



22 rue Sampaix 75010 Paris

Réunion Publique

*Réhabilitation lourde et transformation d'un
parking en 16 logements et un commerce*

15.09.2025

vivre ensemble la ville



www.parishabitat.fr

DEROULE DE LA REUNION

1. PRESENTATION DE L'EQUIPE
2. PRESENTATION DU SITE
3. PROGRAMME – COUT OBJECTIF
4. PRESENTATION DU PROJET
5. PLANNING DE L'OPERATION
6. QUESTIONS – REPONSES

L'EQUIPE PROJET

PARIS HABITAT

Maîtrise d'ouvrage :

Sabrina DEJOZÉ – Chargée de programme:

Gaëlle JACQUET – Cheffe de service

Nicolas MOUYON - Directeur de la maitrise d'ouvrage



Direction territoriale :

Marc PADIOLLEAU- Chef de service Patrimoine

Jeanne JATTIOT Directrice territorial

MAITRISE D'OEUVRE

Architecte : UR architecture urbanisme

Chloé VALADIÉ – Architecte

Alice LOUMEAU – cheffe de projet



BET Structure : MAKE ingénierie

Baptiste SEZILLE – Chef de projet



BET Thermique / Acoustique / Economie : ANA ingénierie

Anna MUNIER – Ingénieur

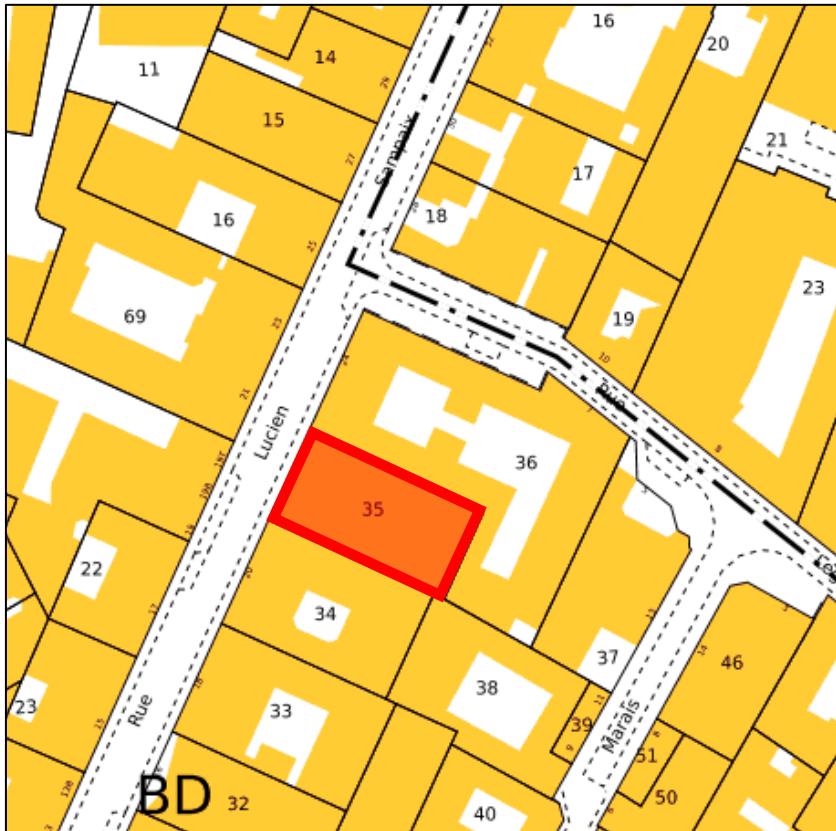


BIM : BILLY FALOLA ARCHITECTE

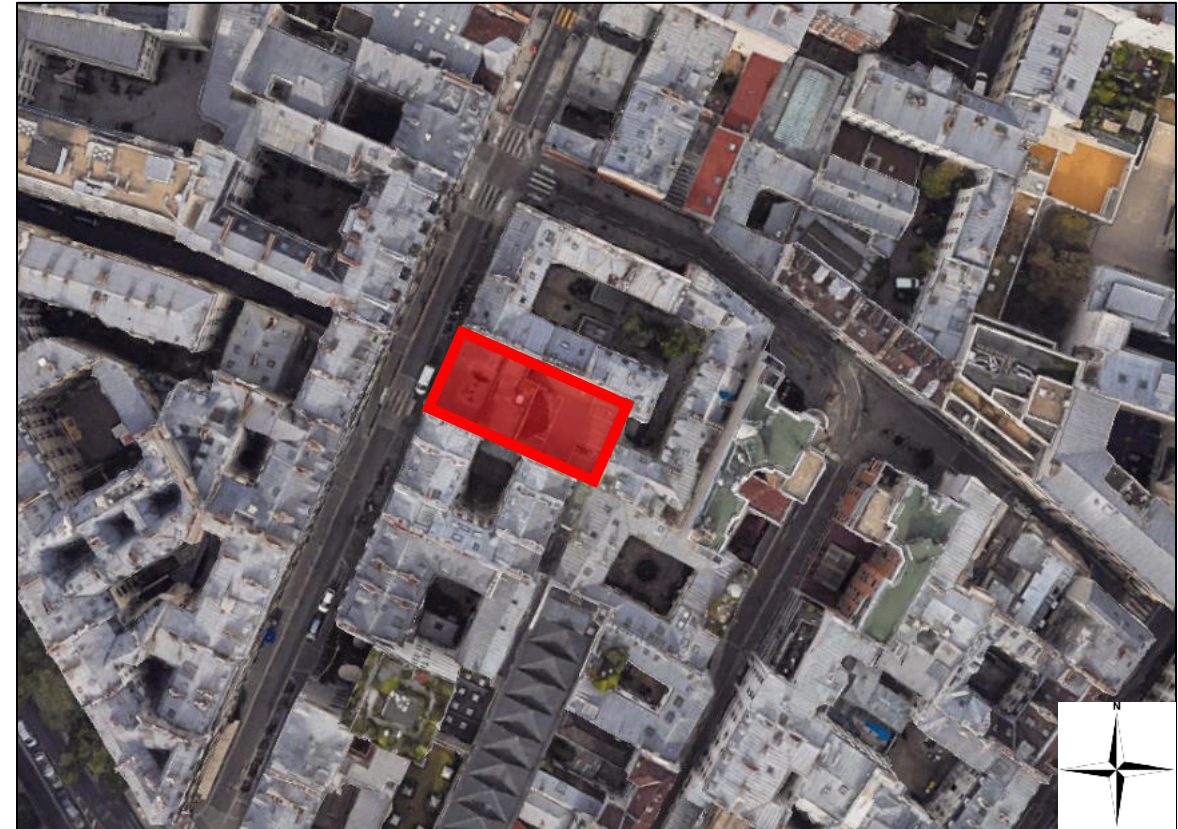
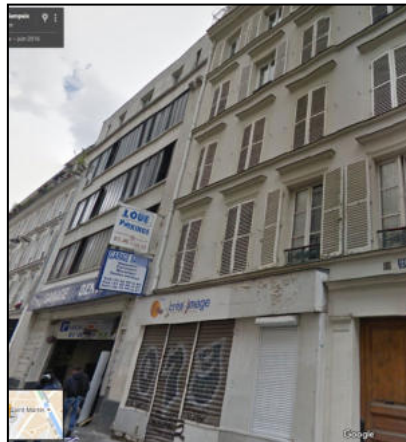
Billy FALOLA – BIM manager

SITUATION et CONTEXTE URBAIN

La parcelle du projet, entièrement bâtie sur l'emprise du 22 rue Sampaix, est un ancien garage qui sera transformé en logements sociaux familiaux avec un local commercial en rez-de-chaussée.

