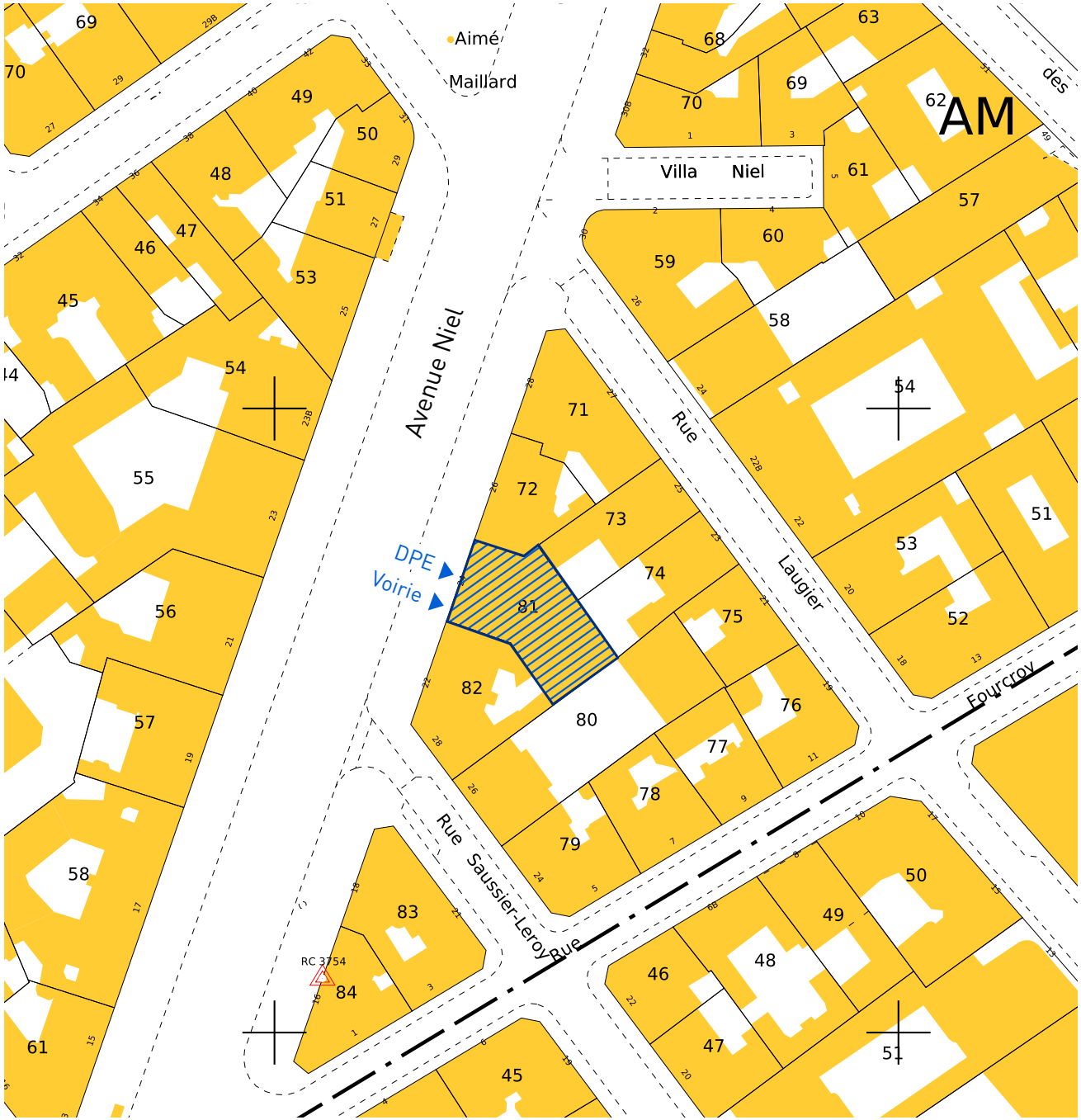


FAISABILITÉ
24 AVENUE NIEL, 75017 PARIS

Transformation des locaux utilisés par les services de la voirie et la DPE (direction de la propreté et de l'eau) en logements (deux options avec ou sans les locaux de la DPE).

Ellena Mehl Architectes / 33 rue Westermeyer 94200 Ivry-sur-Seine / agence@lnamel.com



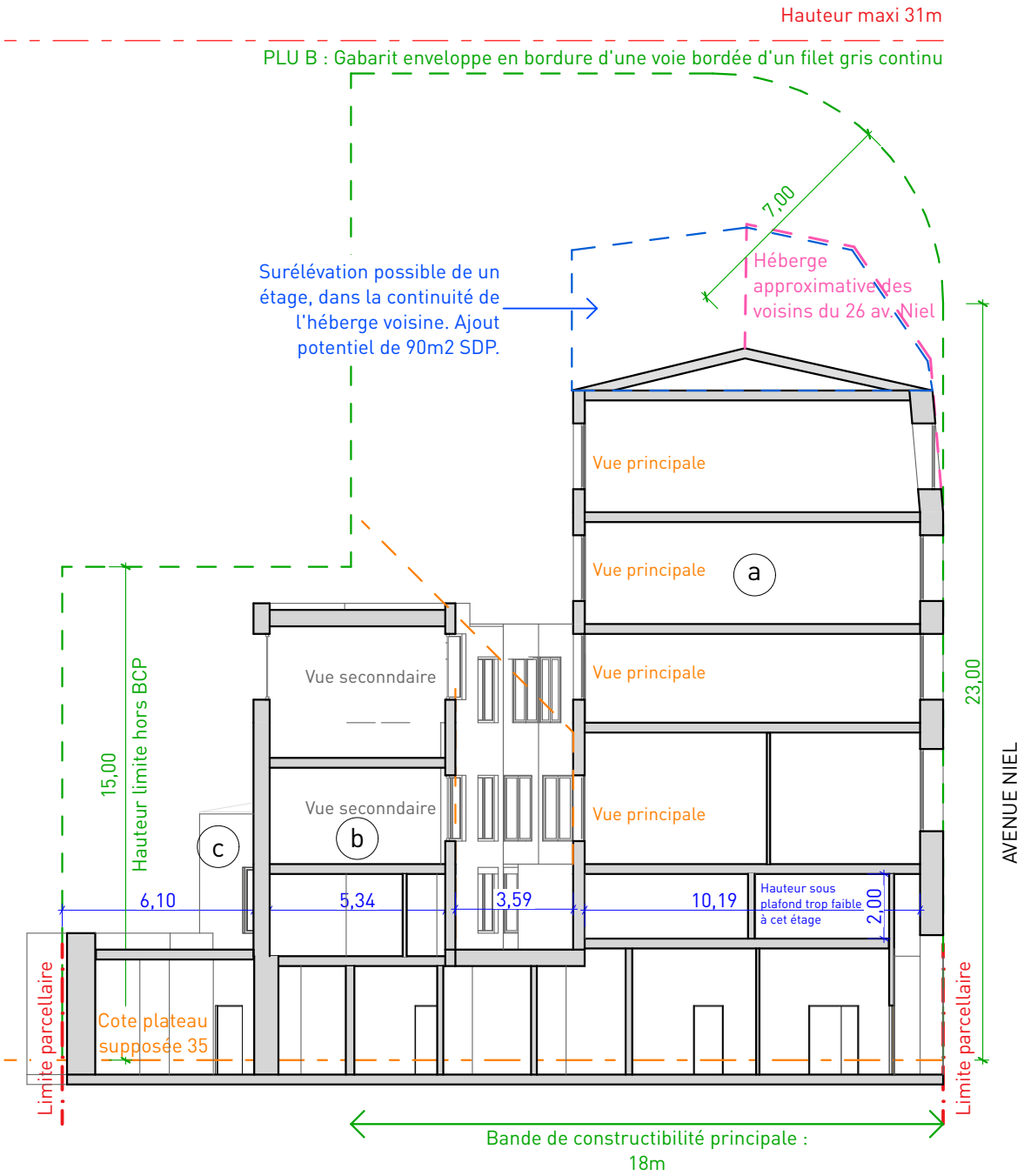
Référence cadastrale : Parcelle 81
Feuille 000 AM 01 (361 m2)

