

 ÉTUDE

# LA RÉHABILITATION DES HABITATIONS À BON MARCHÉ (H.B.M.)

VERS UNE ÉVOLUTION «DURABLE»

**CAHIER 1 : LES ÉVOLUTIONS SPATIALES DU PARC HBM**

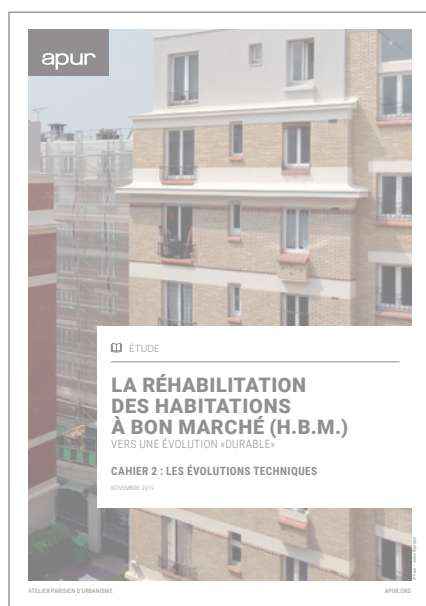
NOVEMBRE 2019

L'ÉTUDE EST COMPOSÉE DE TROIS CAHIERS COMPLÉMENTAIRES.



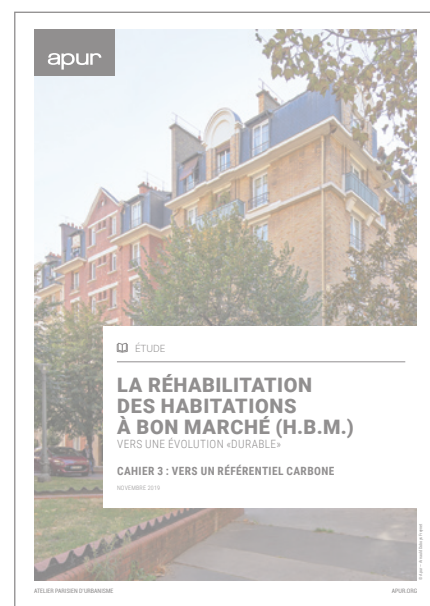
## CAHIER 1 : LES ÉVOLUTIONS SPATIALES DU PARC HBM

Ce premier cahier traite des évolutions spatiales du parc depuis sa création. Il décrit les différentes interventions sur la morphologie des ensembles, les espaces extérieurs ou à l'intérieur des locaux, qui ont permis d'adapter les HBM aux nouvelles normes et exigences de confort.



## CAHIER 2 : ÉVOLUTIONS TECHNIQUES

Le deuxième cahier aborde les aspects techniques de ces interventions en détaillant les caractéristiques initiales des bâtiments et les procédés techniques mis en œuvre. L'impact de ces dispositifs est évalué par le retour d'expérience et une analyse détaillée des audits énergétiques.



## CAHIER 3 : VERS UN RÉFÉRENTIEL CARBONE

Le troisième cahier propose d'élargir la grille d'actions mises en œuvre dans le cadre des opérations Plan Climat en mettant l'accent sur des approches et dispositifs encore peu valorisés dans les opérations, et qui pourraient contribuer de façon significative à l'amélioration de l'impact environnemental de ce parc.

Directrice de la publication : **Dominique ALBA**

Étude réalisée par : **Julien BIGORGNE**

Sous la direction de : **Paul BAROIN**

Avec : **Ludovic PÉPION** accompagné de **Jean-François ARENES, Olivier RICHARD, Gabriel SÉNÉGAS, Florence HANAPPE, François MOHRT, Anaïs LO PINTO, Frédéric BERTRAND** et **Lina SKALLI**

Photos et illustrations : **Apur** sauf mention contraire

Mise en page : **Apur**

[www.apur.org](http://www.apur.org)

# Sommaire

PRÉAMBULE.....	4
<b>1.   Le Parc HBM</b> .....	<b>7</b>
Le patrimoine bâti .....	10
Les habitants des H.B.M. ....	14
<b>2.   Description des évolutions du parc HBM</b> .....	<b>19</b>
Les évolutions morphologiques .....	20
L'évolution des logements .....	26
Accessibilité PMR .....	40
Évolution des usages en rez-de-chaussée .....	46
Le traitement des espaces extérieurs .....	58
Les espaces publics .....	64

---

## PRÉAMBULE

---

Dans le cadre des réflexions en cours sur les quartiers NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain), la Ville de Paris a confié à l'Apur une mission d'évaluation de la réhabilitation engagée dans le parc HBM au regard des objectifs Plan Climat de 80 kWh/m<sup>2</sup>/an de consommation unitaire et de 60 % de baisse de consommation d'énergie pour le parc HBM. Depuis le démarrage de la mise en œuvre du Plan Climat en 2007, le parc des logements de l'après-guerre, en particulier celui de la période 1945-1974, a concentré l'essentiel de l'attention des efforts de réhabilitation tant ce parc apparaît problématique au regard des questions de consommations d'énergie, mais aussi parce que la mise en œuvre de solutions techniques efficaces comme l'isolation thermique extérieure y est souvent peu contrainte par les questions d'ordre patrimonial. Le parc HBM est un parc de logements constructivement assez spécifique. Il est un entre-deux, à mi-chemin entre la construction ancienne dont il hérite de nombreuses caractéristiques et de la construction moderne dont il applique les techniques constructives notamment l'emploi du béton armé.

