

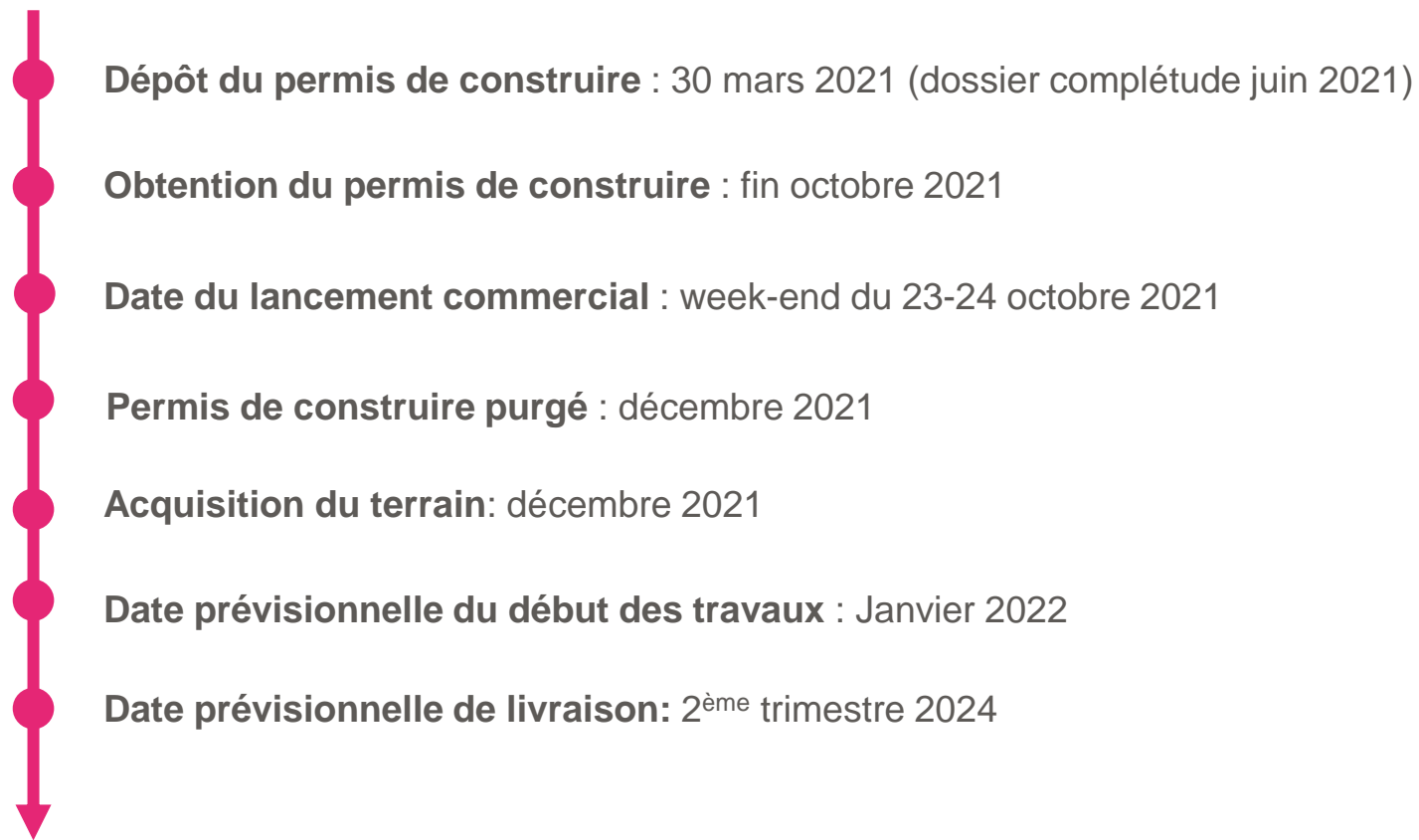
9 rue du retrait / 23-25 rue d'Annam, Paris 20^{ème}

