

Un projet de restauration à deux pas des Batignolles

11
Saint-Ouen
PARIS 17^E



Une localisation prisée au cœur du 17^e arrondissement...

Situé entre les Batignolles et Montmartre, le **11 Saint-Ouen** bénéficie d'un environnement idéal sollicité pour son dynamisme, ses commerces et ses infrastructures scolaires, paysagères et culturelles nécessaires au bien-être quotidien des résidents.

*...un lieu de vie
recherché
par les familles
et les jeunes couples
dynamiques.*

Pour les flâneurs en quête de verdure, le **square des Batignolles**, plus typique que le **Parc Martin Luther King**, plus petit que le **Parc Monceau**, fait le bonheur des habitants du quartier avec ses pelouses bien entretenues, ses arbres centenaires, ses bancs publics et son bassin aux canards.

Les marques préférées des parisiennes ont presque toutes une adresse ici, notamment dans la rue Legendre qui regorge de **boutiques tendances** : Sœur, Marie-Sixtine, Harris Wilson, Balibaris, Leon & Harper, Des Petits Hauts...

Mais la **culture** n'est pas en reste avec la présence de l'**Odéon-Théâtre de l'Europe**, le **théâtre Hébertot** ou encore le **cinéma Les 7 Batignolles** et concourt à faire de ce quartier un **lieu de vie recherché** par les familles et les jeunes couples dynamiques.

En effet, aux abords immédiats de l'immeuble, de nombreux **restaurants avec terrasses**, des **brasseries** pour les afterworks ou les instants de détente entre amis, des **commerces** de bouche, des **épiceries**, des **supérettes**, des **écoles** et **collèges** participent activement à la vie de ce quartier pour en faire un petit havre de paix à la population tradi-branchée.

À seulement quelques rues du **11 Saint-Ouen**, la très pittoresque **Cité des Fleurs**, aux allures de petit village dévoilé, au sein d'une petite allée piétonne, des villas aux styles architecturaux étonnants et des petites cours à la végétation fleurie dès les beaux jours. Le peintre impressionniste **Alfred Sisley** y résida d'ailleurs de nombreuses années.



En termes de mobilité, le **11 Saint-Ouen** dispose à **80 mètres**, de la **ligne 13** du métro, station « La Fourche » qui offre une liaison avec les **hub multimodaux** de Saint-Lazare et de Montparnasse et leurs **interconnexions** avec les lignes de **métro 3, 4, 6, 9, 12, 14**, les **lignes J et L** du Transilien (permettant de rejoindre rapidement le quartier d'affaires de Paris La Défense), la **ligne E** du RER et les **grandes lignes SNCF**.



3 lignes de bus (21, 54 et 74) desservent l'immeuble ou ses environs immédiats et des **stations de vélo/trottinettes électriques** en libre-service privilégient les modes de déplacement doux énormément plébiscités dans le quartier.



Enfin, **en voiture**, l'**accès rapide** au **boulevard périphérique** à **Porte de Saint-Ouen** permet de rallier les **pôles d'affaires** émergents du Nord et de l'Est parisien ainsi que les **aéroports** de Paris-Orly et Paris-Charles de Gaulle.

