11 septembre 2014 sa décision d'acquérir l'immeuble 95, rue Chardon Lagache (16^e) en vue de la réalisation d'un programme de 9 logements sociaux. Le Conseil de Paris a validé en novembre 2014 le choix de confier cette opération à Élogie dans le cadre d'un bail emphytéotique.

L'immeuble, édifié sur une parcelle de 130 m², comprend six étages et combles en forme de L, qui délimite, à l'arrière, une cour-passage étroite d'1,50 m de large environ, en limite de son voisin du 95bis.

Construit en 1912, il est en pierre de taille et de style post-haussmannien avec une avancée arrondie, des balcons ouvragés et une polychromie de matériaux. Les façades ont été ravalées en 2013. Les parties communes sont également en bon état. L'immeuble apparaît bien entretenu de manière générale, les installations électriques sont aux normes.

Le bâtiment comprend au rez-de-chaussée un commerce de 32 m² et deux studios. Du 1^{er} au 6^{ème}, chaque étage dessert un logement de 4 pièces dont la superficie est d'environ 85m². Le dernier étage, en combles, accueille 5 lots : un vrai studio de 18 m² environ et 4 locaux dont la surface varie entre 7,40 m² et 8,70 m².

Du fait de l'état satisfaisant de cet immeuble, les travaux envisagés concerneront :

- > le remplacement de l'ascenseur, de la chaudière et des menuiseries extérieures ;
- > la création d'un local poubelles et la vérification du plancher haut des caves ;
- > la remise à niveau des 4 pièces et du studio au dernier étage, avec la création d'un studio à ce niveau ainsi que la création d'un deux pièces au rez-de-chaussée par le regroupement des studios.

L'immeuble sera composé à terme de 9 logements (1 T2, 6 T4 et 2 Studios).
Les travaux seront menés en milieu occupé (4 logements occupés).

Typologie

- > 1 commerce à RdC - avec petit sous-sol à usage de réserve
- > 9 logements : 6 T4 - dont 3 libres et 1 loué en loi de 48, 1 T2, 2 Studios

Budget

Le coût total de l'opération s'élève à 2 200 000 € TTC pour un montant estimatif de travaux de 600 000 € TTC

Calendrier

- > 2^{ème} semestre 2014 : Préemption par la Ville de Paris et signature d'un bail emphytéotique avec Élogie
- > 1^{er} semestre 2015 : Diagnostic préalable et consultation de Maîtrise d'œuvre puis lancement des études Avant-Projet
- > 2^{ème} semestre 2015 : Études Projet
- > 1^{er} semestre 2016 : Consultation des entreprises
- > 2017 : Livraison prévisionnelle



95 rue Chardon Lagache à Paris 16^e



Intervenants

Maître d'ouvrage
> Élogie

Direction de la maîtrise d'ouvrage
> Catherine Languille, Olivier Imbert

Chargée d'opération
> Isabelle Bourrier

www.elogie.paris

Élogie gère plus de 16 700 logements dans Paris intra-muros, ainsi que dans des départements en première couronne, à ce titre elle représente le 3^{ème} bailleur parisien. En qualité de maître d'ouvrage, Élogie contribue à la création de près de 400 logements sociaux nouveaux chaque année. Grâce au soutien de la Ville de Paris et forte de ses 300 collaborateurs, Élogie inscrit sa politique de développement dans une démarche de qualité de service aux habitants, une attention particulière portée à la conception, à l'usage et à la sobriété énergétique de ses opérations.



6 logements sociaux 15/17 rue Gros à Paris 16^e

Situation / Description générale

Ce petit immeuble de 4 étages situé à moins de 200 m de la Maison de la Radio, dans une rue à caractère résidentiel, est encadré d'une part par un imposant immeuble de 10 étages et d'autre part par un espace planté. Le bâtiment date de la fin du 19^{ème}, en brique décorative et verrière, façon atelier, au dernier étage. Le fond de la parcelle est occupé par un hangar largement ouvert sur la rue et loué à un concessionnaire automobile.

Les parties communes étaient très vétustes et de nombreuses fissures laissaient présager que des travaux de confortation, de reprises de structures tant verticales qu'horizontales étaient à réaliser.

Par conséquent, c'est une réhabilitation lourde qui a été engagée, nécessitant au préalable le relogement des occupants en place. Cette réhabilitation permet l'aménagement de 6 logements en grande majorité de petite typologie.

Les travaux ont débuté en novembre 2014.

