

# RÉHABILITATION & TRANSFORMATION

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

**98**

**QUAI DE LA RAPÉE  
75012 PARIS**

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



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 m<sup>2</sup>.

Construit au début du XX<sup>e</sup> 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 Propriété 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) et création de 71 logements, deux commerces, ainsi que l'aménagement des locaux de la Direction de la Propriété 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'ilot (87 m<sup>2</sup>).

**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 PLA/I spécifique	711 153 €
Subventions ministères (Intérieur, Culture, préfecture de Police, musée du Louvre)	1116 000 €
Fonds propres	965 803 €
<b>Total</b>	<b>20 731 889 €</b>

## LE CALENDRIER

### Études

Notification marché de maîtrise d'œuvre	Novembre 2018
Dépôt du permis de construire	Août 2019
Demande de financement	Septembre 2018
Dépôt complémentaire	Septembre 2019
Autorisation du permis de construire	Août 2020
Appel d'offres travaux	Mai 2020
Désignation entreprise	Décembre 2020
<b>Travaux</b>	
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	16
> 21 logements PLUS	13
> 15 logements PLS	20
Une pièce (35 m <sup>2</sup> )*	16
Deux pièces (50,21 m <sup>2</sup> )*	13
Trois pièces (66,50 m <sup>2</sup> )*	20
Quatre pièces (84,22 m <sup>2</sup> )*	22
* surface moyenne	

DU T1 AU T4

#### Loyer indicatif mensuel hors charges par m<sup>2</sup> (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 m <sup>2</sup>
> Surface utile des commerces : 584 m <sup>2</sup>



## 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 biosourcé (laine de chanvre, lin et coton)
- > Isolation thermique par l'extérieur pour les courettes mitoyennes non refermées

87 m<sup>2</sup> de surface végétalisée

#### Protéger l'environnement - Construire une ville résiliente

- > Maîtrise des consommations d'eau (compteurs individuels, W/C 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'ilot

#### 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



## PRENDRE PART

### EN TANT QU'ACTEUR DE LA VILLE

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

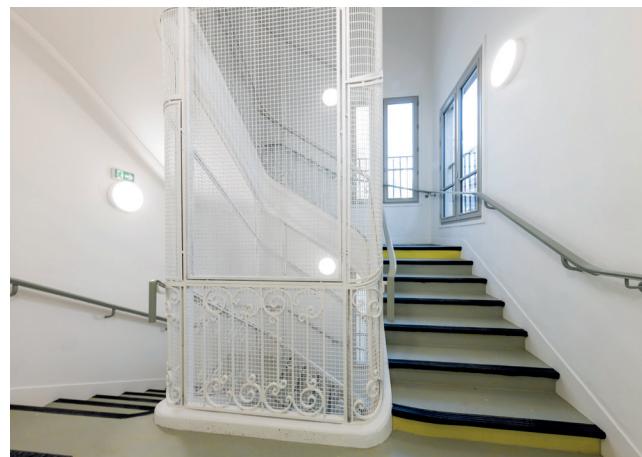
- > Deux locaux d'activité : restaurant solidaire et ressourcerie

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

- > Conservation du patrimoine existant

S'inscrire dans le « déjà-là »

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**

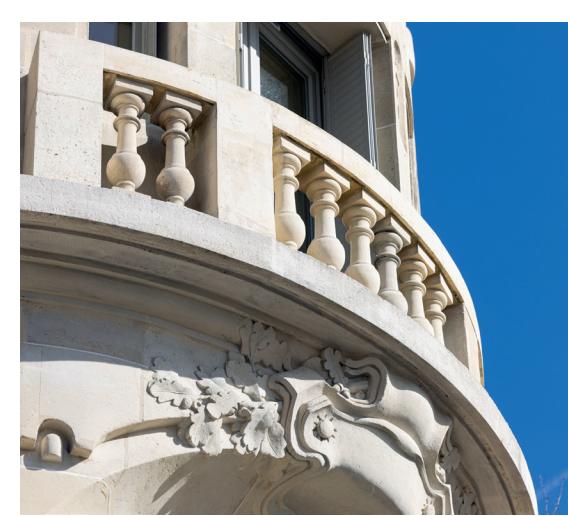
- > Quatre logements adaptés PMR au R+1
- > Installation de deux ascenseurs PMR
- > Équipements électriques des logements adaptés pour tous, valides comme PMR (handicap, longévité, confort de vie)
- > Réfection complète des parties communes

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

[f](#) | [@](#) | [in](#)