

FICHE OPERATION – 183 ORDENER

**Acquisition en VEFA de 9 logements locatifs sociaux, en diffus,
au 183 rue Ordener, 75018 Paris**



Promoteur : AMETIS
Architecte : HUBERT&ROY

LA SITUATION ACTUELLE

- **Contexte**

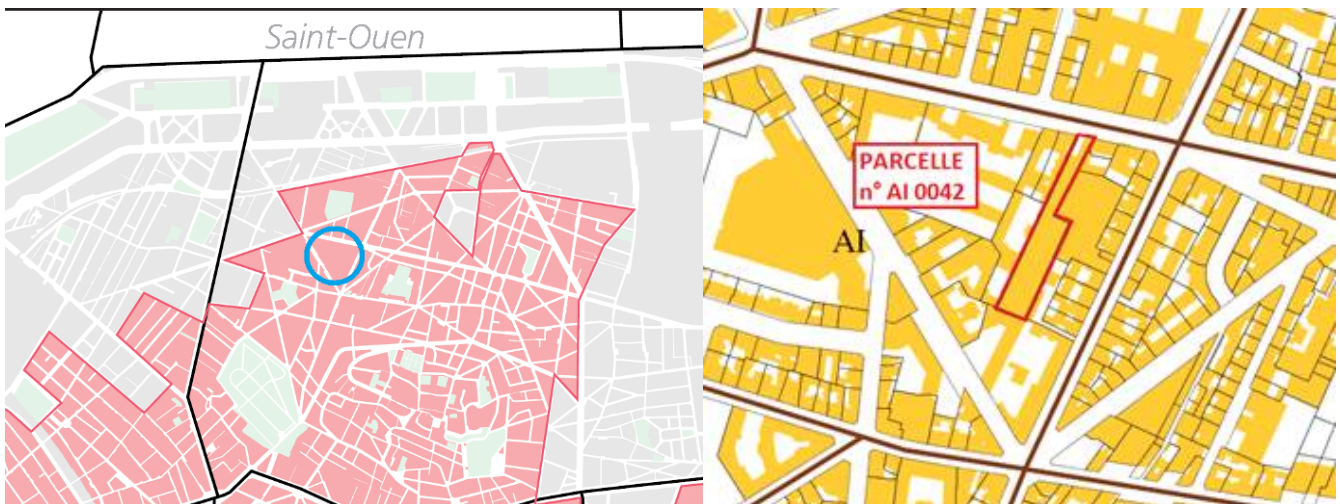
AXIMO a été désigné lauréat de l'appel à « projets urbains innovants » lancé par la ville de Paris dans le cadre de « réinventer nos manières d'habiter, de travailler, d'échanger et de partager à Paris », en partenariat avec l'opérateur AMETIS. L'opération présente la particularité d'être un des premiers projets d'habitat participatif de la ville de Paris. L'opération développe 26 logements neufs, dont 9 logements locatifs sociaux en VEFA sis 183, rue Ordener, Paris 18ème.

Le programme se compose d'une mixité de produits : des logements en accession libre, PSLA, du logement locatif social, une crèche, un commerce, et propose des espaces partagés aux résidents : serres agricoles, salle commune, et chambre d'hôtes.

- **Environnement immédiat**

La parcelle est située au cœur du 18ème arrondissement, elle est implantée dans un quartier animé et commerçant, proche de la Mairie du 18ème et de la station de métro Jules Joffrin, Ce projet vient conforter l'offre résidentielle et de services du quartier.

- **La parcelle**



La parcelle est située en zone de déficit de logements sociaux, cependant des îlots alentours ne sont eux pas situés en ZDLS.

La superficie de la parcelle est de **1.791 m²** sous le numéro : **000 AI 42**

- **Etat de l'existant :**

Passé du statut de terrain agricole hors la ville au statut de bâtiment industriel au début du XX^e siècle, d'abord menuiserie puis fabrique de fournitures électriques et de fournitures pour chaudières, enfin site EDF jusqu'en 2007 avec transformateur et locaux sociaux, le site du 183 de la rue Ordener est vacant depuis bientôt dix ans.