Typologie

3 logements PLA-I, d'une surface utile de 173 m² :
> 2 T2 (env. 45 m²), 1 T4 (env. 84 m²)

3 logements PLUS, d'une surface utile de 181 m² :
> 1 T1 (env. 24 m²), 1 T3 (env. 75 m²), 1 T4 (env. 82 m²)

Intervenants

Maître d'ouvrage	Élogie
Direction de la Maîtrise d'ouvrage	Catherine Languille, Olivier Imbert
Chargée d'opération	Florence Pandelle
Architecte	Atelier MG
Entreprise	BATI RENOV
BET	L'Arche
Bureau de contrôle	BTP Consultants
SPS	Cossec

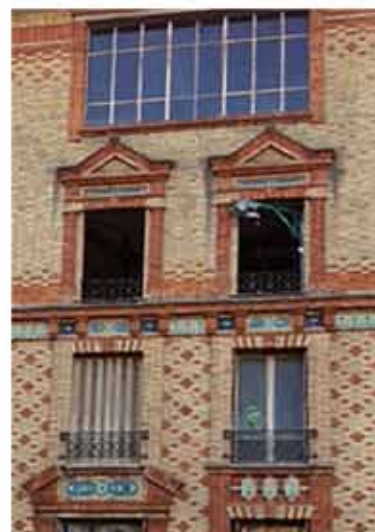
Budget

Le coût total de l'opération s'élève à 4 243 000 € TTC pour un montant estimatif de travaux de 1 416 000 € TTC

Prêt CDC (40 ans)	1 195 000 €
Prêt foncier CDC (50 ans)	528 000 €
Subvention principale État	103 000 €
Prime d'insertion	58 000 €
Subvention Employeurs	70 000 €
Subvention Ville de Paris	625 000 €
Prêt bancaire	1 664 000 €

Calendrier

Octobre 2013	Dépôt de la Déclaration Préalable
Octobre 2013	Demande de financement
Février 2014	Autorisation de la DP
Avril 2014	Consultation des entreprises
Septembre 2014	Attribution du marché de travaux
Novembre 2014	Démarrage des travaux
Mai 2015	Logement témoin
Septembre 2015	Livraison



15/17 rue Gros à Paris 16^e

www.elogie.paris

Élogie gère plus de 16 700 logements dans Paris intra-muros, ainsi que dans des départements en première couronne, à ce titre elle représente le 3^{ème} bailleur parisien. En qualité de maître d'ouvrage, Élogie contribue à la création de près de 400 logements sociaux nouveaux chaque année. Grâce au soutien de la Ville de Paris et forte de ses 300 collaborateurs, Élogie inscrit sa politique de développement dans une démarche de qualité de service aux habitants, une attention particulière portée à la conception, à l'usage et à la sobriété énergétique de ses opérations.

6, PLACE POSSOZ

OPÉRATION DE RÉHABILITATION D'UN BÂTIMENT
DE 26 LOGEMENTS EN 45 LOGEMENTS SOCIAUX
ET AMÉNAGEMENT D'UNE CRÈCHE DE 30 BERCEAUX



TRANSFERT DE LA VILLE
RÉHABILITATION

Cet immeuble, récupéré par la ville de Paris en 2009, faisait partie d'une délégation de service public de distribution électrique conclue entre la Ville et EDF aux termes d'un traité de concession signé en 1955.

La ville de Paris a conclu en 2011 un bail emphytéotique avec Paris Habitat pour le volume de logements. Le rez-de-chaussée est destiné à la réalisation d'une crèche.



DÉTAILS DE L'OPERATION

TPOLOGIE DES LOGEMENTS

type	nombre
T1	8
T2	3
T3	18
T4	14
T5 et +	2
Total	45

RÉPARTITION LOGEMENTS / FINANCEMENTS

PLUS : 27

PLAI : 5

PLS : 13

CERTIFICATION ET QUALITÉ ÉNERGÉTIQUE

- Plan Climat de la ville de Paris
- Patrimoine Habitat & Environnement
label BBC Effinergie rénovation

MONTANT PRÉVISIONNEL DES TRAVAUX

Coût total : 7 577 478 € HT

Logements : 6 206 220 € HT

Crèche : 1 371 258 € HT

FINANCEMENTS (POUR LES LOGEMENTS)

Financements notifiés	
Paris Habitat (emprunts et fonds propres)	4 817 813 €
Participation État, Ville, Région	4 040 615 €
Participation collecteur	1 670 000 €
Prix de revient déposés	10 528 428 €