SAS Paris Rue du Retrait



1 / Dates clefs

Timeline



2 / Le projet

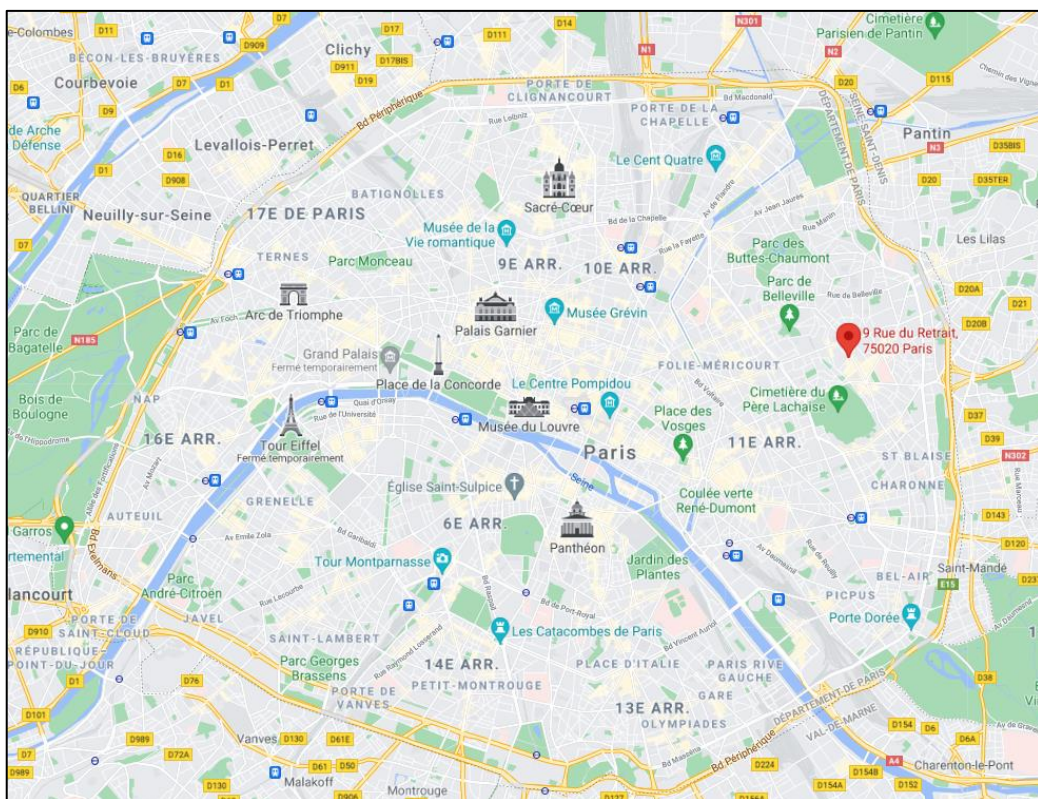
Localisation

Adresse + SCCV	9 rue du retrait / 23-25 rue d'Annam / 75020 – Paris 20 ^{ème} arrondissement / SAS Paris Rue du Retrait
Localisation du terrain	<p>Le 9 rue du retrait est situé dans le quartier de <i>Ménilmontant</i>, non loin du <i>Père Lachaise</i>, partie du 20^{ème} qui, au même titre que certains quartiers du 11^{ème}, est devenu très à la mode. C'est un quartier dont l'ambiance cosmopolite de <i>Belleville</i> est très appréciée. Le projet se situe à 15 minutes environ à pied du <i>Parc de Belleville</i> ou des <i>Ateliers d'Artistes</i> – rassemblant quelques 250 artistes et 23 collectifs. Par ailleurs, un peu plus loin dans le 19^{ème} (20 minutes à pied) le célèbre <i>Parc des Buttes Chaumont</i> constitue un des plus beaux espaces verts de la capitale. Le métro Gambetta est à 6 minutes à pied et quelques lignes de bus sont à proximité. La rue du retrait, petite rue calme d'environ 12 mètres de large a en vis-à-vis du 9/15 et en mitoyenneté des immeubles plutôt de bonne facture post années 1960. La rue d'Annam est de même veine. A proximité du projet nous trouvons:</p> <ul style="list-style-type: none">• <u>Alimentaire</u>: Picard à 190 m (2 minutes à pied), Franprix à 270 m (4 minutes à pied), Marché Pyrénées à 300 m (4 minutes à pied), Carrefour Market à 350 m (5 minutes à pied), Franprix à 400 m (5 minutes à pied), Naturalia à 450m (5 minutes à pied), Monoprix à 500 m (7 minutes à pied), Franprix à 500 m (7 minutes à pied), Intermarché à 550 m (7 minutes à pied), BioCoop à 800 m (11 minutes à pied).• <u>Scolaire</u>: Ecole maternelle publique du Retrait à 200m (3 minutes à pied), Ecole Elémentaire Publique Pyrénées à 300m (4 m à pieds), Ecole Notre Dame de la Croix à 300 m (4 m à pieds), Ecole maternelle publique Pelleport à 600 m (8 m à pieds), Ecole élémentaire publique Gambetta à 550 m (7 m à pieds), Ecole et Collège Privés Notre Dame de Lourdes à 700 m (10 minutes à pied), Collège Public Jean Baptiste Clément à 650 m (8 minutes à pied), Collège Public Robert Doisneau à 750 m (9 minutes à pied), Collège Public Léon Gambetta à 700 m (9 minutes à pied), Lycée Public Martin Nadaud à 300 m (4 minutes à pied), Lycée Public Etienne Dolet à 850 m (10 minutes à pied).• <u>Autres</u>: Poste à 160 m (2 minutes à pied), Pharmacie Pyrénées à 130 m (2 minutes à pied), MK2 Gambetta à 500 m (6 minutes à pied)
Desserte	<ul style="list-style-type: none">• Métro – Gambetta (ligne 3) – 450 m (6 minutes à pied)• Métro – Pelleport (ligne 3 bis) – 600 m (8 minutes à pied)• Bus 26 – 90 m (1 minute à pied) – Villiers de l'Isle-Adam• Bus 96 – Pyrénées/Ménilmontant – 300 m (4 minutes à pied)• Bus 60, 61 & 64 – Gambetta/Mairie du 20^{ème} – 450 m (5 minutes à pied)• Bus 69 – Martin Nadaud – 500m (5 minutes à pied)

