Paris Habitat

Date de mise à jour : 23 novembre 2026

16-18 rue du château d'eau - 23 rue Lancry 75010 Paris



Nom du groupe : 110CE

Adresse de l'opération : 16-18 rue du chateau d'eau - 23 rue Lancry 75010 Paris

Programme : Offre nouvelle

Travaux : Acquis réhabilité

Nombre de logements : 29

Phase : Travaux

Occupation intercalaire : Non

Travaux en milieu occupé : Oui

Travaux mixte (milieu vide et occupé) : Non

Travaux en opération tiroir : Non

Opération de réhabilitation en milieu occupé de 29 logements et des parties communes.








BROTHERS EAT
CANTINE & CATERING
HOUSE OF BROTHERS
THARSIN














KILIWATCH-COLLECT.OR































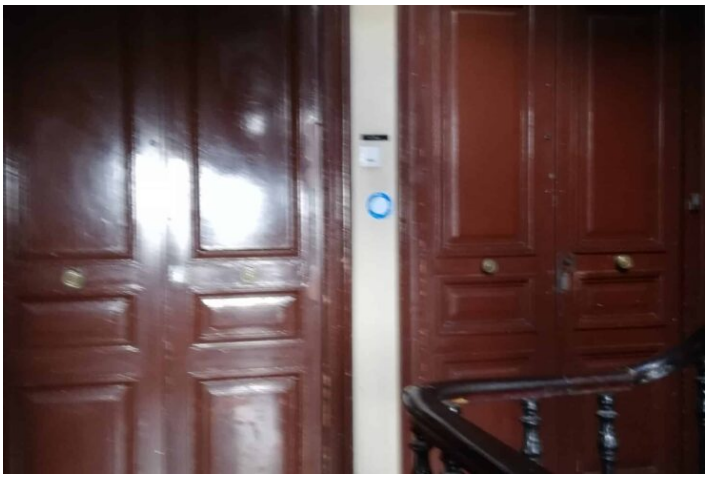








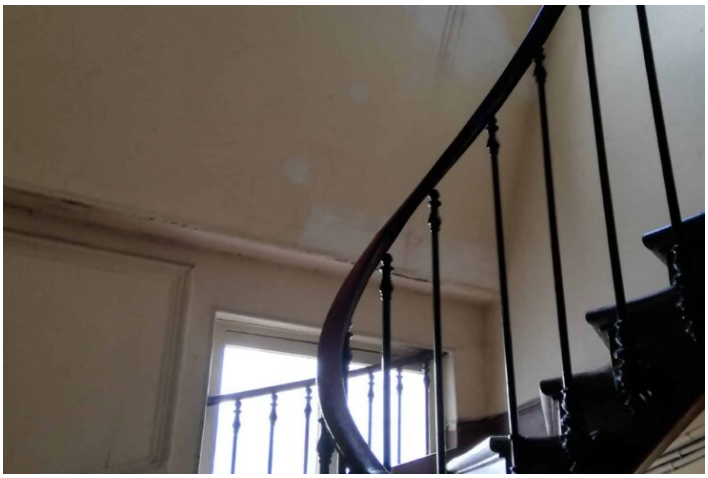


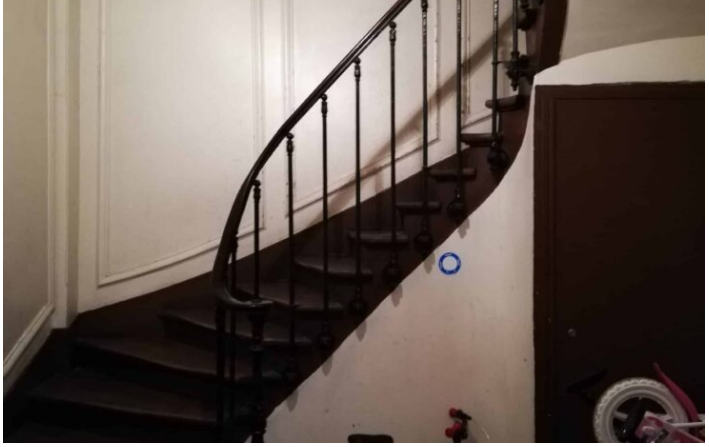

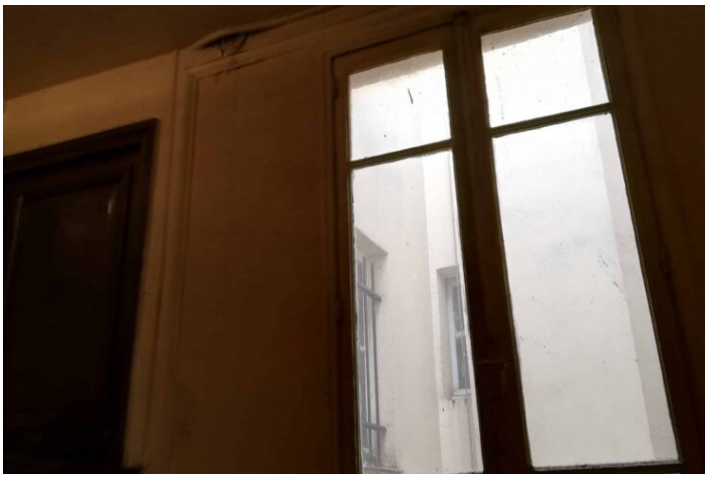
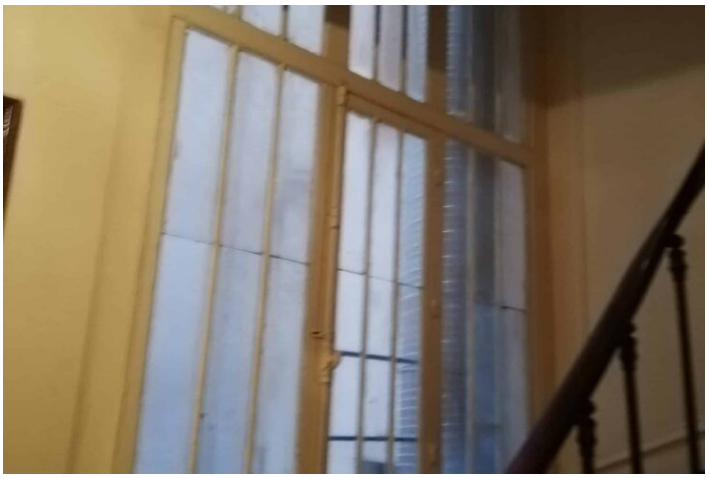