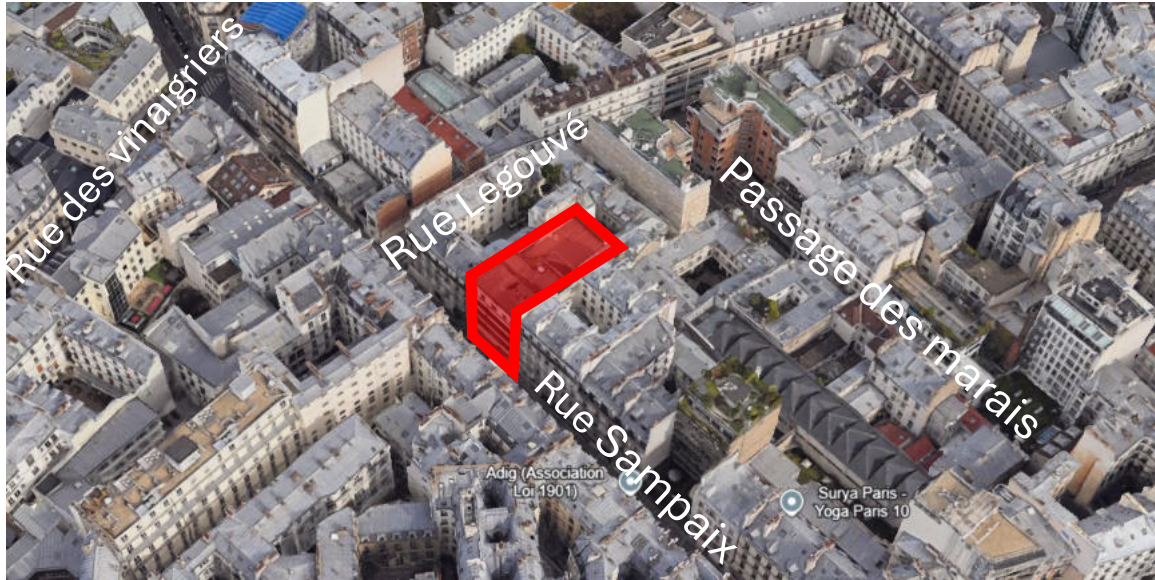


Extrait du Plan Cadastrale



Plan de situation

PRESENTATION DU SITE



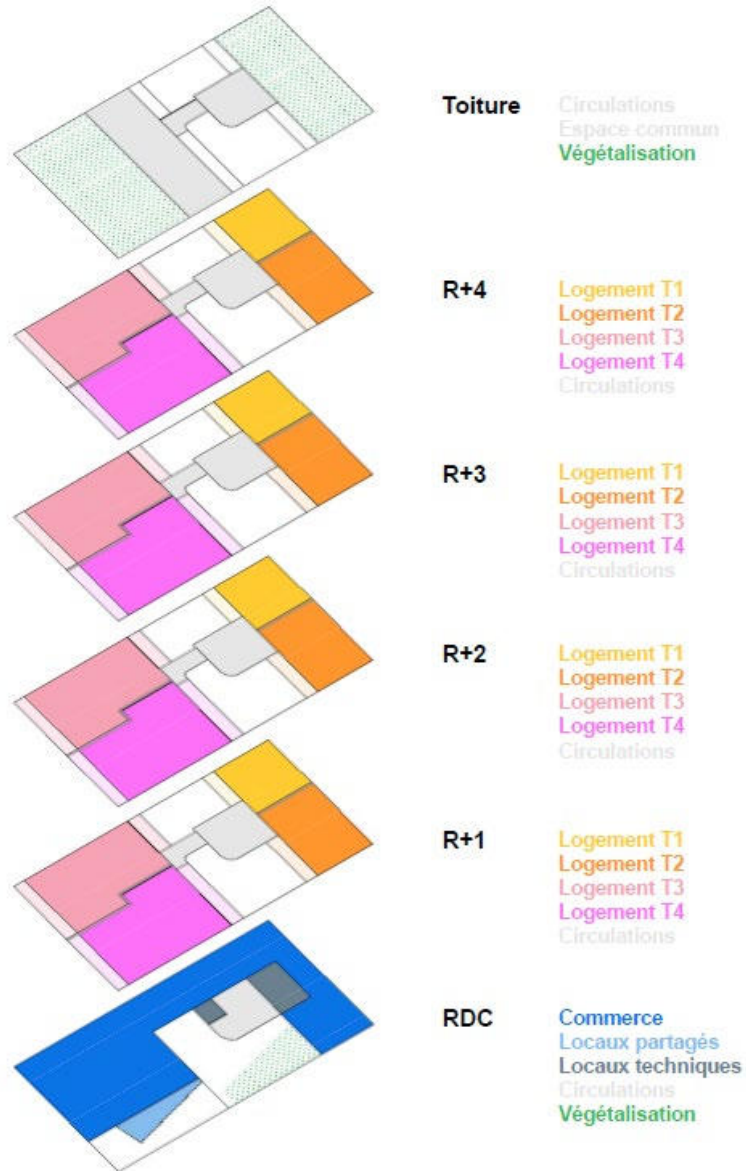
Un bâtiment en béton armé

- Construit en 1935
- À usage de garage
- Sur une parcelle 431 m²
- Le bâtiment **occupe la totalité de la parcelle**
- RDC + 4 niveaux + un niveau de sous-sol partiel
- **fenêtres en bandeaux** sur la façade sur rue



- ❖ Le bâtiment a subi un sinistre important le 11 octobre 2020
- ❖ La parcelle est **réservée**, conformément au **PLU de la Ville de Paris**, à la réalisation de **logements locatifs sociaux à 100 %**
- ❖ La **Ville de Paris** a fait valoir son droit de préemption
- ❖ Un **bail emphytéotique** a été signé avec **Paris Habitat** le 11 janvier 2022 pour une durée de 65 ans.

PROGRAMME CONFORME AU PLU BIOCLIMATIQUE



Dans l'enveloppe du bâtiment existant composé de 4 niveaux au dessus du RDC le programme prévoit:

❖ 16 logements du R+1 au R+4 (surface habitable 863m²)

❑ 4 T1 / 4 T2 / 4 T3 / 4 T4

❑ 6 PLAI - 5 PLUS - 5 PLS

❖ 1 commerce à RDC 217m²

❖ 1 cour de 74 m² dont 30² de pleine terre

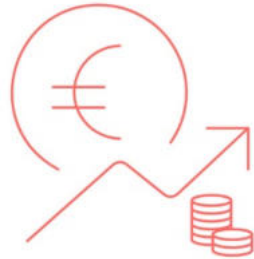
❖ 246m² de toiture dont 64m² accessible et 182m² végétalisée

	Catégorie de financement indice 2025		
	PLAI	PLUS	PLS
	prêt locatif aidé d'intégration	prêt locatif à usage Social	prêt locatif Social
Loyer	6,93 €/m ²	7,77 €/m ²	15,16 €/m ²

Objectifs environnementaux

- RE 2020
- Plan climat de la ville de Paris
- Certification NF Habitat HQE
- Label Effinergie
- label Bâtiment biosourcé niveau 2.
- Filière sèche

FINANCEMENT DU PROJET



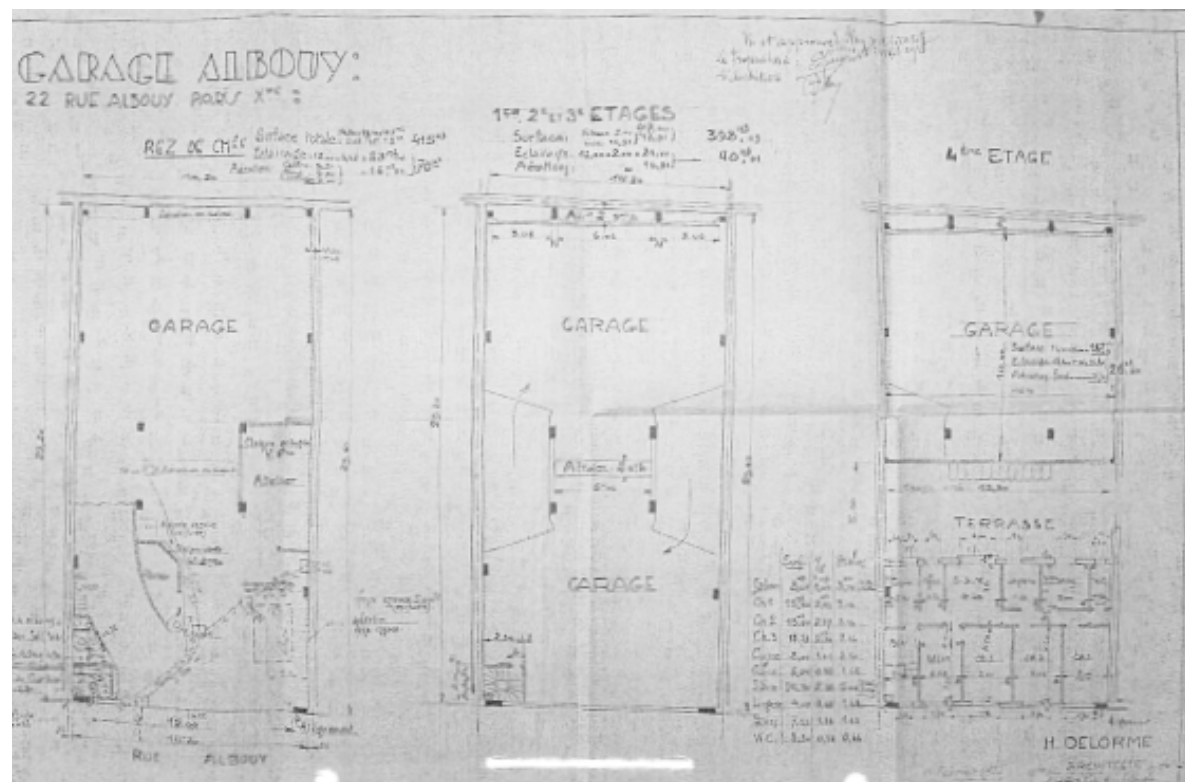
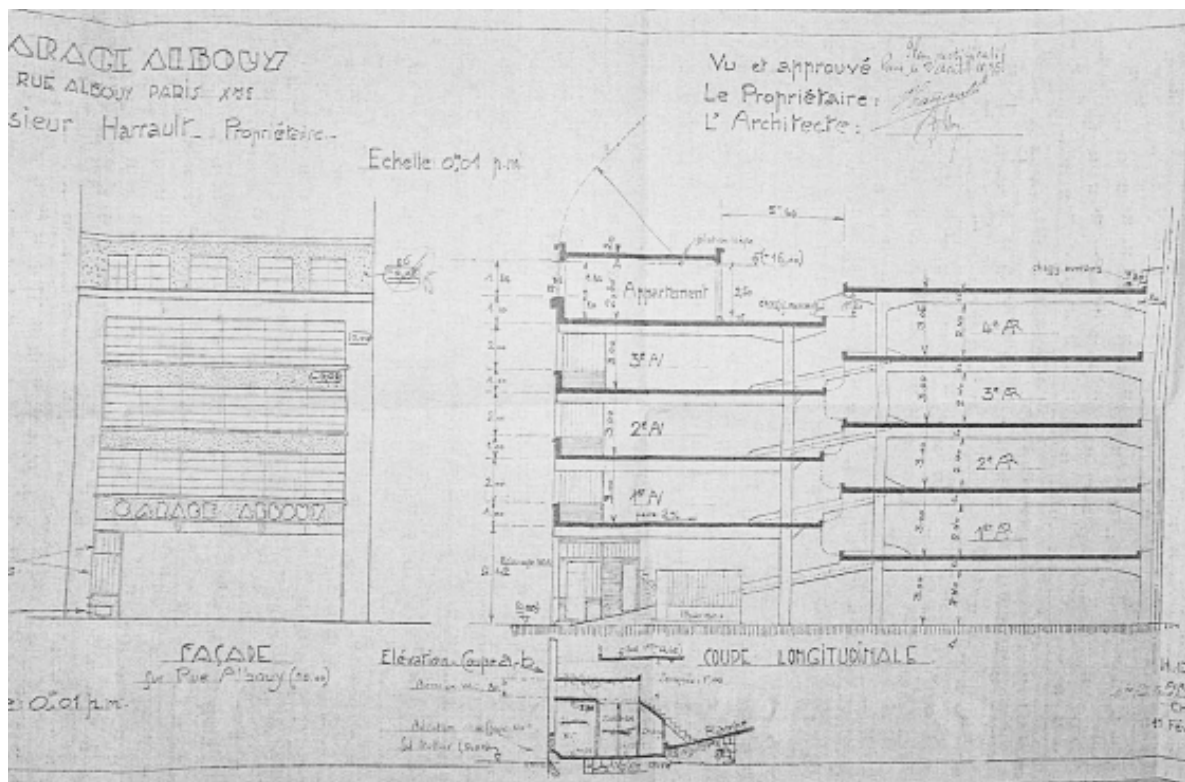
Coût de l'opération :