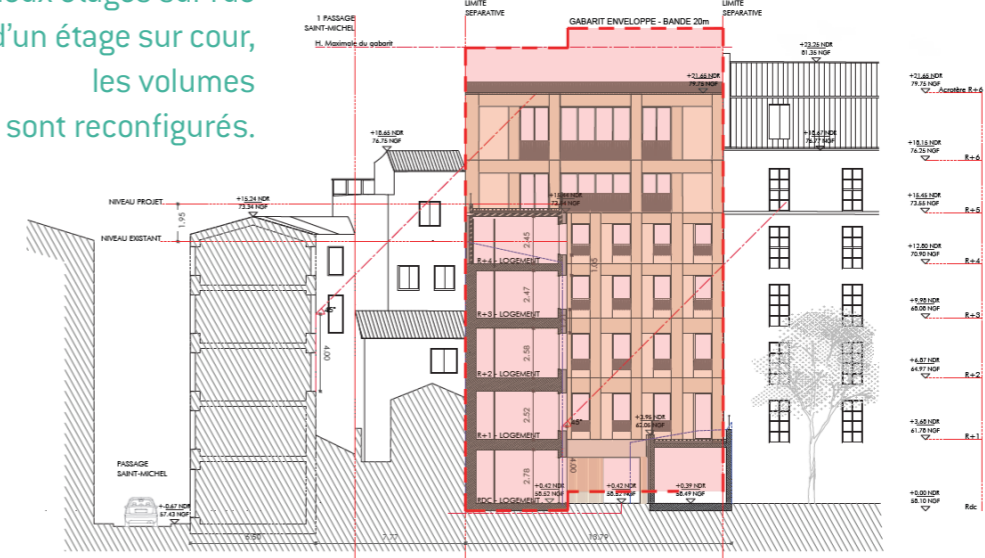


Un ensemble parfaitement intégré dans son environnement...



11
Saint-Ouen
PARIS 17^e

En réhaussant de deux étages sur rue et d'un étage sur cour, les volumes sont reconfigurés.



À l'intérieur, nous retrouvons :

- En rez-de-chaussée + sous-sol et non éligible au déficit foncier :
- 2 commerces sur rue existants restructurés,
- Des locaux à usage de bureaux créés,
- Des locaux à usage d'hébergement hôtelier,
- Des locaux annexes tel que des caves, le local vélos et le local poubelles.

En étages :

- 20 logements dont 15 éligibles au déficit foncier,
- Des locaux à usage de bureaux créés.

Le programme prévoit la **restauration**, la **réhabilitation énergétique** et la surélévation d'un bâtiment en R+4 et d'un bâtiment en R+1 ainsi que la **démolition** et la **reconstruction partielle** de la façade sur cour d'un troisième bâtiment.

Le projet de restauration va s'articuler en 4 phases :

- Restauration des parties intérieures existantes,
- Remplacement et délocalisation de la cage d'escalier pour permettre l'installation d'un ascenseur et d'un escalier en béton,
- Surélévation partielle des corps de bâti, sur rue et sur cour, en structure mixte bois-acier,
- Mise en place d'une isolation par l'extérieur et d'une nouvelle vêtue en tôles métalliques réalisées à partir d'aluminium recyclé.

Si du rez-de-chaussée au 4^e étage les fenêtres reprennent le rythme des ouvertures existantes et le bardage rappelle les volets à la parisienne, du 5^e au 6^e étage les **ouvertures** deviennent **plus généreuses** et les proportions des pleins et des vides confèrent à la surélévation une **réelle légèreté visuelle**. Sur cour, la même logique est reprise.

Le retrait au 6^e étage affine l'ensemble en retrouvant les alignements des bâtiments voisins.

La façade en béton du **bâtiment B** est conservée et ravalée. Les parties surélevées seront réalisées en ossature bois et habillage métallique, avec une écriture similaire à la surélévation du **bâtiment A**.

Afin d'agrandir la cour intérieure, une partie du **bâtiment C** est démolie et reconstruite à l'alignement du mur du hall d'entrée.



Des appartements assujettis au déficit foncier...