E63 / Faisabilité / 24 AVENUE NIEL 75017 PARIS / RIVP — 07/07/2025

Ellena Mehl Architectes / 33 rue Westermeyer 94200 Ivry-sur-Seine / agence@lnamel.com

1:2000	Cadastre	2

COUPE EXISTANT GABARIT AA'



NB :les données ne sont pas basées sur des relevés de géomètre et sont donc indicatives.

Caractéristiques de la parcelle selon PLU bioclimatique:

La parcelle est située dans le 17ème arrondissement.
Section cadastrale : AM
Feuille 000 AM 01
Numéro de parcelle : 81

La parcelle est située dans un périmètre de site inscrit.
La parcelle est située dans un périmètre de protection de monuments historiques.

La parcelle est située en Zone Urbaine Générale (UG).

-Parcelle située dans un secteur de développement de l'habitation

-Parcelle située dans un zone déficitaire en logement social

-Parcelle située dans un sous secteur de déficit d'arbres et espaces végétalisés

-Parcelle située en bordure d'une voie à filet gris et continue.
Ainsi, la **hauteur est limitée à 23m avec un couronnement de rayon 7m**
En effet le rayon de couronnement r=0,25*P ; P étant la largeur de la rue et ici P =30m donc r=7,5m
Sachant que r ne doit pas excéder 7m selon l'article UG32.2.4, le couronnement peut donc avoir un rayon de 7m.
Gabarit à voir schéma ci-contre.

-La hauteur maximale du bâtiment ne peut excéder 31m

Gabarit :

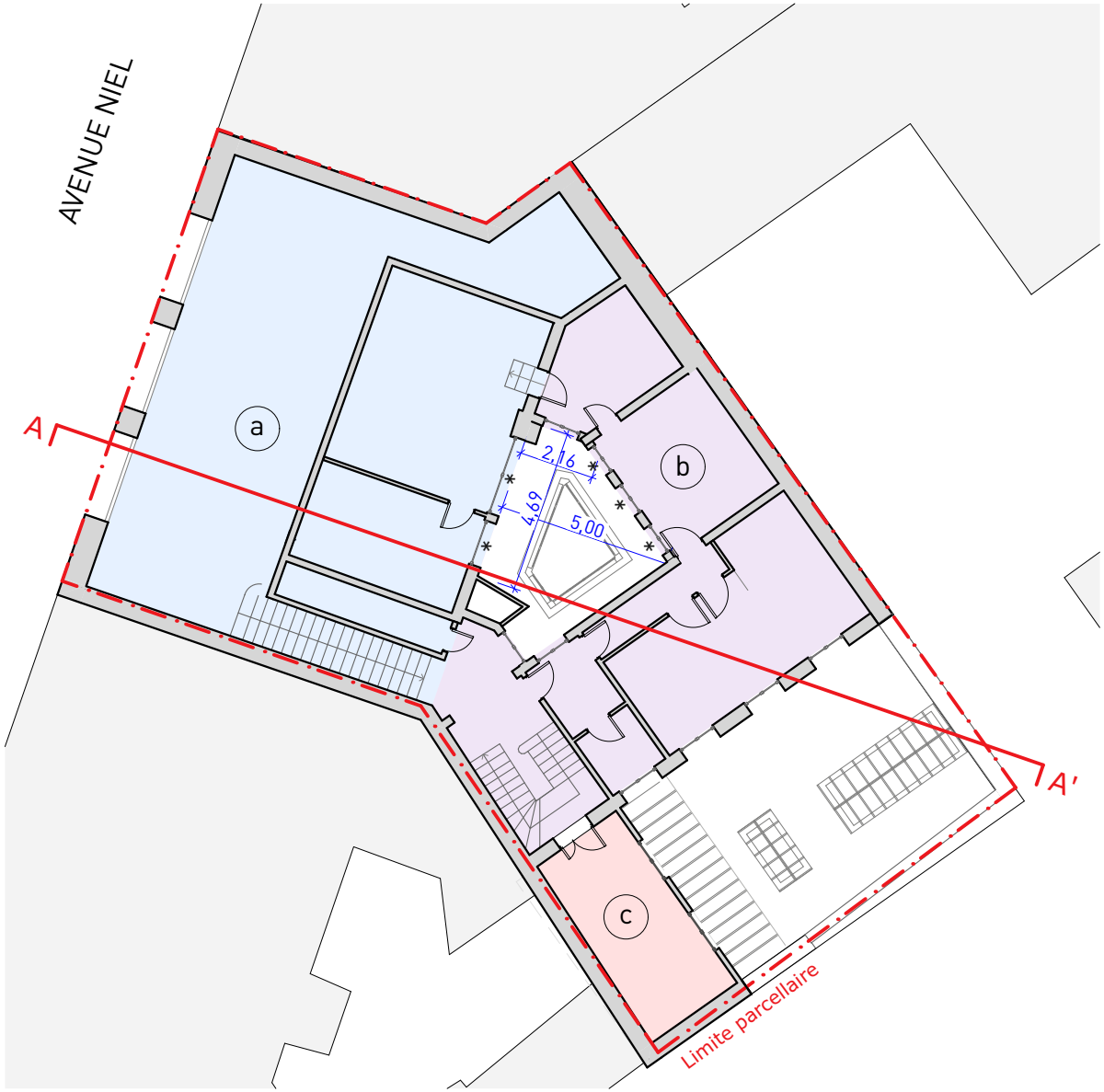
Il est possible de réaliser une surélévation du bâtiment au regard du gabarit enveloppe de la parcelle: 3 étages pourraient être envisagés. Cependant pour s'intégrer à l'environnement, il serait plus raisonnable de proposer une surélévation d'un étage en continuité de l'héberge du 26 avenue Niel.

