SIEMP
SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE D'ÉCONOMIE MIXTE DE LA VILLE DE PARIS

Opération : 103/105 rue Raymond Losserand / 49 rue de Gergovie 75014

Réunion du 25 Novembre 2009

Opération : 103/105 rue Raymond Losserand / 49 rue de Gergovie 75014

1. *Situation et contexte urbain*
2. *La définition du programme : du concours à la validation en Conseil de Paris*
3. *Programme de l'opération validé en Conseil de Paris*
4. *Intégration des préoccupations des riverains dans le projet*
5. *Intégration des préoccupations de la Mairie du 14ème dans le Projet*
6. *Dépôt des autorisations administratives*
7. *Le projet vu sous l'angle du Développement Durable*
8. *Calendrier de l'opération*

Rappel de la chronologie récente

Novembre 2007 à décembre 2008

- Concours : Novembre 2007
- Décembre 2007 à décembre 2008 : définition du projet

Décembre 2008

- Décembre : validation du programme en conseil de Paris.
- 19 Décembre : réunion de concertation en Mairie du 14ème arrdt. Les riverains font part de leurs observations sur le projet.

Mars 2009

- 16 Mars : présentation des modifications apportées par la SIEMP en réunion publique sur la base des remarques des riverains.
- 20 Mars : Courrier de M. Cherki faisant part de nouvelles observations sur le projet.
- 28 Mars : Marche exploratoire sur le secteur associant la Ville et la SIEMP.

Avril 2009

- 10 Avril : réunion Mairie de Paris, la SIEMP expose les modifications apportées au projets et l'intégration des demandes de la Mairie du 14ème arrdt.

Mai 2009

- 18 Mai : réunion Mairie de Paris sur la question de l'optimisation de l'organisation et de la gestion de l'accès à la salle Marius Magnin.

Juillet 2009

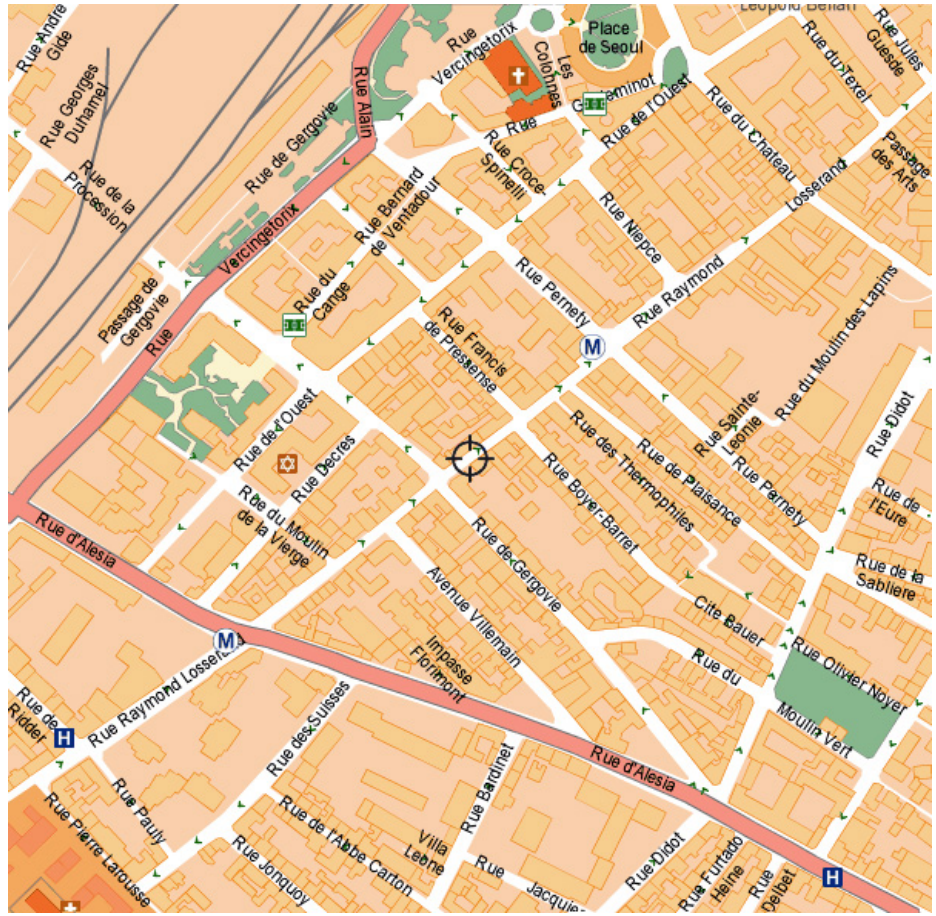
- 7 Juillet : réunion Mairie de Paris sur la question de l'organisation de l'accès (convention d'usage et de de gestion, question de la rampe d'accès à la salle), de l'amélioration de la visibilité de l'entrée depuis le 49 rue de Gergovie.

1. Situation et contexte urbain

L'opération 103/105 rue Raymond Losserand - 49 rue de Gergovie est située à l'Est du 14ème arrondissement de Paris.

Le 103 rue Losserand, d'une surface totale de 984m², se compose d'un terrain rectangulaire de 14 m de large sur rue et d'une profondeur de 70 m. Il est occupé par trois bâtiments de type faubouriens.

Le 105 rue Losserand d'une surface totale de 1733 m² est libre hormis un bâtiment à RdC à démolir. La desserte sur la rue est considérée comme un accès secondaire pour une salle de spectacles située en fond de parcelle.



Le 49 rue de Gergovie comporte un bâtiment d'habitation existant libre d'occupation en R+1 élevé sur un sous-sol.

1. Situation et contexte urbain

Rappel

- Septembre 2006 / Novembre 2007 : procédure de Concours – les associations des locataires étant conviées au jury.
- Novembre 2007 : désignation de l'architecte : B. CARRIE et T. ROZE
- Janvier – Février 2008 : présentation du projet par la SIEMP à ses locataires. Premières interventions sur les aménagements destinés à assurer la séparation du 103 et du 105 et sur les appentis.