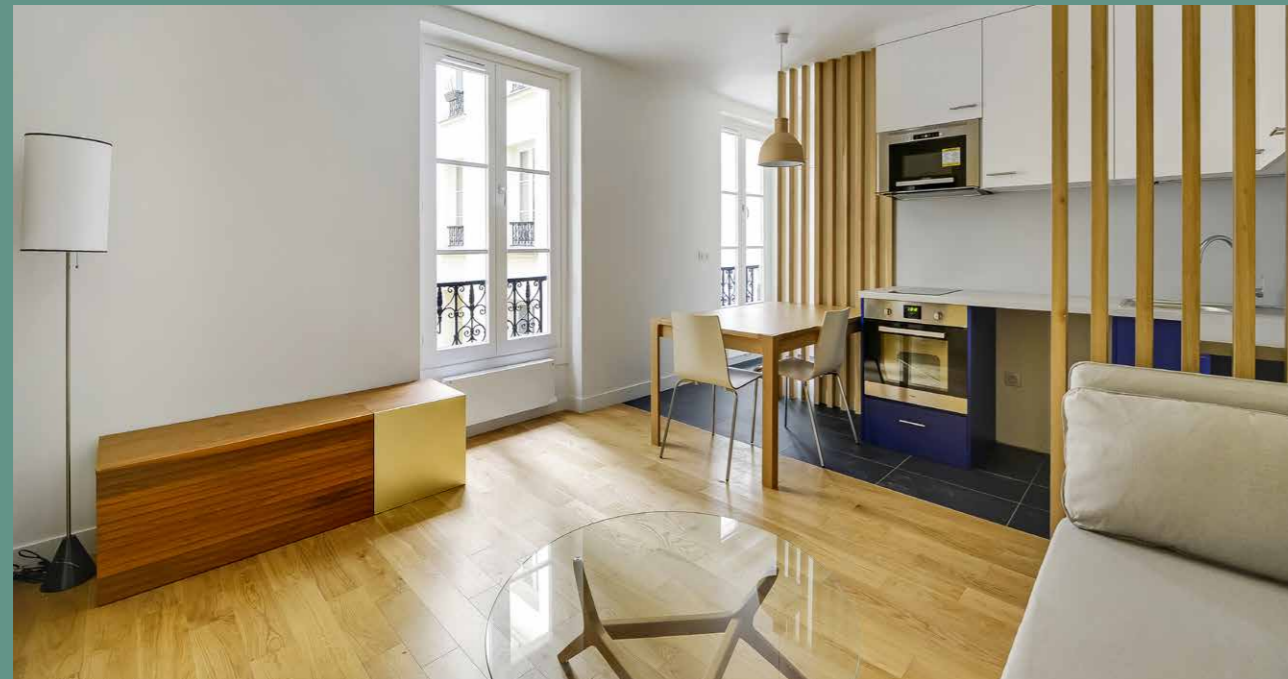


Photo non contractuelle

Le 11 Saint-Ouen bénéficie, pour les travaux de restauration, du régime fiscal du déficit foncier qui permet à l'investisseur locatif de déduire le montant des travaux payés de ses revenus fonciers, puis en cas d'excédent, de son revenu global, à hauteur de 10 700 euros par année de décaissement. L'excédent est reportable sur les futurs revenus fonciers des dix années à venir. L'avantage fiscal diminue fortement l'impôt sur les revenus fonciers et les contributions sociales. Déduction de 100% des travaux de restauration des revenus fonciers.

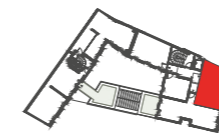
Hors plafonnement des niches fiscales

Budget de l'investissement :

à partir de 226 045 euros

10 700 euros par année de décaissement de travaux

[donc pour une acquisition en 2022 – 3ans]



Lot **A101** - Bât. A - R+1

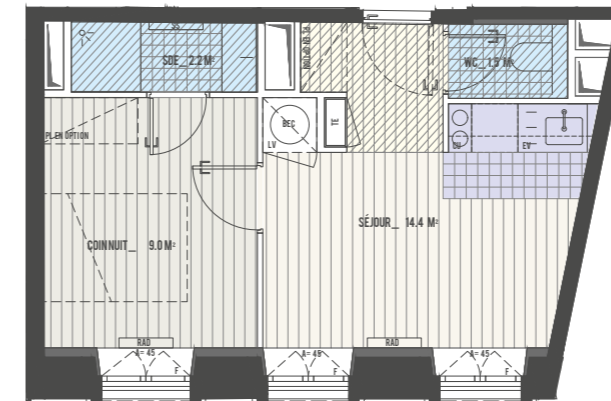
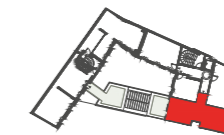