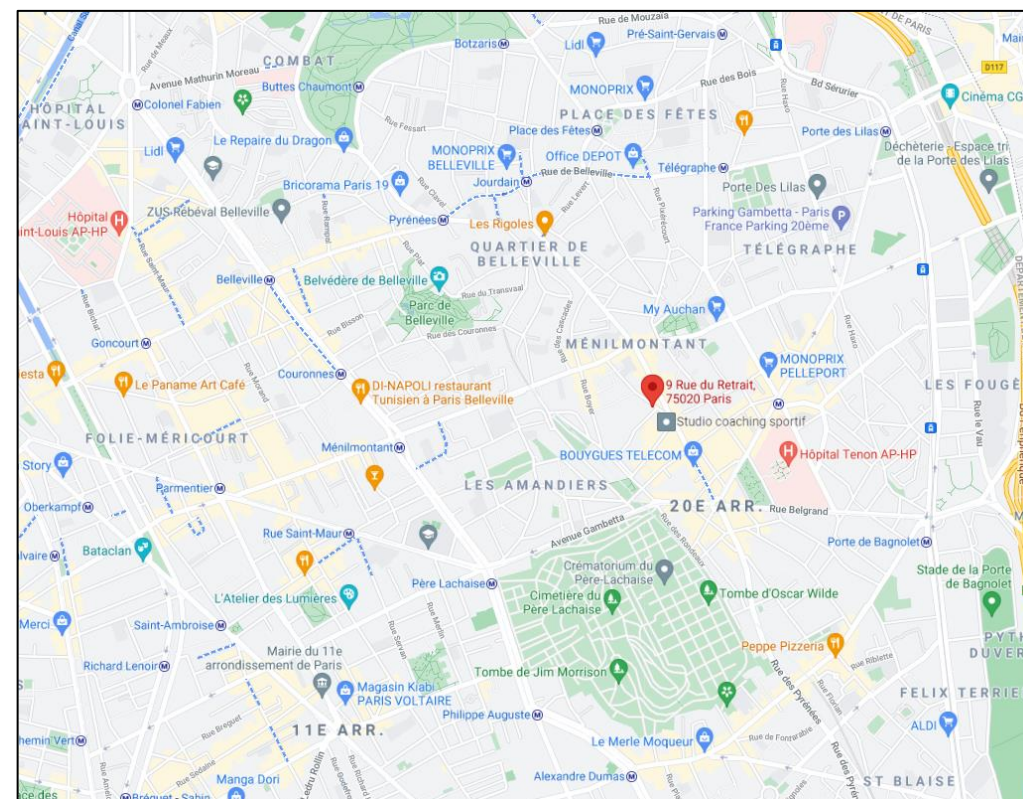
2 / Le projet

Plan de situation

Plan Paris:

