



Solidarité Nouvelle pour le Logement

# RÉHABILITATION ET SURÉLEVATION D'UNE MAISON DE VILLE

10 rue du Docteur Laurent, 75013 Paris

---

## PRESENTATION DU PROJET

Dossier DCE | Octobre 2025

Architectes :

**fair**

fabrique d'architectures innovantes et responsables  
22 rue des Taillandiers, 75011 Paris  
T: 06 19 31 80 74 E: [ivan@fair.archi](mailto:ivan@fair.archi)

Bureau d'étude thermique :

**P-tréma**

26, rue Edouard Vaillant 93170 Bagnolet  
T : 06 03 19 33 69 E : [contact@ptrema.fr](mailto:contact@ptrema.fr)

Bureau d'étude structure :

**SYRFRA**

18 Bis Rue Henri Barbusse 75005 PARIS  
T : 07 78 67 06 87 E : [n.badart.syrfra@gmail.com](mailto:n.badart.syrfra@gmail.com)

Ce projet concerne la réhabilitation lourde et la surélévation d'une maison de ville construite au début du 19<sup>e</sup> siècle, au **10 rue du Docteur Laurent dans le 13<sup>e</sup> arrondissement**.

Il prévoit la création de cinq logements très sociaux qui seront loués à des personnes en difficulté « le temps qu'il faut » pour qu'elles retrouvent une stabilité.

Le Maître d'Ouvrage, L'association Solidarités Nouvelles pour le Logement a pour mission de rendre le logement accessible aux personnes en situation de précarité. Il accompagne chaque ménage jusqu'à l'accès à un logement pérenne. Cet accompagnement est assuré par des bénévoles du quartier et par un travailleur social de l'association.

Les logements d'insertion SNL se caractérisent par plusieurs enjeux :

- La durabilité des matériaux et des équipements. Les logements d'insertion ou « passerelle » connaissent globalement un taux de rotation important, et dans certains cas, une utilisation très intense issue du rapport de certains locataires avec l'entretien courant des logements.
- Le confort que certains choix d'aménagement ou d'équipement peuvent apporter aux locataires.
- Une attention spéciale est portée au coût d'usage. Une partie importante des locataires se trouvent à leur arrivée à SNL dans une situation de grande précarité. Si les bas niveaux du loyer permettent que ceux-ci soient couverts dans sa totalité par les aides au logement, certaines charges locatives ne le sont pas.
- Enfin, la prise en compte des enjeux environnementaux nous amène à privilégier des équipements économes et des matériaux biosourcés autant que possible.



Photographies de l'immeuble existant

# 1. LOCALISATION ET CONSTRUCTION EXISTANTE

Le projet se situe dans le XIII<sup>e</sup> arrondissement de Paris, au n° 10 rue du Docteur Laurent.

Le bâtiment existant sur rue est composé de 2 niveaux sur un niveau de rez-de-chaussée partiellement enterré et un niveau de comble non habitable. La parcelle, d'une superficie totale de 278m<sup>2</sup>, comprend également un jardin ainsi qu'un atelier d'environ 60 m<sup>2</sup>.

La façade sur rue est orientée Sud. Elle a une épaisseur d'environ 50 cm. Sa modénature présente l'appareillage de pierre avec les joints creux, avec un soubassement assez marqué. Deux bandeaux et une corniche apportent aussi un caractère classique à l'ensemble.



Schéma de localisation du projet

Les fenêtres ont été murées et la porte a été remplacée par une porte blindée. D'anciennes photos montrent les fenêtres sans petit carreau et une porte avec un travail fin de menuiserie. Les volets en bois sont encore en place, ils ont été peints dans des couleurs vives, contrastant avec un fond anthracite.

À l'ouest, un épais mur de pierre calcaire d'environ 40cm d'épaisseur et d'environ 10 mètres de haut ferme la parcelle et la sépare du terrain de sport Marie et Jean Dominique FERRANDI

Côté cour, au nord, les murs sont en brique pleine de 17 cm d'épaisseur. Sur cette façade, les fenêtres disposent de persiennes métalliques qui pourront être restaurées pour le projet.

