

# 23 Boulevard du Temple - 75003 Paris



**Nom du groupe** : 1 03 BT 23 Boulevard du Temple



**Adresse de l'opération** : 23 Boulevard du Temple 75003 Paris



**Programme** : Offre nouvelle



**Travaux** : Neuf / Acquis réhabilité



**Nombre de logements** : 24



**Phase** : Travaux



**Occupation intercalaire** : Non



**Travaux en milieu occupé** : Non



**Travaux mixte (milieu vide et occupé)** : Oui



**Travaux en opération tiroir** : Non

Opération mixte, réhabilitation et construction neuve de 24 logements et 4 commerces.



**ARCHITECTE :** BAETZ ET CHARDIN

**PROCÉDURE (MOE) :** PROCÉDURE AVEC NÉGOCIATION

**BETS :** ITE - ECONOMISTE / CTEK - BET FLUIDES

**ENTREPRISE :** ABC BÂTIMENT

**PATRIMOINE :** AUTRE

**ORIGINE PROJET :** BAIL EMPHYTÉOTIQUE

## Contexte et enjeux du projet

### CONTEXTE ET LOCALISATION

- Cet ensemble immobilier est situé entre la place de la République et le Cirque d'Hiver à 300m environ des stations « Fille du Calvaire », « République » et « Oberkampf ».

- Il a été préempté par la Ville de Paris en mai 2014. Le bail emphytéotique a été signé entre la Ville et Paris Habitat, pour une durée de 55 ans, au loyer capitalisé de 1 980 000 €.

- Le terrain d'une superficie d'environ 552 m<sup>2</sup> donne sur le Bd du Temple. Il est

en longueur, trapézoïdal côté rue et entre deux immeubles de même gabarit.

- L'immeuble, édifié sur une parcelle, comprenait au départ trois bâtiments à R+4 et R+5, datant du début du XIXème siècle, autour d'une cour, chacun desservi par sa cage d'escalier.

- La hauteur maximale des constructions est de 20,37 m.

#### SITUATION AU REGARD DU PLU

- Le site est classé en Zone Urbaine Générale du PLU de la Ville de Paris, secteur en déficit de logements sociaux, de protection de l'habitation et grevé d'une protection simple du commerce et de l'artisanat en rez-de-chaussée.

- Le terrain n'est pas situé dans le périmètre d'un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé.

- La parcelle est en zone de surveillance et de lutte contre les termites et d'exposition au plomb.

- L'instruction du dossier a requis un avis simple de l'ABF car le terrain est compris dans le périmètre de protection (500m) d'un monument inscrit. L'ABF a été rencontré en février 2016 et a émis un avis favorable sur la démolition du bâtiment en fond de cour, avis rendu définitif et délivré avec l'arrêté du PC en octobre 2017. La Commission du Vieux Paris sollicitée en juin 2016 et fin décembre 2016 n'a émis aucune recommandation.

#### SITUATION LOCATIVE

- L'ensemble totalisait 30 logements, tous libérés et 6 commerces dont 2 restent en fonctionnement : serrurerie/cordonnerie et laverie automatique. La surface de plancher existante était d'environ 1760 m².

#### ETAT DU PATRIMOINE

Les diagnostics techniques sur les immeubles existants ont montré :

- une absence d'infestation de termites,

- mais un état parasitaire relativement avancé avec présence de champignons sur les pans de bois dégradés,

- et la présence de plomb dégradé.

Les diagnostics structurels sur les immeubles existants ont conclu pour le bâtiment B en fond de parcelle à :

- une instabilité générale de la façade due à des infiltrations d'eau,

- des faiblesses structurelles dues à des défauts d'étanchéité au niveau des salles de bains.

Les réseaux existants des commerces sont maintenus pendant les travaux.



## Typologie du projet à livrer

T1 - T1 bis	<b>7</b>
T2	<b>4</b>
T3	<b>5</b>
T4	<b>8</b>
PLAI	<b>12</b>
PLUS	<b>12</b>



## Commerces

# 4

242 SU

## Programmes des travaux

OPERATION MIXTE, REHABILITATION ET CONSTRUCTION NEUVE D'UN BATIMENT EN FOND DE PARCELLE APRES DEMOLITION D'UN BATIMENT EN PERIL

En 2014, il est proposé de réhabiliter lourdement les bâtiments en milieu vide, à l'exception, des commerces sur rue.

Le programme compte 24 logements pour une surface habitable de 1260 m<sup>2</sup> et 4 commerces pour une surface utile de 181 m<sup>2</sup>.

A l'issue des diagnostics techniques, il s'avère préférable et plus économique de reconstruire le bâtiment en fond de cour.

En respectant les règles de gabarit, il est possible de conserver le programme de 24 logements en construisant un logement à RDC à la place d'un des 5 commerces existants.

Programme définitif : 24 logements et 4 commerces



**Budget global de l'opération 10 635 372 €**

### 12 logements PLUS et 12 logements PLAI

Budget global 8 201 165 €

Budget global par logement 341 715 €



## Planning

Année de financement Oct. 2014

AAPC Moe Juil. 2014

Notification marché Moe Mai 2015

Dépôt Permis Févr. 2017

Obtention Permis Oct. 2017

AAPC Travaux	Juin 2017
OS travaux	Juil. 2018
Livraison	<b>Déc. 2025</b>

## Volet environnemental

EXISTANT

OBJECTIF

### GAIN ÉNERGÉTIQUE

Consommation énergétique	Kwh/m2/an SHON	68Kwh/m2/an SHON
Classe énergie		<b>Classe B</b>
Classe GES		<b>Classe C</b>
Energie principale		Collectif Gaz

Certification	Habitat et Environnement
Label	Effinergie Rénovation
Végétalisation	Pleine terre
Végétalisation créée	15
Type de végétalisation créée	Intensive
Surface désimperméabilisée	15
Matériaux biosourcés / bas carbone	Menuiserie
Nombre arbres initial	0
Nombre arbres final	2

## Concertations

Contribution locataires	Non
-------------------------	-----