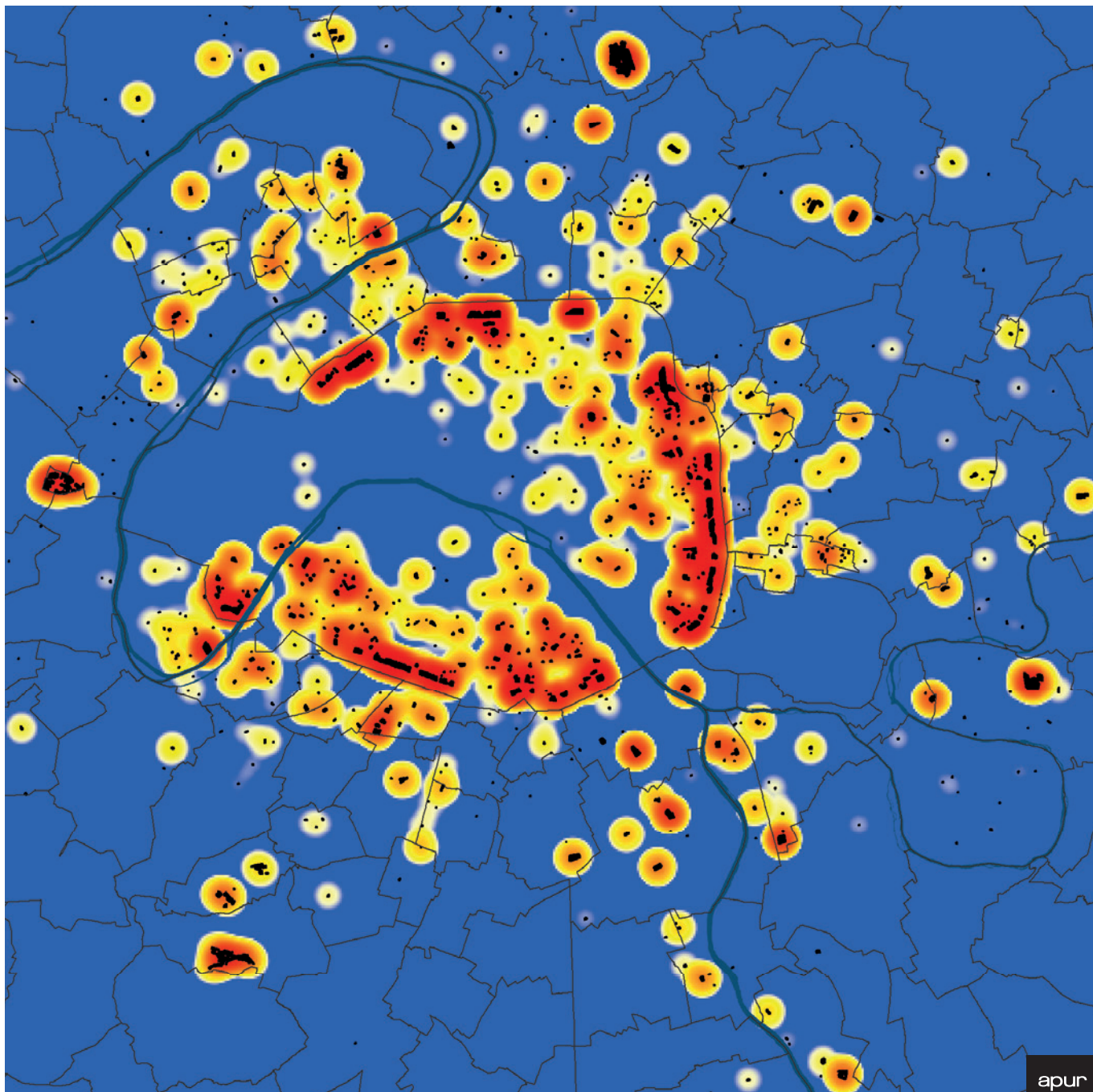
L'étude de l'Apur menée pour la Direction du Logement et de l'Habitat de la Ville de Paris, en partenariat avec Paris Habitat, la RIVP et Elogie-SIEMP, propose une analyse des premières opérations dites Plan Climat menées sur le parc HBM. L'étude propose une capitalisation des retours d'expériences des opérations grâce à des visites de chantiers, des entretiens auprès de MOA, MOE et BET, une analyse des diagnostics énergétiques et une compilation des plans et diverses données mises à disposition de l'Apur. L'étude aborde plus largement les évolutions de ce parc au regard des questions de confort de vie et de bilan carbone.

Elle fait suite à l'étude historique portant sur le parc HBM menée par l'Apur en 2017 et intitulée : « *Les Habitations à Bon Marché de la ceinture de Paris : étude historique* ».



# 58 000

logements HBM  
à Paris  
dont 38 000  
sur la ceinture,  
soit 17 km de linéaire  
(sur les 34 km au total)



**DENSITÉ D'HABITAT SOCIAL COLLECTIF  
CONSTRUIT ENTRE 1918 ET 1939  
(D'APRÈS DGFIP)**

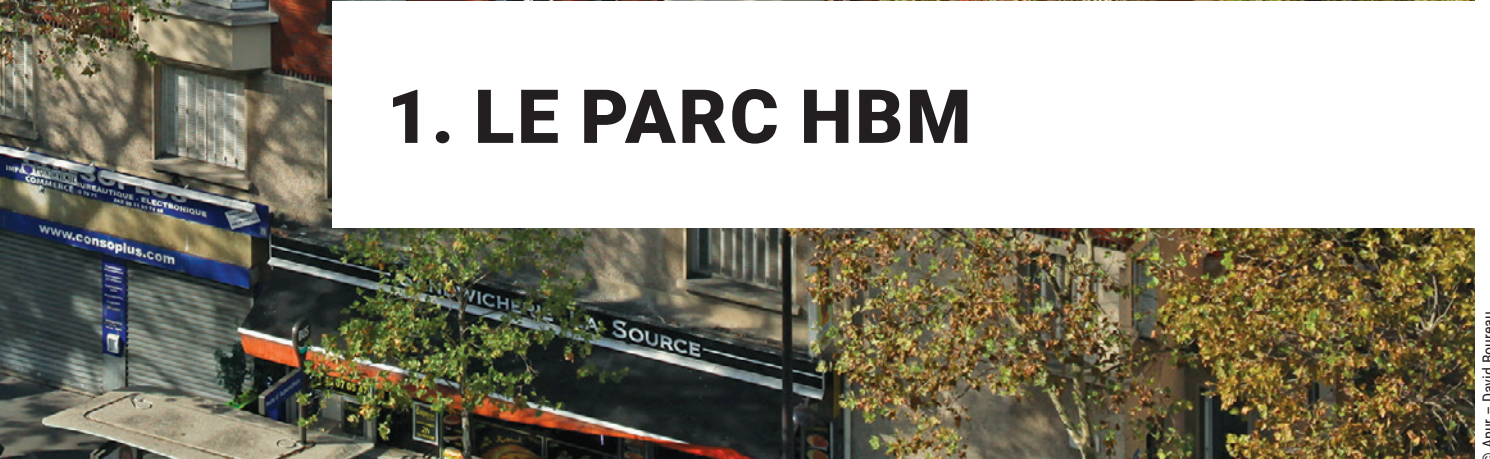


apur





# 1. LE PARC HBM



# Un patrimoine parisien singulier...

À Paris, la présence des Habitations Bon Marché (HBM) est si forte dans le paysage urbain qu'elles sont bien connues du grand public. On peut associer ainsi aux HBM une définition assez restreinte correspondant à des bâtiments d'habitat social, en brique souvent rouge, le plus souvent situés sur les boulevards des maréchaux et édifiés dans l'entre-deux-guerres.