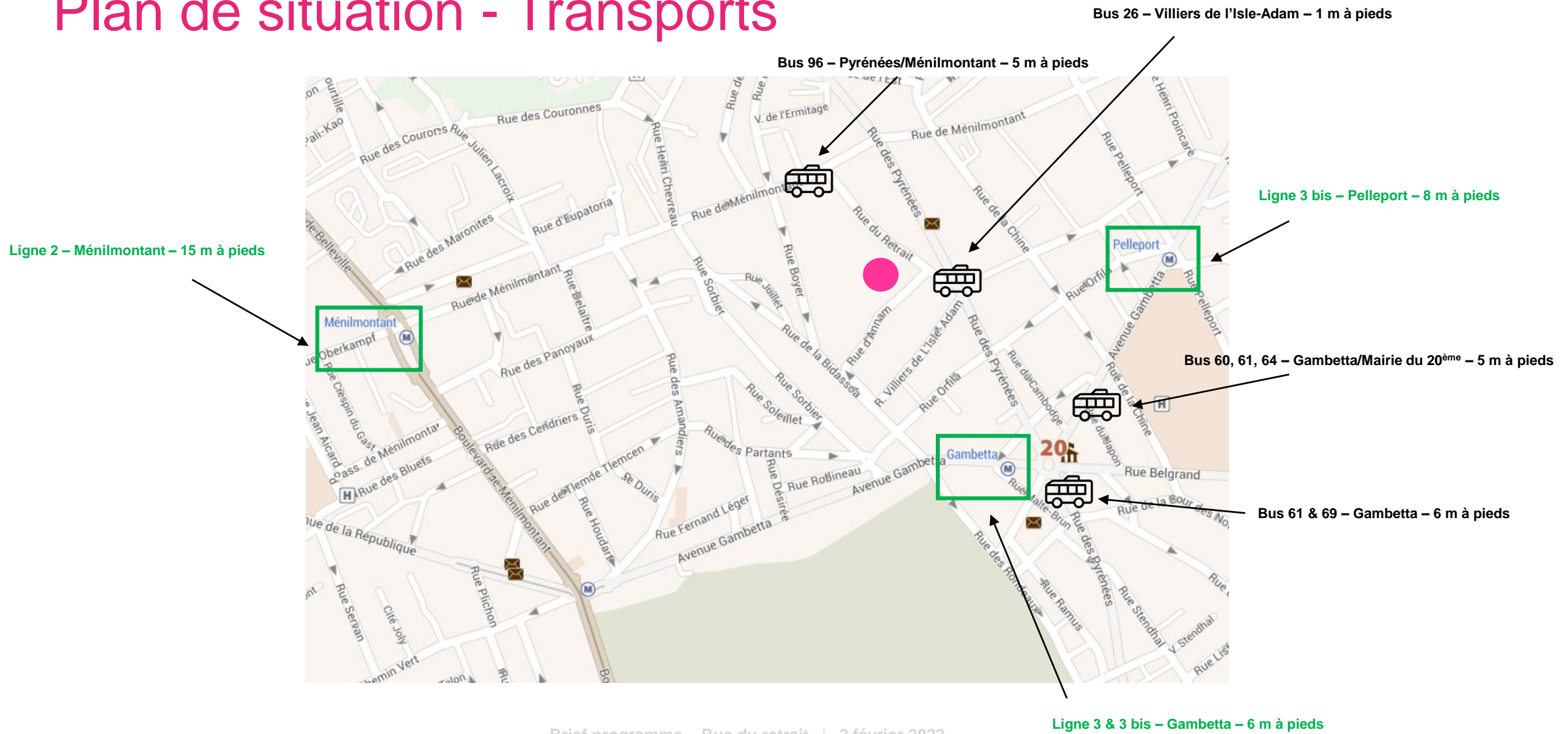


Plan 20^{ème} arrondissement :



2 / Le projet

Plan de situation - Transports



2 / Le projet

Plan de situation – Général



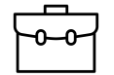
Transport



Collège



Lycée



Primaire



Crèche



Supermarché



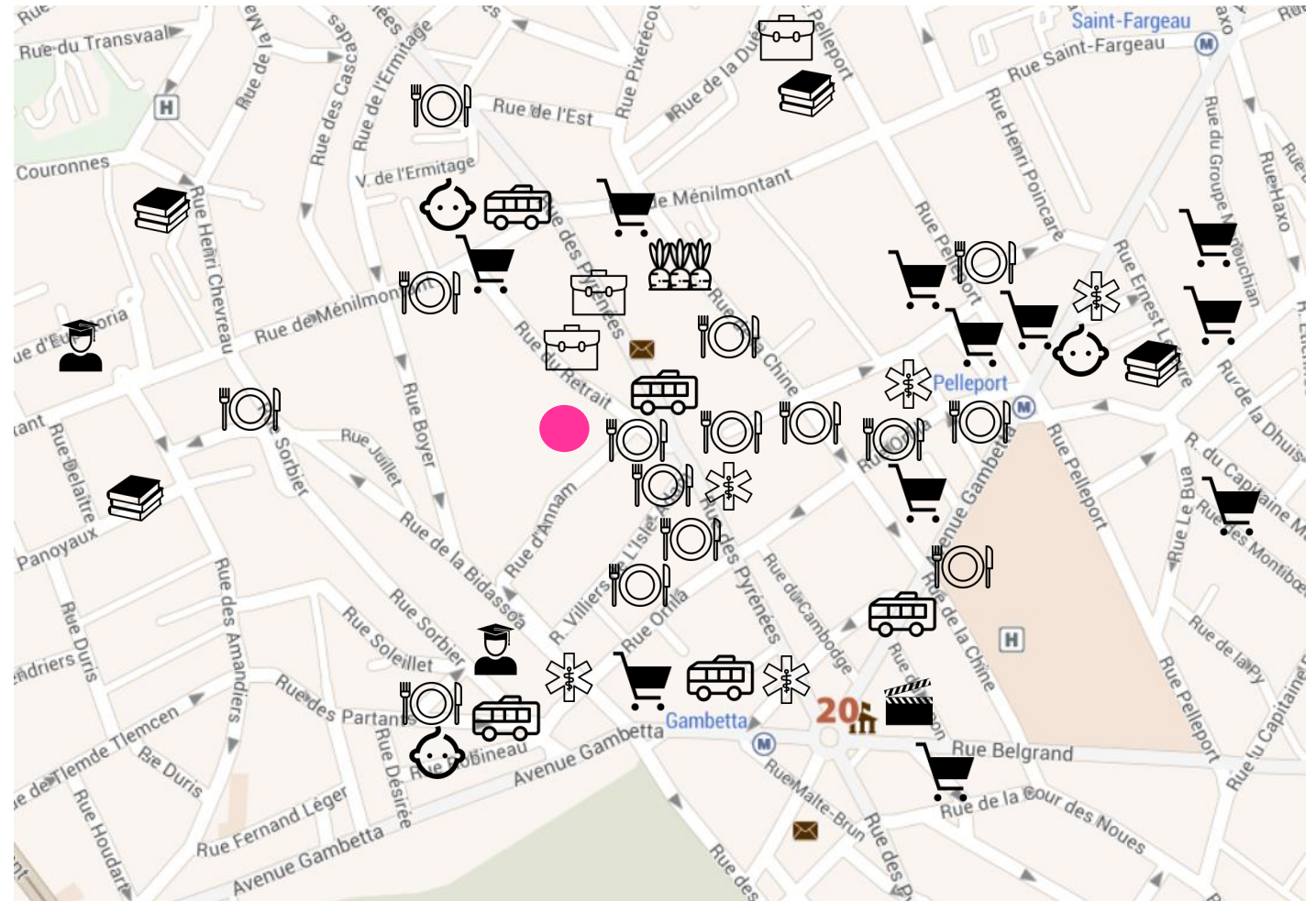
Cinéma



Pharmacie



Restaurant



2 / Le projet

Vue aérienne actuelle du terrain



Vues de la rue d'Annam:



Vues de la rue du Retrait:





2 / Le projet

Description et infos clefs

Descriptif de l'environnement	<p>Le 9 rue du retrait est situé dans le quartier de <i>Ménilmontant</i>, non loin du <i>Père Lachaise</i>, partie du 20^{ème} qui, au même titre que certains quartiers du 11^{ème}, est devenu très à la mode. C'est un quartier dont l'ambiance cosmopolite de <i>Belleville</i> est très appréciée. Le projet se situe à 15 minutes environ à pied du Parc de Belleville ou des <i>Ateliers d'Artistes</i> – rassemblant quelques 250 artistes et 23 collectifs. Par ailleurs, un peu plus loin dans le 19^{ème} (20 minutes à pied) le célèbre Parc des Buttes Chaumont constitue un des plus beaux espaces verts de la capitale. Le métro Gambetta est à 6 minutes à pied et quelques lignes de bus sont à proximité. La rue du retrait, petite rue calme d'environ 12 mètres de large a en vis-à-vis du 9/15 et en mitoyenneté des immeubles plutôt de bonne facture post années 1960. La rue d'Annam est de même veine.</p>																																																																																						
Surface totale du projet	2 979 m² SDP																																																																																						
Nombre de logements	50 Logements, dont: <ul style="list-style-type: none">• 45 collectifs réhabilités répartis en 2 cages• 3 maisons neuves• 2 maisons réhabilitées																																																																																						
Typologie des logements	<p>Rue Annam :</p> <table border="1"><thead><tr><th></th><th>Studio</th><th>2 pièces</th><th>3 pièces</th><th>4 pièces</th><th>Total</th></tr></thead><tbody><tr><td>RDC</td><td>1</td><td>2</td><td></td><td></td><td>3</td></tr><tr><td>R+1</td><td>2</td><td>1</td><td>1</td><td></td><td>4</td></tr><tr><td>R+2</td><td>2</td><td>2</td><td>1</td><td></td><td>5</td></tr><tr><td>R+3</td><td>2</td><td>2</td><td>1</td><td></td><td>5</td></tr><tr><td>R+4</td><td></td><td>1</td><td></td><td>1</td><td>2</td></tr><tr><td>Total</td><td>7</td><td>8</td><td>3</td><td>1</td><td>19</td></tr></tbody></table> <p>Rue du retrait :</p> <table border="1"><thead><tr><th></th><th>Studio</th><th>2 pièces</th><th>3 pièces</th><th>4 pièces</th><th>Total</th></tr></thead><tbody><tr><td>RDC</td><td>1</td><td>2</td><td>2</td><td></td><td>5</td></tr><tr><td>R+1</td><td>3</td><td>3</td><td></td><td>1</td><td>7</td></tr><tr><td>R+2</td><td>3</td><td>3</td><td></td><td>1</td><td>7</td></tr><tr><td>R+3/4</td><td></td><td>2</td><td>3</td><td>2</td><td>7</td></tr><tr><td>Total</td><td>7</td><td>10</td><td>5</td><td>4</td><td>26</td></tr></tbody></table> <p>Maisons :</p> <table border="1"><thead><tr><th></th><th>T4</th><th>T5</th><th>Total</th></tr></thead><tbody><tr><td>RDC/R+1/R+2</td><td>4</td><td>1</td><td>5</td></tr></tbody></table>		Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	Total	RDC	1	2			3	R+1	2	1	1		4	R+2	2	2	1		5	R+3	2	2	1		5	R+4		1		1	2	Total	7	8	3	1	19		Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	Total	RDC	1	2	2		5	R+1	3	3		1	7	R+2	3	3		1	7	R+3/4		2	3	2	7	Total	7	10	5	4	26		T4	T5	Total	RDC/R+1/R+2	4	1	5
	Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	Total																																																																																		
RDC	1	2			3																																																																																		
R+1	2	1	1		4																																																																																		
R+2	2	2	1		5																																																																																		
R+3	2	2	1		5																																																																																		
R+4		1		1	2																																																																																		
Total	7	8	3	1	19																																																																																		
	Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	Total																																																																																		
RDC	1	2	2		5																																																																																		
R+1	3	3		1	7																																																																																		
R+2	3	3		1	7																																																																																		
R+3/4		2	3	2	7																																																																																		
Total	7	10	5	4	26																																																																																		
	T4	T5	Total																																																																																				
RDC/R+1/R+2	4	1	5																																																																																				
Orientation et vues	Rue d'Annam (sud-est), Rue du retrait (nord-est)																																																																																						
Architecte	inSpace																																																																																						
Paysagiste	La Compagnie du Paysage																																																																																						
Décorateur	A déterminer																																																																																						