3 volumes batis sont distingués, a, b et c (voir ci-joint), qui ont chacun des altimétries distinctes. Les circulations verticales devront s'adapter à cette contrainte.

Ellena Mehl Architectes / 33 rue Westermeyer 94200 Ivry-sur-Seine / agence@lnamel.com

1:200	Analyse PLU	3

PLAN EXISTANT R+1



Analyse existant et premières intentions :

Isolation : Le bâtiment date de la fin du 19ème siècle et sa façade sur l'avenue Niel est en pierre de taille. Sur cette façade, il faut prévoir de l'isolation par l'intérieur.
Les façades développées à l'arrière de la parcelle - sur cour - sont enduites et présentent peu de modénatures (essentiellement des corniches). Une isolation par l'extérieur serait possible.

Circulation verticale : La parcelle est bâtie en 3 unités dont les niveaux ne sont pas homogènes (zones a, b et c ci-contre), seuls au RDC et au R+2 les nivellements sont communs. De ce fait, les circulations verticales existantes ne sont pas optimales.
→Modification de l'escalier et création de cages encloisonnées.

Accès PMR : Non accessible aujourd'hui. La création d'un ascenseur est à prévoir (changement d'affectation).

Classement au feu : Objectif classement 3ème famille A.

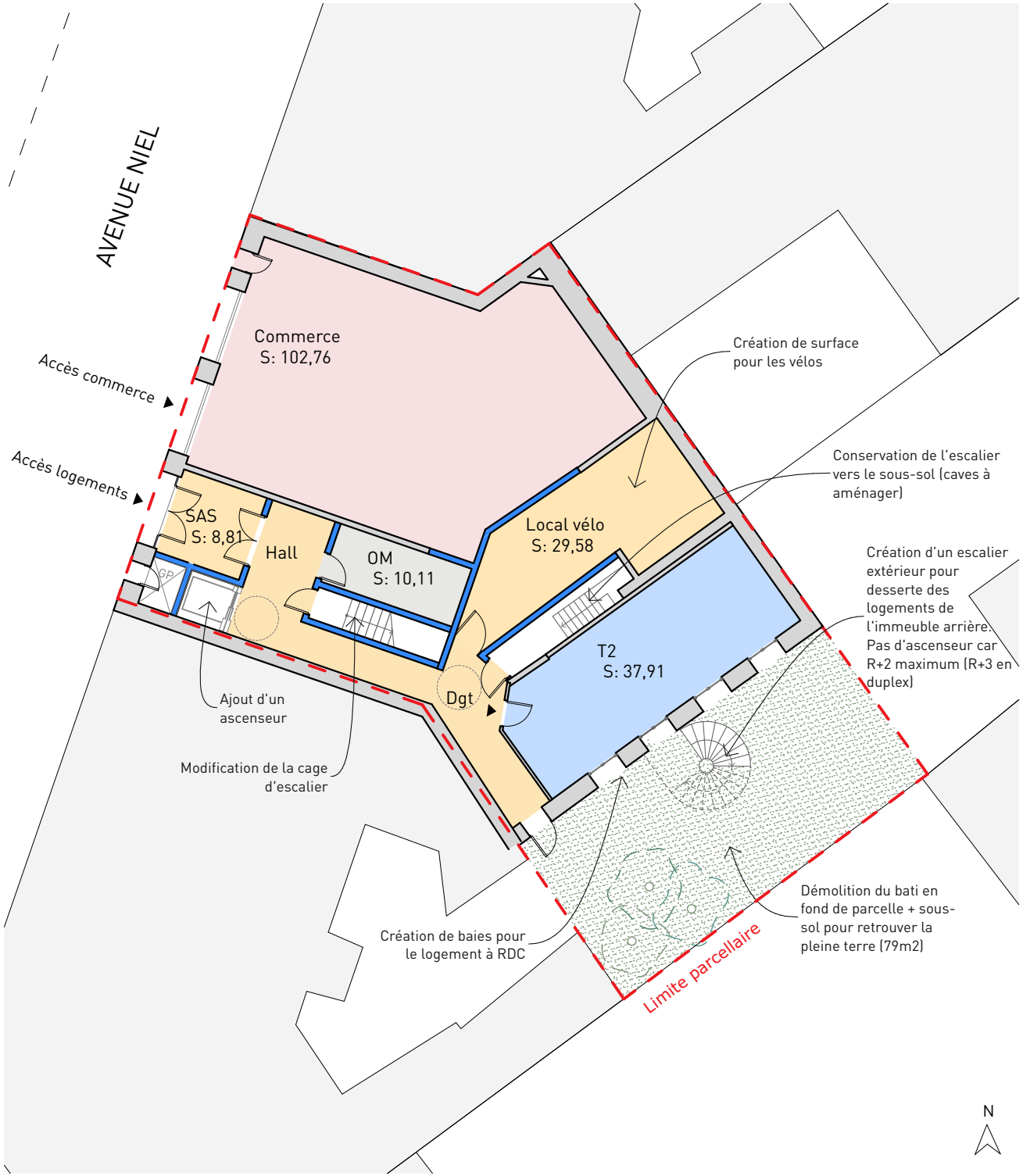
Eclairage naturel :
-RDC aveugle avec seulement un éclairage (faible) zénithal. 2 options proposées, la première propose une démolition partielle (option 1), et l'autre propose de conserver le RDC pour les archives de la DPE (option 2).

-Vue principale sur courette : Au R+1, R+2 et R+3, les baies sur la courette peuvent être problématiques pour constituer un éclairement d'une pièce principale. Il est indiqué au PLUb :
"1. Façades comportant des baies constituant l'éclairement premier d'une pièce principale
Lorsque des façades en vis-à-vis comportent une ou plusieurs baies constituant l'éclairement premier d'une pièce principale*, elles doivent respecter, au droit de cette baie ou de ces baies, et sur une largeur minimale de quatre mètres, un prospect* minimal de six mètres."
→Cette disposition n'est pas respectée pour 5 baies (marquée d'un *) sur la courette.
Cependant à la suite de l'article il est précisé :
"Les changements de destination ou de sous-destinations de locaux non conformes à cette disposition peuvent être admis à condition qu'après travaux, les locaux présentent des conditions d'hygiène, de sécurité et d'éclairement satisfaisantes et, s'ils relèvent de la destination Habitation, répondent aux normes du logement décent. Cette possibilité n'existe que pour les locaux achevés depuis au moins dix ans."
→Ces baies (*) pourraient être concernées par cette souplesse du règlement, d'autant qu'aujourd'hui ces baies sont considérées comme éclairement d'une pièce principal pour des bureaux.