6 675 457 € TDC

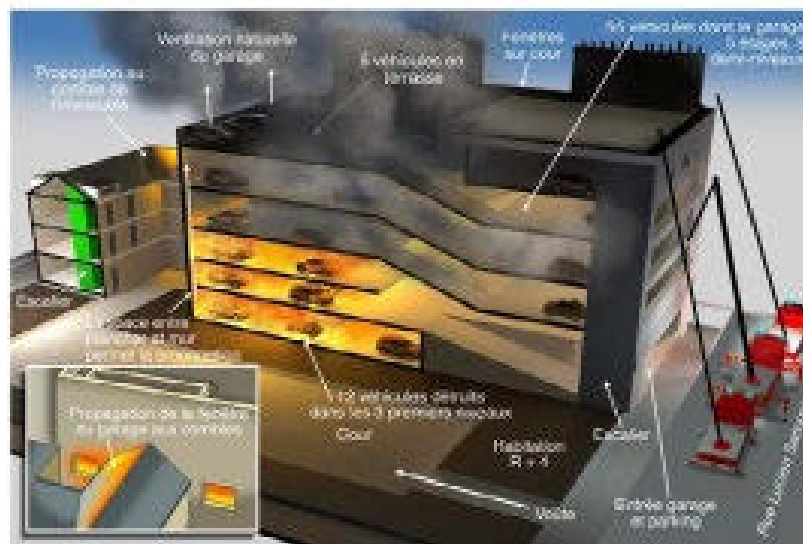
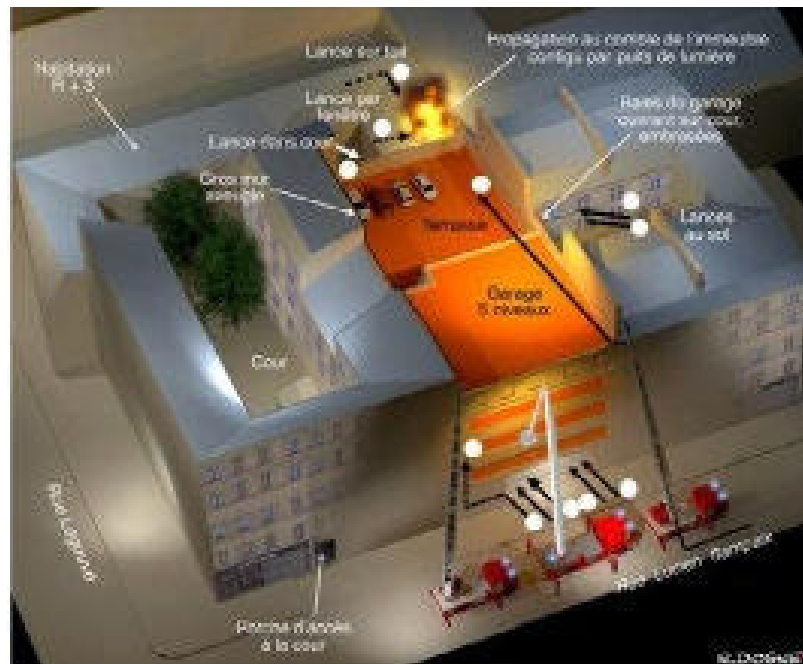
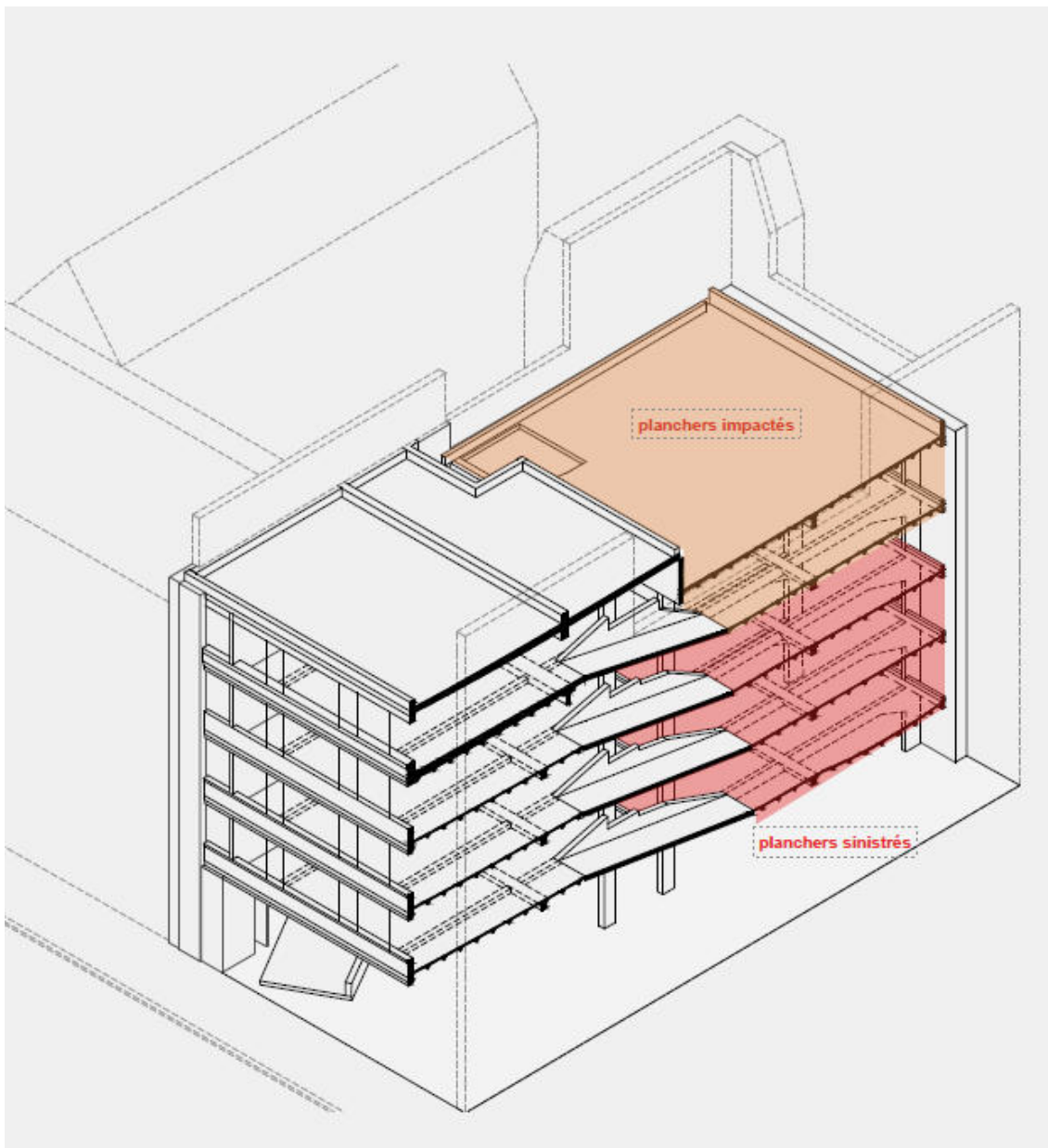
Dont 334 725 € TDC / LOGT

<input type="checkbox"/> Fonds propres et prêts Paris Habitat	63%
<input type="checkbox"/> Subventions VILLE	32%
<input type="checkbox"/> Subventions ANRU	2%
<input type="checkbox"/> Prêt ACTION LOGEMENT	3%

