

RÉHABILITATION & TRANSFORMATION

98

QUAI DE LA RAPÉE
75012 PARIS

**LES SALONS VIANEY & BUREAUX
RECONVERTIS EN LOGEMENTS
ET COMMERCES**

71 logements sociaux
Bureaux de la Ville de Paris
2 locaux d'activité



L'immeuble du 98 quai de la Rapée longe la Seine. Il est situé en Zone PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondation) et occupe une parcelle d'angle avec le 1-3 avenue Ledru-Rollin et le 1 square Lesage. L'ensemble des locaux représente une surface d'environ 6 844 m².

Construit au début du XX^e siècle dans le cadre d'un programme hôtelier, le bâtiment a abrité l'Hôtel Méditerranée de 1911 à 1914 avant de devenir la propriété de la Ville de Paris. Depuis lors, le bâtiment est affecté à usage de bureaux et de commerces ; il est occupé jusqu'en 2017 par les bureaux de la Direction du Patrimoine et de l'Architecture de la Ville de Paris et, au rez-de-chaussée, par les salons Vianey.

La Ville a souhaité valoriser ce lieu en y réalisant une opération de logements sociaux. C'est dans ce contexte qu'est intervenue, le 8 octobre 2020, la signature d'un bail emphytéotique. Une division du bâtiment en deux volumes indépendants sur les plans fonctionnel et technique a été opérée afin d'accueillir la partie « logements et commerces » gérés par Elogie-Siemp et les locaux de la Direction de la Propreté et de l'Eau de la Ville de Paris (DPE).

Cette opération de réhabilitation lourde, complétée d'une redistribution des étages de bureaux en logements (R+1 à R+7) : création de 71 logements, deux commerces, ainsi que l'aménagement des locaux de la Direction de la Propreté et de l'Eau (Transfert de Maîtrise d'Ouvrage).

Elle a consisté en une longue phase de désamiantage et de déplombage préalable, suivie d'une phase de curage, de gros œuvre et de démolition, en lien avec le changement d'affectation du bâtiment.

Outre la rénovation des installations techniques, les travaux s'inscrivent dans une réfection complète du clos couvert, à savoir la révision de la couverture, le ravalement des façades sur rue et sur cour et le remplacement des menuiseries extérieures pour des performances acoustiques et thermiques améliorées.

On notera notamment les mises en œuvre suivantes :

végétale, l'isolation thermique par l'intérieur - de type biosourcé en chanvre, lin et coton - et par l'extérieur pour les courettes mitoyennes non refermées,

- la pose de persiennes métalliques pour les logements,

- l'installation de deux ascenseurs aux normes PMR,

- enfin, la végétalisation du cœur d'îlot (87 m²).

Les travaux, y compris la préparation du chantier, ont duré 36 mois.

Le coût total de l'opération de logements et commerces, soit hors travaux DPE, s'élève à 20 731 889 € TTC pour un montant de travaux de 13 639 655 € TTC.

LE FINANCEMENT

Prêt CDC.....	11 383 580 €
Subvention Ville.....	5 440 288 €
Subvention État.....	1 115 065 €
Subvention PLAI spécifique.....	711 153 €
Subventions ministères (Intérieur, Culture, préfecture de Police, musée du Louvre).....	1 116 000 €
Fonds propres.....	965 803 €
Total.....	20 731 889 €

LE CALENDRIER

Études

Notification marché de maîtrise d'œuvre.....	Novembre 2018
Dépôt du permis de construire.....	Avril 2019
Demande de financement.....	Septembre 2018
Dépôt complémentaire.....	Septembre 2019
Autorisation du permis de construire.....	Avril 2020
Appel d'offres travaux.....	Mai 2020
Désignation entreprise.....	Décembre 2020

Travaux

Démarrage des travaux.....	Mai 2021
Livraison des logements et des commerces.....	Février 2024

CONTRIBUER

À UNE VILLE ACCESSIBLE À TOUS

Développer l'offre de logements diversifiée

71 Logements conventionnés

Typologie variée

> 35 logements PLA-I
> 21 logements PLUS
> 15 logements PLS

Une pièce (35 m²)*	16
Deux pièces (50,21 m²)*	13
Trois pièces (66,50 m²)*	20
Quatre pièces (84,22 m²)*	22

* surface moyenne

Loyer indicatif mensuel hors charges par m² (valeur 2023)

> 7,40 euros pour le PLA-I
> 8,20 euros pour le PLUS
> 14,70 euros pour le PLS

Surfaces

> Surface utile des logements : 4 388 m²
> Surface utile des commerces : 584 m²

Du T1 au T4

PRENDRE PART

EN TANT QU'ACTEUR DE LA VILLE

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

> Deux locaux d'activité : restaurant solidaire et ressourcerie

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

> Conservation du patrimoine existant

S'inscrire dans le « déjà-là »



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

Rénover le patrimoine ancien

- > Chantier propre
- > Gestion des déchets par tri
- > Éclairage des parties communes avec détecteurs de présence + LED
- > Menuiseries bois double vitrage / persiennes métalliques
- > Isolation par l'intérieur de type biosourcée (laine de chanvre, lin et coton)
- > Isolation thermique par l'extérieur pour les courettes mitoyennes non refermées

87 m² de surface végétalisée

Protéger l'environnement - Construire une ville résiliente

- > Maîtrise des consommations d'eau (compteurs individuels, WC double chasse, régulateurs de pression, robinets thermostatiques, etc.)
- > Amélioration du confort intérieur des logements : ventilation par VMC hygroréglable B
- > Chauffage et eau chaude sanitaire des logements : CPCU
- > Végétalisation du cœur d'îlot

Accompagner les mutations

> Mobilités douces : création de deux locaux vélos sécurisés

Performance énergétique - Certification

- > Plan Climat Ville de Paris
- > BEE Rénovation Paris 180 points (PRESTATERRE)
- > Label Effinergie Rénovation

Etiquette DPE : C



ACCOMPAGNER

NOS LOCATAIRES

Adapter notre parc, le rendre accessible et prendre en compte les besoins liés au vieillissement et au handicap, Accompagner le maintien à domicile

- > Quatre logements adaptés PMR au R+1
- > Installation de deux ascenseurs PMR
- > Équipements électriques des logements adaptés pour tous, valides comme PMR (handicap, longévité, confort de vie)
- > Réfection complète des parties communes

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

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

4 logements adaptés PMR





LES INTERVENANTS

- **Maître d'ouvrage**
Elogie-Siemp
- **Architecte**
De Jean Marin Architectes
et associé.e.s
- **Bureau d'études techniques**
Alterea (TCE)
Gamba (acoustique)
- **AMOE**
GERA'nium
- **Entreprise générale**
Paris-Ouest Construction
- **Bureau de contrôle**
RISK Control
- **Coordonnateur SPS**
ACOR Études

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 Zylberberg
communication@elogie-siemp.paris

www.elogie-siemp.paris

f | @ | in