

37 Avenue George V / 14 rue Quentin Bauchart 75008 Paris



Nom du groupe : 108GV



Adresse de l'opération : 37 Avenue George V / 14 rue
Quentin Bauchart 75008 paris



Programme : Offre nouvelle



Travaux : Acquis réhabilité / VEFA



Année de construction : 1880



Nombre de logements : 30



Phase : Etudes



Occupation intercalaire : Non



Travaux en milieu occupé : Non

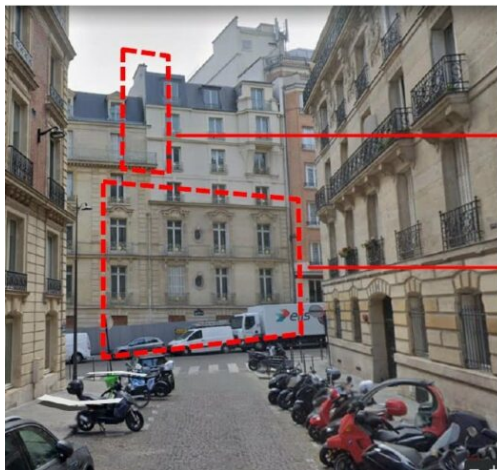


Travaux mixte (milieu vide et occupé) : Non



Travaux en opération tiroir : Non

Opération de réhabilitation d'un immeuble haussmannien du 19ème siècle pour la création d'un centre médical, de commerces et de 30 logements dont 23 (soit 70%) logements locatifs sociaux et 7 (soit 30%) logements libres en accession à la propriété

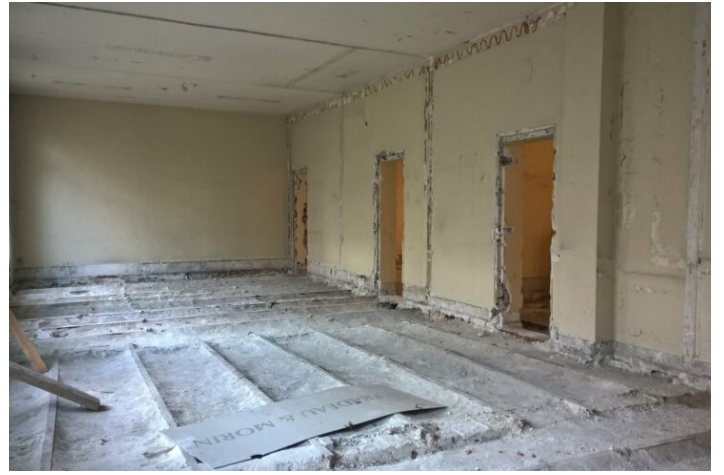


R+4 :
Décalage de
planchers 50k
env

Continuité de
planchers
jusqu'à R+3









ARCHITECTES : APGO – ARCHITECTURE ET PATRIMOINE /
AGENCE BERTRAND NAUT

PROCÉDURE (MOE) : PROCÉDURE AVEC NÉGOCIATION

BETS : SODEBA GINKO / META ACOUSTIQUE

ORIGINE PROJET : PRÉEMPTION

Contexte et enjeux du projet

La Ville de Paris a préempté en 2008 l'immeuble sis 37 avenue Georges V et 14 rue Quentin Bauchart à Paris 8ème mais le transfert de propriété ne s'est effectué qu'en 2016 suite à de nombreux contentieux.

Cet immeuble vacant était à usage mixte (habitation, commerce, et essentiellement bureau), en pierre de taille ouvragée en façade sur rue édifié en 1880. Il se compose d'un bâtiment élevé sur sous-sol, d'un rez-de chaussée, de 5 étages et d'une cour intérieure, la surface utile déclarée étant de 3.630 m².

Du fait de l'arrêt de chantier de rénovation par l'ancien propriétaire de l'immeuble en phase de curage, une partie des planchers et cloisonnements intérieurs sont absents.

La Ville de Paris a cédé cet immeuble à Paris Habitat en novembre 2023 pour qu'il réalise une opération mixte comportant un centre médical, des commerces et 30 logements dont 23 (70%) logements locatifs sociaux et 7 (30%) logements libres en accession à la propriété dans le cadre d'un montage dit en « VEFA inversée ».