Programmation initiale

- Réhabilitation en milieu occupé au 103 rue Losserand de 12 logements sociaux PLUS,
- Construction de 23 logements neufs au 105 rue Losserand.
- Etude d'une faisabilité autour du maintien ou de la relocalisation de la salle polyvalente « Marius Magnin ».

Evolution de la programmation

- Juin 2008 : tournant important dans l'évolution du projet avec l'ajout du 49 rue de Gergovie au programme suite à l'acquisition de la parcelle par la SIEMP, ceci pour faciliter l'accès à la salle
- Décision sur le devenir de la salle polyvalente : maintien de la salle Marius Magnin.

2. La définition du programme : du concours à la validation du projet

103/105 rue Raymon Losserand

<u>Salle polyvalente :</u>
Maintenue sans travaux

<u>Projet Concours : 1ère Hypothèse</u>

• Au 103 rue Losserand : **réhabilitation de 12 logements sociaux PLUS** en milieu occupé et de 2 locaux d'activités

•Au 105 rue Raymond Losserand : **construction de 23 logements sociaux** PLUS, 28 places de parking et d'un local d'activités.

• Maintien sans travaux de la salle polyvalente Marius Magnin.

2. La définition du programme : du concours à la validation du projet

2ème Hypothèse : Variante avec déplacement de la salle Polyvalente

• Au 103 rue Losserand : **réhabilitation de 12 logements sociaux PLUS** en milieu occupé et de 2 locaux d'activités

• Au 105 rue Raymond Losserand **construction de 31 logements sociaux PLUS**, 28 places de parking (8 logements supplémentaires par rapport à l'hypothèse n°1)

•**Acquisition et reconstruction de la salle polyvalente Marius Magnin** en sous-sol du 105 rue Losserand (surface utile de 365m², coût des travaux : 850 000 €). Accès par le local commercial prévu par l'hypothèse 1.

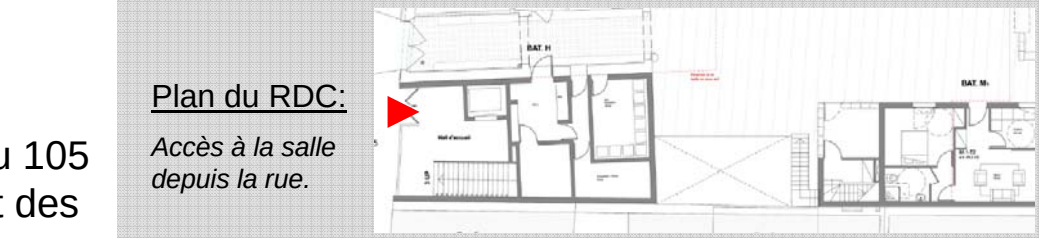
L'acquisition du 49 rue de Gergovie par la SIEMP en juin 2008 fera office de tournant pour le projet. Les évolutions apportées entre juin et décembre aboutiront au projet validé par le Conseil de Paris.

Salle polyvalente: déplacement du fond de parcelle vers le sous sol du 105 rue Losserand

Etude de faisabilité – Mars 2008

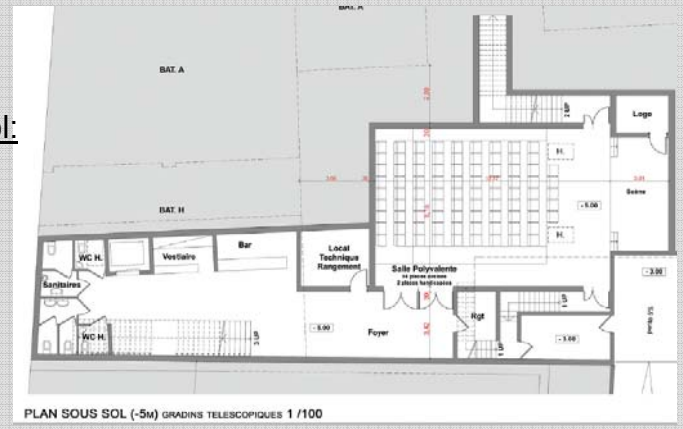
Plan du RDC:

Accès à la salle depuis la rue.

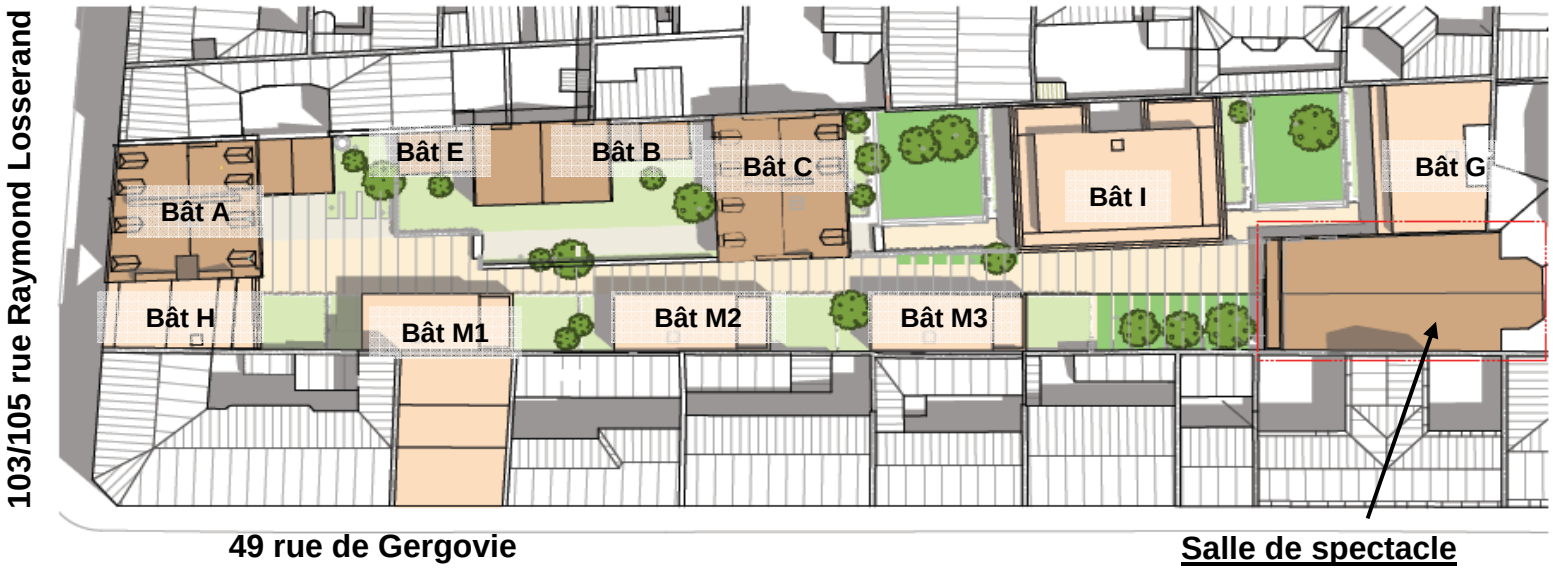


Plan du sous-sol:

Déploiement de la salle sous la cour intérieure.



