

HABITER

EXPOSITION

HABITER
L'ART
DE
L'ARSENAL

EXPOSITION

—
04
2018
/
09
2018
—

PAVILLON
DE L'ARSENAL



La maison des locataires, photomontage de Robert Doisneau, 1962
© Robert Doisneau/Rapho

Il s'invente aujourd'hui à Paris de nouvelles architectures du logement. Ces immeubles collectifs à peine livrés ou encore en projet explorent par nécessité ou opportunité des situations urbaines inédites. Ce faisant, ils questionnent les formes traditionnelles de l'habitat et leur fabrication. Certains expérimentent également des stratégies de construction décarbonées, d'autres anticipent les modes de vie de demain ou interrogent la notion même de propriété. Il faut construire mieux et consommer moins, pour habiter plus et habiter mieux.

Alors que Paris compte déjà 120 millions de mètres carrés bâtis dont 77 millions¹ pour l'habitat, les politiques actuelles et les appels à projets des maîtres d'ouvrage et aménageurs publics incitent à nouveau les concepteurs à inventer les logis de leur temps. L'enjeu est de convoquer d'autres espaces à habiter car la pression de la demande rejoint le défi du foncier. Casernes abandonnées, bureaux obsolètes, garages inutilisés, églises désacralisées: si l'immeuble de demain existe peut-être déjà pour partie, chaque transformation offre l'opportunité de redécouvrir des patrimoines oubliés, de rouvrir des sites, de partager des cours, et ainsi de participer à la vie de la cité. La ville durable préfère la réhabilitation au neuf, dont le bilan carbone serait dix fois moins impactant². Elle privilégie aussi la mixité et l'intensité. Sur les toits, au-dessus des entrepôts et ateliers, en couverture des emprises routières ou ferroviaires, l'évolution des techniques et des mobilités révèle des fonciers jusqu'alors délaissés. Les accords signés par la Ville

avec la SNCF ou la RATP en témoignent. Ils engagent la construction à terme de plus de 16 200 logements, dont au moins 50% d'habitat social³.

La diversité des situations se conjugue avec l'ambition de répondre aux besoins et aspirations de chacun. Internat, résidence étudiante, habitat participatif ou intergénérationnel, mais aussi maison relais, foyer, colocation, hébergement d'urgence: les typologies ouvertes et adaptables développées pour les logements spécifiques semblent annoncer l'habitat de demain. Les modèles préfigurent la diminution de l'espace privé au profit de lieux plus collectifs ou la mise en œuvre de services partagés associés à l'offre immobilière. À l'échelle de l'immeuble, jardins, toitures partagés, buanderie ou locaux associatifs se multiplient; à l'échelle de l'appartement, balcons, terrasses et loggias. Selon une récente enquête d'opinion⁴, la question de la luminosité arrive en tête des critères de choix immobiliers, et 59% des sondés rêvent d'un balcon ou d'une terrasse. Certains programmes ici présentés annoncent jusqu'à 20 m² d'espace extérieur par logement. Ils rappellent et actualisent les modèles modernes de l'immeuble-villa du début du XX^e siècle.

Chercher plus d'extérieur appropriable se construit avec une attention renouvelée aux matériaux dans le respect des enjeux énergétiques. Pierre, paille, chanvre, bois: l'immeuble parisien retrouve et ré-interprète ses matières d'origine pour éviter les excès de la modernité. Depuis le vote du conseil de Paris

en juillet 2016, l'ambition est de réduire la consommation du bâti à 40 kWh ep/m²/an. Ainsi, les logements du futur présentés dans l'exposition consommeront cinq fois moins que les immeubles des Trente Glorieuses⁵ et quatre fois moins que ceux de la fin du siècle dernier. La volonté publique interpelle aussi les us du chantier, qu'il s'agisse des temporalités ou des procédés techniques utilisés. Par le recours aux filières sèches, à la préfabrication, aux matériaux de réemploi ou biosourcés, nombre d'acteurs aspirent à réduire les 13,5 kg de déchets inertes produits par la construction d'1 m² de logement⁶ et s'orientent vers de nouveaux process, alors que le sable vient à manquer.

Paris comptait au dernier recensement plus de 1 362 182 logements⁷, davantage qu'à n'importe quelle époque de son histoire. Rapporté à la population, le ratio de 1,6 personne/logement est le plus avantageux, toutes périodes confondues. La surface moyenne de logement par personne, passée de 26,5 à 31 m² à Paris, progresse. Le logement insalubre est résorbé depuis 2010, et Paris doit atteindre 30% de logement social en 2030. Mais, au-delà des chiffres, l'équation est globale. En 2005, la chercheuse québécoise Louise Dandurand démontrait que l'innovation technologique et l'innovation sociale sont complémentaires. « La diversité des acteurs et des usages, la complexité des processus, l'importance des réglementations impliquent des processus non linéaires dans une démarche partagée de résolution des problématiques⁸. » Le défi du logement à Paris relève bien de cette double ambition, solidaire et technologique.