-Le niveau R+1 sur rue (zone a → mezzanine archive de la DPE) ne présente pas d'ouverture dans l'état existant et ne bénéfice que de 2m sous plafond Soit démolition et création d'un nouveau plancher à prévoir (option 1). Sinon, conservation du niveau actuel pour archives DPE (option 2).

Ellena Mehl Architectes / 33 rue Westermeyer 94200 Ivry-sur-Seine / agence@lnamel.com

1:200	Analyse existant et intentions	4



OPTION 1 - 100% LOGEMENTS

Typologie des logements

RDC :
T2 : 1

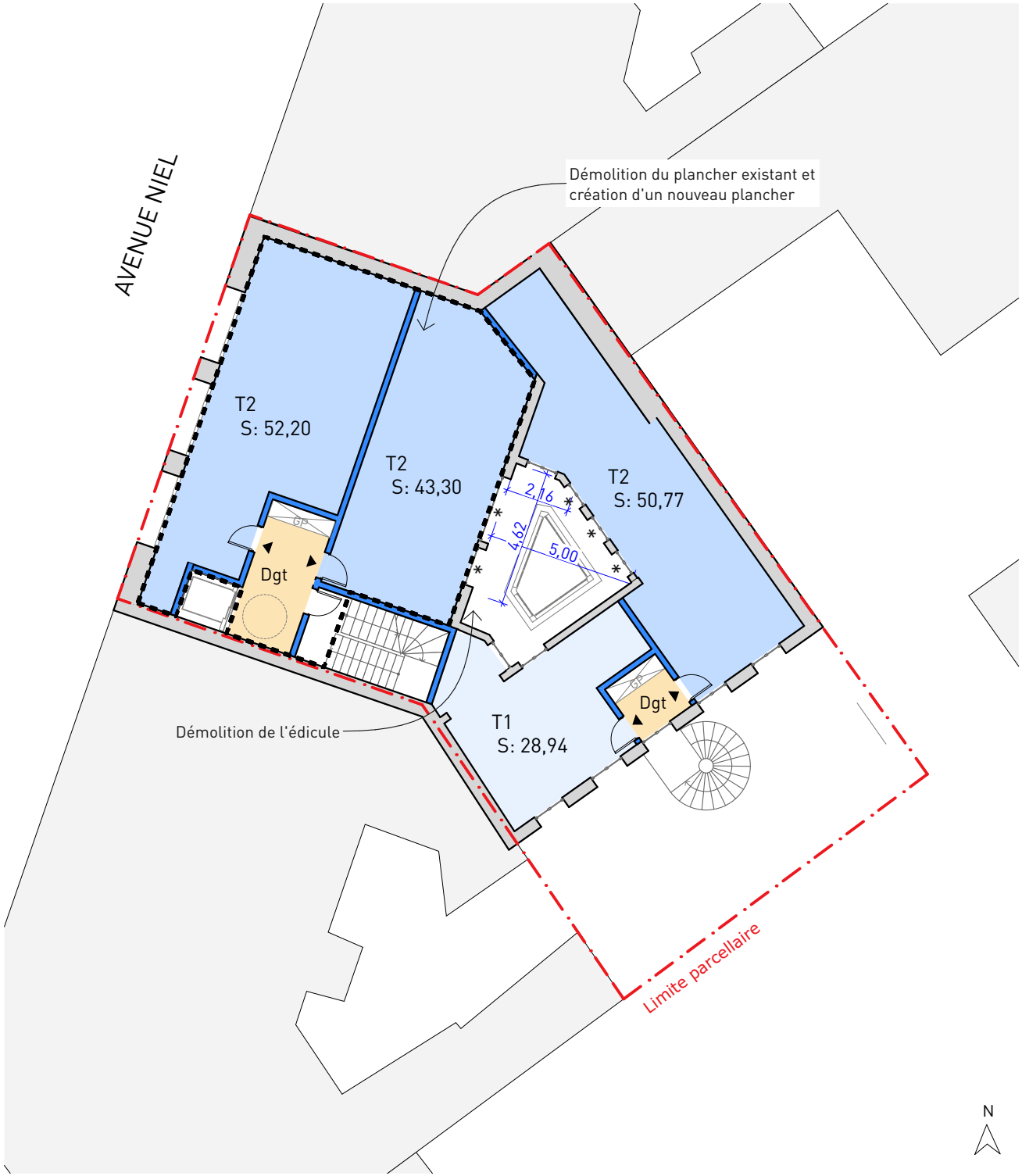
Total logements Option 1 : 15 logts
T1 : 1
T2 : 12
T4 : 2

Stationnement vélo :

Les dispositions relatives au stationnement des vélos décrites dans le PLUb pour les constructions existantes - restructurations lourdes sont les suivantes:

"Des locaux affectés au stationnement des vélos doivent être créés ou le cas échéant agrandis ou améliorés en prenant en compte les besoins des usagers (création de places supplémentaires, amélioration des accès, sécurisation et éclairement des locaux, installation de dispositifs d'accrochage...). "

L'immeuble ne proposait pas de local vélo, ici amélioration de la situation existante.



OPTION 1 - 100% LOGEMENTS

Typologie des logements

1er étage :
T1 : 1
T2 : 3

Total logements Option 1 : 15 logts
T1 : 1
T2 : 12
T4 : 2

* Baies qui peuvent être problématiques pour l'éclairement d'une pièce principale selon PLUb

Art. UG3.1.3 §1

"1. Façades comportant des baies constituant l'éclairement premier d'une pièce principale

Lorsque des façades en vis-à-vis comportent une ou plusieurs baies constituant l'éclairement premier d'une pièce principale*, elles doivent respecter, au droit de cette baie ou de ces baies, et sur une largeur minimale de quatre mètres, un prospect* minimal de six mètres."

→Cette disposition n'est pas respectée pour 5 baies (marquée d'un *) sur la courette.

Cependant à la suite de l'article il est précisé :

"Les changements de destination ou de sous-destinations de locaux non conformes à cette disposition peuvent être admis à condition qu'après travaux, les locaux présentent des conditions d'hygiène, de sécurité et d'éclairement satisfaisantes et, s'ils relèvent de la destination Habitation, répondent aux normes du logement décent. Cette possibilité n'existe que pour les locaux achevés depuis au moins dix ans."