2 / Le projet

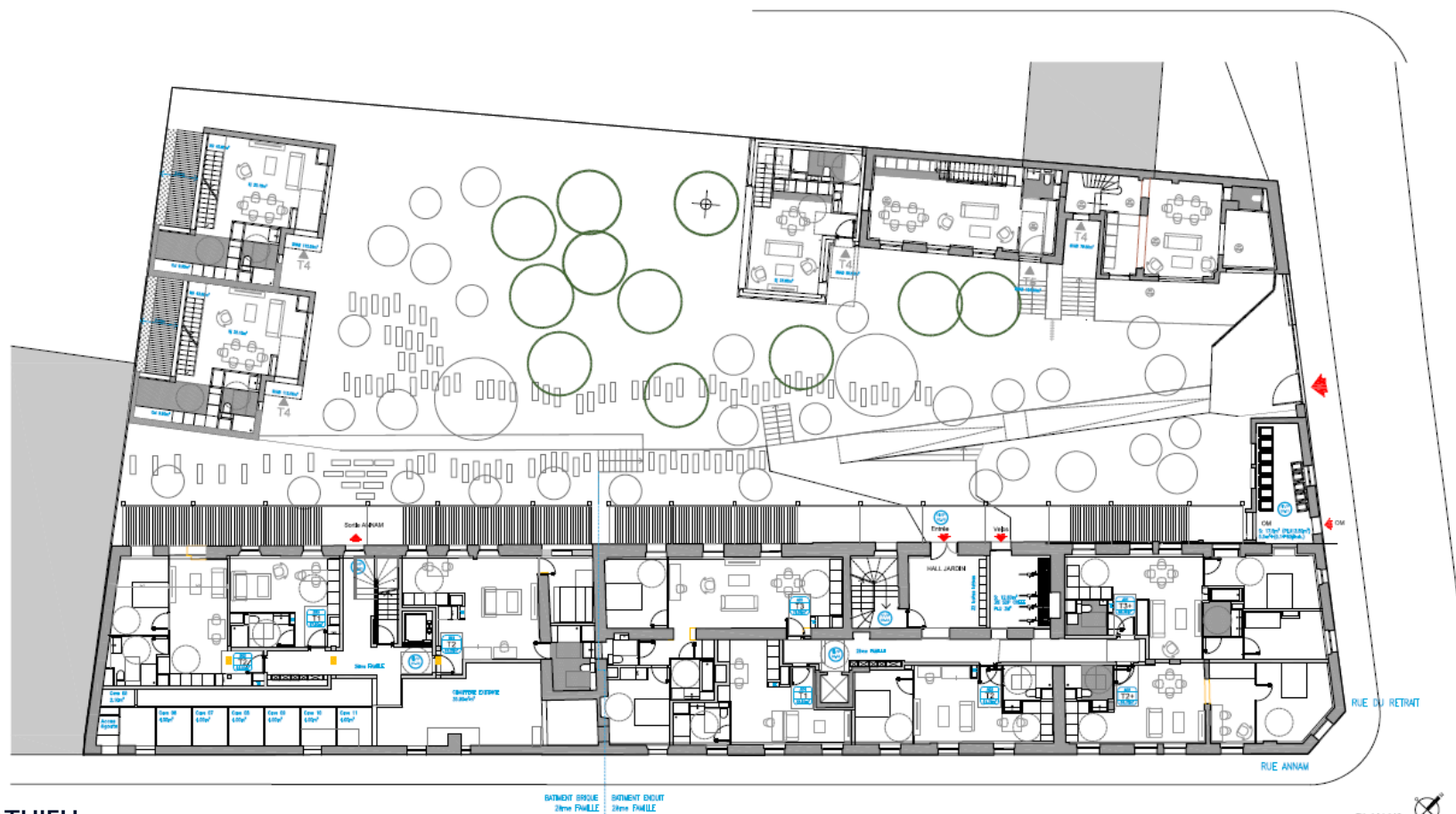
Plan masse de l'opération

-  Bâtiment réhabilité
-  Bâtiments neufs



2 / Le projet

Plan des RDC



2 / Le projet

Perspective rue d'Annam



2 / Le projet

Perspective rue du Retrait



2 / Le projet

Programmation et surfaces

Construction d'un ensemble immobilier de 50 logements d'une SDP totale de 2 979 m², comprenant:

- 45 collectifs réhabilités répartis en 2 cages;
- 3 maisons neuves;
- 2 maisons réhabilitées;
- 7 caves.