La question de la production de logements pour la classe ouvrière se pose à partir de 1850 sous Napoléon III, comme un enjeu de productivité et de contrôle social.

La question sanitaire se pose également de façon prégnante, à Paris notamment avec le développement, lié à la densité et aux conditions d'hygiène médiocres, d'épidémies de choléra, de tuberculose et de typhoïde. Les sociétés philanthropiques construisent dans Paris à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle des bâtiments susceptibles d'offrir des conditions de vie décentes aux ouvriers en introduisant les éléments de confort et de salubrité en vigueur dans l'habitat bourgeois comme l'eau et le gaz à tous les étages, le chauffage, les sanitaires, etc.

Néanmoins, ces constructions ne permettent pas de répondre à l'ampleur des besoins et la loi Bonnefoy de 1912 autorise les collectivités à construire des logements. Ces « habitations bon marché » se caractérisent par un encadrement des loyers pour des populations spécifiques, une normalisation de l'habitat en termes de surface et d'éléments de leur salubrité (eau courante, WC, cuisine), un contrôle des sociétés de gestion par la puissance publique.

Un concours est lancé par la Ville de Paris en 1912 pour la création de logements pour les plus pauvres et les classes moyennes inférieures. L'Office Public d'Habitations à Bon Marché de

la Ville de Paris est créé en 1914 pour gérer les logements et éventuellement les construire. La guerre interrompt la réalisation des programmes qui reprendront à partir de 1919, avec une construction à grande échelle de 1926 à 1939 sur l'ancienne enceinte fortifiée de Thiers.

Le plan Bonnier de 1924 qui constitue le plan de référence pour l'aménagement de la ceinture de Paris met en place une occupation contrastée : des îlots de logements dans la ceinture intérieure au front bâti aligné sur les nouveaux boulevards des maréchaux ; une bande continue d'espaces verts dans la ceinture extérieure. Ce projet urbain a pour vocation de clore l'espace urbain parisien et marque la frontière entre Paris « intra-muros » et la banlieue. Il prend peu en compte les tissus urbains existants et ne prévoit aucune interaction avec la banlieue et peu avec Paris. Le projet hiérarchise les programmes de logement. Les « terrains à vendre » et les programmes ILM sont situés à proximité des portes principales et en vis-à-vis des deux bois, c'est-à-dire là où la valeur foncière est la plus forte. À l'inverse les logements HBM modestes et les équipements sont situés sur les terrains les moins valorisables.

## ...des enjeux sociaux prioritaires,

La fonction sociale de ces ensembles s'est maintenue au cours du siècle dernier et trois territoires parmi les cinq retenus par l'ANRU au titre du nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPNRU) ont pour caractéristique de compter de nombreux HBM. Il s'agit des territoires suivants : les Portes du 20<sup>e</sup> (Porte de Bagnole-Porte de Montreuil) retenu au titre de l'intérêt national, les Portes du 18<sup>e</sup>, Bédier-Oudiné-Chevaleret dans le 13<sup>e</sup> retenus au titre de l'intérêt régional.

Ces trois territoires sont marqués, à des degrés différents, par des difficultés liées à leur enclavement entre les boulevards des maréchaux et le boulevard périphérique. De nos jours, si les HBM se situent bien dans un territoire de frontière vis-à-vis de la banlieue, ils ne constituent pas forcément les ultimes logements parisiens, d'autres constructions de logements sociaux ayant été édifiées dans les années 50 à 70 au-delà de ces ensembles historiques, en marge du boulevard périphérique construit entre 1956 et 1973. Il s'agit notamment des ensembles Python Duvernois dans le 20<sup>e</sup>, des tours comme celle des Poissonniers ou la cité Valentin Abeille dans le 18<sup>e</sup> ou encore des tours et barres sur le site Bédier.

L'ancienneté du parc HBM et de son statut de logements sociaux a eu pour effet d'en faire un parc social comportant parmi les plus bas loyers du territoire parisien, susceptible d'accueillir les populations les plus modestes.

Cela a eu pour conséquence ces dernières années d'y concentrer des ménages parmi les plus en difficultés, classant ces quartiers dans les critères retenus par l'État pour bénéficier du nouveau programme de renouvellement urbain. Ainsi, ces 3 quartiers se caractérisent par :

- Une forte proportion de ménages à bas revenu, d'environ 1/3 des ménages alors qu'elle est de 11,4 % à l'échelle parisienne.
- un taux de chômage significativement plus élevé et un nombre d'allocataires du RSA de plus du double qu'à l'échelle parisienne.
- un nombre de ménages sans diplômes aux environs de 50 % alors qu'il n'est que de 21,5 % à l'échelle parisienne et une proportion de jeunes sans emploi ni formation particulièrement élevée, et ce, alors que le nombre de jeunes de moins de 25 ans est sensiblement plus



important dans ces quartiers que dans le reste du territoire parisien (32 % environ contre 28 % à Paris).

- enfin, le nombre de familles monoparentales fragiles est de plus du double par rapport au reste du territoire parisien.

**Les enjeux sur ces quartiers sont donc particulièrement importants en termes de requalification et de mixité sociale** pour lutter contre le sentiment de déclassement et enrayer ce décrochage d'une partie du territoire parisien.

### **Une ambition forte de renouvellement urbain...**

Le nouveau programme de renouvellement urbain parisien dont le protocole de préfiguration a été signé entre les différents acteurs le 3 avril 2017 prévoit d'engager des études devant permettre de déboucher sur des travaux à conduire pendant la durée des conventions qui seront conclues pour chaque site.

Les travaux de réhabilitation des HBM doivent permettre d'améliorer sensiblement le confort des habitants, parfois confrontés à la précarité énergétique mais aussi de créer les conditions d'une plus grande attractivité de ce parc permettant une diversification sociale de nature à rééquilibrer le peuplement des quartiers concernés.

**Cette étude a pour but de préciser les modalités d'interventions sur les HBM notamment dans le cadre de projets de réhabilitations thermiques.** Elle vise à dresser un inventaire des questions techniques spécifiques à ces habitations, comme : l'analyse des typologies constructives et architecturales employées pour leur édification, l'analyse des grandes pathologies thermiques spécifiques aux HBM, l'analyse de l'évolution des espaces intérieurs et les questions po-

sées par les mises aux normes actuelles, l'analyse des espaces extérieurs et de leur valorisation dans le cadre des réflexions sur l'adaptation climatique de Paris, l'analyse des possibilités offertes par les sous-sols et les toits. L'étude s'articule avec les autres études lancées par les partenaires du NPNRU, en particulier celle portée par les bailleurs sociaux qui traite de la gestion innovante des espaces extérieurs et des déchets.