3. Projet validé en Conseil de Paris - décembre 2008



Projet validé par le Conseil d'arrondissement et par le Conseil de Paris de décembre 2008

• Réhabilitation en milieu occupé au 103 rue Losserand de 12 logements sociaux PLUS,

• Construction au 105 rue Raymond Losserand/49 rue de Gergovie de 17 logements sociaux PLUS, 6 logements PLAI, 7 logements PLS, 28 places de parking et d'un local d'activités.
Soit un total de 30 logements neufs.

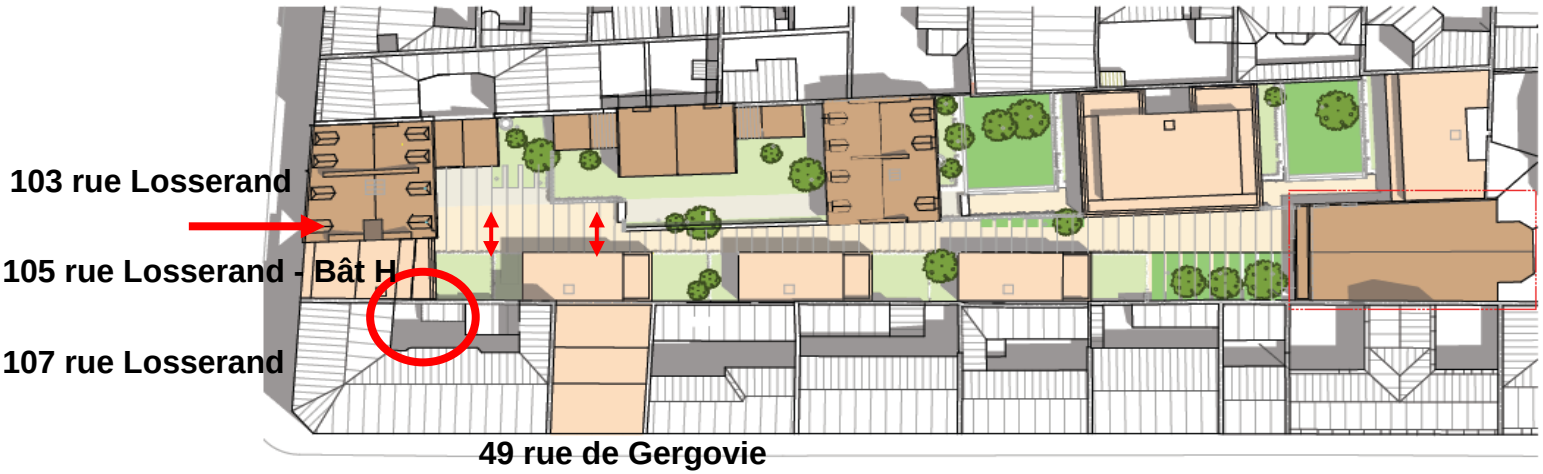
Contexte urbain : Maintien de la salle de spectacles MARIUS MAGNIN de la SADIF.

4. Intégration des préoccupations des riverains dans le projet

4.1. Expression des préoccupations des riverains

Le 19 décembre 2008, la Mairie du 14ème organise une réunion avec les représentants des associations dont l'objectif est la présentation du projet par la SIEMP. Un certain nombre de remarques sont formulées.

Remarques et observations des riverains
1. Locataires du 103 rue Losserand: Refus que les flux générés par les 30 nouveaux logements, et par le public de la salle passent par l'entrée sous porche du 103.
2. Locataires du 103 rue Losserand Souhait de maintenir le mur séparatif entre les deux parcelles 103 et 105
3. Riverains du 107 rue Losserand Crainte de perdre vues et lumière par l'édification du bâtiment H en R+4 du 105 rue de Losserand.



4.2 Intégration de nouvelles préoccupations et modifications du projet

Le 16 mars 2009, à l'occasion d'une réunion publique en Mairie du 14ème ardt et en présence de M. le Maire, la SIEMP présente les modifications apportées au projet suite aux remarques des riverains.

Remarques des Riverains	Modifications apportées par La SIEMP	Conséquences sur le projet
1. Locataires du 103 rue Losserand: Refus que les flux générés par les 30 nouveaux logements, et par le public de la salle passent par l'entrée sous porche du 103.	**Réorganisation des flux** : seuls les 3 logements du bâtiment H emprunteront le porche du 103. Tous les autres (27 logements) passeront par une entrée spécifique au 49 rue de Gergovie	Réaménagement de l'entrée du 49 rue de Gergovie.
2. Locataires du 103 rue Losserand Souhait de maintenir le mur séparatif entre les deux parcelles 103 et 105.	**Maintien d'une séparation physique** (sous réserve d'une ou 2 ouvertures avec portail) entre le 103 et le 105.	Reconstruction du mur de séparation.
3. Copropriétaires du 107 rue Losserand Crainte de perdre vues et lumière par l'édification du bâtiment H en R+4 du 105 rue de Losserand.	**Modification de l'angle** et création d'un redent pour améliorer les vues des copropriétaires.	- **Perte de surface utile** au bâtiment H du 105 rue Losserand de l'ordre de 40m², -Modification de la typologie des logements : au R+1 : F3 en F2, au R+2: F3 en F2, au R+3/R+4: F6 en F5.
4. Copropriétaires rue de Gergovie Question du devenir des jours de souffrance	Demande de constat de la réalité des jours de souffrance.	Maintien des ventilations naturelles.

