

## INAUGURATION

# 116 RUE DE JAVEL PARIS XV<sup>ÈME</sup>



**Mardi 3 décembre 2019 à 17h30**  
**116 rue de Javel, 75015 Paris**

En présence de :

**Ian BROSSAT**

Adjoint à la maire de Paris, en charge du logement, de l'habitat durable et de l'hébergement d'urgence

**Philippe GOUJON**

Maire du XV<sup>ème</sup> arrondissement de Paris

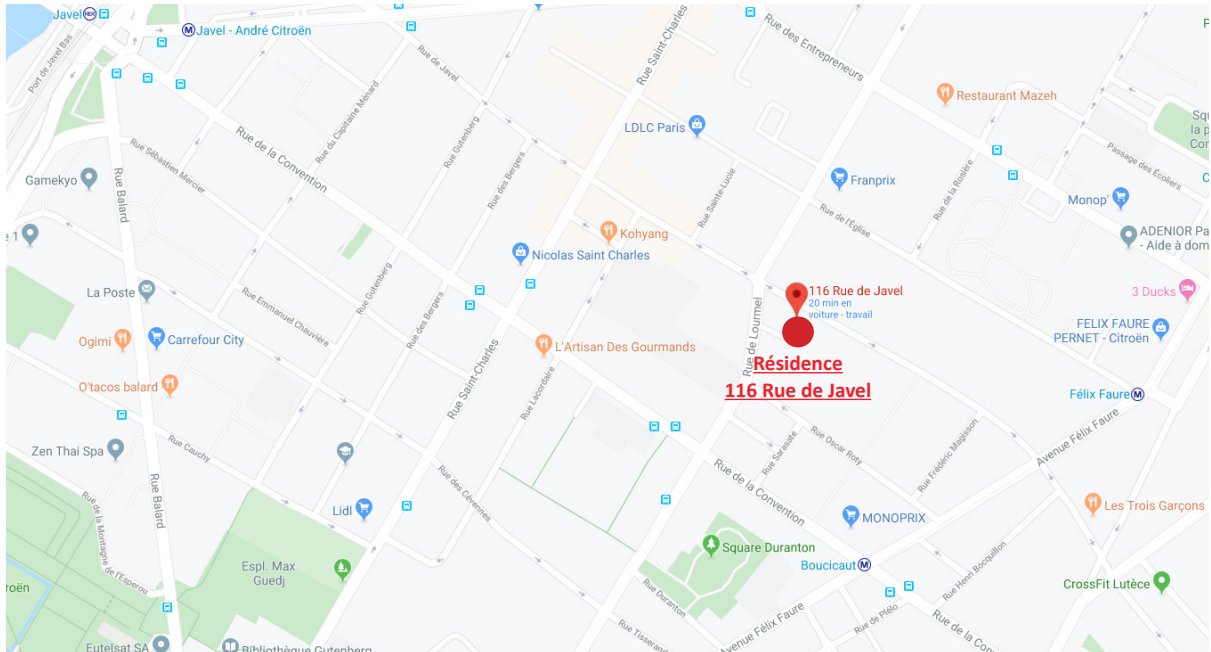
**Sylvie FRANCOIS**

Présidente de Toit et Joie - Poste Habitat

## SITUATION ET CONTEXTE

### Une résidence située dans Paris, en plein cœur du 15<sup>ème</sup> arrondissement

La résidence est idéalement située dans un quartier très paisible. Le 15<sup>ème</sup> arrondissement de Paris est situé sur la rive gauche de la Seine, dans le sud-ouest de la ville. À l'est du 15<sup>ème</sup> se trouve le 14<sup>ème</sup> arrondissement, à l'ouest le 16<sup>ème</sup> arrondissement et au nord le 7<sup>ème</sup>.



### Situation de la résidence

Les résidents arrivent dans le centre de Paris en seulement 30 minutes avec les transports en commun.

La résidence est desservie par les métros de la ligne 8 et 10 grâce aux stations Lourmel, Boucicaut, Felix Faure, Charles Michels et Javel. Les lignes de bus RATP 39, 62, 42, 88, 80, 70 et 89 traversent l'arrondissement.

La résidence possède une bonne desserte routière. Elle est située à côté du boulevard périphérique de Paris, non loin de l'A6, et de l'A13.

### Un cadre de vie arboré

Les résidents vivent dans un environnement agréable et très arboré grâce aux nombreux parcs et aux squares présents à proximité de chez eux.

La résidence se situe non loin du parc André Citroën et du square Commerce. Les résidents peuvent se rendre en 5 minutes à pied au square Duranton. Le centre commercial Beaugrennelle est situé non loin de la résidence. Des commerces sont accessibles à pied en moins de 5 minutes.