CALENDRIER PRÉVISIONNEL

Obtention permis de construire : 7 août 2014

Démarrage des travaux : février 2015

Livraison

- Tranche 1 côté est (logements + crèche + caves + parkings) : juin 2016
- Tranche 2 côté ouest (logements) : novembre 2016

ÉQUIPE

Agence d'Architecture : IPSO FACTO

Bureaux d'études : Sarl A3 Sereba / Bernard Merlin & Associés / Findts Michel - Bethac

Entreprise : non désignée

62, RUE NICOLO

PRODUCTION NOUVELLE
DE 25 LOGEMENTS SOCIAUX FAMILIAUX



CONSTRUCTION

En novembre 2005, la ville de Paris a acquis un terrain de La Poste au 62, rue Nicolo qu'elle a légué à Paris Habitat, par bail emphytéotique, avec pour objectif la construction d'un immeuble labellisé Habitat & Environnement de 25 logements sociaux.



DÉTAILS DE L'OPERATION

TPOLOGIE DES LOGEMENTS

type	nombre
T1	5
T2	1
T3	10
T4	8
T5 et +	1
Total	25

RÉPARTITION LOGEMENTS /FINANCEMENTS

PLUS : 16

PLAI : 5

PLS : 4

CERTIFICATION ET QUALITÉ ÉNERGÉTIQUE

- Plan Climat de la ville de Paris
- Qualitel et Habitat & Environnement
profil A - BBC Effinergie

MONTANT PRÉVISIONNEL DES TRAVAUX

Coût total : 3 400 000 € HT

FINANCEMENTS

Financements notifiés	
Paris Habitat (emprunts et fonds propres)	3 865 346 €
Participation État	284 985 €
Participation Ville	1 798 676 €
Participation Région	213 098 €
Participation collecteur	300 000 €
Prix de revient déposés	6 586 095 €