Tableau des surfaces

SÉJOUR	14,40 M ²
SALLE D'EAU	2,20 M ²
WC	1,50 M ²
CHAMBRE	9,00 M ²

27.10 m²



Lot **A102** - Bât. A - R+1

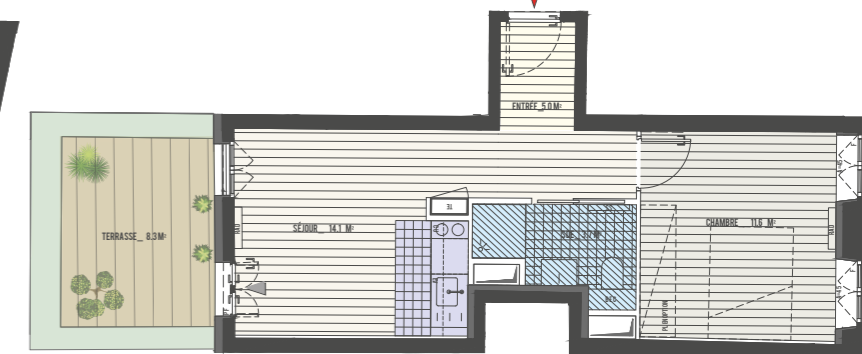
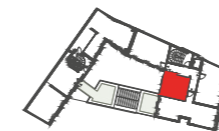


Tableau des surfaces

ENTRÉE	5,00 M ²
SÉJOUR	14,10 M ²
SALLE D'EAU	3,70 M ²
CHAMBRE	11,60 M ²

Terrasse 8.30 m²

34.40 m²



Lot **A103** - Bât. A - R+1

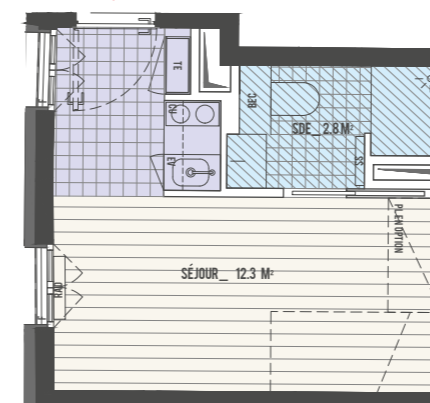
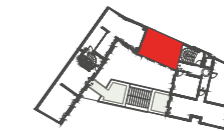


Tableau des surfaces

SÉJOUR	12,30 M ²
SALLE D'EAU	2,80 M ²

15.10 m²



Lot **A104** - Bât. A - R+1

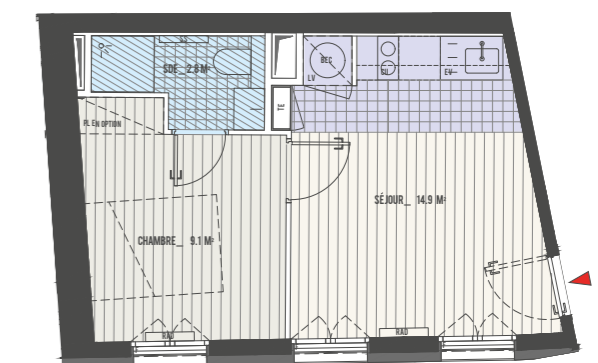


Tableau des surfaces

SÉJOUR	14,90 M ²
SALLE D'EAU	2,80 M ²
CHAMBRE	9,10 M ²

26.80 m²





Saint-Ouen

PARIS 17^E



Une opération :

PIRPHI

Contact :

Kenza El Arabi

kelarabi@pirphi.com

+33 (0)1 73 04 28 31 / +33 (0)6 38 83 38 76

7 rue de Penthièvre - Paris 8^e

Document non contractuel - Réalisation GMG Concept

Reportage photographique : Maurine Tric - Images de synthèse façade et cour + photos intérieure : Strat & FI Droits Réservés - Photo famille : Adobestock
Les renseignements apportés dans ce document ne sauraient engager les sociétés citées, propriétaires de leurs marques et de leurs logotypes.