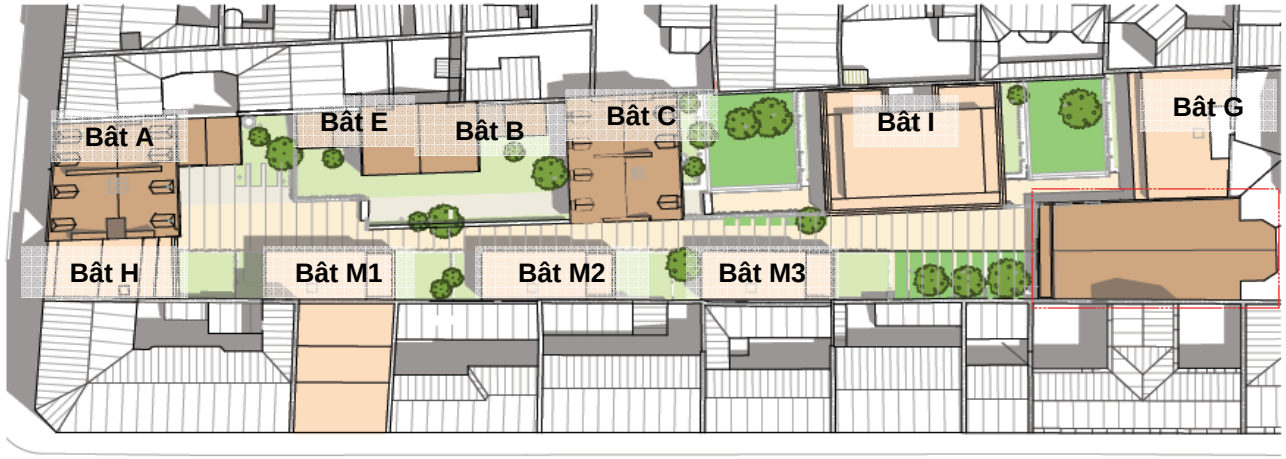
4.2 Intégration de nouvelles préoccupations et modifications du projet

5. Réponses aux préoccupations des riverains de la rue Boyer – Barret

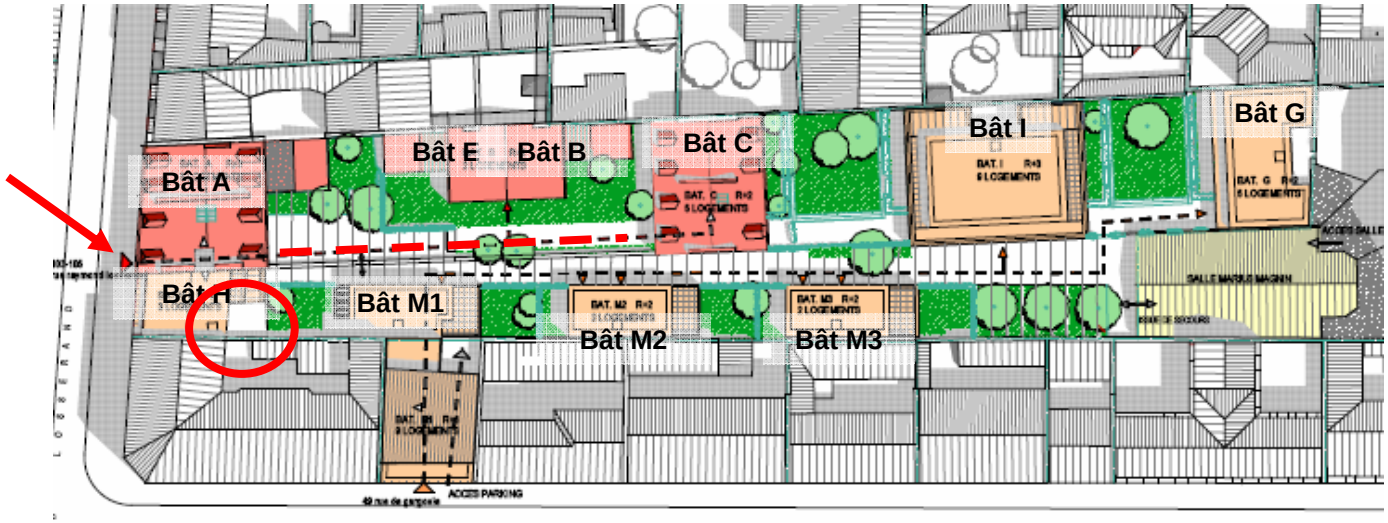
Une chaudière collective et / ou individuelle au gaz à condensation seront installées pour les logements ainsi que des panneaux solaires pour le préchauffage de l'eau chaude sanitaire. Ces installations qui ne présentent aucune nuisance sonore, seront mises en œuvre suivant la réglementation en vigueur et vérifiées par un bureau de contrôle. En cas de chaudière collective, elle sera installée au sous-sol du bâtiment I.

