Paris Habitat

Date de mise à jour : 22 août 2025

Ilot Victoria - APHP - 75004 Paris

Adresse de l'opération : 3 avenue Victoria 75004 Paris

Programme : Offre nouvelle

Travaux : VEFA

Nombre de logements : 38

Phase : Etudes

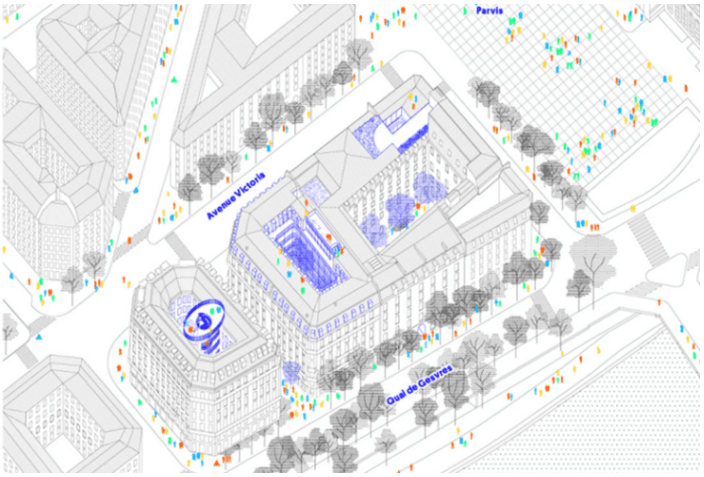
Occupation intercalaire : Oui

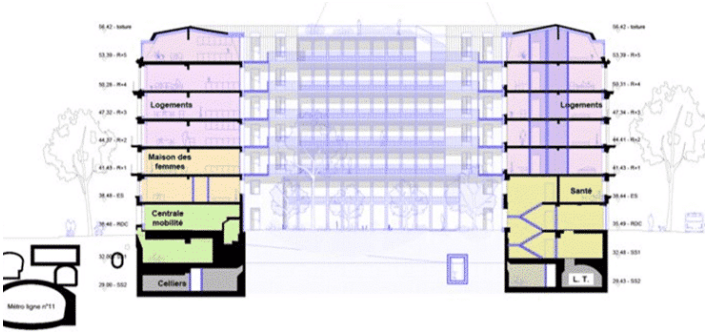
Travaux en milieu occupé : Non

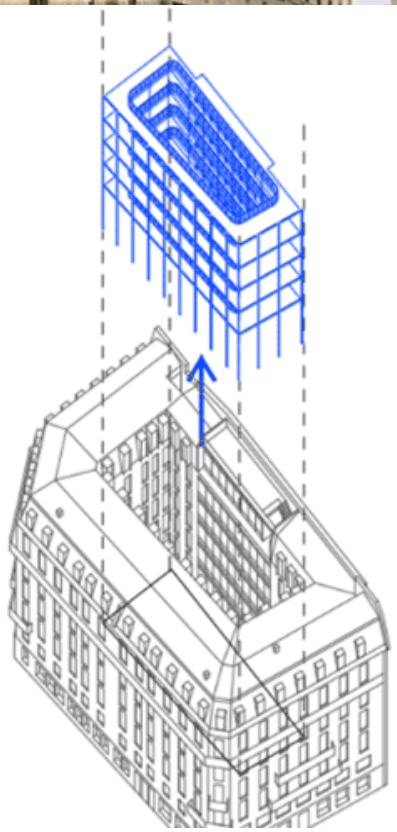
Travaux mixte (milieu vide et occupé) : Non

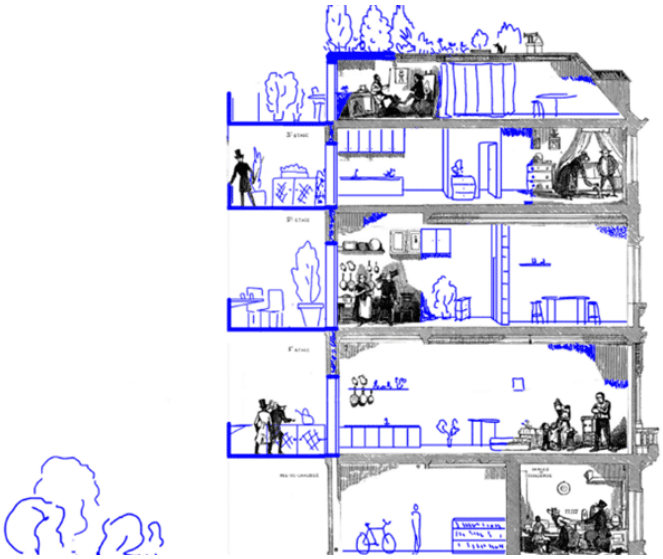
Travaux en opération tiroir : Non

Réhabilitation lourde d'un îlot Haussmannien et réalisation de 38 logements au sein d'un ensemble immobilier multiprogrammes.