### **...dans le cadre du Plan Climat**

Cette étude doit permettre d'apporter des préconisations d'interventions s'inscrivant dans le cadre de l'ensemble des objectifs fixés par la Ville de Paris dont les mesures environnementales sont au cœur des préoccupations. La Ville de Paris a adopté en 2007 un Plan Climat dont l'ambition était de réduire de 75 % les émissions de gaz à effet de serre en 2050 par rapport à 2004 avec un objectif à court terme de 25 % en 2020. Ce plan, révisé une première fois en 2012, adopté dans une nouvelle version en mars 2018, après l'accueil par Paris de la COP 21 en 2015, décline des objectifs de réduction quantifiés par secteur : bâtiments, transports, consommation et déchets, industrie. Le Plan Climat fixe l'objectif, sur l'ensemble des opérations portées par les bailleurs sociaux, de rénover 4 500 logements par an dès 2018 avec un gain énergétique moyen de 60 % et une consommation de 80 kWh/m<sup>2</sup>/an maximum. Ce chiffre sera porté à 5 000 logements par an à partir de 2020.

**Les préconisations réalisées à l'issue de cette étude devront donc s'inscrire dans cette quadruple exigence :**

- conservation d'un bâti de grande qualité architecturale ;
- amélioration des conditions de vie d'une population en majorité fragile ;
- création des conditions d'une nouvelle attractivité ;
- atteinte des objectifs du Plan Climat Énergie de Paris.

# 1.1

## Le patrimoine bâti

### Grandes évolutions du parc H.B.M. de 1940 à aujourd'hui

Le parc HBM a conservé au fil des ans sa vocation sociale. Peu de groupes de logements sont sortis du parc du social pour devenir des copropriétés. Ce phénomène a existé mais est resté très marginal. Le scandale des luxueux logements de la SAGI du boulevard Suchet a pris fin lorsque les logements ont finalement été sortis du parc social pour en faire des copropriétés. D'autres transferts ont pu exister notamment au sein des Fondations. Concernant les gestionnaires du parc locatif, on retrouve trois grands types de gestionnaires :

- **L'Office public**, aujourd'hui **Paris Habitat**, qui gère l'essentiel du parc (63,7 % des logements) au nom de la

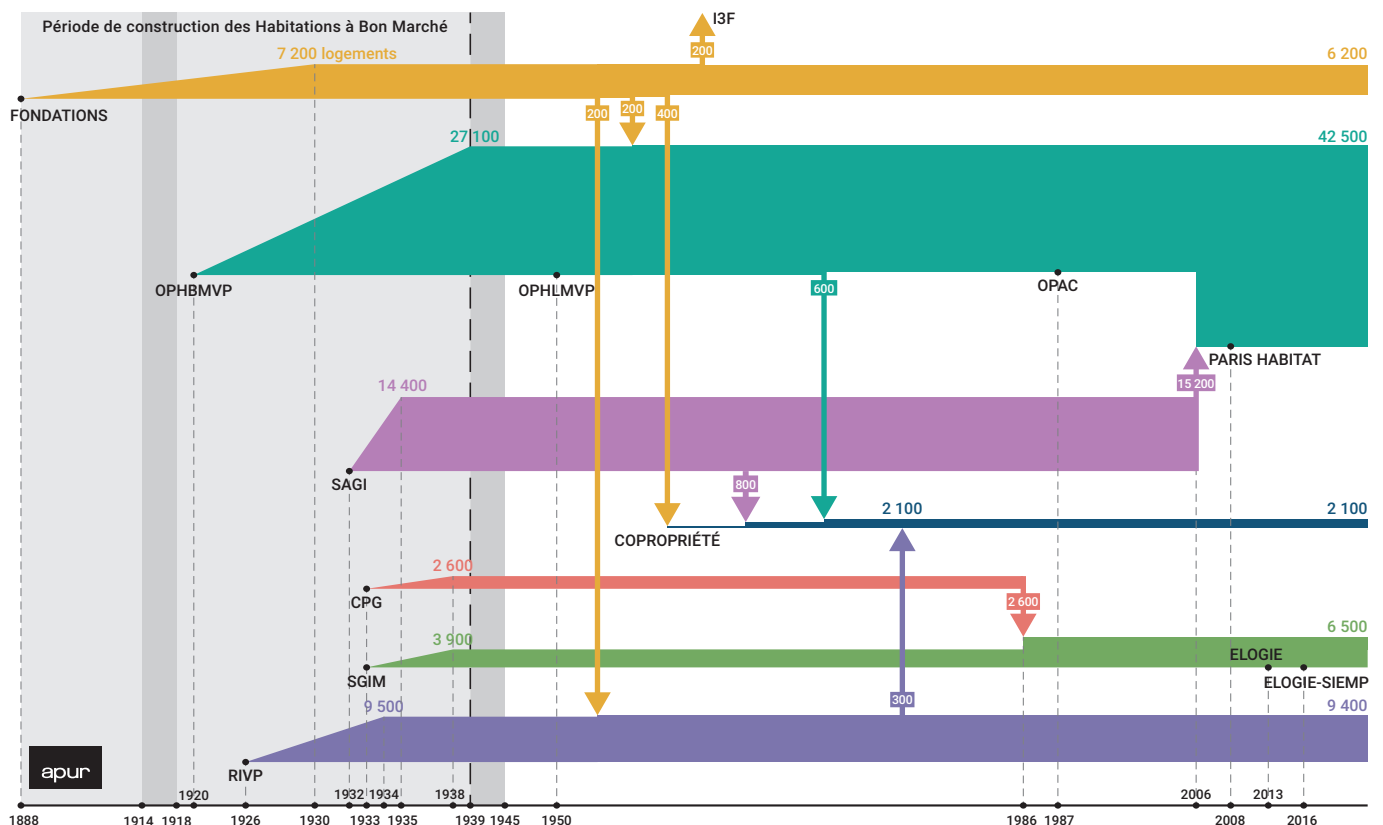
puissance publique, essentiellement conventionné ;

- **les SEM** comme la **RIVP** (14 %) ou **Elogie-SIEMP** (9,7 %), acteurs privés possédant un parc dont une part est des logements non conventionnés ;
- **les Fondations** qui n'ont pas de vocation sociale représentent 9,6 % du parc, sans conventionnement.