A l'est, le mur en pierre calcaire de 38 cm est mitoyen avec celui de l'immeuble du n°8



Photographie aérienne de la rue du Docteur Laurent



Au centre de la parcelle une terrasse et un jardin actuellement en friche, planté d'un arbre de haute tige, un marronnier qui sera conservé. Ce jardin se situe au niveau du 1er étage du bâtiment sur rue. Il n'est pas prévu de modifier cet espace libre en dehors de l'entretien qu'il nécessite.



Photographies aériennes de la parcelle

Le projet est volontairement simple pour éviter toute dysharmonie avec l'architecture du bâtiment existant et celle de la rue.

Carrières : L'étude de sol réalisée sur le terrain d'assise du projet n'indiquent pas la présence de cavités souterraines. Cependant le risque de carrière est présent et les fondations nouvelles devront prendre en compte les prescriptions de l'Inspection Générale des Carrières



Plan des carrières

## 2. PRESENTATION DU PROJET

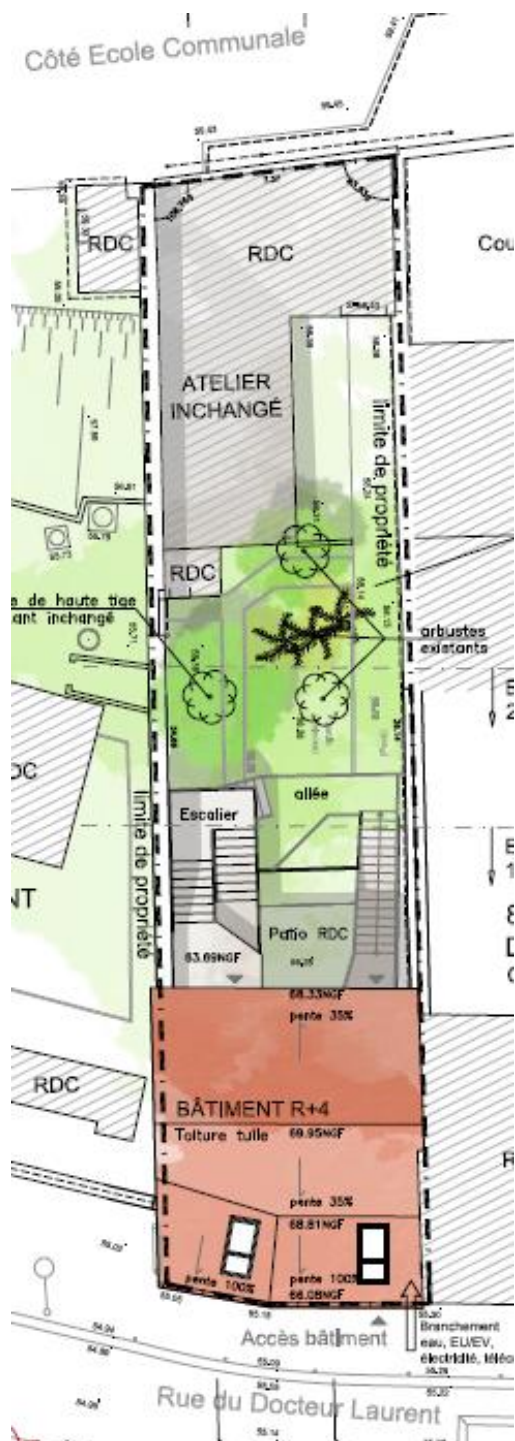
Le projet prévoit la réhabilitation lourde et la surélévation d'une maison de ville. Le terrain n'est globalement pas modifié. La terrasse située au 1<sup>er</sup> niveau du bâtiment sur rue sera supprimée pour laisser la place à un patio apportant de la lumière au logement du rez-de-chaussée.

Le projet de surélévation vient dans le prolongement du bâtiment existant sur rue. La réhabilitation de ce bâti permettra en rez-de-chaussée, la création d'un logement d'environ 25 m<sup>2</sup> (T1). Il sera accessible aux personnes à mobilité réduite.