Parvis
Avenue Victoria
Quai de Gesvres


Logements
Maison des femmes
Centrale mobilité
Celliers
Logements
Santé
L. T.
Métro ligne n°11





ARCHITECTE : MBL ARCHITECTES

PROCÉDURE (MOE) : CONCOURS

PATRIMOINE : AUTRE

ORIGINE PROJET : BAIL EMPHYTÉOTIQUE

Contexte et enjeux du projet

CONTEXTE ET LOCALISATION
L'immeuble dans lequel sont réalisés les logements sociaux pour Paris Habitat est édifié sur la parcelle cadastrée AE n° 1 de 4.145 m², située à proximité de l'Hôtel de Ville de Paris, de la Tour Saint-Jacques et de la Place du Châtelet.

SITUATION AU REGARD DU PLU
La parcelle, signalée pour son intérêt patrimonial et culturel, est située :
- en zone de déficit en logement social,
- en secteur de protection de l'habitation,
- en zone de renforcement du végétal,
- en zone de surveillance et de lutte contre les termites,
- en zone à risque d'exposition au plomb,
- dans un périmètre de protection de monuments historiques,
- dans un périmètre de site inscrit,
- en secteur de compensation renforcée,
- dans un quartier à prédominance de bureaux.

MONTAGE FONCIER
- Avec la construction de son nouveau siège se situant sur le site de Saint Antoine, l'AP-HP a engagé une consultation en juin 2021 afin de consentir un bail à construction longue durée (80 ans) et confier le réaménagement et l'exploitation du site à un opérateur.
- L'AP-HP souhaite la mise en valeur de la qualité patrimoniale, de l'histoire du lieu, des surfaces et de la situation du site, pour une reconversion complète et maîtrisée, mais également pour préfigurer le projet à travers une occupation transitoire.
- En concertation avec la Ville de Paris, la consultation a été intégrée dans le cadre de l'Appel à Projets Urbains Innovants « Réinventer Paris 3 : transformer les bureaux en logements ». Son programme demandait du logement répondant à minima aux exigences du PLU et de la réserve LS 30-30, une surface de bureaux limitée à 50% du projet permettant de renforcer la mixité du projet et du secteur, des surfaces animées et ouvertes au public notamment en rez-de-chaussée et sous-sol afin de redynamiser le quartier.
- Paris Habitat est associé au groupement lauréat de BNP Paribas/RATP Solution Ville/APSYS. L'Office et RATP Habitat prendront à bail pour 65 ans en état futur d'achèvement les surfaces dédiées au programme de logements sociaux au travers d'un bail à construction.
- L'ensemble immobilier sera divisé en volumes. Le volume « logements sociaux » sera, quant à lui soumis au régime de la copropriété entre Paris Habitat et RATP Habitat.

Typologie du projet à livrer

T1 - T1 bis	2
T2	9
T3	11
T4	12
T5	4

PLAI	12
PLUS	15
PLS	11

Programmes des travaux

PROGRAMMATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER
Le projet d'ensemble prévoit une programmation mixte et sociale sur une surface totale SDP de 26.460m²:
- Logements sociaux : 6.050 m² SDP (Logements locatifs sociaux familiaux, Résidence sociale jeunes actifs, Maison des femmes)
- Bureaux : 13.300 m² SDP (50% max de la SDP totale)
- Socle : 5.130 m² SDP comprenant une Maison de Santé Pluridisciplinaire (professionnels de santé conventionnés secteur 1), des services de proximité (commerces, alimentation, restauration, salle de sport), des commerces et activités ESS (café/conciergerie, boutiques ateliers, halte solidaire, restaurant solidaire, pépinière d'entreprise).
- Infrastructure : 1.980 m² SDP dont une centrale de mobilités douces acquise et opérée par RATP, des espaces de stockage déportés et éventuellement une centrale de production froid urbain.

PROGRAMME DE LOGEMENTS
- Les 38 logements de Paris Habitat sont situés dans les étages à partir du R+2, les niveaux inférieurs (R-1 à R+1) seront consacrés à la Maison des Femmes, la Halte solidaire, la Maison de santé, la centrale de mobilité et aux 2 commerces.
- Les logements sont distribués par des coursives créées dans la cour intérieure afin d'optimiser les surfaces des logements au sein de l'existant. Cette configuration permet d'avoir l'ensemble des logements traversants.
- Les caves et locaux vélos de Paris Habitat seront situés au R-2.
- Les logements de RATP Habitat sont situés pour partie au R+1 et pour partie au R+2.

Planning

Année de financement	Sept. 2023
Dépôt Permis	Juin 2023
Obtention Permis	Juil. 2024
OS travaux	Sept. 2027

Livraison	**Sept. 2030**

Volet environnemental

GAIN ÉNERGÉTIQUE	EXISTANT	OBJECTIF
Consommation énergetique	Kwh/m2/an SHON	80Kwh/m2/an SHON
Classe énergie		**Classe B**
Energie principale		/ CPCU

Certification	NF Habitat HQE
Label	BBC Effinergie Rénovation Label BBCA
Exigences complémentaires	Plan Climat Air Energie Ville de Paris
Reémploi	matériaux et mobilier
Végétalisation	Pleine terre
Végétalisation créée	156
Type de végétalisation créée	Intensive
Surface désimperméabilisée	135
Matériaux biosourcés / bas carbone	Menuiserie Isolation
Nombre arbres initial	0
Nombre arbres final	10

Concertations

Contribution locataires	Non