4.3. Intégration de l'ensemble des préoccupations des riverains dans le projet

Plan masse initial



Plan masse modifié et présenté le 16 mars 2009



5. Intégration de nouvelles préoccupations dans le Projet

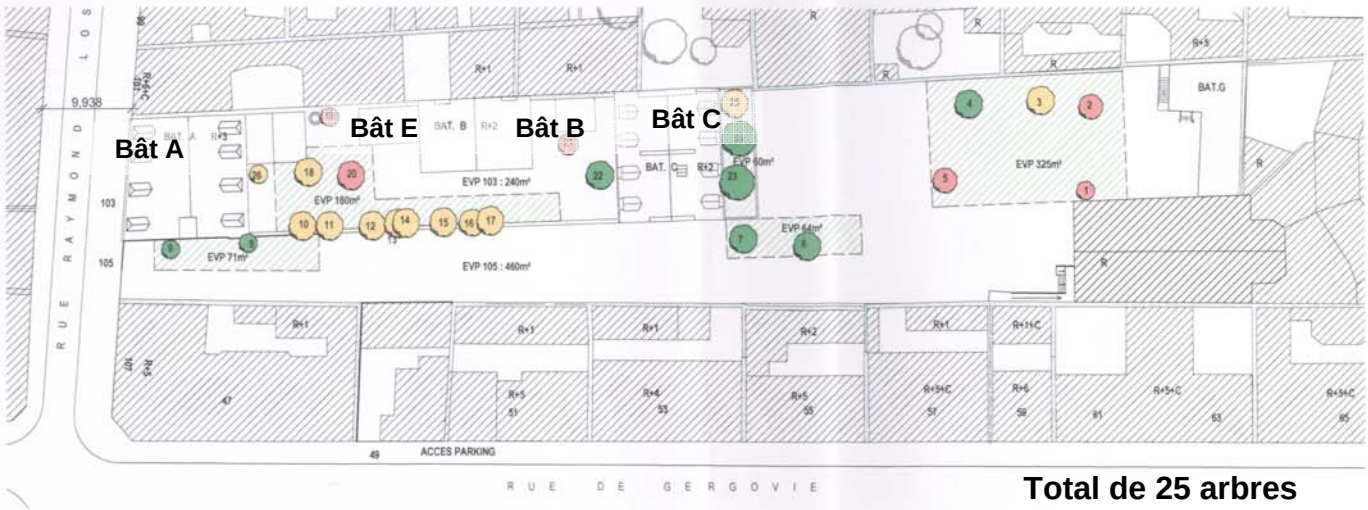
Le 20 Mars 2009, Monsieur Cherki, Maire du 14ème arrondissement, transmet un courrier à la SIEMP et aux riverains, par lequel il prend acte des avancées apportées au projet, tout en faisant part de nouvelles observations et convie les riverains à une marche exploratoire le 28 mars.

Nouvelles préoccupations	Réponses et modifications apportées par la SIEMP	Conséquences sur le projet
1. Crainte sur la densité	La constructibilité règlementaire de la parcelle est de 10 340 m² SHON (COS de 3,6).	Le projet ne développe que 4 202 m² SHON, soit un COS de 1,5 contre 3,6 règlementaire.
2. La confirmation du respect de la surface d'espaces verts	La SIEMP confirme son engagement dans le cadre du PC à respecter le pourcentage d'espace vert prévu au PLU, et d'autre part, à réaliser des terrasses végétalisées sur les bâtiments construits en cœur d'ilot.	Le pourcentage d'espace vert proposé est supérieur à ce qu'impose la règlementation: -1203 m² exigible -1403 m² développé par la SIEMP
2. Le maintien de l'activité de la salle Marius Magnin et de son **accès par le 49 rue de Gergovie**.	**Organisation de l'entrée au 49 Gergovie** avec ses trois fonctions : - une rampe de parking - une entrée pour les 9 logements du 49 rue de Gergovie, -un passage commun d'une largeur de 1.8m sous le bâtiment et de 2,30m à l'air libre pour desservir nos immeubles situés sur la parcelle du 105 rue Raymond Losserand et accéder à la salle Marius Magnin.	Pour respecter le financement et le nombre de logement agréé par le Conseil de Paris en décembre 2008, il convient de : **- maintenir une parcelle privative** (un déclassement de la voie dans le domaine public engendrerait la perte de 5 logements sur les bâtiments M1, M2, M3 au regard des règles de constructibilité analysées par la maîtrise d'œuvre et l'architecte Voyer du 14ème) -**mettre en place une convention d'usage, de gestion et d'entretien** à la charge de la Mairie.

5. Intégration de nouvelles préoccupations dans le Projet

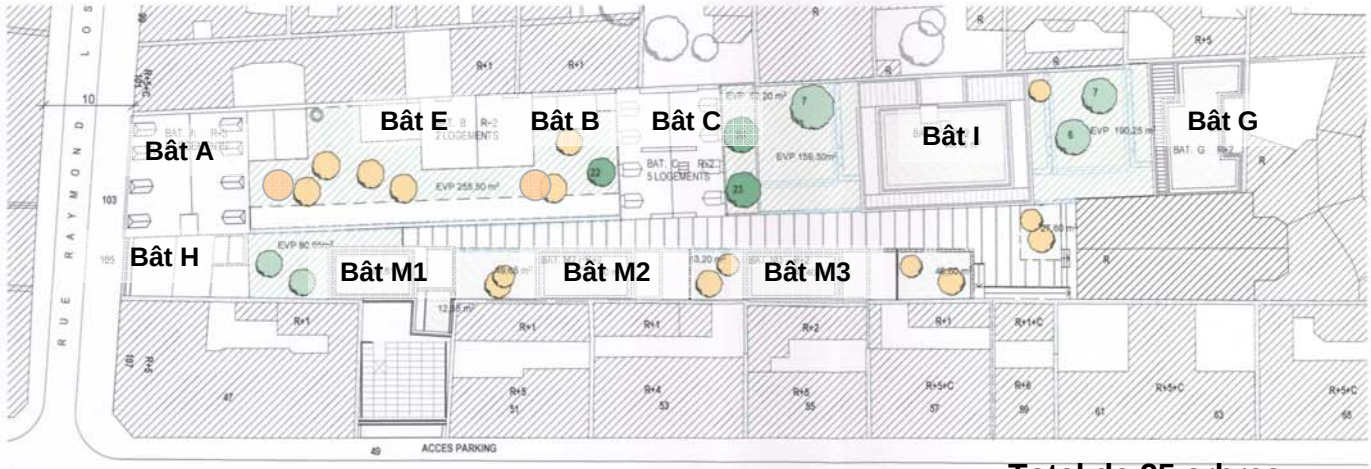
Plan des espaces verts développés par le projet : **1 403 m²** contre 1 203 m² exigible.

