

22 rue Lucien Sampaix 75010 Paris



Nom du groupe : 110SP



Adresse de l'opération : 22 rue Lucien Sampaix 75010 Paris



Programme : Offre nouvelle



Travaux : Acquis réhabilité



Année de construction : 1950



Nombre de logements : 16



Phase : Etudes



Occupation intercalaire : Non



Travaux en milieu occupé : Non



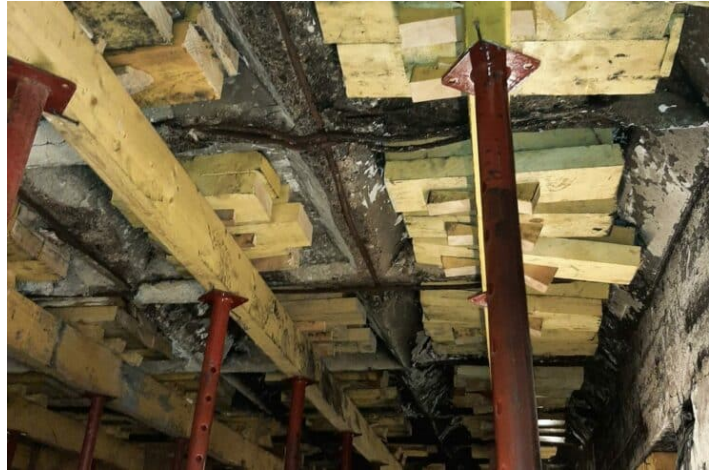
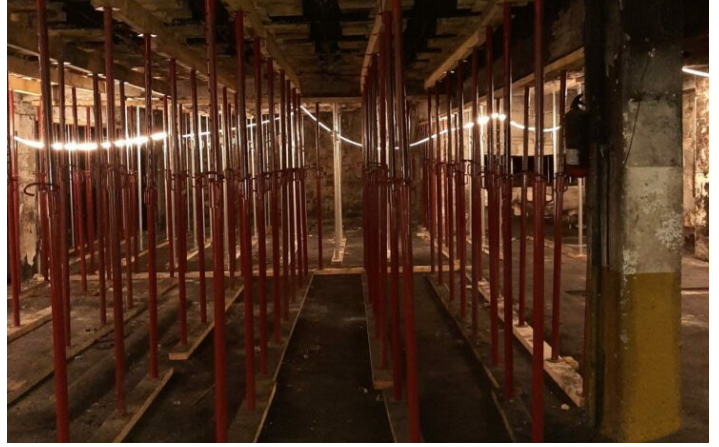
Travaux mixte (milieu vide et occupé) : Non



Travaux en opération tiroir : Non

Opération de réhabilitation lourde et transformation d'un parking en 16 logements et un commerce, au 22 rue Lucien Sampaix à Paris 10ème





PROCÉDURE (MOE) : PROCÉDURE AVEC NÉGOCIATION

PATRIMOINE : 1950-1960

ORIGINE PROJET : BAIL EMPHYTÉOTIQUE

Contexte et enjeux du projet

Le bâtiment est un garage en béton armé construit dans les années 50 qui occupe la totalité de la parcelle.

La façade sur rue comprend des fenêtres en bandeaux et la façade arrière fond de parcelle est quasiment aveugle. Le bâtiment est constitué de demi-niveaux reliés par des rampes d'accès.

Le bien a subi un sinistre important le 11 octobre 2020. Le sinistre ayant fragilisé la structure du bâtiment, un diagnostic structure a été réalisé pour confirmer le scénario d'une restructuration lourde par rapport à celui d'une démolition-reconstruction.

Le diagnostic structure réalisé permet de présenter un projet de réhabilitation lourde en démolissant uniquement la partie des planchers la plus endommagée.

Une étude de faisabilité réalisée par Paris Habitat conclue à la possibilité de réaliser 16 logements sur un rez-de-chaussée commercial.

Les enjeux du projet sont les suivants :

- Assurer une bonne insertion architecturale, dans le respect des contraintes réglementaires du site,
- Concevoir et réaliser des logements offrant une grande qualité d'usage sur une parcelle contrainte (orientation, éclairage, distribution ...),
- Mettre en place un dialogue avec les riverains et offrant la possibilité de faire évoluer le projet lors de son développement
- Mener un projet d'une grande performance environnementale (propositions éco-responsables et bas carbone)

La parcelle se situe dans une zone de déficit en logement social, grevée d'une servitude LS 100-100 :

- Périmètre inscrit de protection des monuments historiques,
- Zone de poches de gypse antéludien,
- Zone de surveillance et de lutte contre les termites et à risque d'exposition au plomb,
- Secteur de compensation renforcée,
- Dispositions visant au rééquilibrage de l'habitat et de l'emploi



Typologie du projet à livrer

T1 - T1 bis	4	140m2
T2	4	180m2
T3	4	260m2
T4	4	300m2
PLAI	6	
PLUS	5	
PLS	5	



Commerce

1

300 SU

Programmes des travaux

Le diagnostic structure réalisé permet de présenter un projet de réhabilitation lourde en démolissant uniquement la partie des planchers la plus endommagée. Une étude de faisabilité réalisée par Paris Habitat conclue à la possibilité de réaliser 16 logements sur un rez-de-chaussée commercial, avec la granulométrie suivante :

- 1 commerce au RDC de 300m² SU

- du R+1 au R+4, 4 logements par niveaux. 1x T1 - 1x T2 - 1xT3 - 1xT4 pour une SHAB totale de 880 m²



Budget global de l'opération

6 675 457 €

logements

Budget global	5 355 610 €
---------------	-------------

Budget global par logement	334 726 €
----------------------------	-----------



Planning

Année de financement	Nov. 2022
AAPC Moe	Févr. 2023
Notification marché Moe	Janv. 2024
Dépôt Permis	Déc. 2024
AAPC Travaux	Nov. 2025
OS travaux	Mars 2026
Livraison	Sept. 2027



GAIN ÉNERGÉTIQUE

Classe énergie	Classe B
Energie principale	
Certification	NF Habitat HQE
Label	Label Effinergie + Label Batiment Biosourcé
Matériaux biosourcés / bas carbone	Isolation Menuiserie
Nombre arbres initial	0

Concertations

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