LE GARAGE ALBOUY - 1935



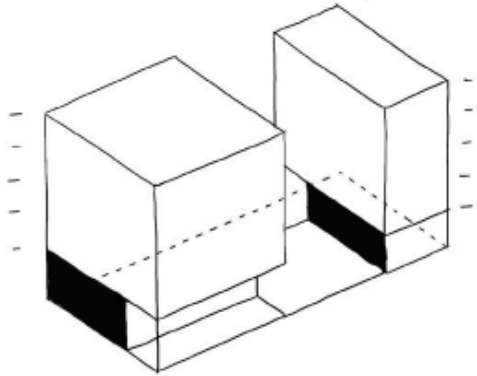
SINISTRE DU 11 OCTOBRE 2020



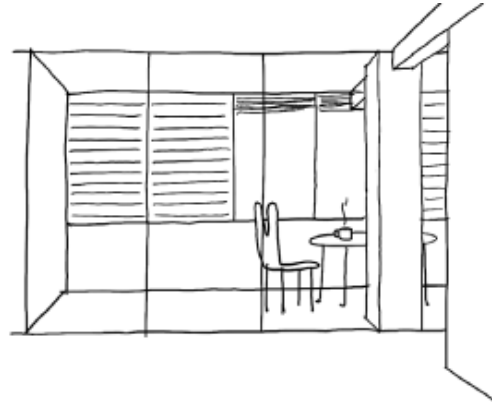
SINISTRE DU 11 OCTOBRE 2020



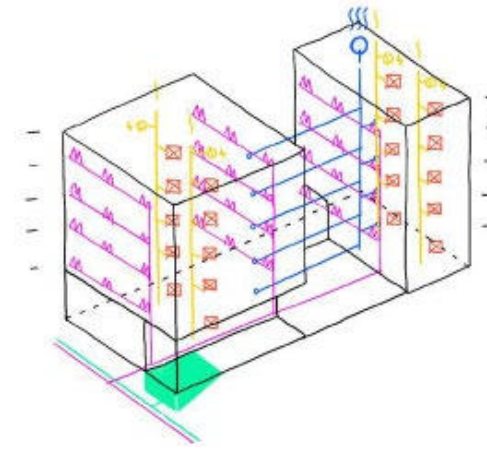
LES 4 GRANDS PRINCIPES DU PROJET



1 > Travailler avec l'existant : réparer et augmenter la structure

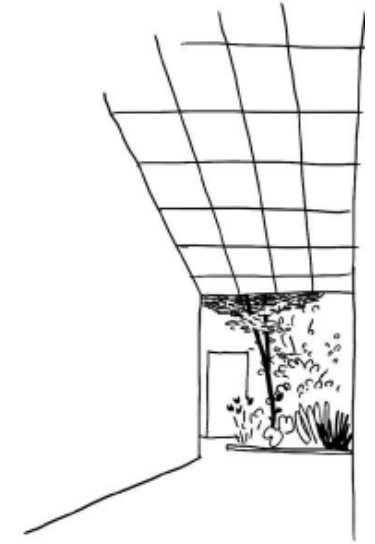


2 > Les intérieurs : qualités domestiques et expériences d'habitat collectif



3 > Sobriété et confort thermique

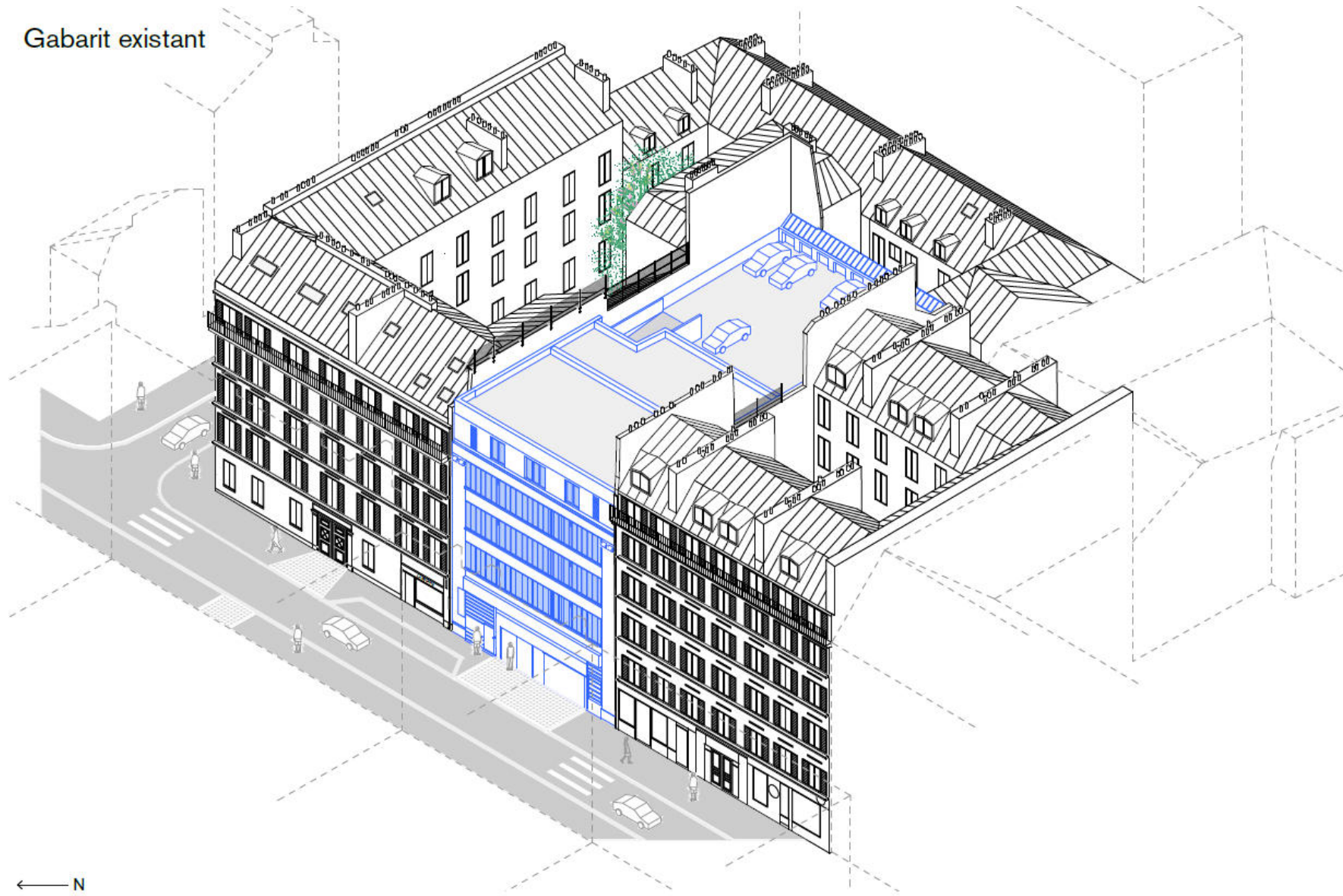
- RT PAR ELEMENTS.
- PLU BIOCLIMATIQUE
- Label BBC Effinergie Rénovation .
- Label Biosourcé Niveau 2



