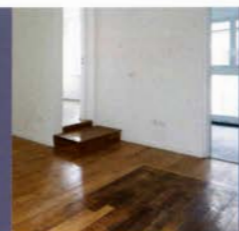




## Programme de 9 logements sociaux & 2 locaux d'activité

19 rue du Groupe Manouchian  
à Paris 20<sup>e</sup>



## Le programme



L'ensemble immobilier se situe dans le 20<sup>ème</sup> arrondissement, proche de l'avenue Gambetta et de la station de métro Saint Fargeau. Il est composé sur rue d'une petite maison d'un étage et d'un immeuble sur cour de 3 étages.

Acquis en juillet 2012, ces immeubles comptaient 11 logements dans un état d'insalubrité avéré.

## Le projet

Le programme comprend la réhabilitation de l'ensemble des logements et des parties communes ainsi que la mise aux normes générales des deux bâtiments : déplombage, désamiantage, réfection de l'ensemble des réseaux. L'organisation des espaces a été revue afin de proposer 6 logements sociaux aux typologies différentes (2 T1, 3 T3 et 1 T5 dans la maison).

Les travaux réalisés ont porté sur trois aspects.

### • L'amélioration des logements

Les installations électriques ont été mises aux normes et modernisées. Les sanitaires et cuisines ont été refaits à neuf. L'ensemble des réseaux de distribution et d'évacuation a été refait. Les portes palières ont été remplacées. Le rez-de-chaussée de la maison accueille une unité de vie PMR.

### • La rénovation de l'ensemble des parties communes

Le hall et les cages d'escalier ont été entièrement rénovés. Un local tri sélectif ainsi qu'un local vélos et voitures d'enfant ont été créés au rez-de-chaussée du bâtiment collectif. La cour intérieure a été aménagée ainsi que le jardin à l'arrière.

### • La réfection des façades et la révision de la couverture

L'ensemble des façades a été ravalé. Les menuiseries double vitrage ont été installées. La couverture et la charpente, vieillissantes, ont fait l'objet d'une révision.

Dans le cadre d'une démarche de développement durable et de la préservation du patrimoine architectural, le projet tend vers les objectifs du Plan Climat de la Ville de Paris de 80 kWhEP/m<sup>2</sup>SHON/an sans toutefois pouvoir les atteindre. Cependant, tout a été mis en œuvre pour limiter au maximum les déperditions énergétiques sur ce bâtiment. En plus des aspects strictement énergétiques, l'opération était engagée dans une démarche « développement durable » avec une insertion respectueuse du projet dans son environnement.

Les travaux ont duré 18 mois.

Le coût total de l'opération s'élève 1 605 000 € TTC pour un montant de travaux de 1 050 000 € TTC.



## La typologie des logements

### 2 logements PLA-I

Trois pièces (59 m<sup>2</sup>)\*  
dont 1 duplex

2

\*surfaces moyennes

### 4 logements PLUS

Une pièce (20 m<sup>2</sup>)\* 2  
Trois pièces (57 m<sup>2</sup>)\* 1  
Cinq pièces (102 m<sup>2</sup>)\*  
en duplex 1

• **Loyers indicatifs** (valeur janvier 2014)  
Le loyer mensuel hors charge par m<sup>2</sup> (surface utile) est de 6,30 € pour le PLA-I et de 8,43 € pour le PLUS

• **Surfaces**  
Surface utile des logements : 329 m<sup>2</sup>  
Surface de plancher : 490 m<sup>2</sup>

## Les prestations

### Qualité d'usage

- > Carrelage et faïence pour les cuisines
- > Carrelage de toute hauteur pour les salles de bains
- > Douche avec bac et/ou baignoire équipés de pare-douche
- > Parquets existant et neuf dans les pièces de vie
- > Chaudière individuelle GAZ pour chauffage et production d'eau chaude sanitaire pour les 4 grands logements
- > Contrôle d'accès par Vigik et vidéophone
- > Local de tri
- > Local vélo & voiture d'enfant

### Qualité environnementale

- > Gestion des déchets par tri sélectif
- > Maîtrise des consommations d'eau (compteurs individuels, WC double chasse, robinets thermostatiques)
- > Ventilation par VMC
- > Éclairage des parties communes avec détecteurs de présence
- > Double vitrage
- > Isolation par l'intérieur sur la maison et par l'extérieur sur le bâtiment collectif

## Le financement

Prêt CDC	481 000 €
Subvention Ville de Paris	793 000 €
Subvention principale État	69 000 €
Subvention PLA-I spécifique	41 000 €
Subvention 1%	60 000 €
Fonds propres	161 000 €
<b>Total</b>	<b>1 605 000 €</b>