## PRÉSENTATION DE LA RÉSIDENCE JAVEL

### Histoire du projet

La ville de Paris a consulté Toit et Joie pour l'acquisition et l'amélioration du bâtiment suite à la préemption de l'immeuble.

Faisant exercice de son droit de préemption, la ville de Paris a notifié le 27 septembre 2016 sa décision d'acquérir pour un montant total de 14 711 000 €, l'immeuble situé 116 rue de Javel (15<sup>ème</sup>), en vue de la réalisation d'un programme de logements sociaux.

Concomitamment à l'acquisition de l'immeuble par la Ville au prix de 14 711 000 €, celui-ci est cédé à Toit et Joie sous forme de bail emphytéotique, avec versement d'un loyer capitalisé de 5 460 000 € (payable 3 mois après obtention de l'agrément), pour une durée de 65 ans.

La résidence propose des logements sociaux en plein cœur du 15<sup>ème</sup> arrondissement.



## DÉTAILS DU PROJET ARCHITECTURAL / TECHNIQUES

L'immeuble a été construit en 1935 par l'architecte Clément FEUGUEUR.

C'est une belle construction en briques sur 7 étages, couverte par une toiture à la Mansart en ardoises et zinc. L'immeuble comprend 55 appartements donnant soit sur la rue de Javel, soit sur la cour arrière située au sud. Les logements et les espaces communs présentent de belles finitions proches du style Art déco.

Le projet de réhabilitation de l'immeuble avait pour ambition de préserver ces finitions et les matériaux initiaux, tout en offrant aux locataires le confort et les usages actuels souhaités.

Les parquets en bois et les carreaux de ciment anciens ont été préservés, les garde-corps travaillés sur la cour ont été renforcés et repeints et le travail fin d'appareillage en brique des façades a été mis en valeur par le ravalement complet des façades.

Les logements de l'immeuble ont été construits sans salles de bain, vestige d'un temps qui semble déjà ancien. Des salles d'eau fonctionnelles ont donc été réalisées de manière homogène pour tous les appartements.

Enfin, le projet de réhabilitation de l'immeuble est une mise aux normes du Plan Climat de la ville de Paris, avec une certification Cerqual profil HQE.

C'est donc un projet techniquement et énergiquement très exigeant. L'objectif de notre intervention était de satisfaire ces niveaux de performance importants sans diminuer le charme du lieu.

### Caractéristiques du projet

L'immeuble comprend :

- Un niveau de sous-sol totalement enterré et à usage de caves privatives avec des locaux communs affectés au fonctionnement de l'immeuble (chaufferie collective gaz et anciennes soutes à charbon),
- un RDC comprenant un hall d'entrée et des logements,
- 5 niveaux d'habitation courants,
- 2 niveaux d'habitation sous combles.

Il s'agit d'un immeuble en brique dans le style des Habitations à Bon Marché de l'entre-deux guerres.

Chaque logement dispose d'une cave en sous-sol d'une surface d'environ 3 m<sup>2</sup>.

L'immeuble, globalement sain et de bonne facture, a bénéficié d'une rénovation des parties communes et une remise aux normes de sécurité, de confort et de performances thermiques des logements.



## Travaux sur la résidence

Une dizaine de logements sont restés habités durant les travaux.

Les travaux réalisés :

- Travaux de **rénovation des logements** avec une mise aux normes électrique et la création d'une VMC.
- Travaux de **rénovation des façades** (nettoyage des façades et mise aux normes des garde-corps).
- Travaux de **changement de l'ensemble des menuiseries** extérieures en bois par des menuiseries aluminium avec un double vitrage isolant ainsi que des persiennes en aluminium et des volets roulants aux niveaux mansardés.
- Travaux liés à la **performance thermique du bâtiment** (isolation thermique par l'intérieur, chaudière gaz à condensation neuve et création Eau Chaude Sanitaire collectif).
- Travaux liés à l'**amélioration de la sécurité incendie** du bâtiment (colonne sèche, raccord Zag, châssis de désenfumage).
- Travaux de **rénovation des parties communes** (halls, circulations et escalier).
- Mise en place d'une **nouvelle interphonie**.
- Travaux de **transformation des locaux communs** situés au niveau de la cour (local loge, local tri sélectif, local vélos) ainsi qu'une rénovation de la cour.
- Travaux de **remise en état des caves**.