4 > Les espaces communs : imaginer de nouvelles qualités parisiennes

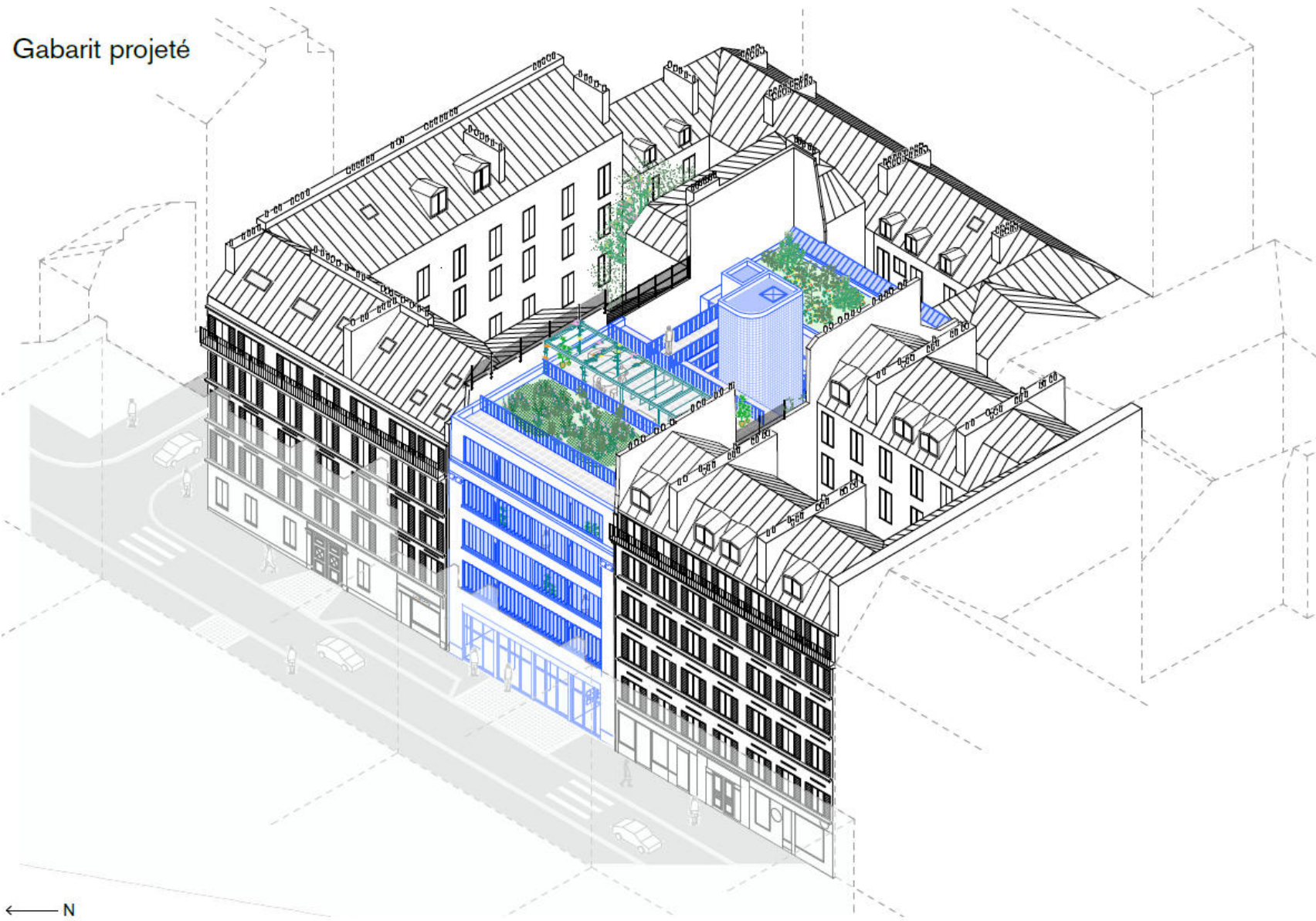
GABARIT EXISTANT

Gabarit existant

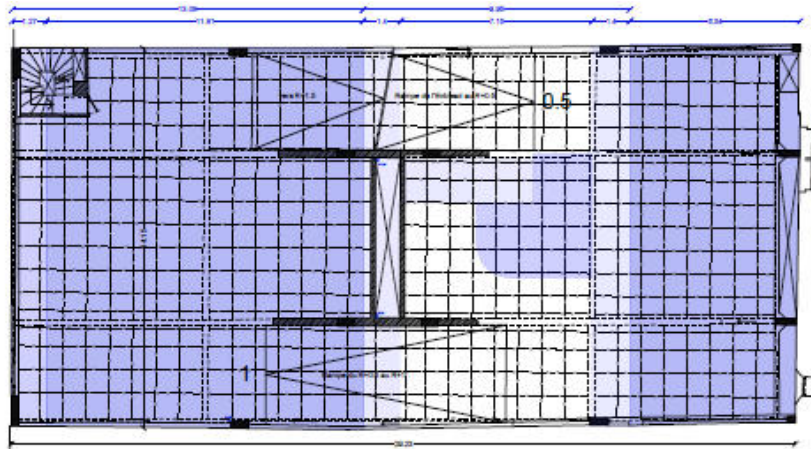


← N

GABARIT PROJÉTÉ

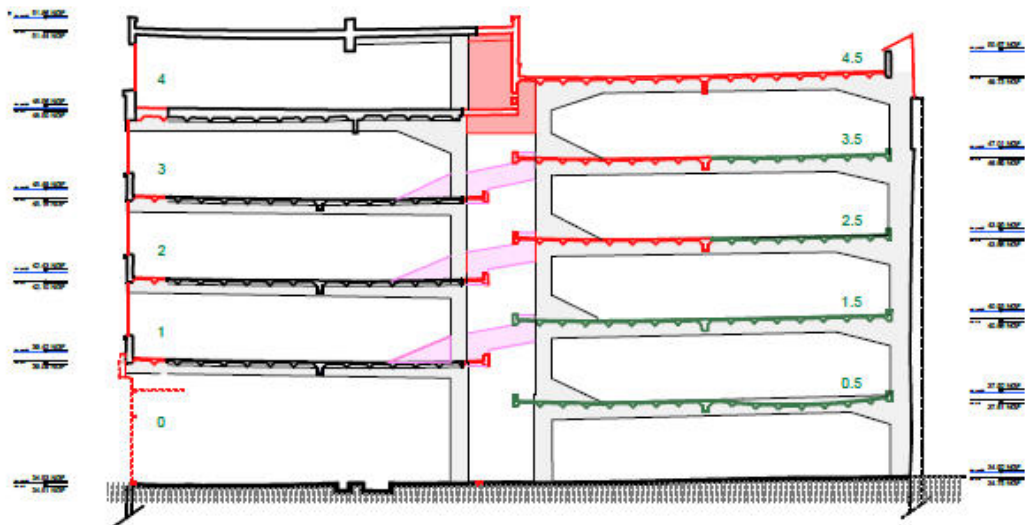


1. TRAVAILLER AVEC L'EXISTANT



SUPERPOSITION DE L'EMPRISE
DU PROJET SUR LE BÂTIMENT
EXISTANT

Structure existante
Le bâtiment de logements
Les espaces extérieurs
Circulations (Ascenseur et escaliers)

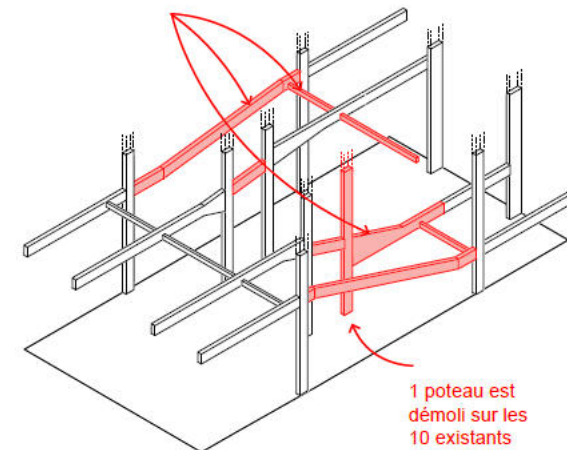


COUPE DE PRINCIPALE

Volume de démolition dû au sinistre : 9.74 %
Volume de démolition des rampes : 11.70 %
Volume de démolition lié à la volumétrie du projet : 21.49 %

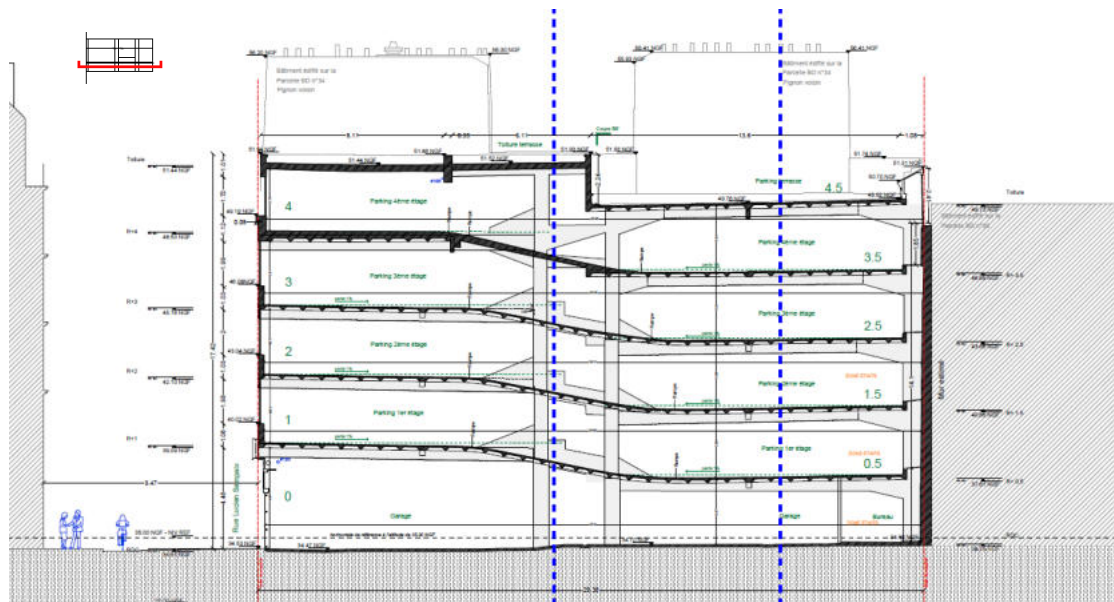
Le diagnostic structure réalisé permet de présenter un projet de **réhabilitation lourde** en ne démolissant que la partie des planchers la plus endommagée.

les poutres latérales le long des murs des parcelles voisines, une poutre transversale et une partie du portique longitudinal sud sont démolies par étage