Parmi les bailleurs historiques gérant des HBM, le plus gros changement est survenu en 2006 lorsque la SAGI a confié la gestion de son parc d'environ 15 000 logements au profit de l'OPAC, actuel Paris Habitat. Le parc de Paris Habitat est le plus important parc HBM à Paris, il est constitué des trois segments assez distincts :

- **Le parc dit « Ville de Paris »** qui est

### ÉVOLUTION DE LA GESTION DU PARC DES HBM À PARIS



un parc historiquement à vocation très sociale (niveau de confort réduit) qui fut construit par la Ville de Paris et attribué à l'Office peut après la construction.

- **Le parc dit « Office »** qui est le parc historique de l'Office, il fut construit et géré par l'Office
- **Le parc dit « SAGI »** qui est un parc de SEM qui confère à Paris Habitat un important parc de logements de confort élevé (type ILM).

employés ;

- les groupes constitués de logements « **confort ILM** » qui s'adressent à une population plus aisée présentent les caractéristiques du logement bourgeois en généralisant les éléments de confort moderne de l'époque : eau courante, eau sanitaire chauffée, chauffage central, ascenseur, vide-ordures ;
- les groupes constitués de logements « **intermédiaires** » qui présentent des surfaces et un niveau de confort situé entre ceux des HBMO et des ILM.



**73 %**

des logements sociaux de type HBM sont gérés par Paris Habitat en 2017 (la RIVP et Elogie-SIEMP se partageant les 27 % restants)

### Descriptif statistique des logements sociaux des HBM

Les logements des groupes immobiliers « HBM » ont été identifiés dans le Répertoire du parc locatif social (Base RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2017). La mobilisation de ces données permet de disposer d'informations détaillées sur chaque logement, notamment le nombre de pièces, la surface habitable, l'existence d'un bail en cours, le niveau du loyer actuel pour les logements pour lesquels un bail est en cours, l'ancienneté de ce bail, et le contingent de réservation auquel appartient le logement. Les données du Répertoire sur le parc locatif social (RPLS) ont été complétées avec une information appréciable à l'échelle de chaque ensemble immobilier HBM sur la catégorie de « confort » des logements au sens de la qualité constructive prévue dans le projet initial :

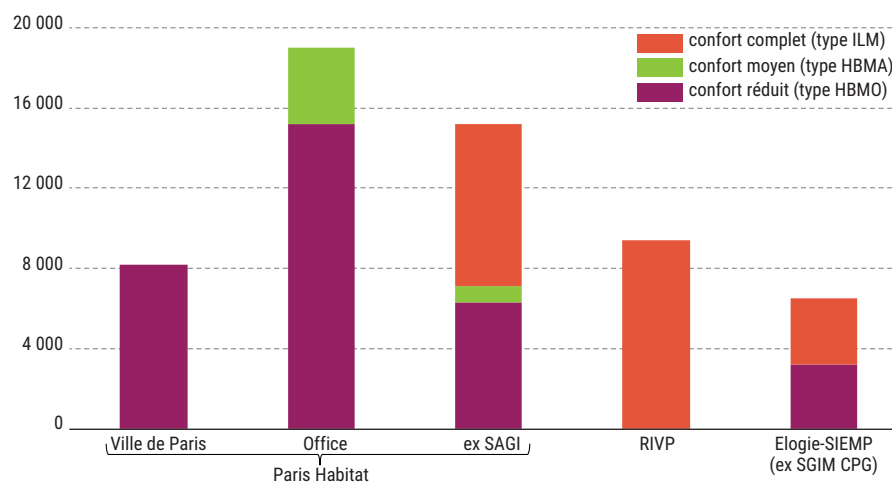
- Les groupes constitués de logements « **confort réduit** » issus de la première période de construction, destinés à reloger les populations démunies (HBMO et HBMR) et dédiés aux ouvriers et aux

Plus de 58000 logements ont été identifiés dans le RPLS dont plus de 42500 pour Paris Habitat (73,0 % des logements), près de 9400 pour la RIVP (16 %) et près de 6500 pour Elogie-SIEMP (11 %).

Près des deux tiers des 42500 logements HBM de Paris Habitat (61,4 %) sont des logements de la catégorie « confort réduit » et plus d'un quart (25,7 %) sont des logements de la catégorie « Confort ILM ». Seuls 10,2 % des logements relèvent de la catégorie « intermédiaire ». Quelques groupes immobiliers relèvent simultanément de plusieurs catégories de confort, ils regroupent 2,6 % des logements. La quasi-totalité des 9400 logements de la RIVP relèvent de la catégorie Confort ILM (93,4 %). Pour les autres logements, la catégorie de confort n'est pas unique à l'échelle des groupes immobiliers.

Enfin, les 6500 logements de Elogie-SIEMP se répartissent entre 51,1 % de logements « confort réduit » et 48,9 % de logements « Confort ILM ».

