

210, rue Saint Denis, Paris 2ème



Nom du groupe : 1 02 DS 210 Saint Denis



Phase : Etudes



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



Occupation intercalaire : Oui



Programme : Offre nouvelle



Travaux en milieu occupé : Non



Travaux : Acquis réhabilité



Travaux mixte (milieu vide et occupé) : Non



Année de construction : 1750



Travaux en opération tiroir : Non



Nombre de logements : 17

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



ARCHITECTES : OLIVIER PERRAGUIN ARCHITECTURE / PARMIS BAHIRAI 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 XVIII^{ème} 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	12	372m ²
T2	4	180m ²
T5	1	86m ²
PLS	17	

Programme complémentaire



Commerces

2

125 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 efficacité 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 ;



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	Électrique	Individuel Gaz
Certification	NF Habitat HQE	
Label	BBC Effinergie Rénovation	

Concertations

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