ETAT EXISTANT



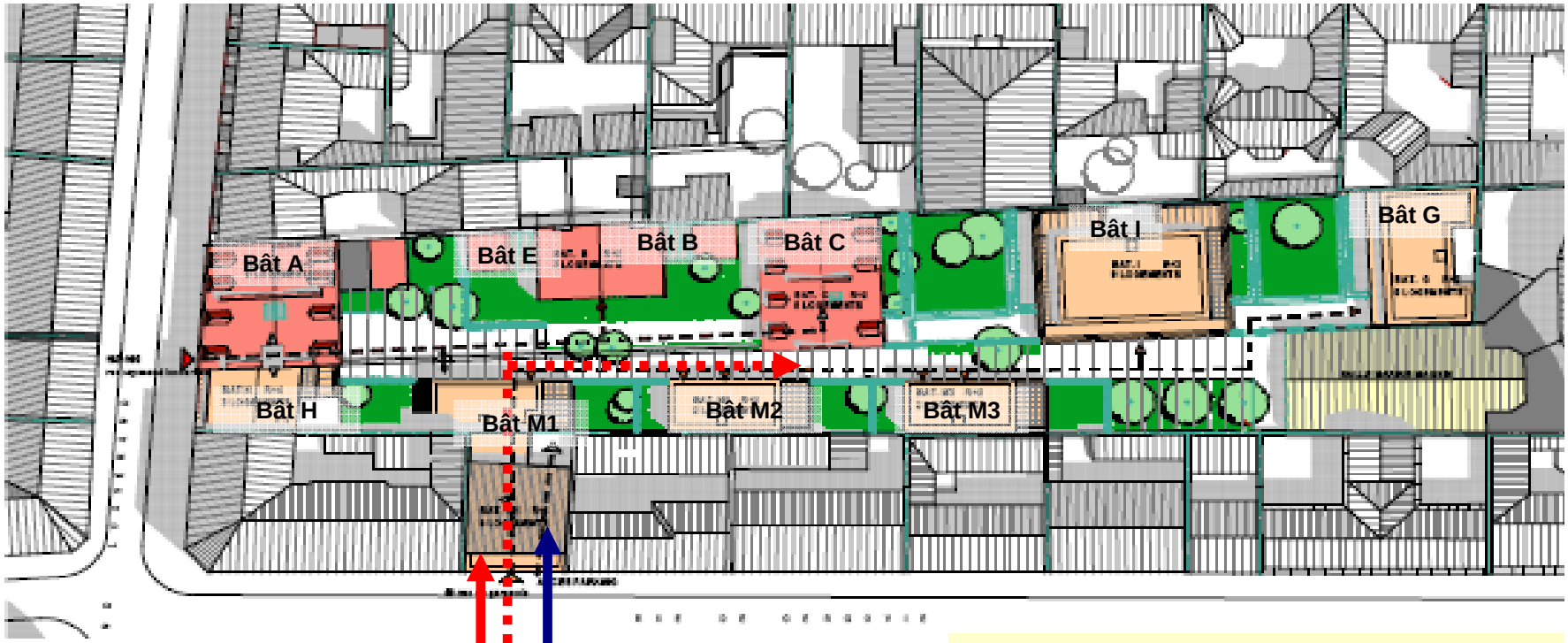
Total de 25 arbres

ETAT PROJETE



Total de 25 arbres

5. Intégration de nouvelles préoccupations dans le Projet



Entrée pour les 9 logements du 49 rue de Gergovie,

Rampe d'accès au parking

Passage commun sous le 49 rue de Gergovie : largeur de 1.8m sous le bâtiment et de 2,30m à l'air libre pour desservir les immeubles situés sur la parcelle du 105 rue Raymond Losserand et accéder à la salle Marius Magnin.

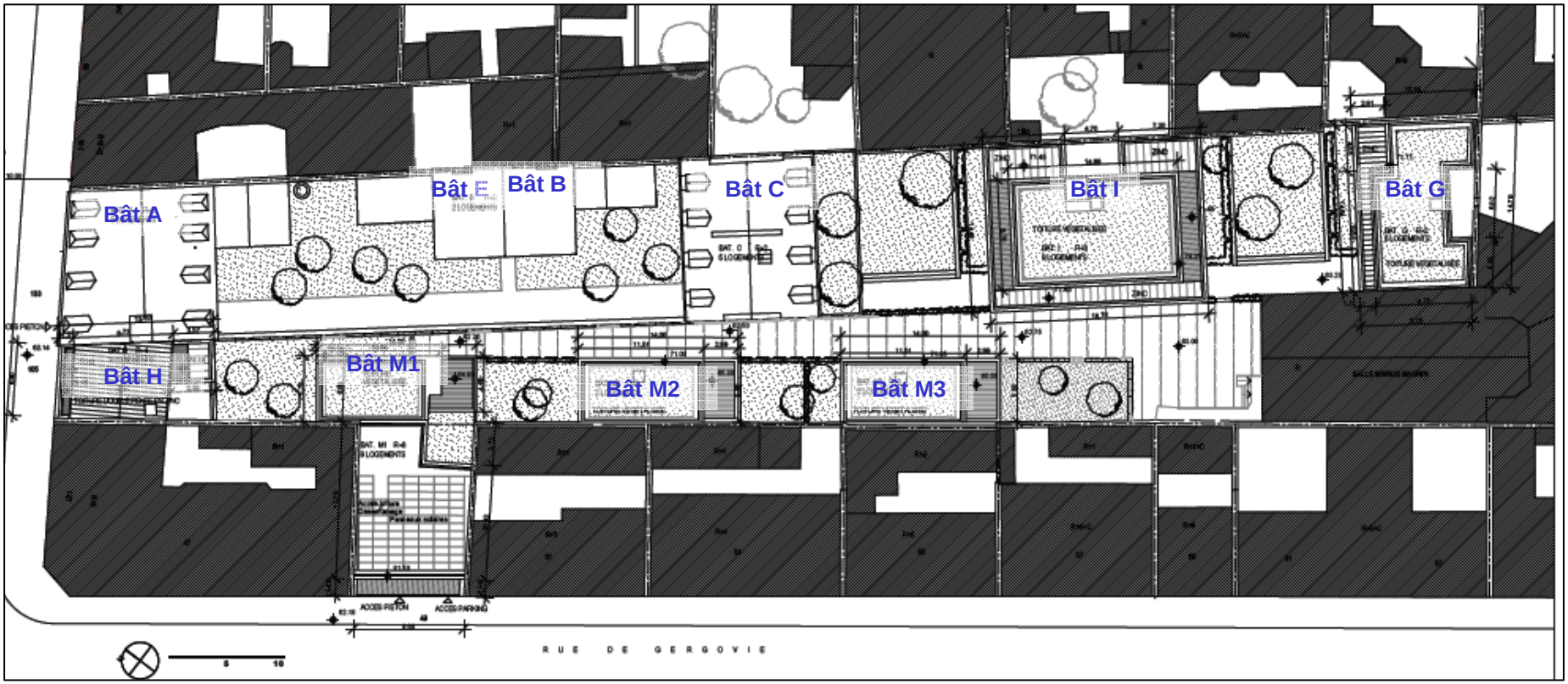
Organisation et gestion de l'accès à la salle :

