

9 rue Pavée - 75004 Paris





Nom du groupe : 1 04 PA 9 rue Pavée



Adresse de l'opération : 9 rue Pavée 75004 Paris



Programme : Offre nouvelle



Travaux : Acquis réhabilité



Nombre de logements : 38

Phase : Travaux



Occupation intercalaire: Non



Travaux еп milieu occupé : Non



Travaux mixte (milieu vide et occupé): Non



Travaux en opération tiroir : Non

Restructuration de plusieurs corps de bâtiments pour la création de 12 logements familiaux et d'une résidence jeunes travailleurs de 26 logements.















ARCHITECTES: MARS ARCHITECTES / LAGNEAU ARCHITECTES - PATRICE GIRARD

PROCÉDURE (MOE): PROCÉDURE AVEC NÉGOCIATION

BETS: SCYNA4 - BET STRUCTURE / SOLARES BAUEN - BET THERMIQUE/FLUIDES / META ACOUSTIQUE / E.C.R.H. - ECONOMISTE

GESTIONNAIRE: ALJT - IAN FARRUGIA ENTREPRISE: FAYAT BATIMENT IDF ORIGINE PROJET: INSTITUTIONNELS

Contexte et enjeux du projet

CONTEXTE ET LOCALISATION

Le terrain est situé à moins de 50 mètres de la station de métro « Saint-Paul », dans le cœur du quartier du « Marais ». Il donne sur la rue Pavée (n°9 à 13). La parcelle est en longueur entre deux immeubles d'habitation en R+5+C. Les bâtiments existants sont à l'alignement sur rue aux n°11 et 13. Le corps de bâtiment du n°9 est construit en fond de parcelle et on y accède par une cour. Les bâtiments et la cour adressés au 9 rue Pavée font partie d'un ensemble immobilier construit sur l'emplacement de l'ancien hôtel de Lorraine et son jardin à l'angle avec la rue du Roi de Sicile.

Cet ensemble est cadastré sur deux parcelles contiguës totalisant une superficie de 2.290m²:

- Al nº 92 au 9, 11 et 13 rue Pavée
- Al n° 93 au 11A et 13A rue Pavée

ORIGINE DE LA PROPRIETE

L'ensemble immobilier, propriété de la Ville de Paris, a été acquis dans les années 90 par deux associations dépendantes de l'Institut des hautes études talmudiques pour y installer leurs locaux d'enseignement confessionnel privé et associatif.

Au terme de plusieurs échanges avec les propriétaires, la société COBBLESTONE, futur acquéreur des biens, la Ville de Paris et Paris Habitat, ont envisagé une programmation mixte de bureaux, de commerces, de logements locatifs familiaux et de logements locatifs spécifiques.

MONTAGE FONCIER

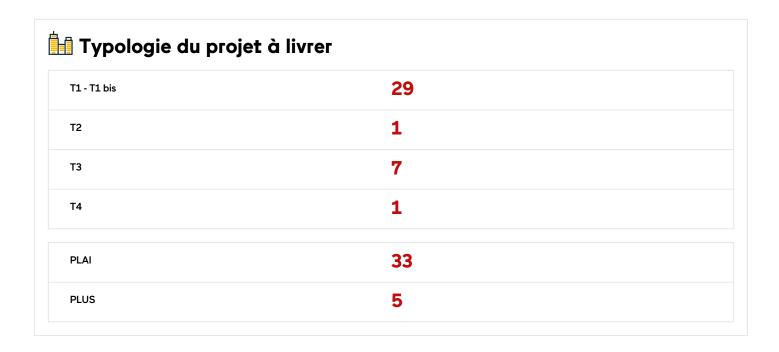
- Octobre 2021 : vente des immeubles par les propriétaires au profit de OSAE/COBBLESTONE,
- 27 octobre 2021 : cession du volume à réhabiliter correspondant au Lot Logement Familiaux du 9 rue Pavée au profit de Paris Habitat, en pleine propriété, par la conclusion d'une promesse unilatérale,
- 28 janvier 2022 : cession du volume R+3 et R+4 du bâtiment 11A/13A arrière en VEFA (foncier et travaux) au profit de Paris Habitat via un contrat de réservation.
- 17 décembre 2021 : Le permis de construire global a été déposé par OSAE /COBBLESTONE,
- Janvier 2022 : signature d'une convention de co-titularité entre OSAE/COBBLESTONE et Paris Habitat,
- Septembre 2022 : signature d'un avenant à la promesse de vente définissant les travaux de curage, désamiantage et déplombage à la charge de OSAE/COBBLESTONE,
- 14 décembre 2023 : Paris Habitat devient propriétaire du foncier du 9 rue Pavée et signe une COP avec l'entreprise de travaux d'OSAE/COBBLESTONE, FAYAT BATIMENT qui assure la sécurité du site en contrepartie du droit d'usage de la cours.
- 14 décembre 2023 : signature de l'acte définitif VEFA.
- L'imbrication des différents volumes implique des servitudes de passage (issues de secours, de réseaux,...). Les charges de fonctionnement afférents aux volumes seront gérées par une ASL.