Ce dispositif de « VEFA inversée » est prévu à l'article 433-2 du code de la construction et de l'habitation et permet à un organisme d'habitations à loyer modéré, après accord du représentant de l'État dans le département, de vendre des logements à une personne privée, dès lors que ces logements font partie d'un programme de construction composé majoritairement de logements sociaux, dans la limite de 30 % de ce programme.

L'immeuble est édifié sur la parcelle cadastrée AP n° 91 de 668 m², située à proximité de l'avenue des Champs-Élysées. Elle est située en Zone de déficit en logement social.

Au PLU de Paris, la parcelle est signalée à plusieurs titres :

- secteur d'incitation à la mixité habitat-emploi : secteur de protection de l'habitation
- zone de déficit en logement social
- zone de renforcement du végétal
- voie bordée de filets gris (gabarit enveloppe : hauteur de verticales à 23 m)
- zone de surveillance et de lutte contre les termites
- zone à risque d'exposition au plomb
- périmètre de protection de monuments historiques
- périmètre de site inscrit

- secteur de compensation renforcée
- quartier à prédominance de bureau

Le site est grevé d'une servitude d'issue de secours au niveau du porche au profit du 35 Georges V et d'une servitude de cour commune entre les 35 et 37 avenue George V.

Typologie du projet à livrer

T1 - T1 bis	5
T3	18
PLAI	7
PLUS	9
PLS	7
Logements libres	7


Programme complémentaire



Commerces

2

563 SU



Equipement

1

71 SU

Programmes des travaux

Le programme prévisionnel porte sur la réalisation de :

- 30 logements d'une surface utile totale de 1 847 m² :
 - o 23 logements locatifs sociaux : 40% en PLUS , 30% en PLAI et 30% en PLS d'une surface utile totale de 1 327 m²
 - o 7 logements libres en accession d'une surface utile totale de 520 m².
 - un centre médical d'une surface utile de 71 m²,
 - 2 locaux commerciaux à rez-de-chaussée et entresol d'une surface utile pondérée totale de 563 m²,
- Seuls les logements libres seront cédés, les autres programmes restant la propriété de Paris Habitat.

Le projet consiste en une réhabilitation lourde assimilée à du neuf compte tenu de l'état actuel du bâtiment et du programme envisagé. Un second escalier sera créé côté Bauchart pour l'accès des logements libres et le centre médical via la cour.

Les travaux, qui seront réalisés en milieu vide, vont consister notamment en la reprise des planchers, le ravalement des façades, la restructuration des niveaux

et la création des logements (ITI côté rue et ITE côté cour sous réserve de l'avis de l'ABF, cloisonnement, pièces d'eau, fluides, menuiseries, occultations), afin de répondre aux exigences de confort actuelles et aux performances du Plan Climat de la Ville.

Un des enjeux de cette intervention est de créer de nouvelles typologies de logements correspondant aux besoins des locataires de Paris Habitat en conservant la qualité des volumes d'origine du bâtiment et en valorisant ses éléments patrimoniaux.



Budget global de l'opération

48 751 188 €

Logements sociaux + centre médical

Budget global 11 233 506 €

Budget global par logement 374 450 €

commerces + vefa inversée

Budget global 37 517 682 €

Budget global par logement 1 250 589 €



Planning

Année de financement	Sept. 2023
AAPC Moe	Janv. 2024
Notification marché Moe	Mars 2025
Dépôt Permis	Sept. 2025
AAPC Travaux	Déc. 2025
OS travaux	Sept. 2026
Livraison	Mars 2028



Volet environnemental

AVANT TRAVAUX

APRÈS TRAVAUX

Energie principale chauffage

Certification

NF Habitat HQE

Label

Label BBCA

Profil Cerqual	Profil bas carbone
ENR	Oui
Réemploi	Oui
Autres matériaux biosourcés/bas carbone	Menuiserie Isolation
Intervention sur les espaces verts	Oui
Support de la végétalisation	Pleine terre
Nombre arbres initial	0

Concertations

Contribution locataires

Non