### ORIGINE DU PARC HBM DES PRINCIPAUX BAILLEURS PARISIENS ACTUELS SELON LE NIVEAU DE CONFORT



## Une forte proportion de petits logements...

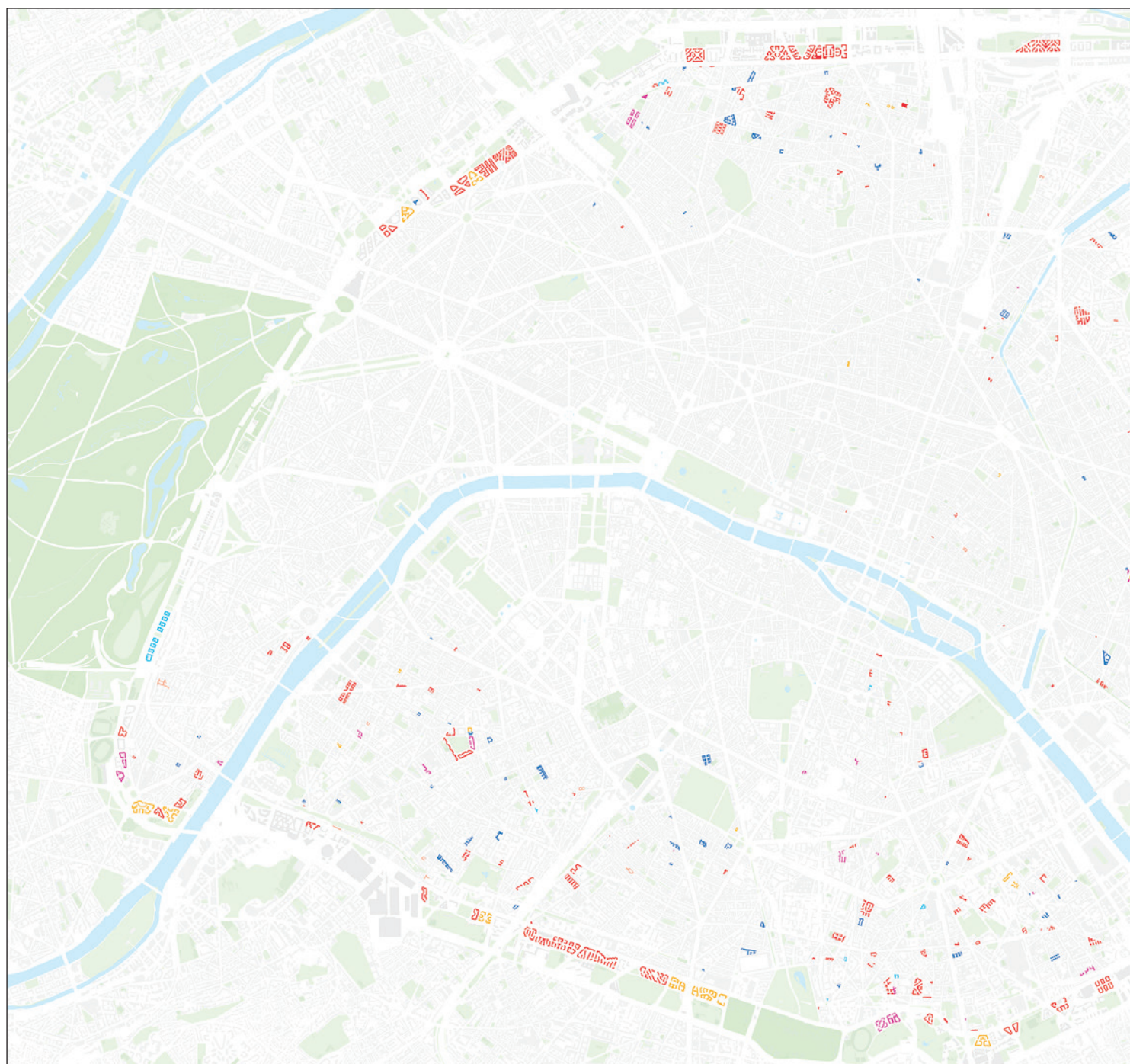
Les logements constitués d'une seule pièce représentent 17,8 % des logements HBM. Plus de 37 % des logements ont deux pièces, et près de 33 % sont constitués de 3 pièces. Les logements de 4 pièces et plus représentent seulement 12,4 % des logements HBM.

Cette répartition varie cependant sensiblement selon le bailleur concerné et la catégorie de confort des logements. Les

logements de 4 pièces et plus sont ainsi en proportion beaucoup moins nombreux dans les groupes « Confort réduit » (4,5 % seulement en ne considérant que les logements de Paris Habitat) que dans les groupes « Confort ILM » (37,9 % en ne considérant que les logements RIVP). Les logements RIVP « Confort ILM » (la quasi-totalité des logements de la RIVP) se distinguent des logements de Paris Habitat et d'Elogie-SIEMP car il s'agit majoritairement de T3 et plus, alors que les T2

sont très majoritaires dans les parcs des deux autres bailleurs.

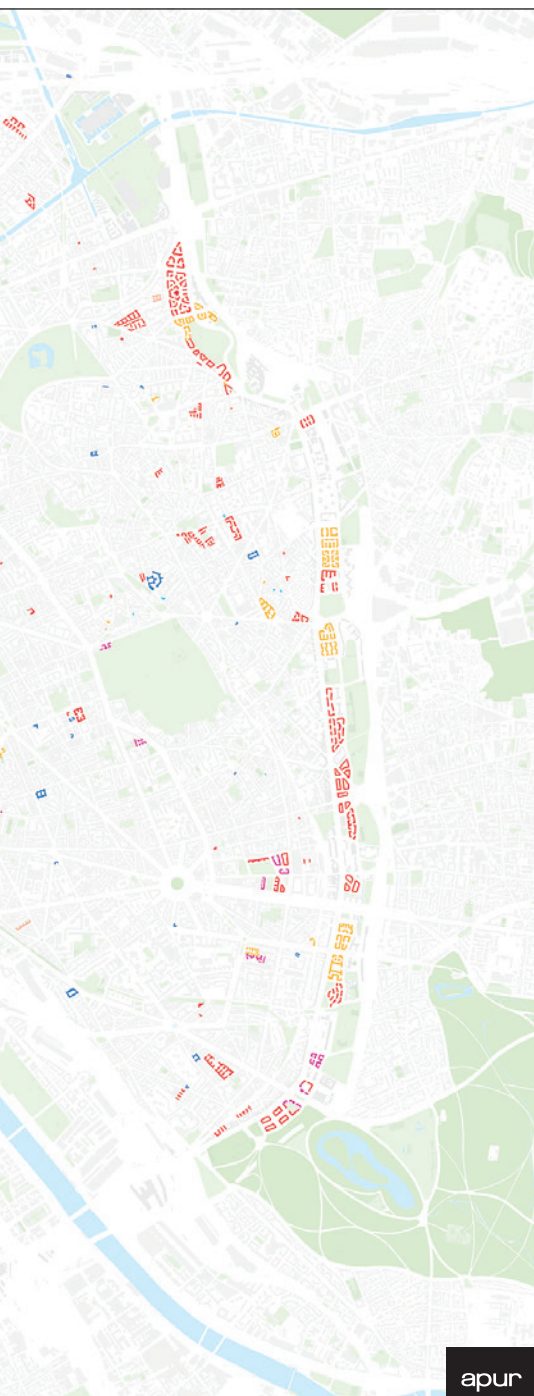
Le parc Elogie-SIEMP se distingue de celui de Paris Habitat car plus du tiers des logements sont constitués d'une seule pièce et plus de 45 % sont constitués de 2 pièces. Seuls 18,7 % des logements « confort réduit » de Paris Habitat sont constitués d'une seule pièce et un tiers (33,9 %) est constitué de deux pièces.