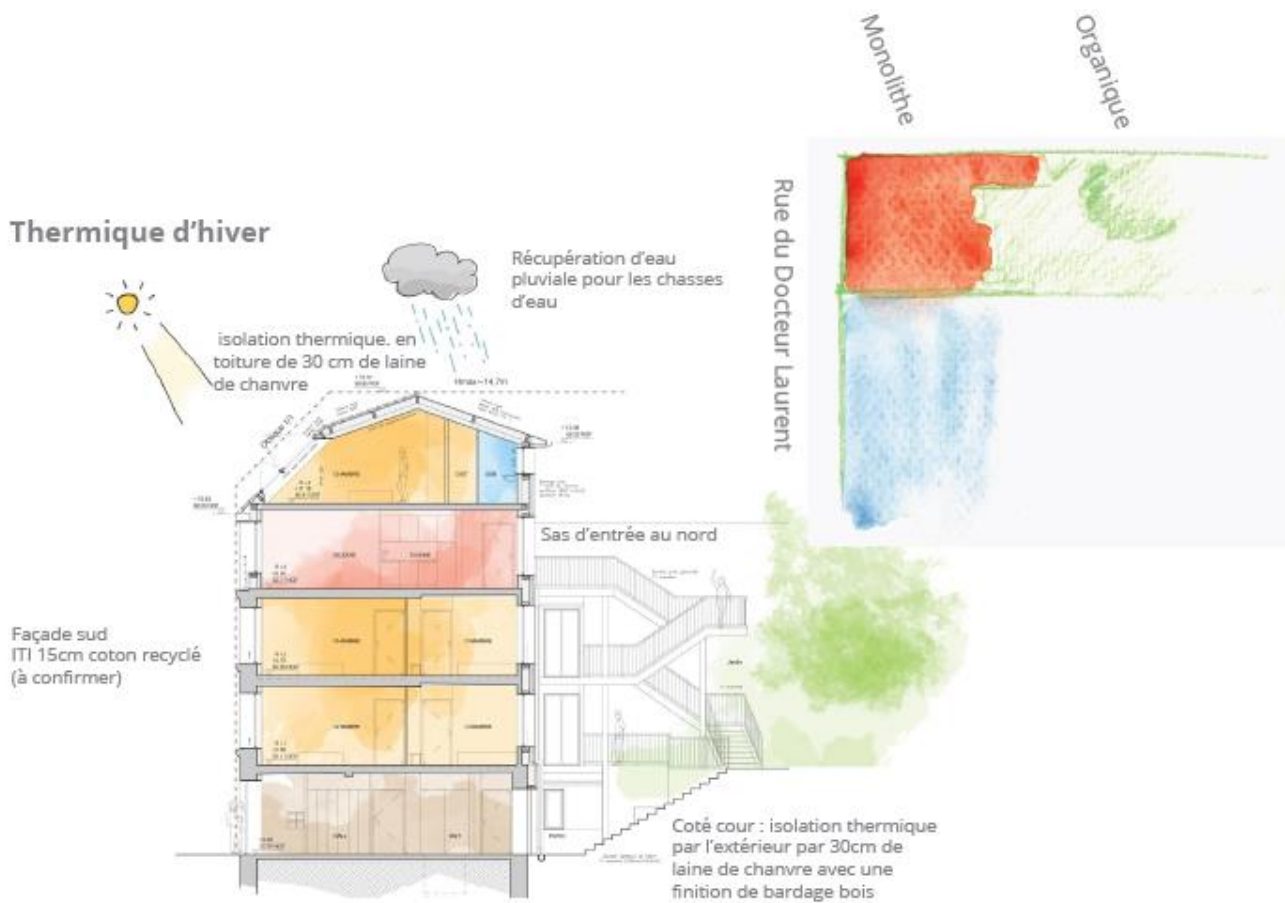
Aux niveaux 1 et 2, il est prévu la création de deux logements d'environ 53 m<sup>2</sup> (T3)

Aux niveaux 3 et 4, la surélévation permettra d'aménager deux appartements de 45m<sup>2</sup> environ (T2).

L'atelier situé sera transformé en bureau. Ce bâtiment pourra servir pendant le chantier pour les vestiaires et le réfectoire du personnel de chantier. Il pourra servir aussi pour le stockage des matériaux de réemploi.