CALENDRIER PRÉVISIONNEL

Obtention permis de construire : 4 février 2014

Démarrage des travaux : 28 novembre 2014

Livraison : mai 2016

ÉQUIPE

Agence d'Architecture : Atelier d'architecture Tequi

Entreprise générale : Tempere Construction

46/50 RUE DE LA POMPE

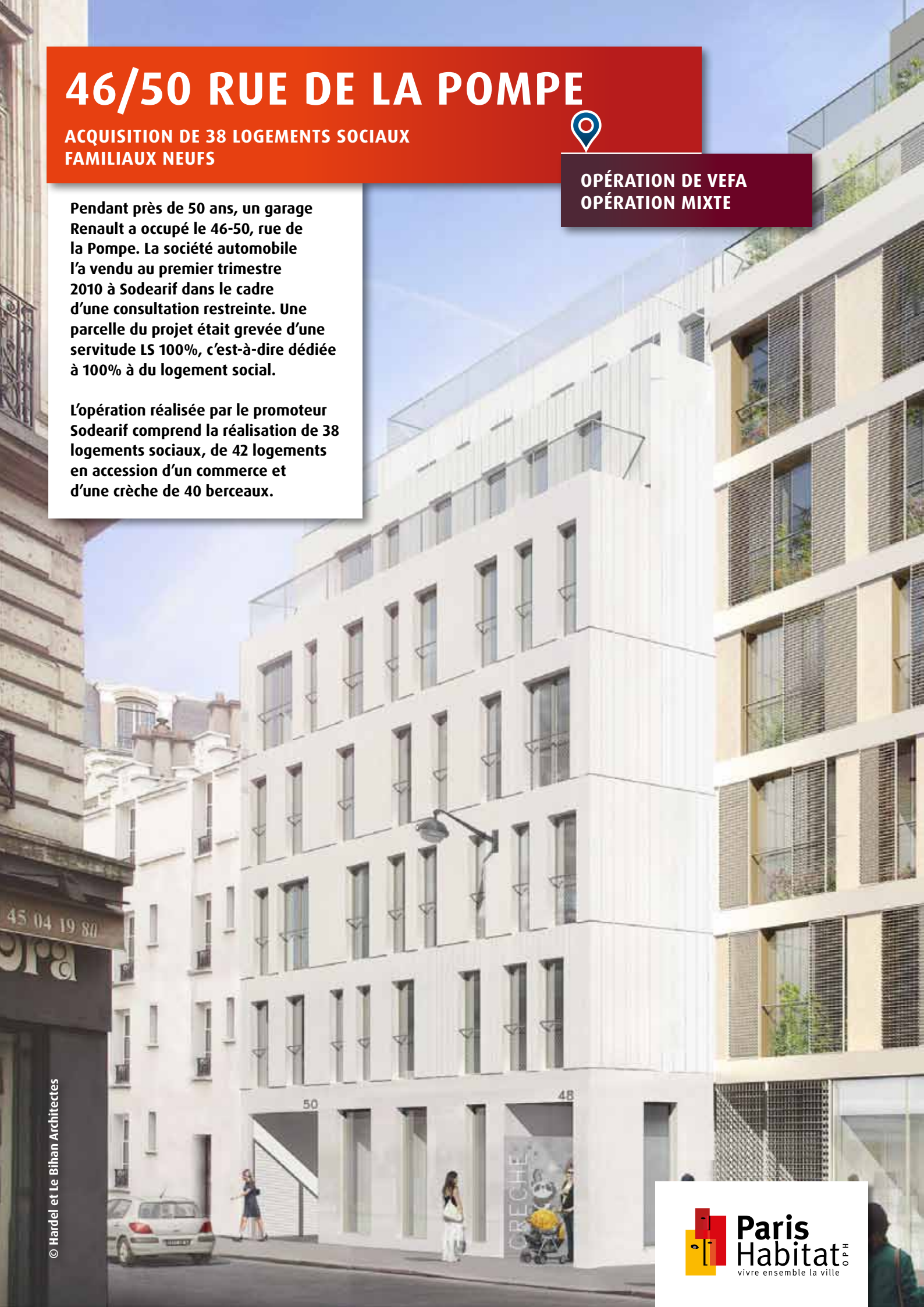
ACQUISITION DE 38 LOGEMENTS SOCIAUX
FAMILIAUX NEUFS



OPÉRATION DE VEFA
OPÉRATION MIXTE

Pendant près de 50 ans, un garage Renault a occupé le 46-50, rue de la Pompe. La société automobile l'a vendu au premier trimestre 2010 à Sodearif dans le cadre d'une consultation restreinte. Une parcelle du projet était grevée d'une servitude LS 100%, c'est-à-dire dédiée à 100% à du logement social.

L'opération réalisée par le promoteur Sodearif comprend la réalisation de 38 logements sociaux, de 42 logements en accession d'un commerce et d'une crèche de 40 berceaux.





DÉTAILS DE L'OPERATION

TPOLOGIE DES LOGEMENTS

type	nombre
T1	7
T2	1
T3	15
T4	14
T5 et +	1
Total	38

RÉPARTITION LOGEMENTS / FINANCEMENTS

PLUS : 19

PLAI : 9

PLS : 10

CERTIFICATION ET QUALITÉ ÉNERGÉTIQUE

- Plan Climat de la ville de Paris
- Qualitel et Habitat & Environnement profil A - BBC Effinergie

PRIX DE VENTE VEFA

4 000 € TTC/m² pour un total de 10 504 000 €

FINANCEMENTS

Financements notifiés	
Paris Habitat (emprunts et fonds propres)	5 723 264 €
Prêts Crédit Foncier de France	1 440 390 €
Participation État	1 867 172 €
Participation Ville	1 020 777 €
Participation Région	266 408 €
Participation collecteur	500 000 €
Prix de revient déposé	10 818 011 €

CALENDRIER PRÉVISIONNEL

Obtention permis de construire :

novembre 2011

Démarrage des travaux :

décembre 2012

Livraison : mars 2015

EQUIPE

Promoteur : Sodearif

Agence d'Architecture :

Hardel et Le Bihan Architectes

Paysagiste : Philippe Niez

Entreprise Générale : Bouygues Bâtiment

Île-de-France - Habitat Résidentiel

PRÉEMPTION

95, rue Chardon-Lagache

1 commerce et 9 logements sociaux,
dont 6 logements familiaux.



ACQUISITION REHABILITATION

15, rue Gros

6 logements sociaux



TRANSFERT DE LA VILLE

6, place Possoz

45 logements sociaux, dont 15 logements
familiaux et aménagement d'une crèche



CONSTRUCTION

62, rue Nicolo

25 logements sociaux,
dont 9 logements familiaux



V.E.F.A

46, rue de la Pompe

38 logements sociaux
dont 15 logements familiaux
et aménagement d'une crèche