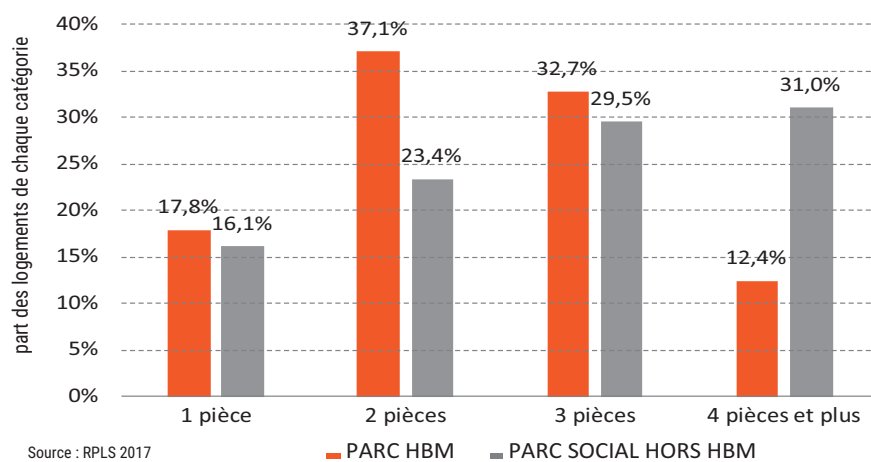
### ...et des surfaces de logements inférieures aux standards actuels

La surface habitable moyenne des logements varie également sensiblement selon la catégorie de confort. Les logements des groupes « confort réduit » sont en moyenne notablement plus petits que ceux des autres catégories, quel que soit le nombre de pièces. Les logements « confort réduit » d'Elo-

gie-SIEMP sont cependant en moyenne plus grand à typologie équivalente que ceux de Paris Habitat, à l'exception des logements constitués d'une seule pièce. Les logements « confort ILM » de la RIVP ont également une surface moyenne plus petite que ceux des autres bailleurs, à typologie équivalente, à l'exception également des logements de 1 pièce qui apparaissent plus petits dans le parc d'Elogie-SIEMP.



### RÉPARTITION DES TYPOLOGIES DE LOGEMENTS



### SURFACES MOYENNES DES LOGEMENTS SELON LES CATÉGORIES ET TYPOLOGIES DES HBM PAR RAPPORT AUX SURFACES MOYENNES DES LOGEMENTS SOCIAUX CONSTRUITS À PARIS ENTRE 2012 ET 2017

	Chambres isolées	T1	T2	T3	T4	T5 et +
Surface moyenne production 2012-2017 (Shab/m <sup>2</sup> )	X	24,4	46,8	64,8	80,8	
Surface moyenne HBM Becque	9 à 15 m <sup>2</sup>	25,2	33,3	44,7	56	
Surface moyenne HBMO	9 à 15 m <sup>2</sup>	25,8	39,8	52,8	63,3	
Surface moyenne HBMA	9 à 15 m <sup>2</sup>	25,9	52,8	59,3	75,5	
Surface moyenne ILM	9 à 15 m <sup>2</sup>		50,9	68,2	84	

En orange, les catégories de logement dont la surface moyenne est inférieure à celle des logements produits récemment.

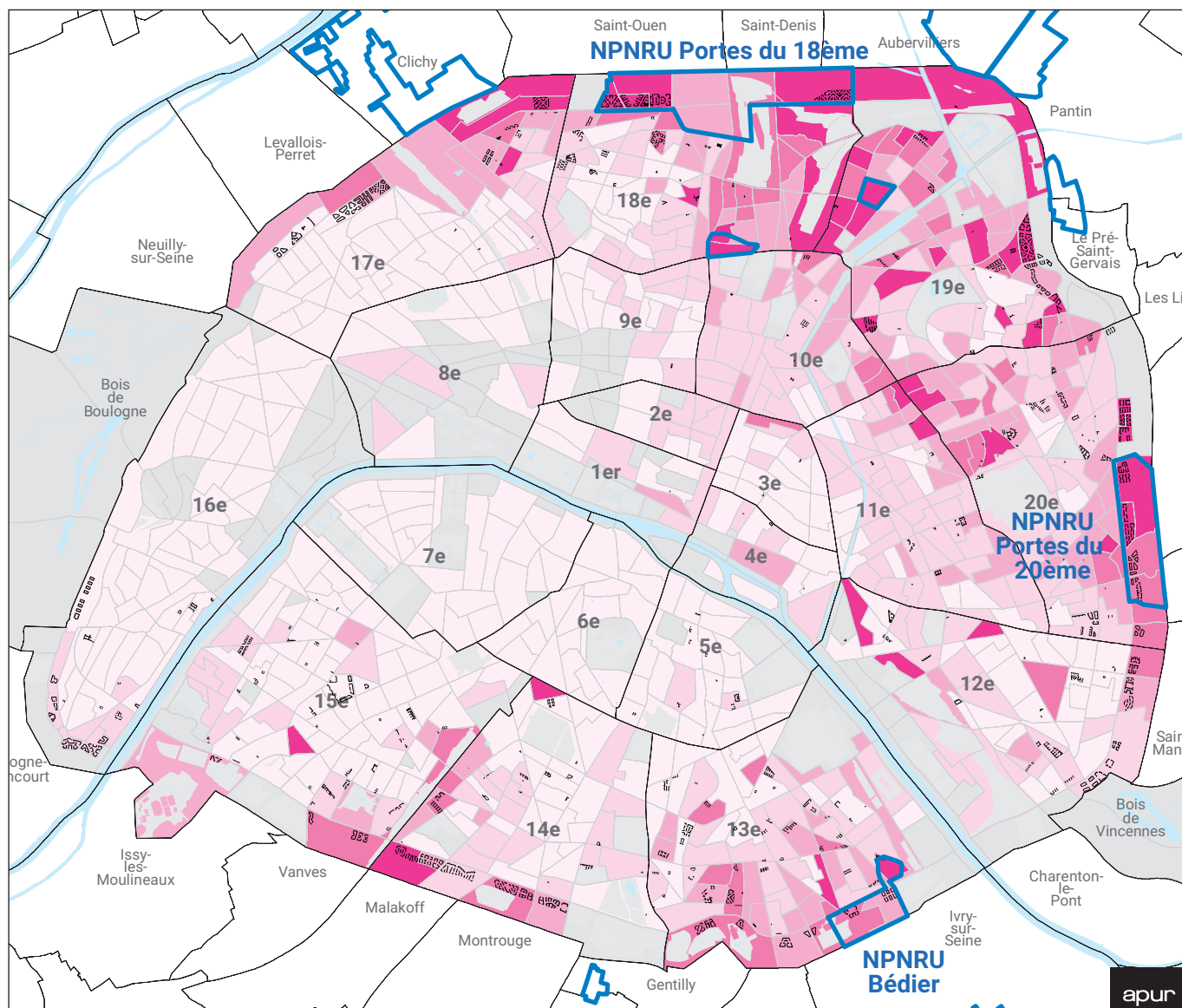
### LES GESTIONNAIRES DES GROUPES PARISIENS

- Paris Habitat
- RIVP
- Elogie-SIEMP
- Immobilière 3F
- Fondations et divers
- Copropriétés

# 1.2 | Les habitants des H.B.M.

À défaut d'être en mesure d'étudier les caractéristiques des habitants des seuls HBM, l'analyse de la situation de ces quartiers où ces logements sont majoritaires permet d'éclairer la compréhension que l'on peut avoir du fonctionnement des ensembles immobiliers HBM.