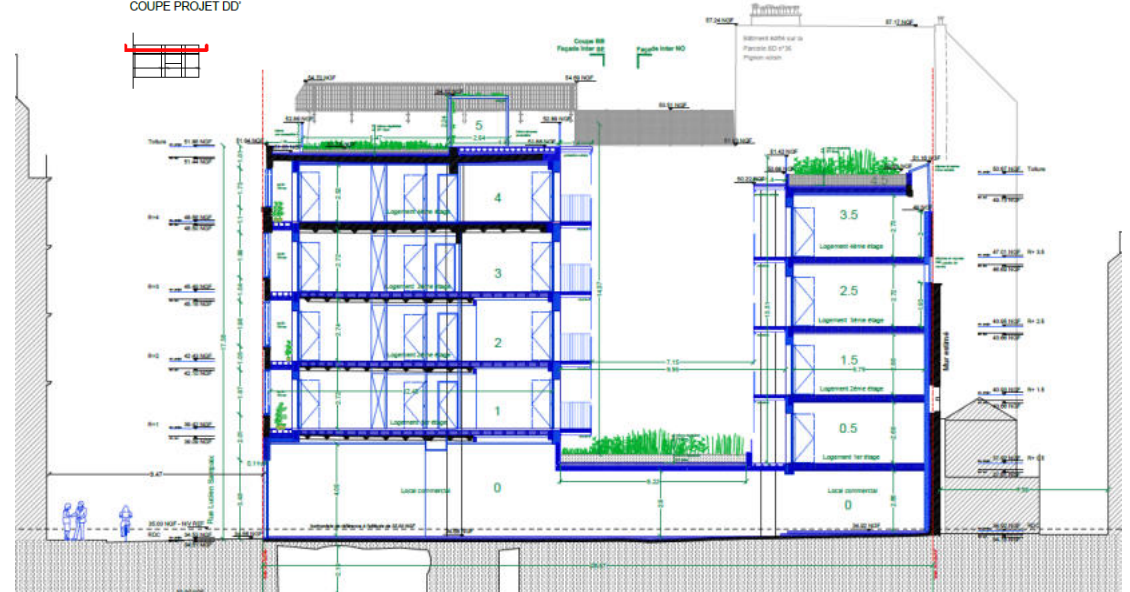


AXONOMETRIE D'UN ETAGE DE STRUCTURE

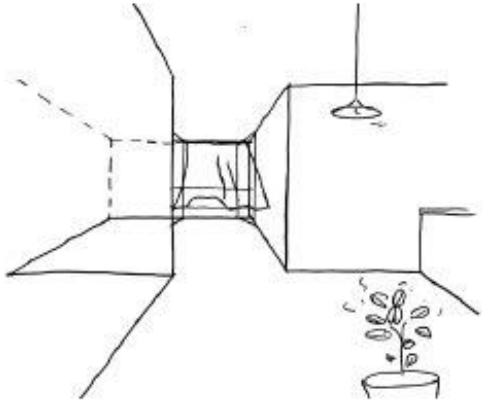
1. TRAVAILLER AVEC L'EXISTANT



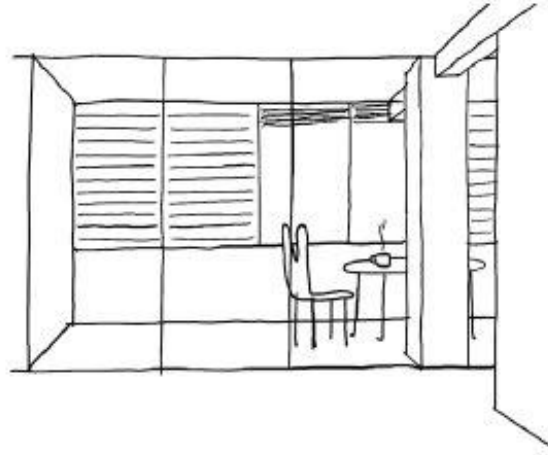
COUPE PROJET DD'



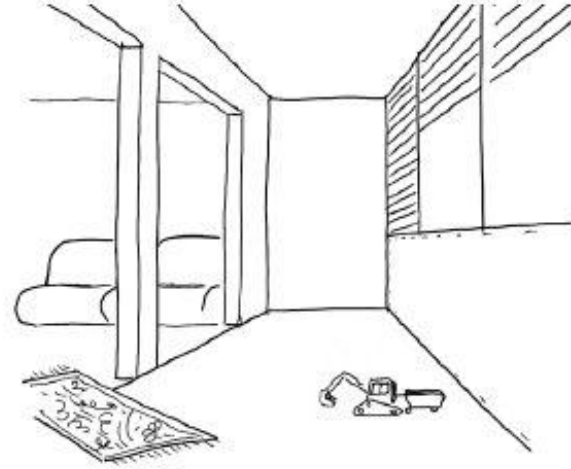
2. LES INTÉRIEURS : QUALITÉS DOMESTIQUES ET EXPÉRIENCES D'HABITAT COLLECTIF



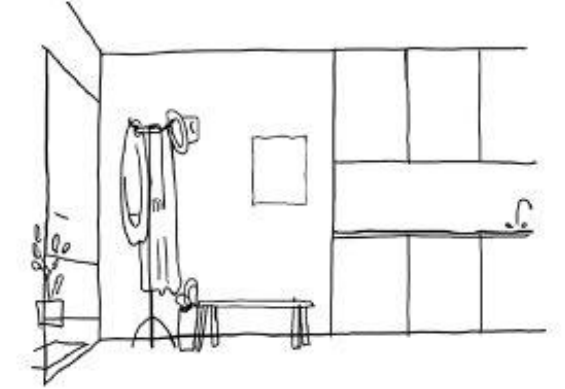
> Logements traversants



> Jardins d'hiver (sur rue)



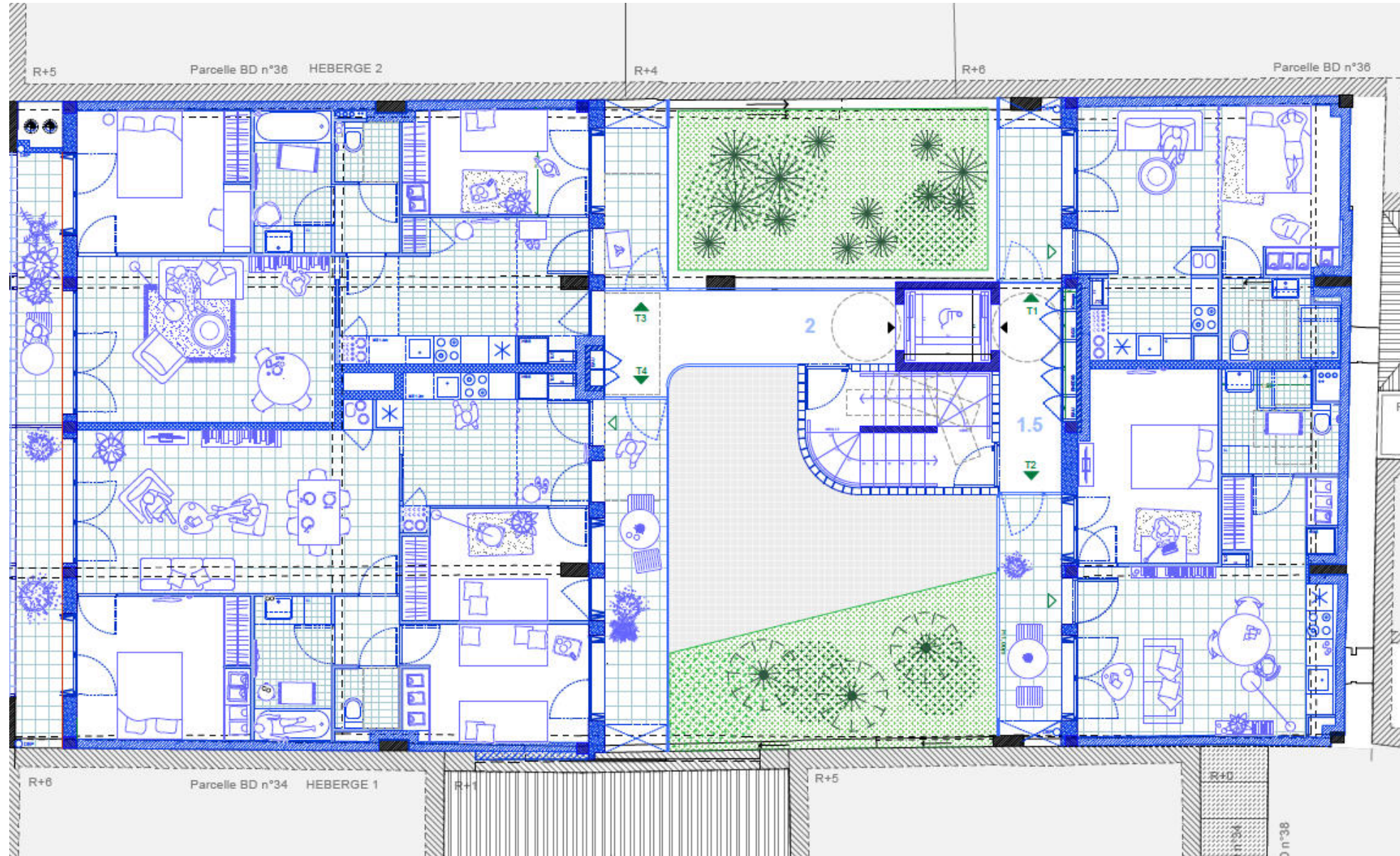
> Balcon filant (sur cour)



