Paris Habitat

Date de mise à jour : 24 novembre 2026

210, rue Saint Denis, Paris 2ème



Nom du groupe : 1 02 DS 210 Saint Denis

Adresse de l'opération : 210 rue Saint Denis 75002 Paris

Programme : Offre nouvelle

Travaux : Acquis réhabilité

Année de construction : 1750

Nombre de logements : 17

Phase : Etudes

Occupation intercalaire : Oui

Travaux en milieu occupé : Non

Travaux mixte (milieu vide et occupé) : Non

Travaux en opération tiroir : Non

Réhabilitation d'un immeuble et création de 17 logements familiaux et 2 locaux d'activité.











ARCHITECTES : OLIVIER PERRAGUIN ARCHITECTURE / PARMIS BAHIRAIE ARCHITECTE

PROCÉDURE (MOE) : PROCÉDURE AVEC NÉGOCIATION

BETS : YAC / SUMA / CABINET MORERE / ACOUSTIBEL / MOBIUS CONSEIL

PATRIMOINE : AUTRE

ORIGINE PROJET : BAIL EMPHYTÉOTIQUE

Contexte et enjeux du projet

Les immeubles, vacants au moment de la vente, datent du XVIIIème siècle :
- L'immeuble sur rue (bâtiment A) culmine à R+5+combles, à destination de commerces, élevé sur un niveau de réserve, avec, au R+1, une courette derrière l'escalier donnant sur le passage du Ponceau.
- Une aile en retour sur cour (bâtiment B) à R+4+combles à destination d'artisanat et d'habitation, élevé sur des caves.
La couverture des 2 bâtiments est en zinc.
La surface utile déclarée est de 1.028 m² (dont 142 m² d'habitation, 626 m²

d'artisanat et 260 m² de commerce).
Actuellement, le site fait l'objet d'une occupation intercalaire pour l'accueil de familles par l'AMLI.
L'objectif est aujourd'hui de transformer les locaux d'activités de cet immeuble et de créer des logements sociaux familiaux en engageant une opération de réhabilitation globale en milieu vide.

Typologie du projet à livrer

T1 - T1 bis	7	26m2
T2	8	34m2
T3	1	46m2
T4	1	77m2
PLS	17	

Programme complémentaire

Commerces

2

105 SU

Programmes des travaux

La faisabilité permet d'envisager la réhabilitation lourde de l'immeuble et la création de 17 logements pour une SHAB d'environ 642m².

Au regard des premiers constats, il est proposé d'axer le programme sur les actions suivantes :
• Transformer, en milieu vide, des locaux d'activités en logements familiaux sociaux de qualité
• Améliorer thermiquement le bâtiment et rationaliser les prestations techniques des logements (chauffage, ventilation, sécurité incendie,)
• Améliorer les usages des espaces communs et de la qualité de service dans le respect du patrimoine ancien.
• Mener un projet développant une efficience environnementale (proposition éco-responsable et éco-carbone)

Le programme prévisionnel des travaux est :
- Le ravalement des façades ;
- Le traitement thermique de l'enveloppe ;
- La réfection des toitures ;
- La création de logements familiaux conventionnés PLS (8 T1, 4 T1 bis, 4 T2, 1 T5) ;
- L'aménagement d'un commerce et d'un local d'activité à RDC
- La mise en conformité technique (contrôle d'accès, concessionnaires...) et l'embellissement des parties communes avec création d'un hall d'accès aux

logements
- La création d'un ascenseur ;
- La restauration de l'escalier d'intérêt patrimonial ;
- La création de locaux communs : local vélos/poussettes, local OM.

Budget global de l'opération 5 660 666 €

PLS	
Budget global	5 660 666 €
Budget global par logement	332 980 €

Planning

Année de financement	Déc. 2021
AAPC Moe	Avr. 2023
Notification marché Moe	Juin 2024
Dépôt Permis	Juin 2025
Obtention Permis	Nov. 2025
AAPC Travaux	Janv. 2026
OS travaux	Mai 2026
Livraison	**Nov. 2027**

Volet environnemental

	AVANT TRAVAUX	APRÈS TRAVAUX
Energie principale chauffage	Eléctrique	Individuel Gaz

Certification	NF Habitat HQE
Label	BBC Effinergie Rénovation

Concertations

Contribution locataires	Non