→Ces baies (*) pourraient être concernées par cette souplesse du règlement, d'autant qu'aujourd'hui ces baies sont considérées comme éclairement d'une pièce principal pour des bureaux.

N

E63 / Faisabilité / 24 AVENUE NIEL 75017 PARIS / RIVP — 07/07/2025

Ellena Mehl Architectes / 33 rue Westermeyer 94200 Ivry-sur-Seine / agence@lnamel.com

1:200	R+1 - Option 1	6



OPTION 1 - 100% LOGEMENTS

Typologie des logements

2ème étage :
T2 : 2
T4 : 2 (1er étage)

Total logements Option 1 : 15 logts
T1 : 1
T2 : 12
T4 : 2

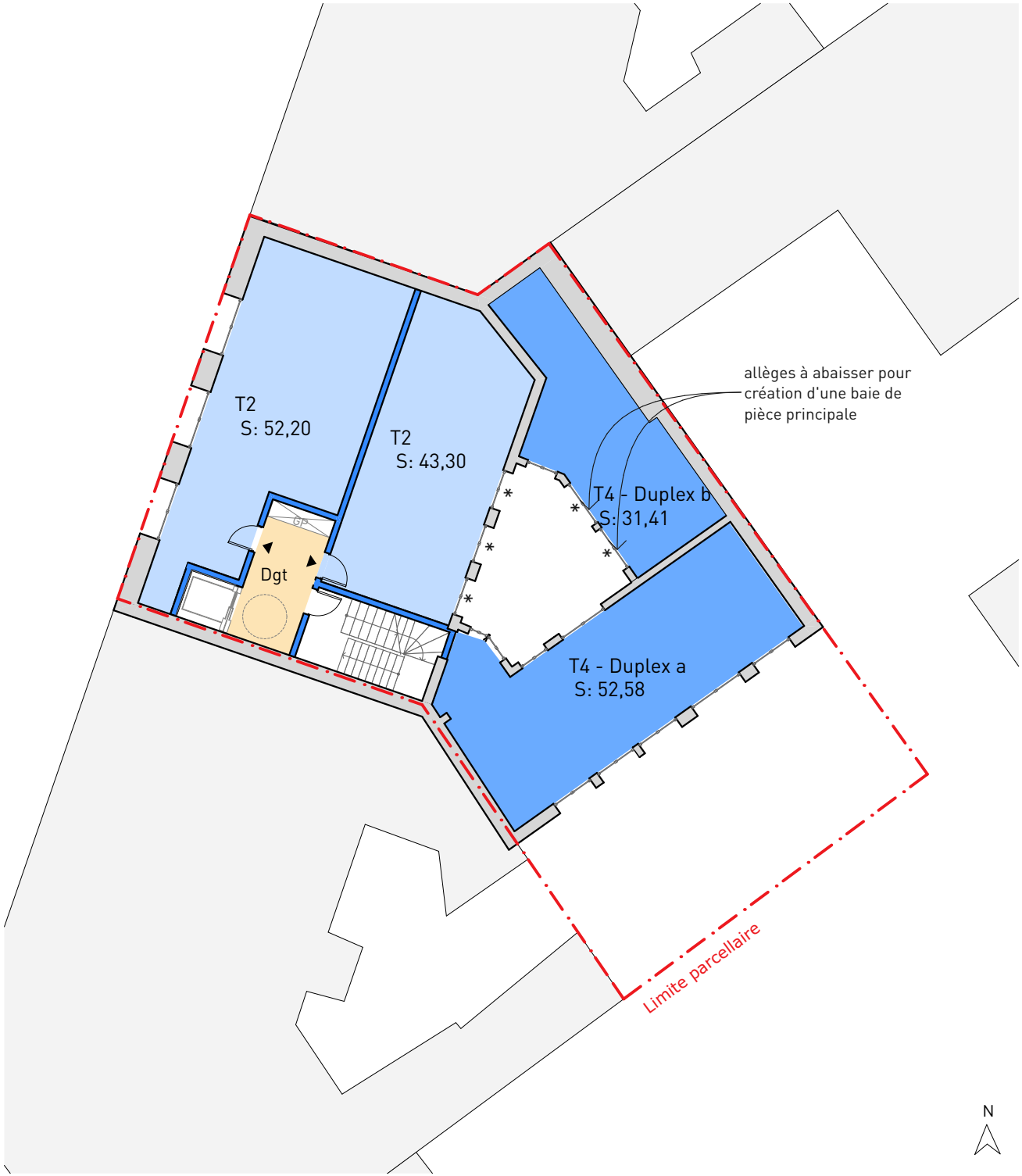
* Baies qui peuvent être problématiques pour l'éclairement d'une pièce principale selon PLUb
→ **voir Art. UG3.1.3 §1**.

N

E63 / Faisabilité / 24 AVENUE NIEL 75017 PARIS / RIVP — 07/07/2025

Ellena Mehl Architectes / 33 rue Westermeyer 94200 Ivry-sur-Seine / agence@lnamel.com

1:200	R+2 - Option 1	7



OPTION 1 - 100% LOGEMENTS

Typologie des logements

3ème étage :	Total logements Option 1 : 15 logts
T2 : 2	T1 : 1
T4 : 2 (2ème étage)	T2 : 12
	T4 : 2