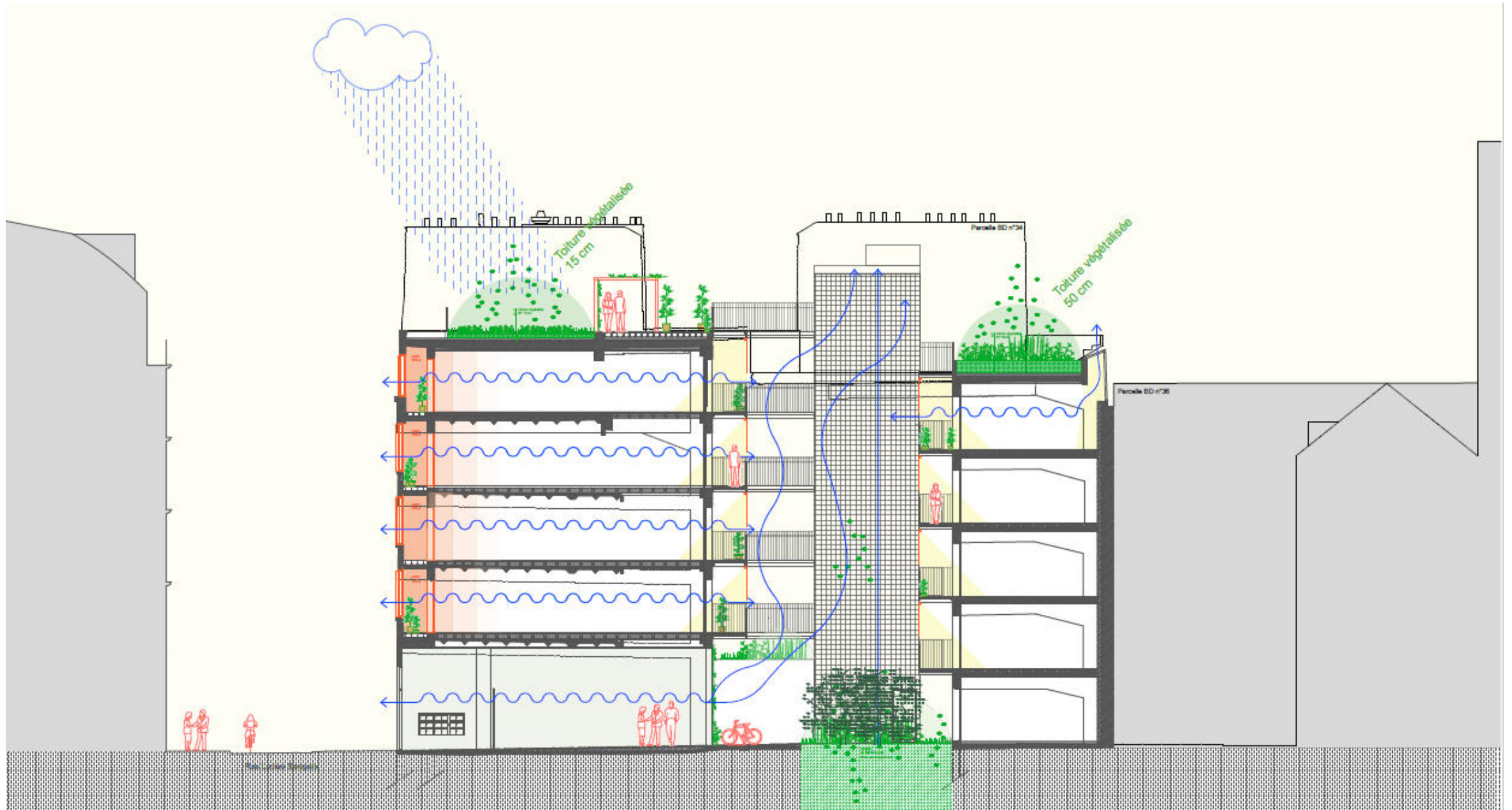
> Cuisines sur cour
> gaufrettes visible



2. LES INTÉRIEURS : QUALITÉS DOMESTIQUES ET EXPÉRIENCES D'HABITAT COLLECTIF



3. SOBRIÉTÉ ET CONFORT THERMIQUE



FAÇADE RUE LUCIEN SAMPAIX

- > une façade simple et sobre qui respecte l'écriture du parking années 30
- > la nouvelle façade isolée est en retrait de celle existante
- > traitement de la façade existante : nettoyage, réparation et mise en peinture de la façade
- > l'attique est intégré dans le système de la nouvelle façade
- > un rez-de-chaussée ouvert sur la ville : façade commerciale entièrement vitrée sur la rue ; accès aux logements par un passage cocher
- > les jardins d'hivers protégés par des ventelles en verre verticales : une adaptation domestique de la trame vitrée du parking
- > une toiture habitée mais discrète depuis la rue Sampaix
- > une palette des matériaux réduite et sobre



Ventelles verticale



Pergola



Barreaudage attique



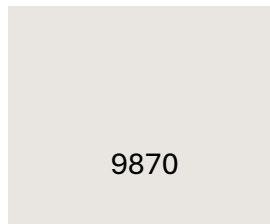
Châssis anodisé RDC



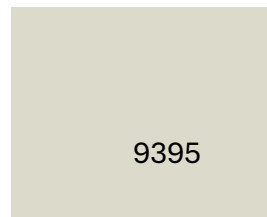
Châssis bois étages



Châssis bois étages



9870



9395

Teintes envisagées de la facade



Photo de la façade existante



FAÇADE RUE LUCIEN SAMPAIX



Toutes les cotes et dimensions sont données à titre indicatif, elles devront être confirmées lors des études d'exécution de l'entreprise en charge du lot en accord avec l'architecte et les lots et ouvrages limitrophes.

32.00 NGF

FAÇADE INTÉRIEURE

- > des façades intérieures domestiques et chaleureuses
- > les nouvelles façades sont en FOB (isolant chanvre) et enduit à la chaux teinte claire
- > les menuiseries sont en bois teinte naturelle
- > double système d'occultation : persiennes bois + stores enrouleurs textile
- > les coursives / balcons sont traitées en dalles de terre cuite pour prolonger l'intérieur vers l'extérieur
- > le barreaudage des coursives / balcon est en métal laqué bleu
- > l'escalier est encloisonné avec du pavé de verre afin d'être éclairé naturellement et respecter les prescriptions sécurité incendie
- > l'ascenseur est dans un noyau béton peint dans la même teinte que la façade