Les bâtiments industriels, seront démolis pour permettre la construction d'un programme mixte commerce, équipement et logements à vocation résidentielle.

La verrière existante sera cependant conservée en partie afin de permettre l'intégration de serres agricoles.



LE PROJET

- **Principes généraux :**

L'opération se compose de 26 logements, d'une crèche, d'un local commercial, et d'espaces partagés répartis comme suit :

- 4 logements PLUS ;
- 5 logements PLAI ;
- 4 logements participatifs PSLA ;
- 13 logements participatifs libres ;
- Une crèche associative ;
- Un local commercial ;
- Des espaces collectifs partagés ;
- Des serres agricoles en toiture.

L'aménagement général de la parcelle assure la continuité sur rue par un bâtiment en R+8 - le **bâtiment A** - dont les derniers niveaux sont en retrait successifs côté rue.

Au sud, dans la bande étroite de la parcelle, un petit bâtiment en R+2 – le **bâtiment B** – forme un pont entre les mitoyens et laisse libre le passage en rez-de-chaussée.

Plus au sud, une cour située au cœur de l'îlot, en longueur, apporte la lumière naturelle à des logements en R+2 s'appuyant contre le mitoyen est - le **bâtiment C**.

Enfin, à l'extrémité sud de la parcelle, un bâtiment en R+2 dédié à une crèche - le **bâtiment D** – se retourne contre les mitoyens sud et ouest.

La charpente métallique, mémoire de la fonction industrielle du lieu, est conservée et recyclée à des fins de support de serres et support de panneaux photovoltaïques. Au R+3 prend place un «jardin haut», accessible depuis la cour par un grand escalier en gradins ainsi que par l'ascenseur du bâtiment A.



#

Type de local	Bâtiment A	Bâtiment B	Bâtiment C	Bâtiment D	Total
commerce	105,40 m ²	-	-	-	105,4 m ²
transfo	16,13 m ²	-	-	-	16,13 m ²
vélo	-	30,50 m ²	-	-	30,50 m ²
poussette	-	11,50 m ²	-	-	11,50 m ²
chambre d'hôte (espace partagé)	19,60 m ²	-	-	-	19,60 m ²
salle de convivialité (espace partagé)	-	-	-	40,70 m ²	40,70 m ²
crèche	-	-	-	573,80 m ²	573,80 m ²
serres agricoles	-	-	-	160,00 m ²	160,00 m ²
Logements locatifs sociaux	144,85 m ²	-	356,00 m ²	-	500,85 m ²
Autres logements	364,80 m ²	187,20 m ²	507,20 m ²	93,70 m ²	1.152,90 m ²
	650,78 m²	229,20 m²	863,20 m²	868,20 m²	2.611,38 m²

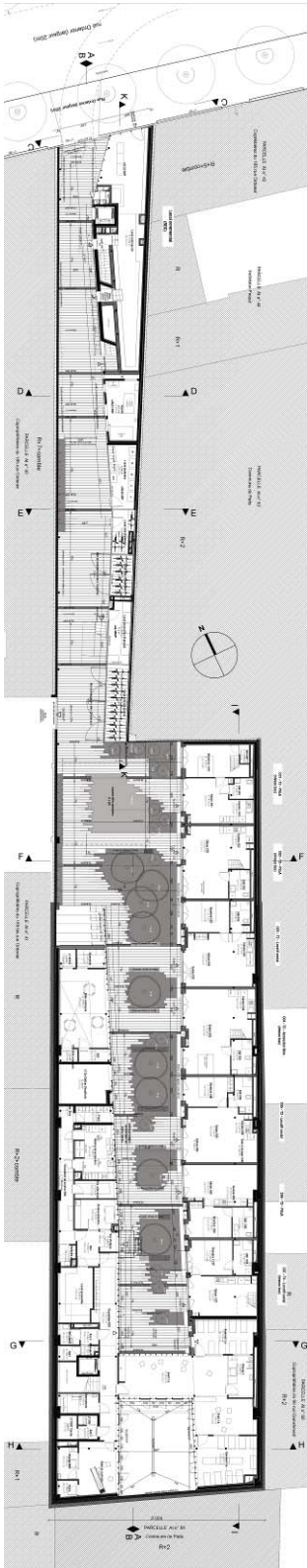
- **Programme :**

AMETIS propose à AXIMO d'acquérir en VEFA les 9 logements suivants :