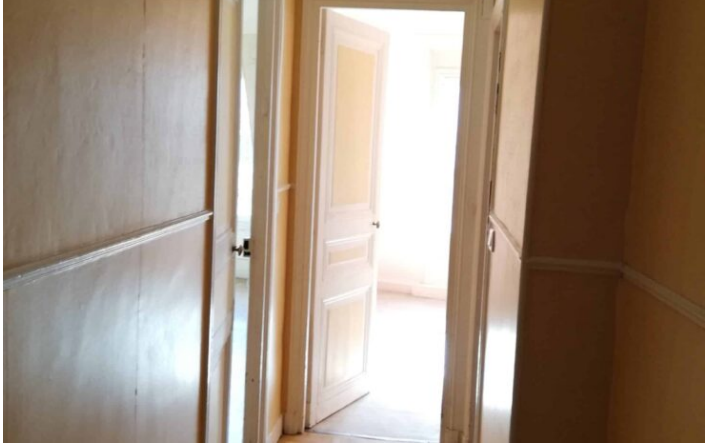



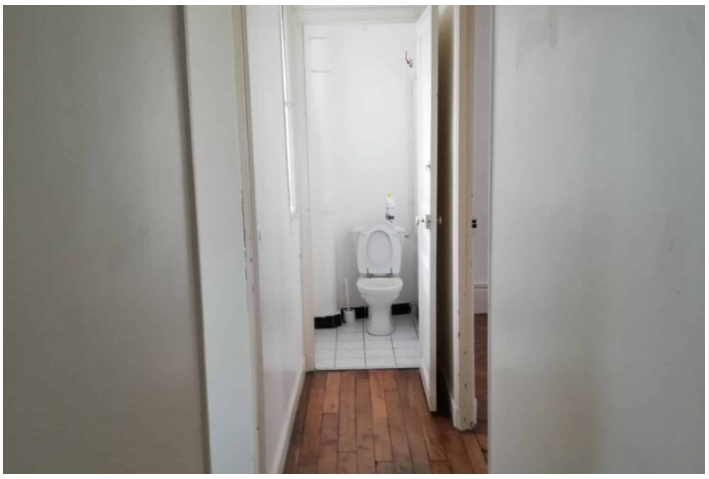






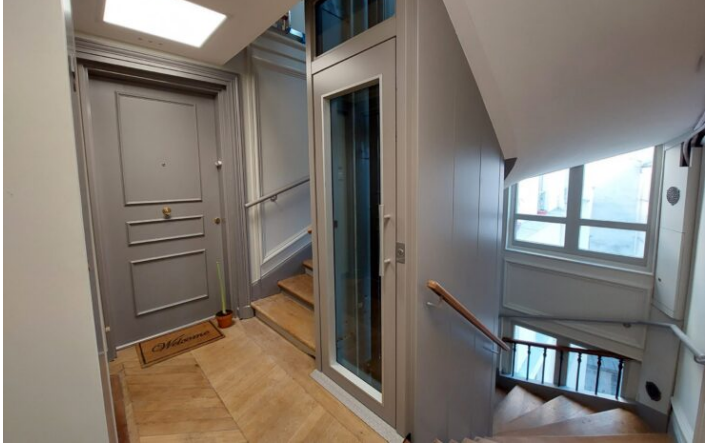











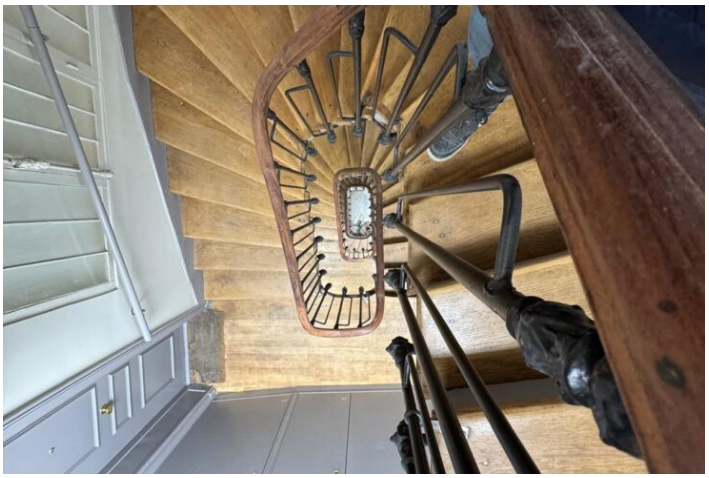







ARCHITECTE : GUILLAUME NEUHAUS ARCHITECTE

PROCÉDURE (MOE) : PROCÉDURE AVEC NÉGOCIATION

BET : SORATA - PIERRE LAYE

ENTREPRISES : ABC BÂTIMENT / ABC BATIMENT - CYRILLE MOISSET

ORIGINE PROJET : BAIL EMPHYTÉOTIQUE

Contexte et enjeux du projet

L'immeuble est composé de deux bâtiments distincts à l'intersection de la rue du Château d'eau et de la rue de Lancry dans le 10ème arrondissement de Paris, sans ascenseur. Il est édifié sur la parcelle cadastrée Section BF 23 de 524 m², à 5 minutes de la place de la République et proche du boulevard de Magenta, desservi par la station de métro Jacques Bonsergent (Ligne 5).