## Équipements des logements

- Chauffage et Eau Chaude Sanitaire Gaz collectif
- VMC Hygro B
- Salle de bain complète comprenant une douche, un lavabo avec robinet thermostatique.
- Menuiseries aluminium
- Persiennes neuves ou volets roulants
- Un meuble sous évier, pour les logements vides



## TYPLOGIE DES 55 LOGEMENTS

Nombre de logements :  
55 logements

Type	Nombre	SHAB moyenne
T1	24	de 18 à 28m <sup>2</sup>
T2	30	de 36 à 49m <sup>2</sup>
T4	1	95m <sup>2</sup>

Pour la résidence, la redevance par typologie de logements est la suivante :

Total quittance loyer + charges

		T1	T2	T4
<b>PLAI</b>	17 logements	349	530	
<b>PLUS</b>	28 logements	389	586	1076
<b>PLS</b>	10 logements	599	912	

## CHRONOLOGIE DE L'INSTALLATION

L'échéancier du projet a été le suivant :

- Date d'acquisition : bail emphytéotique du 26 janvier 2017
- Première déclaration préalable : 4 décembre 2017
- Déclaration préalable modificative : 31 janvier 2019
- Date d'OS : 7 juin 2018
- Date de mise en service des logements : 8 octobre 2019
- Livraison prévisionnelle : décembre 2019

## INTERVENANTS

- Architecte : CIL ARCHITECTURE - Julie DEGAND
- Bureaux d'études : CORETUDE
- Entreprise générale : SPECV
- Bureau de contrôle : BATIPLUS
- SPS : Bureau Veritas

## RÉSERVATAIRES ET CONTINGENTS

- État : 30% (17 logements)
- Ville de Paris : 50% (27 logements)
- Collecteurs : 20% (10 logements)



## ÉLÉMENTS PROGRAMMATIQUES ET FINANCIERS PRÉVISIONNELS

### Prix de revient (TTC)

Poste	HT	TVA	TTC	Soit en %
Charge foncière	5 595 093 €	4 175 €	5 599 268 €	69,61 %
Bâtiment	2 020 602 €	111 133 €	2 131 735 €	26,50 %
Honoraires	278 496 €	12 612 €	291 108 €	3,62 %
Divers	21 020 €	79 €	21 099 €	0,26 %
<b>Total</b>	<b>7 915 211 €</b>	<b>127 999 €</b>	<b>8 043 210 €</b>	

### Financement (TTC)

Emprunts	Montant	Soit en %
Emprunt Caisse des Dépôts et Consignations	4 790 000 €	59,55 %
Emprunt Action Logement	394 000 €	4,90 %
<b>Total Emprunts</b>	<b>5 184 000 €</b>	<b>64,45 %</b>

Subventions	Montant	Soit en %
Subvention de l'État / Ville de Paris	2 330 795 €	28,98 %
Subvention Service Logement de La Poste	360 000 €	4,48 %
<b>Total</b>	<b>2 690 795 €</b>	<b>33,46 %</b>

Fonds propres	Montant	Soit en %
Fonds propres	168 415 €	2,09 %

<b>Total</b>	<b>8 043 210 €</b>	
--------------	--------------------	--



## TOIT ET JOIE – POSTE HABITAT

Toit et Joie – Poste Habitat intervient en tant qu'opérateur de logement social pour répondre aux attentes des ménages, des collectivités territoriales et des réservataires.

Dans le cadre de partenariats forts et en s'appuyant sur des financements publics, Toit et Joie – Poste Habitat se caractérise en proposant une gamme de produits complète et spécifique :

- logements familiaux en locatif social,
- accession sociale à la propriété,
- résidence étudiante,
- résidence à caractère très social,
- et toute autre opération d'habitat spécifique.

Au service des communes où elle est implantée, la société met tout en œuvre pour optimiser la qualité de vie de ses locataires et faire évoluer ses résidences pour répondre aux besoins actuels.

Quelques chiffres :

- Près de 15 000 logements dans 85 communes d'Île-de-France
- 1 500 logements en cours de production
- 1 agent de proximité (gardien ou employé d'immeuble) pour 80 logements
- 11 millions d'euros investis annuellement dans la maintenance et la réhabilitation du patrimoine
- 1 200 nouvelles familles de locataires par an

Aujourd'hui, Toit et Joie – Poste Habitat possède 3 filiales en régions Rhône-Alpes, Provence-Alpes-Côte d'Azur et Normandie, et forme avec elles le groupe Poste Habitat.

## CONTACTS

**Directeur général :** Michèle Attar

01.40.43.59.12

michele.attar@toitetjoie.com

**Contact presse :** Claire Bordas

01.40.43.44.41

claire.bordas@toitetjoie.com

**Contact presse :** Ludovic Paul-Sainte Marie

01.40.52.58.20

ludovic.paul-sainte-marie@toitetjoie.com