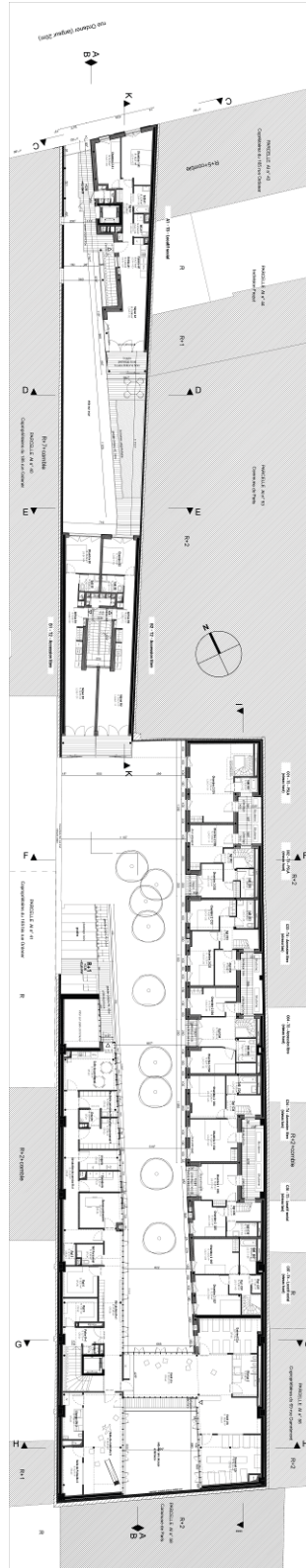
Etage	Type	N° logement	Surface habitable	Annexe	Surface annexe	Surface utile
R+1	T3	A1	63,4 m ²	balcon	9,0 m ²	67,9 m ²
R+2	T3	A2	73,6 m ²	balcon	6,7 m ²	76,95 m ²
RDJ	T2	C03	47,9 m ²	-	-	47,9 m ²
RDJ	T2	C05	50,2 m ²	-	-	50,2 m ²
RDJ / R+1	T4	C07	75,1 m ²	-	-	75,1 m ²
R+2	T1	C31	33,3 m ²	balcon	3,0 m ²	34,8 m ²
R+1 / R+2	T3	C35	60,1 m ²	balcon + patio	6,4 m ²	63,3 m ²
R+2	T1	C36	36,4 m ²	patio	3,6 m ²	38,2 m ²
R+2	T2	C37	44,3 m ²	patio	4,4 m ²	46,5 m ²
			484,3 m²		33,1 m²	500,85 m²

Type	Nombre	Surface habitable moyenne	Surface annexe moyenne	Surface utile moyenne	%
T1	2	34,85 m ²	3,3 m ²	36,5 m ²	22%
T2	3	47,47 m ²	1,47 m ²	48,2 m ²	33%
T3	3	65,7 m ²	7,37 m ²	69,38 m ²	33%
T4	1	75,1 m ²	0,0 m ²	75,1 m ²	11%
	9	53,81 m²	3,68 m²	55,65 m²	100%