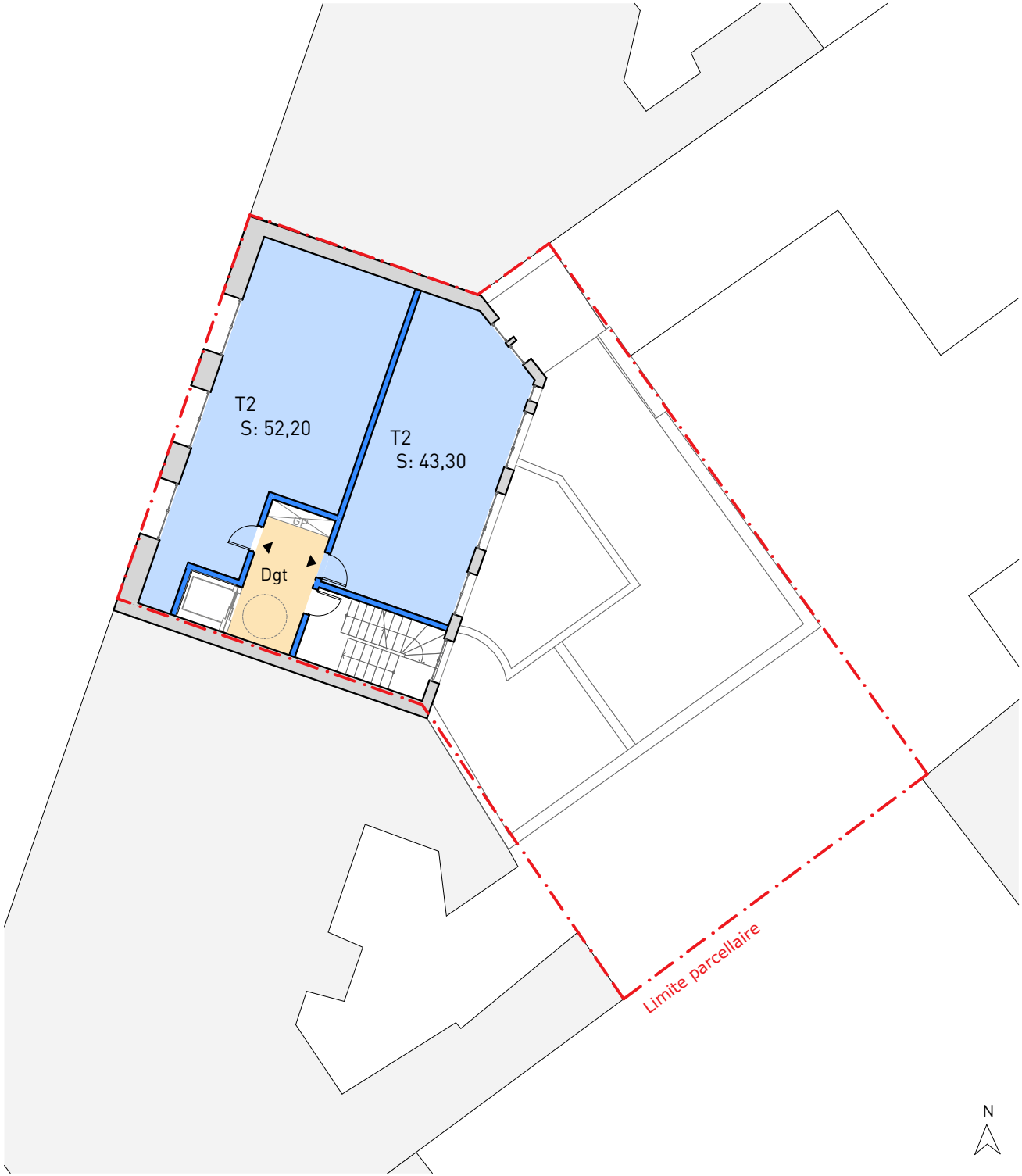
* Baies qui peuvent être problématiques pour l'éclairement d'une pièce principale selon PLUb
→ **voir Art. UG3.1.3 §1**.

N

E63 / Faisabilité / 24 AVENUE NIEL 75017 PARIS / RIVP — 07/07/2025

Ellena Mehl Architectes / 33 rue Westermeyer 94200 Ivry-sur-Seine / agence@lnamel.com

1:200	R+3 - Option 1	8



OPTION 1 - 100% LOGEMENTS

Typologie des logements

4ème et 5ème étage :
T2 : 2 (x2)

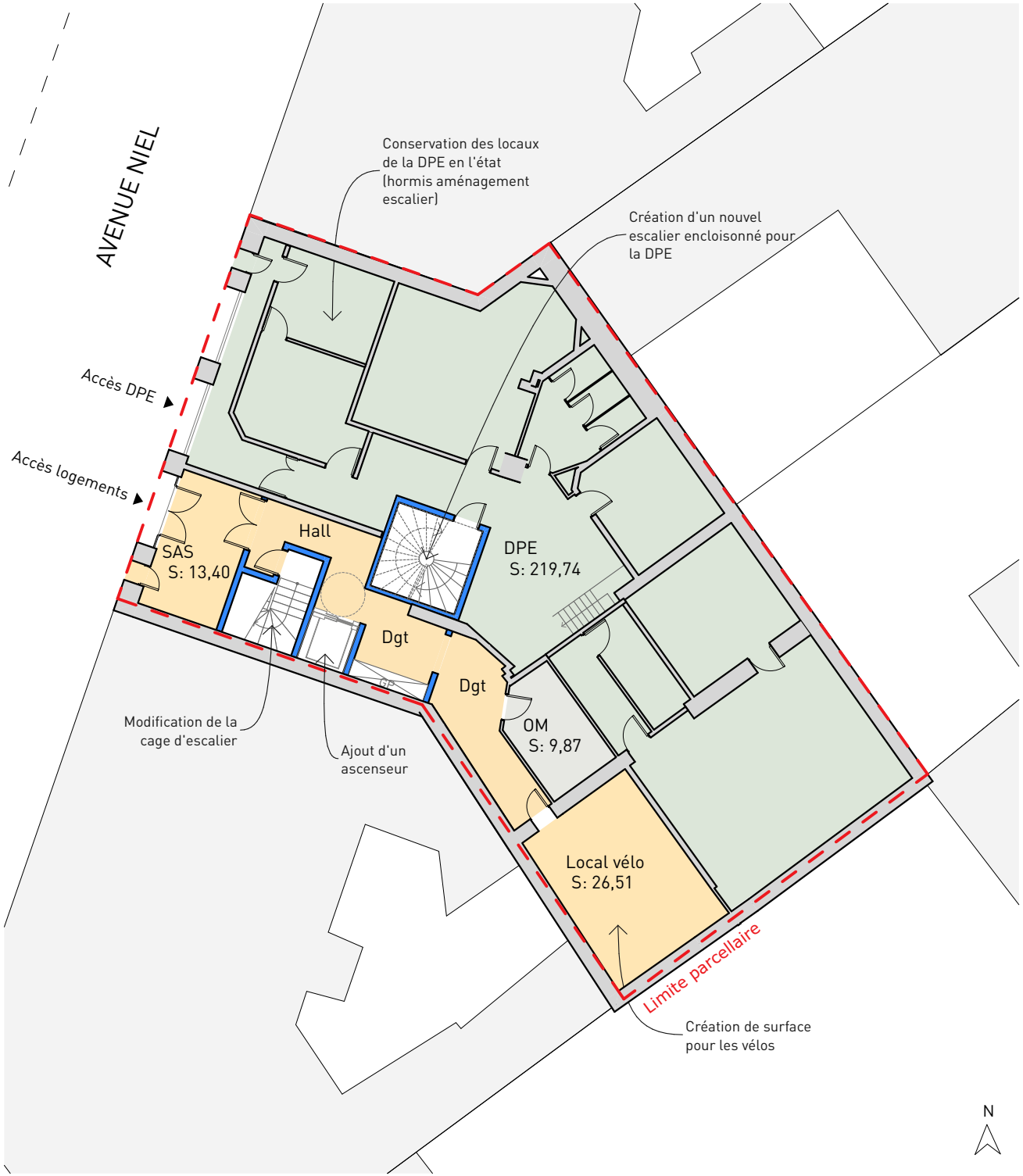
Total logements Option 1 : 15 logts
T1 : 1
T2 : 12
T4 : 2