Logements:

- 14 studios (SHAB moyenne 31,4 m²)
- 18 T2 (SHAB moyenne 45,1 m²)
- 8 T3 (SHAB moyenne 70,9 m²)
- 9 T4 (SHAB moyenne 93,5 m²)
- 1 T5 (SHAB moyenne 104,8 m²)

	Studio	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	Total
SHAB	440,2	812,4	567,2	841,2	104,8	2765,8 m ²
S.Moy	31,4	45,1	70,9	93,5	104,8	55,3
NB de Lots	14	18	8	9	1	50
%	28%	36%	16%	18%	2%	100%

Surfaces extérieures :

- 57% des studios auront des terrasses
- 44% des T2 auront des terrasses
- 87% des T3 auront des terrasses
- 100% des T4 auront des terrasses
- Le T5 aura également une terrasse

Annexes :

- 7 caves (six de 4 m² et une de 2.10 m²)

2 / Le projet

Façade rue du Retrait



2 / Le projet

Façade cœur d'îlot



2 / Le projet

Prestations extérieures

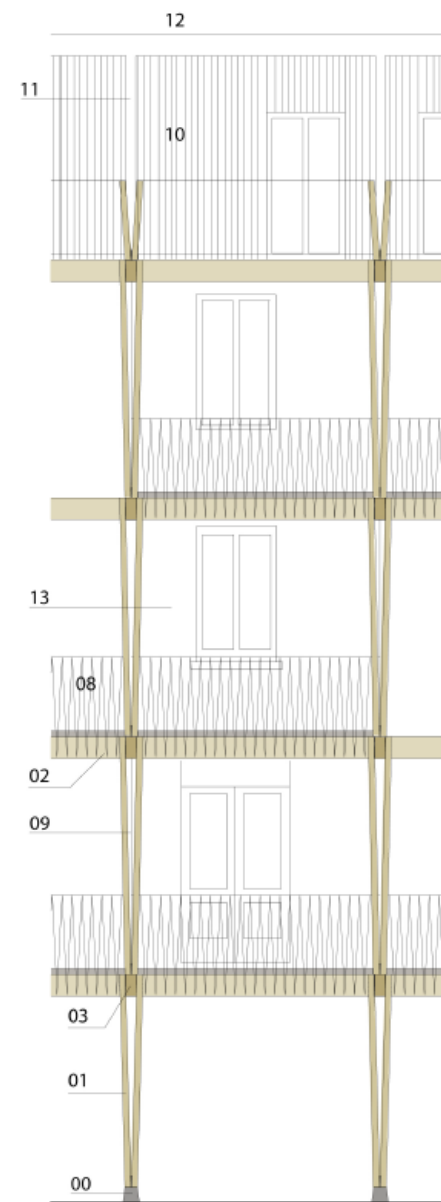
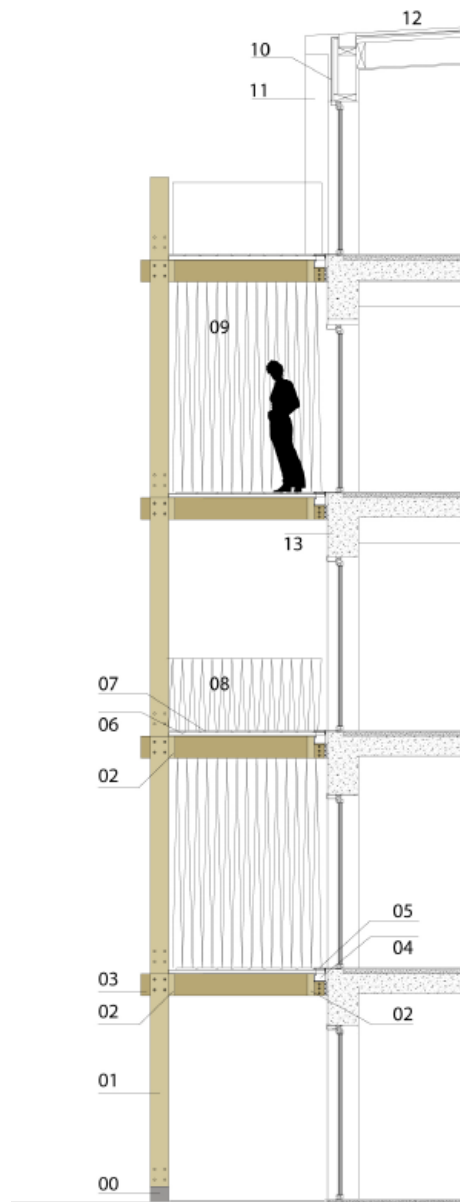


- Toiture et façade métallique
- Modénatures – encadrement métallique
- Façade existante (enduit)
- Garde corps métallique en barreaudage en V
- Balcons structures bois (poutres longitudinales et transversales en bois)
- Double poteau en V en bois
- Cable en acier
- Menuiseries métalliques bois ou bois-alu

2 / Le projet

Prestations extérieures

- 13 Façade existante
- 12 Toiture métallique
- 11 Modénature - encadrement métallique
- 10 Façade métallique
- 09 Cables Acier
- 08 Garde Corps en barreaudage en V
- 07 Platelage en bois
- 06 Profilé extrudé structurel
- 05 Caillebotis
- 04 Caniveau
- 03 Poutre transversale en bois
- 02 Poutres longitudinales en bois
- 01 Double poteau en V en bois
- 00 Massif béton



2 / Le projet

Prestations

Pour l'environnement :