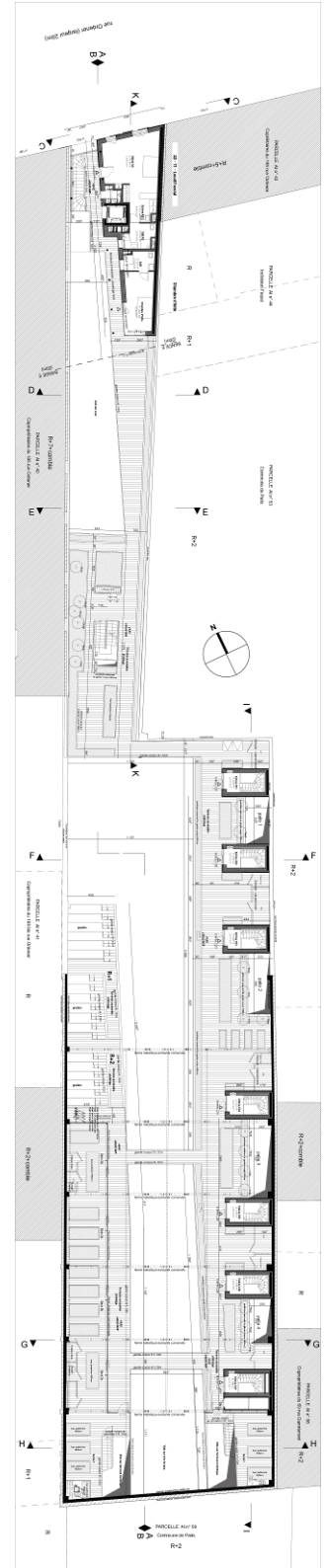
#



Plan RDC



Plan R+1



Plan R+3

- **Accessibilité :**

L'ensemble des parties communes et des logements seront accessibles aux personnes à mobilité réduite, notamment grâce à l'ascenseur situé dans le bâtiment A. La notice d'accessibilité est jointe à la présente fiche.

LA DEMARCHE ENVIRONNEMENTALE

- **Plan climat et certifications**

Le projet répondra à :

- La certification **NF Habitat HQE Paris**
- Le label **EFFINERGIE+**
- Un Cep < 50 kWhep/m²_{SRT}.an⁻¹

Cette opération aux performances énergétiques et environnementales ambitieuses participe aux objectifs du Plan Climat Energie de Paris, et est éligible à une majoration de subvention de **100€/m² de SU**. Le contrat de certification est joint en annexe.

- **Systèmes de chauffage, ECS et ventilation**

La production de chauffage et d'ECS des logements est réalisée par des chaudières gaz individuelles. En revanche, pour les T1 et la chambre d'hôte, il sera mis en place des convecteurs électriques et des BECS électriques. Les chaudières gaz alimentent des radiateurs à basse température équipés de robinets thermostatiques

Il est prévu l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture des édifices situés sur le « jardin haut » à R+3.

La ventilation des logements est de type VMC simple flux hygro B.

L'étude synthétisant le calcul de la consommation théorique du bâtiment et les scénarios d'approvisionnement en énergie sont joint en annexe.

- **Intégration environnementale**

(a):	Surface cadastrale	= 1.791 m ²	} (S) = (a)-(b)-(c) :	Surface du terrain hors bande Z, voie et emprise CINASPIC	= 1.169 m ²
(b):	Surface terrain dans bande Z	= 133 m ²			
(c):	Surface RDC de la crèche + Transformateur	= 489 m ²			
(S) x 0,5 :	Surface Espaces libres minimale	= 584,5 m ²	<	Surface Espaces Libres Projet	= 590 m ²
(S) x 0,2 :	Surface en pleine terre minimale	= 233,8 m ²	<	Surface en pleine terre Projet	= 264 m ²

Les eaux pluviales ne peuvent pas être abattues par infiltration dans le sol, le projet prévoit donc la mise en place d'une cuve de rétention enterrée avec trop plein de raccordement au réseau. L'un des objectifs du projet étant de réutiliser les eaux pluviales pour les espaces verts, les jardins extérieurs et les espaces d'agriculture urbaines, la création de la cuve de rétention permettra de pomper les eaux pluviales puis les acheminer vers les espaces verts du projet.

CALENDRIER PREVISIONEL

- Dépôt du permis de construire : janvier 2017
- Obtention du PC : juillet 2017
- Signature contrat de réservation : avril 2017
- Démarrage des travaux : novembre 2017
- Livraison du programme : deuxième trimestre 2019