N

E63 / Faisabilité / 24 AVENUE NIEL 75017 PARIS / RIVP — 07/07/2025

Ellena Mehl Architectes / 33 rue Westermeyer 94200 Ivry-sur-Seine / agence@lnamel.com

1:200	R+4 et R+5 - Option 1	9



OPTION 2 - DPE + logements

Typologie des logements

RDC :
Néant

Total logements Option 2 : 11 logts
T2 : 8
T4 : 3

Stationnement vélo :

Les dispositions relatives au stationnement des vélos décrites dans le PLUb pour les constructions existantes - restructurations lourdes sont les suivantes:

"Des locaux affectés au stationnement des vélos doivent être créés ou le cas échéant agrandis ou améliorés en prenant en compte les besoins des usagers (création de places supplémentaires, amélioration des accès, sécurisation et éclairement des locaux, installation de dispositifs d'accrochage...). "

L'immeuble ne proposait pas de local vélo, ici amélioration de la situation existante.



OPTION 2 - DPE + logements

Typologie des logements

1er étage :
T4 : 1

Total logements Option 2 : 11 logts
T2 : 8
T4 : 3

* Baies qui peuvent être problématiques pour l'éclairement d'une pièce principale selon PLUb
→ **voir Art. UG3.1.3 §1**.

E63 / Faisabilité / 24 AVENUE NIEL 75017 PARIS / RIVP — 07/07/2025

Ellena Mehl Architectes / 33 rue Westermeyer 94200 Ivry-sur-Seine / agence@lnamel.com

1:200	R+1 - Option 2	11



OPTION 2 - DPE + logements

Typologie des logements

2ème étage :
T2 : 2
T4 : 1

Total logements Option 2 : 11 logts
T2 : 8
T4 : 3

* Baies qui peuvent être problématiques pour l'éclairement d'une pièce principale selon PLUb
→ **voir Art. UG3.1.3 §1**.

N

E63 / Faisabilité / 24 AVENUE NIEL 75017 PARIS / RIVP — 07/07/2025

Ellena Mehl Architectes / 33 rue Westermeyer 94200 Ivry-sur-Seine / agence@lnamel.com

1:200	R+2 - Option 2	12



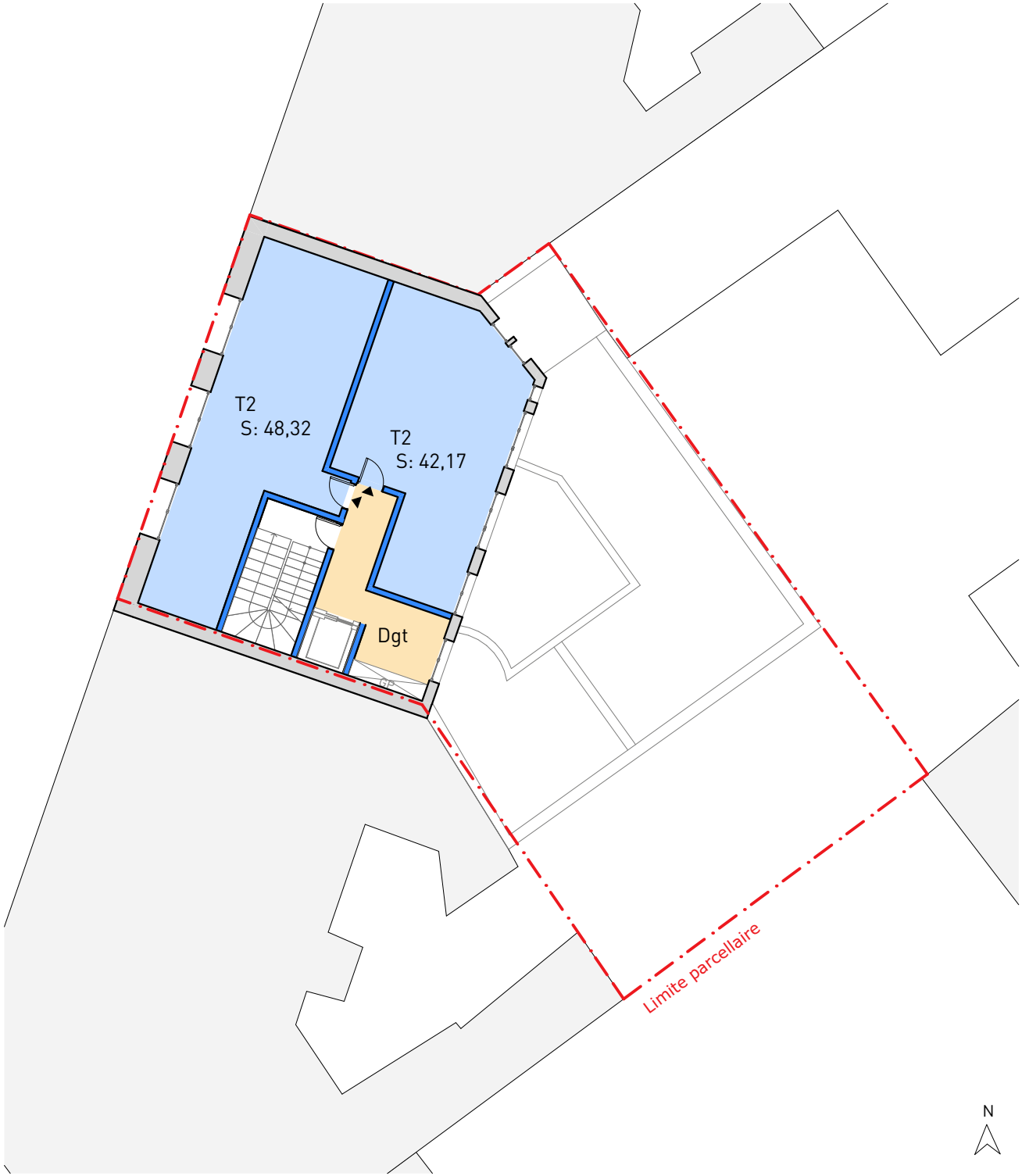
OPTION 2 - DPE + logements

Typologie des logements

3ème étage :
T2 : 2
T4 : 1

Total logements Option 2 : 11 logts
T2 : 8
T4 : 3

* Baies qui peuvent être problématiques pour l'éclairement d'une pièce principale selon PLUb
→ **voir Art. UG3.1.3 §1**.