Plan masse du projet



Coupe bioclimatique

Le projet prévoit la création d'une nouvelle circulation verticale côté cour. Orientée nord, la porte d'entrée des logements est protégée par un petit sas. Celui-ci peut aussi servir de séchoir à linge fermé par persiennes. En hiver, le sas coupe les vents froids du nord. En été, il permet de laisser la porte d'entrée ouverte et de ventiler le logement de manière traversante. La présence de volets au sud et de persiennes au nord permettra de protéger les logements du soleil en été et de les sécuriser avec les fenêtres ouvertes pour rafraîchir les logements les nuits d'été.

La surélévation a été conçue dans le prolongement du volume de la maison existante. Cette maison est inscrite dans le paysage faubourien du sud du XIII<sup>e</sup> arrondissement. Sa surélévation forme une masse monolithique de maçonnerie de tuile et surmontée d'une toiture avec cette même matérialité.

La façade sud sur rue sera isolée par l'intérieur. Il sera prévu pour cette façade un nettoyage et une reprise des éléments de modénatures (Corniche, encadrements de baies, bandeaux, soubassement...). Les autres façades à l'ouest et au nord du bâtiment recevront une isolation thermique par l'extérieur.

L'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades des constructions existantes, suivant les articles UG.11.1.1 et UG.11.2.3 du PLU. Cette ITE sera limitée à 20cm de fibre de bois avec une finition enduite en débord sur l'alignement de la voie publique. Sur la parcelle du terrain de sport, une demande d'empiètement a été autorisée pour l'isolation du mur en sautoir de la parcelle, suivant les dispositions de la loi climat du 22 août 2021 permettant l'installation de l'isolation thermique extérieure ajoutée sur un bâtiment existant de déborder sur la propriété voisine.

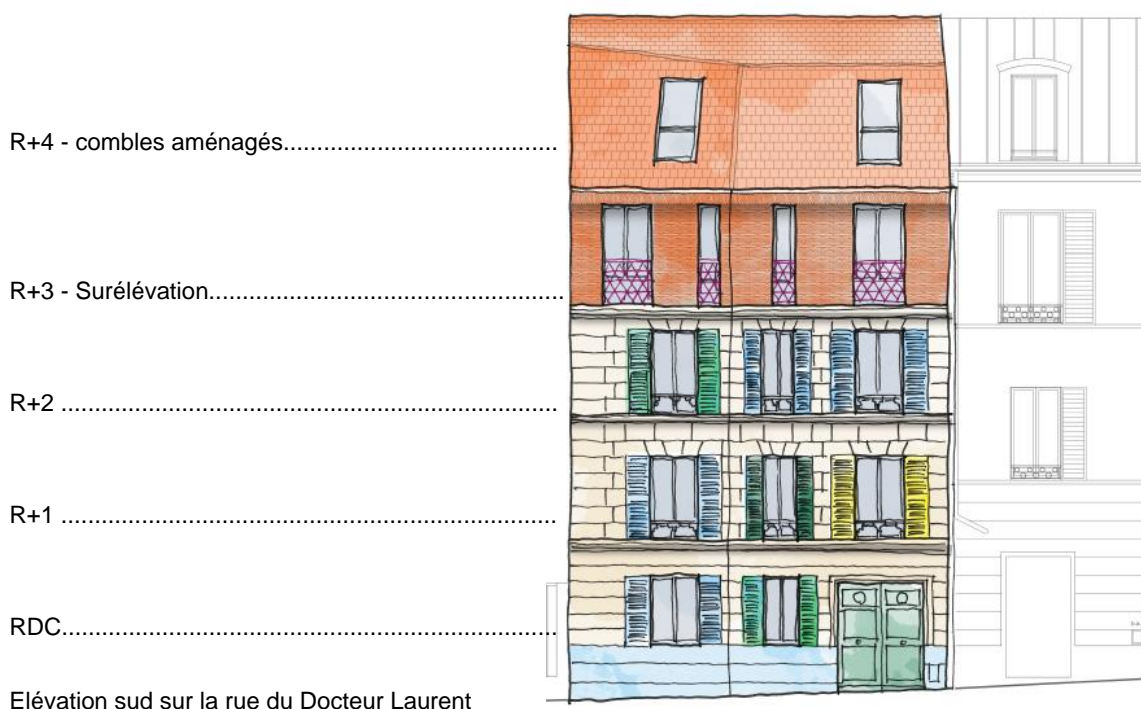


Au nord, la façade sur cour recevra une isolation thermique par l'extérieur par 30cm de laine de chanvre avec une finition de bardage bois. Ce bardage mettra en œuvre le bois les parquets récupérés dans le bâtiment existant.