Chanvre



Enduit à la chaux



menuiseries



Balcon terre cuite



Persiennes métal



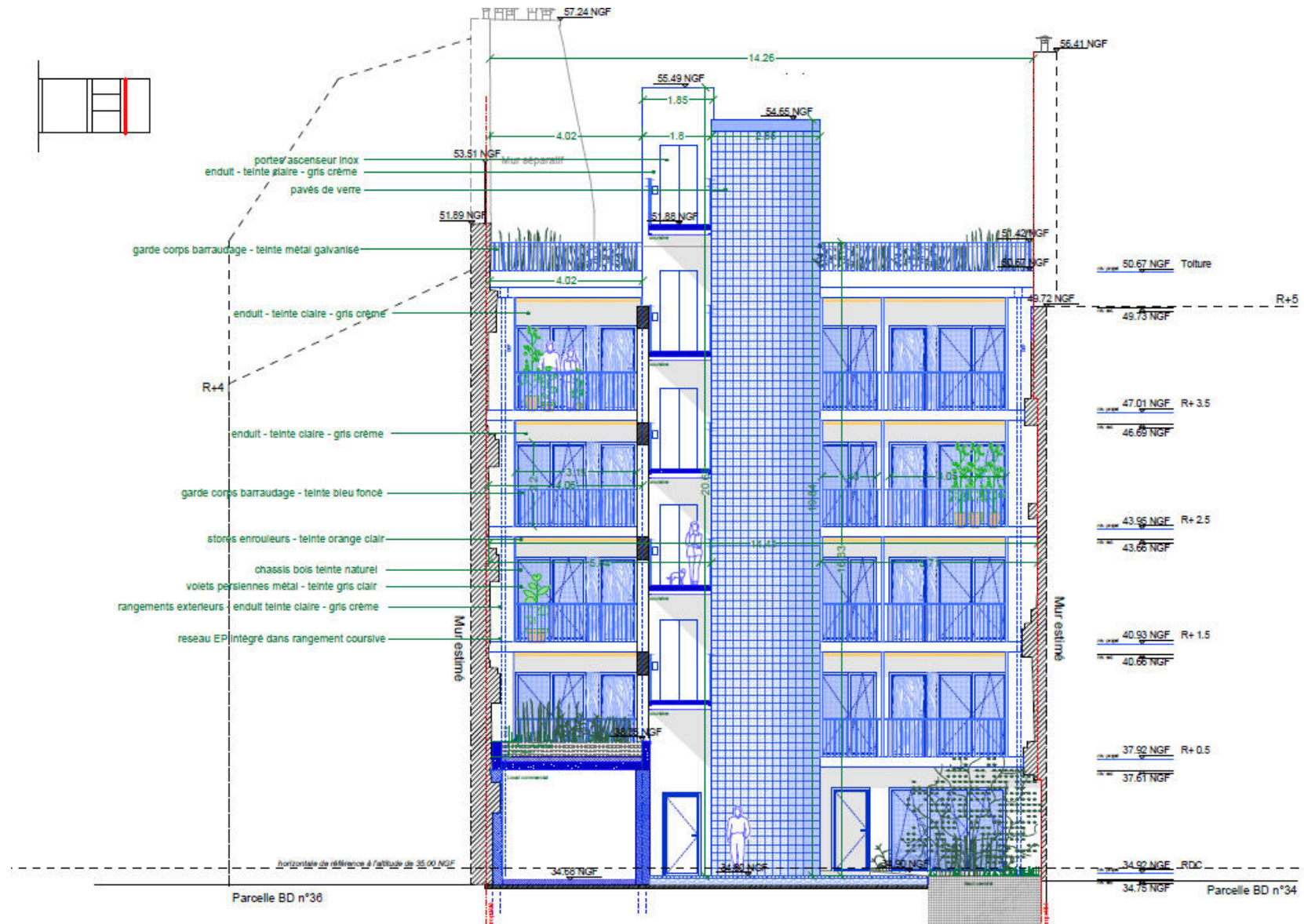
Serrurerie



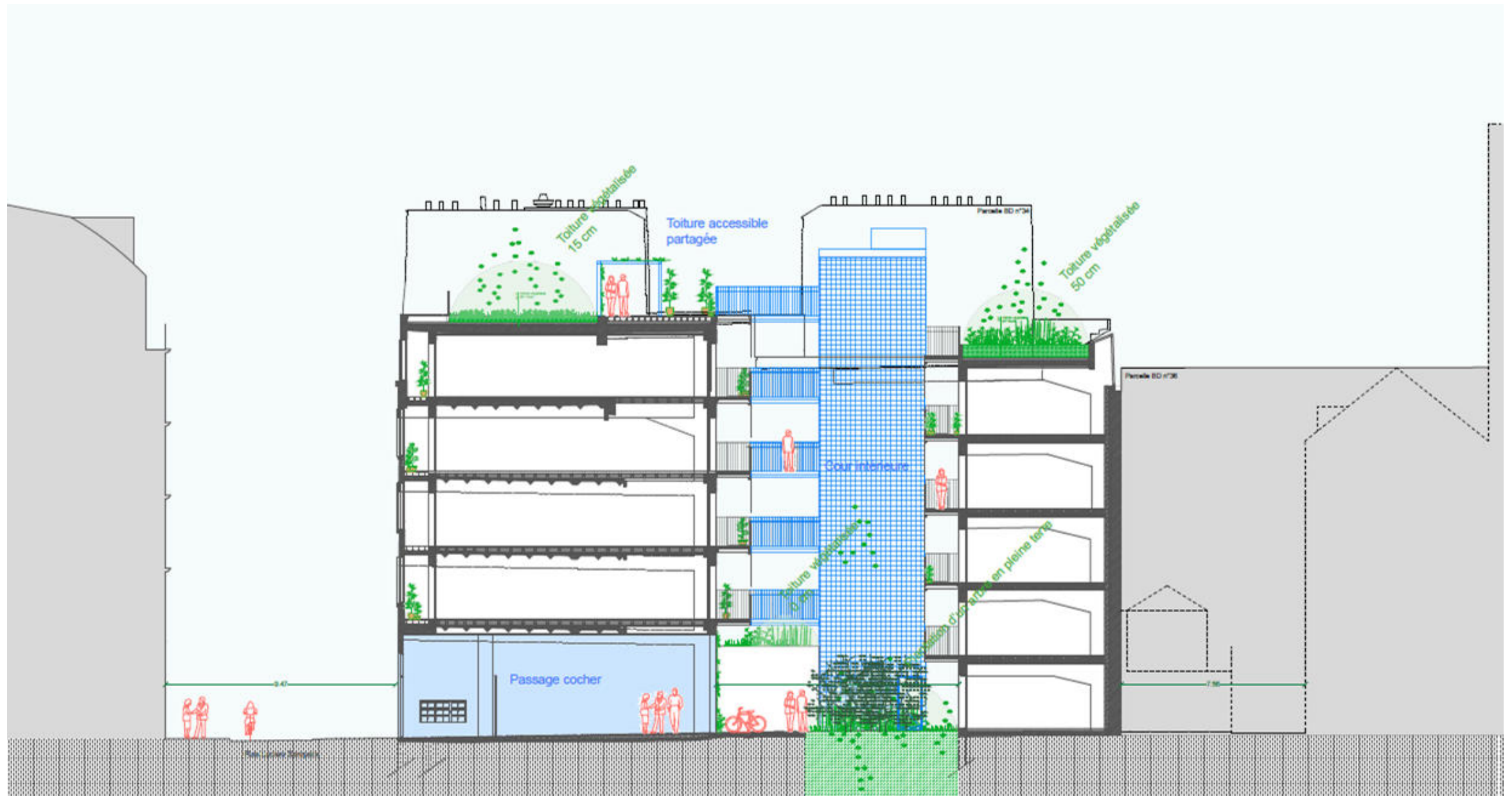
Stores enrouleurs



FAÇADE INTÉRIEURE



4. LES ESPACES COMMUNS : IMAGINER DE NOUVELLES QUALITÉS PARISIENNES

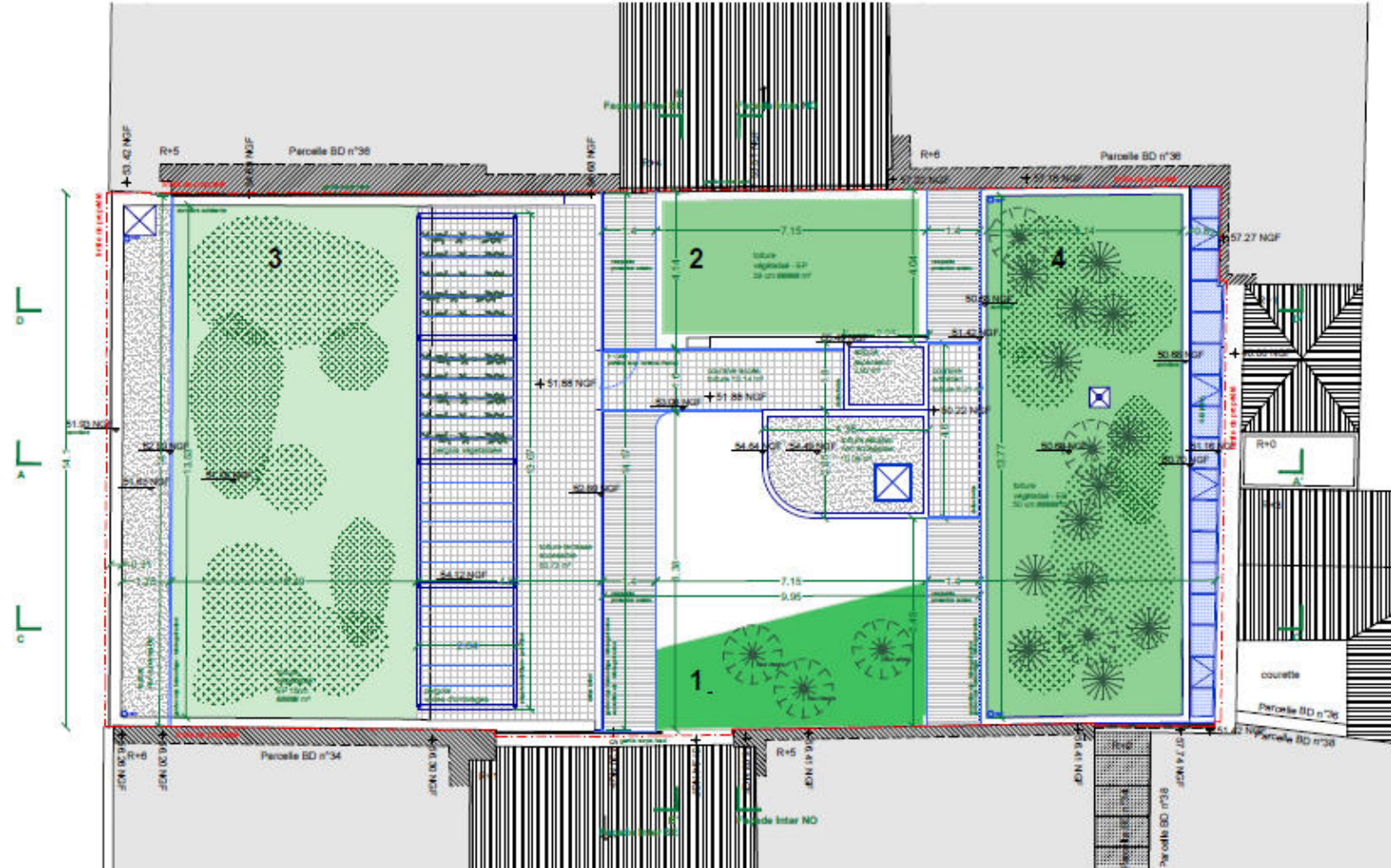


LES ESPACES VÉGÉTALISÉS



Arbuste : Saule Cendré

Rue Lucien Sampaix



Pavés



Lierre couvre sol



Toiture végétale 35 -50cm

- (1) Surface RDC pleine terre : 30.21 m²
- 3 Saules Cendré (arbustes) + couvre sol type lierre
- (2) Surface Toiture R+1 végétalisée : Épaisseur de terre 40 cm : 23.6 m²

- (3) Surface Toiture rue végétalisée : Épaisseur de terre 15 cm : 87.91 m²
- (4) Surface Toiture cour végétalisée : Épaisseur de terre 50 cm : 70.53 m²

PLANNING DE L'OPERATION



Les prochaines étapes du projet :



Phase étude

Phase travaux et chantier à faibles nuisances

Fin des études

Offres entreprises

Période de préparation

Démolition

Construction

Réception

Jusqu'à novembre 2025

De novembre 2025 à mars 2026

2ème trimestre 2026 au 4ème trimestre 2027 – 19 mois

Prochaine réunion publique
Réunion de démarrage avec l'entreprise travaux

Pendant la période de préparation :
Passage d'un huissier dans les logements pour la réalisation d'un **référé préventif**



MERCI POUR VOTRE ATTENTION

QUESTIONS - REponses