OPTION 2 - DPE + logements

Typologie des logements

4ème et 5ème étage :
T2 : 2 (chacun)

Total logements Option 2 : 11 logts
T2 : 8
T4 : 3

N

E63 / Faisabilité / 24 AVENUE NIEL 75017 PARIS / RIVP — 07/07/2025

Ellena Mehl Architectes / 33 rue Westermeyer 94200 Ivry-sur-Seine / agence@lnamel.com

1:200	R+4 et R+5 - Option 2	14

OPT 1 SHAB		
Etage	**Typologie**	**SHAB calculée**
RDC		
	T2	37,91
		37,91 m²
R+1		
	T1	28,94
	T2	43,30
	T2	50,77
	T2	52,20
		175,21 m²
R+2		
	T2	43,30
	T2	52,20
	T4 - Duplex a	28,94
	T4 - Duplex b	50,24
		174,68 m²
R+3		
	T2	43,30
	T2	52,20
	T4 - Duplex a	52,58
	T4 - Duplex b	31,41
		179,49 m²
R+4		
	T2	43,30
	T2	52,20
		95,50 m²
R+5		
	T2	43,30
	T2	52,17
		95,47 m²
	TOTAL	**758,26 m²**

OPT 1 SU surface annexes		
Etage	Zone	Surface
Sous-sol		
	Caves	183,26
		183,26 m²
RDC		
	Dgt	27,47
	Local vélo	29,58
	OM	10,11
	SAS	8,81
		75,97 m²
R+1		
	Dgt	12,62
		12,62 m²
R+2		
	Dgt	12,62
		12,62 m²
R+3		
	Dgt	9,39
		9,39 m²
R+4		
	Dgt	9,39
		9,39 m²
R+5		
	Dgt	9,39
		9,39 m²
	TOTAL	**312,64 m²**

OPT 1 SU activités		
Etage	Zone	Surface
RDC	Commerce	102,76
TOTAL		**102,76 m²**

OPT 1 SDP	
Etage	Surface
RDC	227,26
R+1	209,21
R+2	209,21
R+3	210,46
R+4	118,39
R+5	118,39
TOTAL	**1 092,92 m²**

Total logements Option 1 : 15
T1 : 1
T2 : 12
T4 : 2

SHAB calculée = surface totale logement- 6% (pour cloisons, gaines, etc.)
Dans les plans les surfaces indiquées sont avec la déduction de 6%

OPT 2 SHAB		
Etage	**Typologie**	**SHAB calculée**
R+1		
	T4	84,90
		84,90 m²
R+2		
	T2	48,31
	T2	48,91
	T4	78,18
		175,40 m²
R+3		
	T2	48,32
	T2	48,91
	T4	78,24
		175,47 m²
R+4		
	T2	42,17
	T2	48,32
		90,49 m²
R+5		
	T2	42,82
	T2	48,40
		91,22 m²
	TOTAL	**617,48 m²**

OPT 2 SU surface annexes		
Etage	Zone	Surface
Sous-sol		
	Caves	261,26
		261,26 m²
RDC		
	Dgt	26,67
	Local vélo	26,51
	OM	9,87
	SAS	13,40
		76,45 m²
R+1		
	Dgt	11,06
		11,06 m²
R+2		
	Dgt	13,26
		13,26 m²
R+3		
	Dgt	13,26
		13,26 m²
R+4		
	Dgt	13,26
		13,26 m²
R+5		
	Dgt	13,26
		13,26 m²
	TOTAL	**401,81 m²**

OPT 2 SU activités		
Etage	Zone	Surface
RDC	DPE	219,74
		219,74 m²
R+1	DPE	87,15
		87,15 m²
TOTAL		**306,89 m²**

OPT 2 SDP	
Etage	Surface
RDC	294,58
R+1	200,41
R+2	213,67
R+3	213,67
R+4	120,79
R+5	120,79
TOTAL	**1 163,91 m²**

Total logements Option 2 : 11
T2 : 8
T4 : 3

SHAB calculée = surface totale logement- 6% (pour cloisons, gaines, etc.)
Dans les plans les surfaces indiquées sont avec la déduction de 6%

Travaux - Option 1 - Tous logements

	Qté	Unité	P.U.	Prix Total
installation de chantier	1	Ens	100 000,00 €	100 000,00 €
Curage (hors désamiantage)	1	provision	150 000,00 €	150 000,00 €
Gros œuvre	1	Ens	800 000,00 €	800 000,00 €
Toitures / isolation compris	345	m^2	400,00 €	138 000,00 €
Ravalement façade	696	m^2	300,00 €	208 800,00 €
Isolation façades	749	m^2	300,00 €	224 700,00 €
Second œuvre / parties communes	1	ens	150 000,00 €	150 000,00 €
Ascenseur - compris gaine	1	ens	150 000,00 €	150 000,00 €
Divers et provisions	1	Ens	100 000,00 €	100 000,00 €
			TOTAL H.T.	**2 021 500,00 €**

Logements

T1	1	U	100 000€	100 000,00€
T2	12	U	150 000€	1 800 000,00€
T4	2	U	220 000€	440 000,00€
TOTAL	**15**	**U**	**TOTAL**	**2 340 000,00€**

			TOTAL OPTION 1	**4 361 500,00€**
Surface SDP	1092	m2	**3 994,05 €**	€/ m2 SDP

Travaux - Option 2 - Conservation locaux DPE (travaux limités aux remaniements nécessaires)

	Qté	Unité	P.U.	Prix Total
installation de chantier	1	Ens	100 000,00 €	100 000,00 €
Curage (hors désamiantage)	1	provision	150 000,00 €	150 000,00 €
Gros œuvre	1	Ens	650 000,00 €	650 000,00 €
Toitures / isolation compris	368	m^2	400,00 €	147 200,00 €
Ravalement façade	639	m^2	300,00 €	191 700,00 €
Isolation façades	702	m^2	300,00 €	210 600,00 €
Second œuvre / parties communes	1	Ens	150 000,00 €	150 000,00 €
Ascenseur - compris gaine	1	ens	150 000,00 €	150 000,00 €
Divers et provisions	1	Ens	100 000,00 €	100 000,00 €
			TOTAL H.T.	**1 849 500,00 €**

Logements

T2	8	U	150 000€	1 200 000,00€
T4	3	U	220 000€	380 000,00€
TOTAL	**11**	**U**	**TOTAL**	**1 580 000,00€**

			TOTAL OPTION 2	**3 429 500,00€**
Surface SDP	1163	m2	**2 948,84 €**	€/ m2 SDP

Total :

TOTAL TRAVAUX H.T. OPTION 1	**4 361 500,00 €**
TOTAL TRAVAUX H.T. OPTION 2	**3 429 500,00 €**

OPTION SURÉLÉVATION	**360 000,00 €**

DIAGNOSTIC				
Déplombage	1	provision	*150 000,00 €*	*150 000,00 €*
Désamiantage	1	provision	*100 000,00 €*	*100 000,00 €*