La surélévation a été pensée dans la continuité du volume de la maison existante, caractéristique du paysage faubourien, elle constitue une masse monolithique surplombée d'une toiture en tuile.

Au sud le volume de la surélévation recevra un bardage constitué de tuiles posées horizontalement.

La tuile est utilisée dans plusieurs constructions du quartier, notamment les maisons du lotissement des Peupliers à proximité. Il est donc proposé de conserver une toiture en tuile pour le projet. La réutilisation des tuiles existantes ne peut assurer une parfaite étanchéité, cependant les tuiles existantes seront utilisées pour composer un bardage maçonné et respirant de la façade sur rue de la surélévation. Un travail fin avec ces tuiles de réemploi pourrait rappeler certaines modénatures de la façade de la piscine de la Butte aux Cailles toute proche. Ce bardage de tuiles assure une protection de la façade contre le soleil et les surchauffes d'été. La toiture recevra 36 cm de laine de chanvre pour son isolation thermique.



Projet au 10 rue du docteur Laurent

Les matériaux prévus pour le projet sont les suivants :

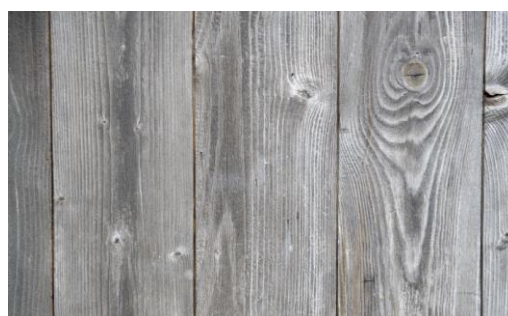
. La pierre calcaire de la façade existante sur rue qui sera nettoyée et restaurée. Une reprise des éléments de modénatures sera prévue (Corniche, encadrements de baies, bandeaux, soubassement...).



La façade ouest recevra une finition enduite de tonalité beige claire proche de la couleur existante



Au nord, la façade sur cour recevra une finition de bardage bois grisée.



. Les menuiseries bois seront peintes couleur blanc cassé.

Les volets en bois encore en place, ont été peints dans des couleurs vives, contrastant avec un fond anthracite. Ces coloris seront conservés.

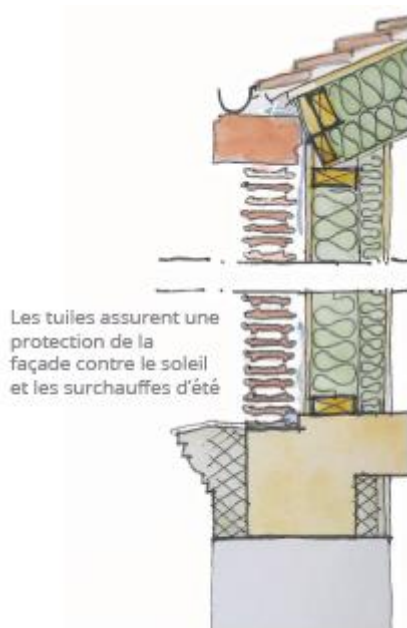
Les éléments de ferronnerie existants et conservés (garde-corps) seront de teinte sombre gris anthracite.





.La surélévation recevra un bardage constitué de tuiles de terre cuite récupérées posées horizontalement. La toiture viendra en continuité avec des tuiles mécaniques grandes moule de même nature que les tuiles du bâtiment existant.

Elles sont de couleur assez claire, afin de ne pas accentuer le contraste.



ARTURO FRANCO DÍAZ - warehouse 8B, Madrid 2009