-**maintenir le statut privatif de la parcelle**

-**mettre en place une convention** d'usage, de gestion et d'entretien à la charge de la Mairie

6. Dépôt des autorisations administratives

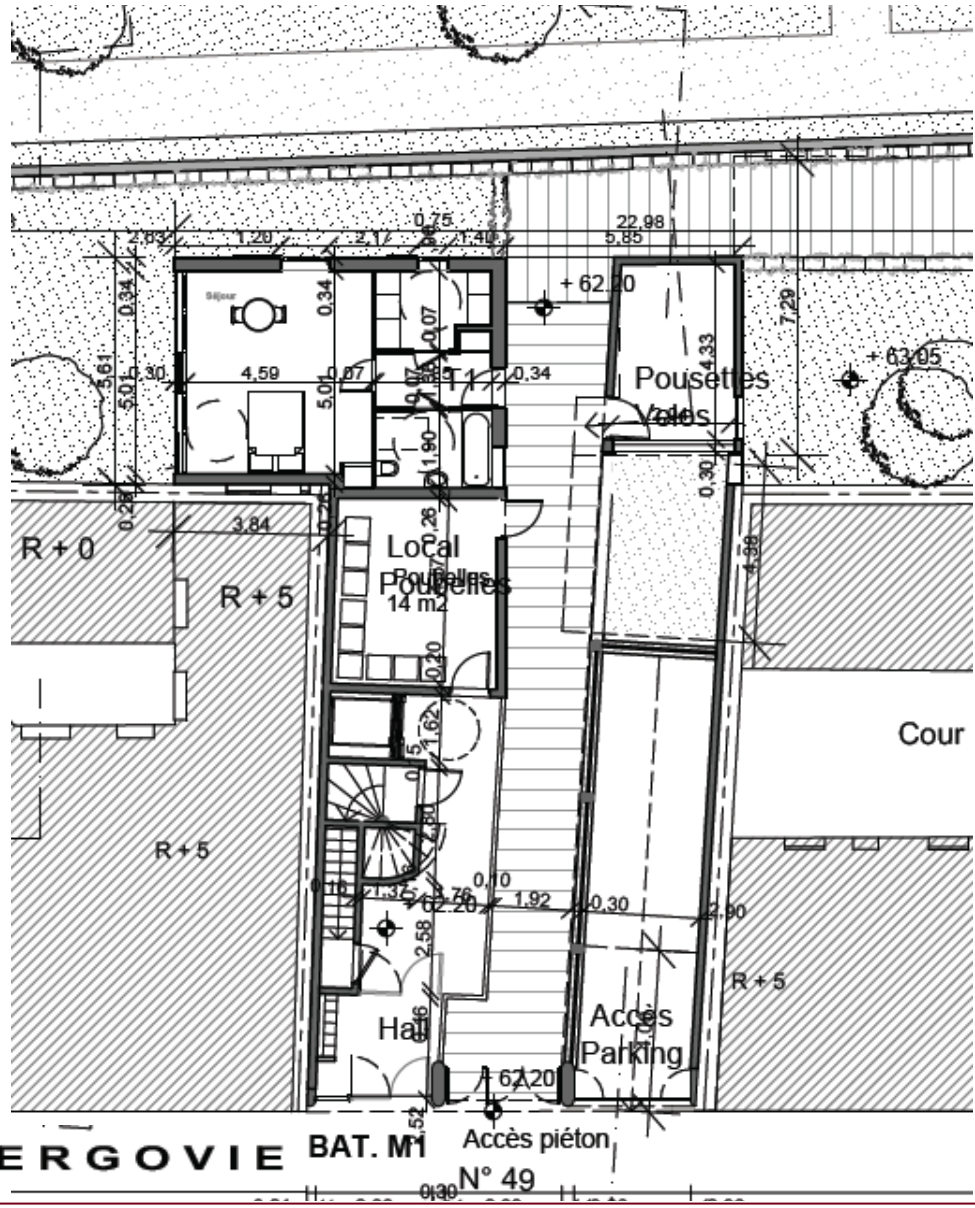
Dépôt du Permis de construire sur la base du plan masse ci-dessous:



6. Dépôt des autorisations administratives

Dépôt du Permis de construire :
plan du RDC

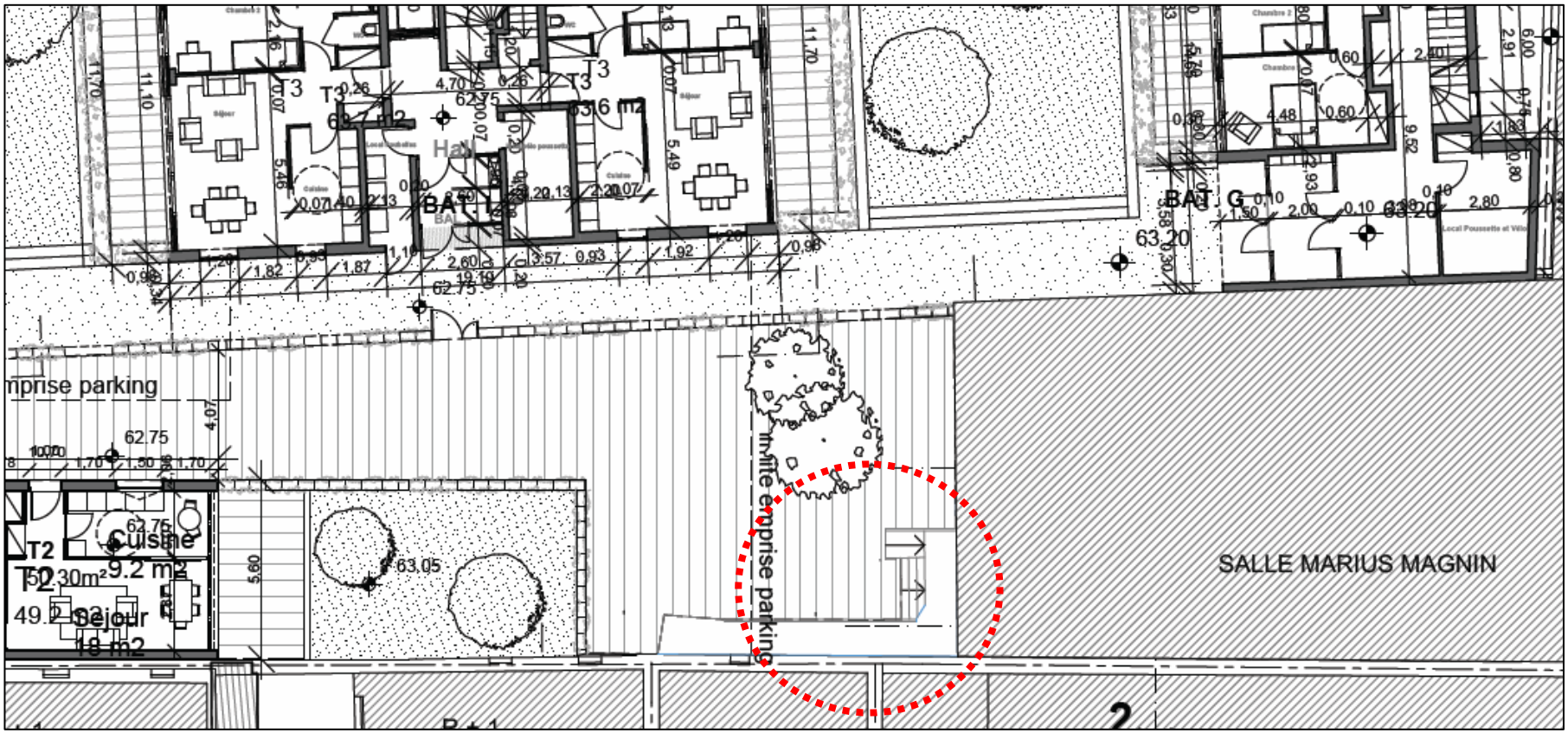
Zoom sur l'entrée
au 49 rue de Gergovie :



6. Dépôt des autorisations administratives

Dépôt du Permis de construire : plan du RDC

Zoom sur l'entrée de la salle Marius Magnin : la SIEMP permettra à la SADIF en lien avec la Mairie du 14ème de mener des travaux d'aménagement d'accès à l'issue du chantier de construction du programme.



7. Une démarche ambitieuse en faveur du développement durable

Ci-dessus, vue sur le cœur d'îlot végétalisé, entre les bâtiments I et G.

Ci-contre à gauche, vue sur la façade du projet donnant sur la rue Raymond Losserand.

7. Une démarche ambitieuse en faveur du développement durable

Un Projet de faible densité

Le projet se caractérise par une densité inférieure à celle règlementaire (COS effectif de 1,46 contre 3.6 règlementaire), et ne développe que 4202 m² SHON avec un bilan carbone contrôlé.

Un Projet favorisant la mixité sociale

Le projet se caractérise par une certaine diversité au niveau de la programmation de logements :

Catégories de Logements neufs	Nombre	Loyer plafond
PLS	7	10,17 € /m²
PLUS	17	7,26 € /m²
PLAI	6	6,59 €/m²

Typologies de Logements *(en neuf et réhabilitations)*	Nombre
T1	4
T2	15
T3	13
T4	5
T5 et plus	5

7. Une démarche ambitieuse en faveur du développement durable

Un niveau de performance énergétique élevé

Les performances énergétiques du projet se rapprochent des objectifs du Plan Climat de Paris alors même que sa conception lui est antérieure.

Pour la partie Construction Neuve, le programme répond en moyenne aux exigences du label Bâtiment Basse Consommation (65 KWh/m²/an). Les consommations d'énergies primaires varient selon les bâtiments:

- Bâtiment M : objectif de 50KWh/m²/an
- Bâtiments I et H : objectif de 65 KWh/m²/an
- Bâtiment G : objectif de 90 KWh/m²/an

Pour la partie Réhabilitation en site occupé, le niveau de performance énergétique a nettement été amélioré:

- Situation initiale : 300 / 350 KWh/m²/an
- avec isolation extérieure et chauffage électrique : 200 KWh/m²/an
- avec isolation extérieure et chauffage individuel gaz : 95 KWh/m²/an

Le programme répond ainsi aux exigences du label BBC Effinergie.

7. Une démarche ambitieuse en faveur du développement durable

Végétalisation du Projet

- Espaces verts plantés de 1 403m² (surface supérieure à la règlementation)
- Toitures terrasses végétalisées
- Haies et murs séparatifs végétalisés
- Récupération des eaux de pluie pour l'arrosage.

Choix des matériaux

- Menuiseries, volets et revêtement des terrasses en bois labélisé
- Toiture photovoltaïque du 49 rue de Gergovie.

Un chantier propre

- Mise en œuvre d'une démarche de chantier vert
- Constitution d'un comité de suivi de chantier local.

L'opération bénéficie d'une démarche de certification Cerqual Habitat et Environnement.

7. Calendrier de l'opération

Rappel de la phase désignation MOE et études

Septembre 2006/ novembre 2007	Procédure de concours.
Novembre 2007	Désignation de l'architecte : B. CARRIE / T. ROZE.
Décembre 2008	Délibération du programme de réhabilitation de 12 logements et de construction de 30 logements sociaux par le Conseil de Paris.
Juillet 2009	Permis de démolir délivré

Prévisions

4ème trimestre 2009	Dépôt des autorisations administratives (Permis de construire et Déclaration préalable) pour le programme agréé par le Conseil de Paris.
4eme trimestre 2010/ 3ème trimestre 2011	Réalisation des travaux. Comité local de suivi du chantier trimestriel. Fermeture de la salle Marius Magnin.
Décembre 2011	Livraison du programme et réouverture de la salle.