Règlementation principale du PLU applicable à la parcelle :
- Périmètre de protection de MONUMENTS HISTORIQUES (présence d'un site inscrit)
- Zone de risques naturels (gypse antéludien)
- Zone de déficit en logement social
- Zone de surveillance et de lutte contre les termites
- Zone à risque d'exposition au plomb
- Secteur de renforcement du végétal
- Secteur de compensation renforcée

La SHAB actuelle est de 1 671m² et la SU de 544m².

L'ensemble immobilier est composé de 29 logements : 5T1, 20T3 et 4T4 ainsi que de 4 chambres. Lors de la prise à bail, tous les logements sont occupés sauf 6 logements et 1 chambre. Il y a une ancienne loge vacante. Il y a un local de 50m² au 1er étage rattaché à un commerce. 31 locataires quittancés dont 4 bénéficient de la « loi 48 ». Il y a 6 commerces en pied d'immeuble.

Le terrain appartenait à un propriétaire unique jusqu'à ce que la Ville de Paris notifia sa décision de préemption le 29 novembre 2018.
Bail emphytéotique signé le 26 mars 2019, pour une durée de 65 ans et une valeur de 6 150 000 €.
ABF : 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 ;

Objectif environnemental : Amélioration de l'enveloppe : gain Cep kW hep/m² shonRT.an≥ 30%

Il s'agit d'une mission de MOE de type loi MOP qui comprend notamment la phase Diagnostic et INFCO.

La contrainte majeure de l'opération est le caractère occupé du site.

Les enjeux du projet sont les suivants :
• Améliorer l'usage des parties communes et des locaux collectifs
• Procéder à la restructuration d'une partie des logements en améliorant leurs conditions d'habitabilité
• Entreprendre les interventions en milieu occupé, en toute sécurité
• Mener le projet en développant une efficience environnementale (propositions éco-responsables et bas carbone)

Typologie du projet à livrer

T1 - T1 bis	1	20m2
T2	5	178m2
T3	20	1249m2
T4	3	232m2

PLAI	17
PLUS	12

Programme complémentaire

Commerces

6

544 SU

Programmes des travaux

- Le ravalement des façades de l'immeuble
- le remplacement des fenêtres
- la révision de la couverture

- La mise en sécurité et conformité des parties communes (électricité, gaz, sécurité incendie...)
- L'embellissement des parties communes
- la création de locaux communs (locaux poubelles et vélos/poussettes)
- La mise en sécurité électricité et gaz des logements
- La reconfiguration des chambres des étages supérieurs en logements
- L'installation d'un ascenseur dans la cage d'escalier A (étudié dans la cage B, non retenu pour raison règlementaire)
- La vérification de la solidité des sous-sols durant les études
- La reprise en sous-œuvre pour création ascenseur et pour le réaménagement de la cour.
- La création de caves dans l'espace libre du sous-sol
- La restructuration de la courette située entre les deux immeubles pour la création d'une salle d'eau pour le logement d'angle
- La mise en place d'une ventilation mécanique des logements « basse pression »
- L'amélioration des systèmes de chauffage
- La reprise au cas par cas des chutes Eaux usées
- La réfection au cas par cas des installations de plomberie sanitaire

D'autres éléments seront étudiés au cas par cas lors des EDL
- Enfoncement de parquets
- Fissures si structurelles (relevé des témoins posés lors du DIAG MOE)
- Charnières / paumelles des portes de chambres

Budget global de l'opération 9 839 762 €

29 logements et 6 commerces	
Budget global	9 839 762 €
Budget global par logement	339 302 €

Planning

Année de financement	Nov. 2019
AAPC Moe	Mai 2019
Notification marché Moe	Mai 2020
Dépôt Permis	Janv. 2022
Obtention Permis	Mai 2022
AAPC Travaux	Août 2022
OS travaux	Avr. 2023
Livraison	**Déc. 2024**

Volet environnemental

	AVANT TRAVAUX	APRÈS TRAVAUX

Energie principale chauffage	Eléctrique	Eléctrique

Réemploi	porte des logements (bois 2 ventaux de 80) en porte de caves
Autres matériaux biosourcés/bas carbone	Menuiserie
Nombre arbres initial	0

Concertations

Contribution locataires	Non