SITUATIONS REGLEMENTAIRES

- Le terrain est situé dans la zone Urbaine Générale du Plan Local d'Urbanisme de la ville de PARIS
- La hauteur maximale est de R+Ent+3+C.
- Le secteur est régi par le PSMV du Marais : les deux hôtels ainsi que le corps principal du 9 sont protégés au titre de l'intérêt patrimonial de certains éléments extérieurs et intérieurs des bâtiments. Les autres bâtiments peuvent être conservés, améliorés ou démolis. La démolition de l'auvent dans la cour du 9 et le bâtiment en RDC en son fond de parcelle peuvent être imposées.
- L'instruction du dossier requiert un avis simple de l'ABF car le terrain est compris dans le périmètre de protection (500m) d'un bâtiment inscrit (hôtels particuliers Desmarets et d'Herbauville). L'ABF a émis un avis favorable au PC en cour d'instruction, avec les observations suivantes : l'affouillement du soussol en partie nord porterait atteinte à la lecture des caves anciennes et aux structures existantes et ne devrait pas être autorisé. En complément,
- La maîtrise d'œuvre d'OSAE a saisi la Commission du Vieux Paris fin novembre 2021 et les éléments du dossier leur ont été adressés à cette occasion. Il a été organisé une visite du bâti existant le 13 juillet 2022 en présence de la Mairie Centre. Durant cette visite, il a été décidé de conserver les solives peintes et d'ouvrir le logement au public lors des journées du patrimoine
- Archéologie : le projet d'OSAE comprend le décaissement d'une partie du sous-sol jusqu'au niveau du fond de la piscine existante afin de créer un grand espace évènementiel avec ses accès. Un rapport de diagnostic a été réalisé par l'INRAP.
- Le terrain est situé dans le périmètre d'un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé. Les risques naturels à prendre en compte sont : zone de surveillance et de lutte contre les termites et zone à risque d'exposition au plomb.

SITUATION LOCATIVE

Le site occupé à l'origine par un établissement scolaire et une locataire située au n°9 rue Pavée a été libéré.



Programmes des travaux

Restructuration de plusieurs corps de bâtiment pour la création de 12 logements familiaux et d'une résidence jeunes travailleurs de 26 logements.

Surfaces des logements familiaux

 $SHAB = 791 \text{ m}^2$ $SDP = 910 \text{ m}^2$

Surfaces des logements spécifiques $SHAB = 517 \text{ m}^2$ SU locaux communs = 44 m^2 $SDP = 631 \, m^2$

Enveloppe du bâti : mise en œuvre d'une isolation par l'intérieur et de menuiserie Bois

Chauffage et ECS: Mise en place d'un système de préchauffage par géothermie complété par des pompes à chaleur pour la production de chauffage et d'eau chaude sanitaire. Mise en commun de ce système à tout l'ensemble immobilier. Sur demande du service chauffage de Paris Habitat le raccordement CPCU déjà existant sur site est maintenu afin d'apporter un complément pour la production de chaleur et d'eau chaude sanitaire.

Restauration patrimoniale : au premier étage du 9 rue Pavée, il est prévu la restauration et mise en valeur de poutres et solives peintes datant du XVIIè siècle.

Вudget global de l'opération 17 093 093 €

33 logements PLAI et 5 logements PLUS		
Budget global	16 911 700 €	
Budget global par logement	445 045 €	

Planning Année de financement Déc. 2021 AAPC Moe Nov. 2021 Notification marché Moe Sept. 2022 Dépôt Permis Déc. 2021 **Obtention Permis** Nov. 2022 **AAPC Travaux** Févr. 2024 OS travaux Août 2025 Livraison Oct. 2026

Volet environnemental	EXISTANT	OBJECTIF
GAIN ÉNERGÉTIQUE		
Consommation énergetique	Kwh/m2/an SHON	91.6Kwh/m2/an SHON

Classe GES		Classe C
Energie principale	CPCU	CPCU
Certification	NF Habitat HQE	
Label	Effinergie Rénovatio	n
Végétalisation	Pleine terre Bâti	
Végétalisation créée	135	
Type de végétalisation créée	Intensive Semi intensive	
Surface désimperméabilisée	85	
Matériaux biosourcés / bas carbone	Isolation Menuiserie	
Nombre arbres initial	0	
Nombre arbres final	2	

Concertations

Contribution locataires

Non