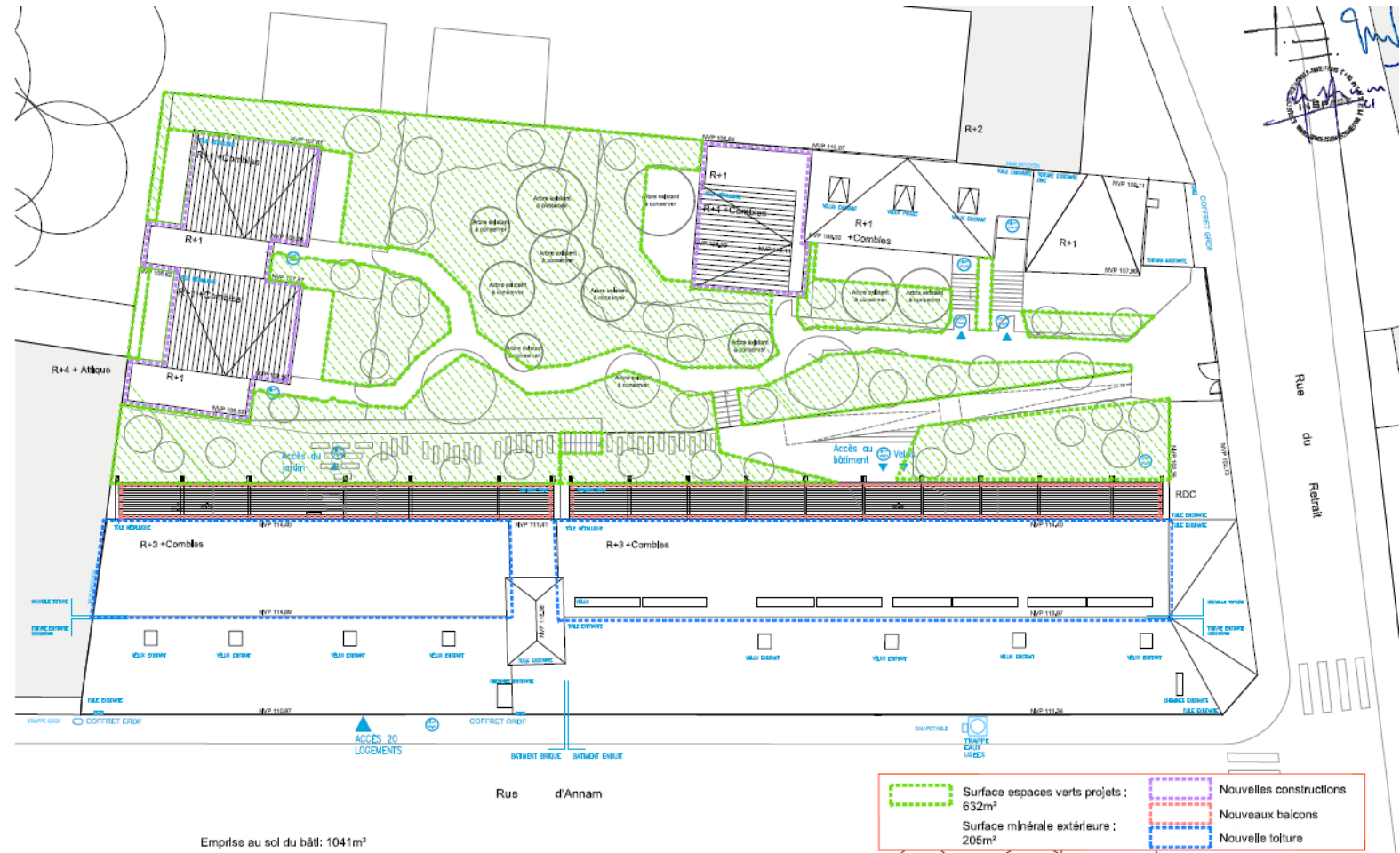
- Le projet est organisé autour de vastes espaces verts

Pour la sécurité :

- Grille avec accès par digicode
- Hall avec accès par digicode
- Vidéophone

Labels ou services à faire figurer :

- Aucun label



2 / Le projet

De vastes espaces extérieurs



2 / Le projet

Points forts et points faibles

Points **forts** du programme :

- Le projet se situe dans la partie la plus cotée et à la mode du 20^{ème} arrondissement (Ménilmontant) laquelle ne propose quasiment aucun appartement neuf
- Le projet se situe dans une rue calme
- Le projet est organisé autour de vastes espaces verts, mis en valeur par un paysagiste, qui a conservé un certain nombre des arbres du terrain
- Les appartements donnent sur les espaces verts de la parcelle et également des parcelles voisines
- La plupart des appartements auront de larges terrasses
- Les maisons neuves auront des caves

Points **faibles** du programme :

- S'agissant des réglementation thermique et acoustique en vigueur pour les constructions neuves, elles ne s'appliquent pas pour les réhabilitations. Les immeubles réhabilités peuvent donc être moins performants thermiquement et acoustiquement, même si l'objectif est évidemment de tendre vers des performances optimales.

Aménagements et prestations à mettre en avant:

- Sol terrasses en bois
- Chape Acoustique (à confirmer par le bureau d'étude)
- Parquet contrecollé 175 ou parquet massif 90 (entrée et séjour)
- Sol cuisine et pièces humides: grès cérame rectifié
- Volets roulants en aluminium ou volets coulissants (métalliques ou bois)
- Placards aménagés
- Hauteur des portes de distribution: 2m14
- WC suspendus
- Portes palières sécurisées A2P**
- Domotique connectée