Il revient alors aux architectes, depuis plus d'un siècle à l'origine de la réflexion pour de meilleurs logements, d'inventer, au sein d'équipes pluridisciplinaires avec les maîtres d'œuvre, promoteurs et constructeurs, des lieux plus vertueux, plus généreux. L'ouvrage *Habiter Plus - Habiter Mieux* souhaite mettre ces enjeux à la portée de tous, en présentant une soixantaine de projets classés selon les questions qu'ils soulèvent dans l'habitat au quotidien. Où fabriquer les logements du Paris de demain? Casernes, couvents, garages, bureaux... l'immeuble du futur est-il déjà construit? Peut-on encore inventer de nouveaux fonciers? Comment construire mieux pour consommer moins? Peut-on offrir plus d'espaces extérieurs et rester sobre? Colocation, cohabitation, copropriété, à quoi ressemble l'habitat à l'heure de l'économie du partage?

Alexandre Labasse

Directeur général du Pavillon de l'Arsenal

1. Étude Atelier parisien d'urbanisme (Apur).

2. Une construction tertiaire neuve en béton affiche 128 kg équivalent carbone/m²; la rénovation lourde n'atteint que de 5 à 10 kg/m².

3. RATP: 2 000 logements dont 50% sociaux; SNCF: 14 200 logements dont 60% sociaux.

4. Étude Century 21, 2016.

5. Étude Apur. Estimation avec une fourchette de ± 50 kWh/m²/an selon les configurations morphologiques des constructions.

6. Parmi les 13,5 kg de déchets inertes figurent: 5,7 kg de déchets non dangereux, 0,45 kg de métal, 1,8 kg de plâtre, 1,3 kg de bois, 0,25 kg d'emballage. Conseil régional d'Île-de-France, « Avis sur l'avant-projet de Predec - Plan régional de prévention et de gestion des déchets issus des chantiers du Bâtiment et des Travaux publics », septembre 2013.

7. Donnée Apur, recensement 2014.

8. Louise Dandurand, « Réflexion autour du concept d'innovation sociale, approche historique et comparative », *Revue française d'administration publique*, n° 115, 2005/3, p. 377-382.

270 LOGEMENTS DANS UN PROGRAMME MIXTE

Rue de la Chapelle – Paris 18^e

Le projet des lots F1 et F2 s'inscrit précisément dans l'image urbaine déterminée par l'AUC. Nous avons traité les deux bâtiments de façon à en faire un projet unique. Le premier se compose de deux volumes empilés, un socle de bureaux et de logements SOHO (Small Office, Home Office) surmonté d'une tour de logements familiaux atteignant 50 m de haut. Le second, monolithique et plastique, accueille des foyers de jeunes travailleurs et de migrants. Les deux volumétries terminent dans les étages supérieurs avec un plan carré par une rotation à 45°. Le bâtiment principal s'agence selon deux trames superposées, la structure des logements s'articulant au-dessus du rez-de-chaussée. Quatre patios portent la lumière au cœur du volume du socle. Grâce à une gestion compacte et régulière du programme, nous avons dégagé une marge qui a permis d'introduire une loggia en double hauteur sur la totalité du niveau au premier tiers de la tour F1. Donnant à la tour une proportion plus élancée, la loggia dialogue avec le socle des SOHO et le couronnement. Cet espace collectif extérieur en plein ciel jouit de vues vers Montmartre et le Sacré-Cœur.

Charles Pictet architectes associés & Atelier Martel

Maîtrise d'œuvre : **Charles Pictet architectes associés**, mandataire / **Atelier Martel**, architecte associé / **EVP**, BET structure / **Espace-Temps**, BET fluides / **Éléments Ingénierie**, BET environnement / **Acoustique et Conseil**, BET acoustique / **Bureau Michel Forgue**, BET économique 1 / **Cabinet Philippe Colas**, BET économique 2 / **Accès SSI**, conseil sécurité

Type de mission : complète

Maîtrise d'ouvrage : **RIVP**

Nature de la commande : concours

Aménageur : **Espaces ferroviaires Aménagement**

Programme : 91 logements familiaux, 12 Soho (bureau + logement), 3 locaux d'activités, salle pouvant accueillir du public, 107 logements pour jeunes travailleurs, 60 logements pour travailleurs migrants, 66 places de parking

Livraison prévisionnelle **2019**

Caractéristiques environnementales : **certification Habitat et Environnement / performance énergétique et de la qualité associée (PEQA) / Plan Climat de Paris / label Effinergie+ / RT 2012**