En effet, les HBM constituent la majorité des logements de plusieurs secteurs du territoire parisien qui bénéficient du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU), notamment les sites « Bédier », « Portes du 18<sup>e</sup> » et « Porte de Bagnolet – Porte de Montreuil (20<sup>e</sup>) ».



## Les caractéristiques des quartiers NPNRU

Les trois quartiers NPNRU s'avèrent partager des caractéristiques communes, notamment un accroissement sur la période récente des fragilités économiques et sociales des habitants. Toutefois, il apparaît des disparités démographiques assez importantes, certains quartiers font face à une démographie déclinante, tandis que dans d'autres quartiers, il est constaté une croissance démographique importante. De même ces quartiers se distinguent selon la structure par âge des habitants : certains quartiers sont affectés par un vieillissement sensible de leur population, tandis que d'autres ont a priori dépassé ce stade et conjuguent croissance démographique et présence importante de jeunes de moins de 25 ans.

### Bédier

Le quartier Bédier comporte 84 % logements locatifs sociaux SRU, dont une majorité de logements HBM. Il se caractérise par une démographie déclinante (-4,3 % de la population entre 2009 et 2014), avec notamment une baisse de la population de moins de 25 ans. Ce quartier est affecté par des difficultés sociales importantes, de plus en plus marquées.

Un ménage sur quatre est un foyer à bas revenus et la proportion de ces ménages stagne depuis 2009. La part de familles monoparentales est particulièrement importante (54 % des ménages du quartier contre 29 % à Paris) et a augmenté considérablement depuis 2009 (+ 4,7 %). La part de demandeurs d'emploi parmi les actifs de 15 à 64 ans résidant dans le quartier, est forte (22 % contre 16 % en moyenne à Paris) et croissante (+ 31 % entre 2010 et 2014). Enfin, en 2014, 22 % de la population âgée de 16 à 25 ans n'est ni en emploi ni en étude (des jeunes « NEET »). Ce pourcentage est plus important que celui calculé dans l'ensemble des quartiers du NPNRU (19 %) et est en hausse de plus de + 7,9 points depuis 2009.

Parmi les facteurs qui peuvent expliquer cette situation sociale, mais également donner à penser qu'elle pourrait s'améliorer, il faut noter que le quartier a une vocation résidentielle marquée et souffre d'un manque de dynamisme commercial. Il bénéficie en revanche de la présence de nombreux équipements, d'une forte potentialité paysagère et d'une bonne desserte en transports en commun (en site propre).

### Portes du 18<sup>e</sup>

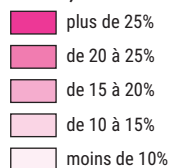
Le quartier « Portes du 18<sup>e</sup> », c'est le plus grand des quartiers parisiens du NPNRU et il accueille le plus grand nombre d'habitants (15 000 habitants). Les logements locatifs sociaux au sens de la loi SRU représentent 90 % des résidences principales du quartier, dont la majorité sont des HBM. Ce quartier se caractérise par une croissance démographique soutenue sur la période récente avec +5,5 % d'habitants entre 2009 et 2014, avec simultanément un vieillissement de la population : la part des habitants âgés de 65 ans ou plus a en effet augmenté de + 1,6 % entre 2009 et 2014.

Les actifs exerçant une profession d'employés et d'ouvriers sont majoritaires dans le quartier (65 % contre 27 % à Paris) à l'inverse des cadres qui ne représentent que 12 % des actifs (44 % à Paris). Près d'un habitant non scolarisé sur deux n'a pas de diplôme. Cette proportion est en baisse depuis 2009 (- 4,7 points), mais elle reste particulièrement importante. Une fragilisation économique et sociale de la population résidente est en cours. Un tiers des ménages sont des foyers à bas revenus (16 % dans le 18<sup>e</sup> arrondissement de Paris). Autre caractéristique du quartier, une forte population immigrée dont la part croît depuis 2009 (35 % d'habitants immigrés, + 5,1 points en cinq ans). Enfin, entre 2010 et 2014, le nombre de demandeurs d'emploi a augmenté de + 61 %, une évolution particulièrement importante par rapport au territoire parisien pris dans son ensemble (+ 17 % de demandeurs d'emploi).

Parmi les facteurs qui peuvent expliquer cette situation sociale mais qui peuvent

## LES FOYERS À BAS REVENUS

Part des foyers vivant sous le seuil des bas revenus, dans le total des ménages



Les emprises des principaux équipements et espaces verts, ainsi que les IRIS non significatifs apparaissent en gris.



Source : CAF de Paris - 2016, Recensement de la Population (Insee) - 2015

également permettre d'envisager une amélioration de la situation, il faut noter que le quartier est particulièrement peu diversifié avec un logement social ultra-majoritaire. Par ailleurs, le tissu économique est peu développé même s'il y a en revanche de nombreux équipements de proximité. Le quartier se caractérise également par la présence de grandes emprises végétalisées (ceinture verte) et il bénéficie d'une très bonne desserte en transport en commun (en site propre).

### **Porte de Bagnolet – Porte de Montreuil (20<sup>e</sup>)**

Le quartier « Porte de Bagnolet – Porte de Montreuil (20<sup>e</sup>) » compte en 2014, 8 600 habitants. Les logements locatifs sociaux au sens de la loi SRU représentent 72 % des résidences principales du quartier, dont la majorité sont des HBM. Sa population a augmenté de + 5,2 % depuis 2009, ce qui est une croissance démographique importante. Le quartier comporte une part importante de jeunes avec 33 % des habitants qui sont âgés de moins de 25 ans, tandis que la part des habitants de plus de 65 ans a diminué de 1,8 % en 5 ans.

La situation des habitants du quartier se fragilise en termes sociaux et économiques. En effet, le revenu des ménages est notamment 2,7 fois moins important qu'à Paris et sa croissance est trois fois moins rapide avec + 4 % entre 2009 et 2014 contre + 15 % à Paris sur la même période. Près d'un ménage sur deux (48 %) est une famille monoparentale alors que les familles monoparentales représentent 29 % des ménages à l'échelle de Paris dans son ensemble et près d'un ménage sur trois est un foyer à bas revenus (30 % contre 12 % à Paris). Les catégories socioprofessionnelles les plus modestes sont largement surreprésentées parmi les actifs résidant dans le quartier (67 % d'employés/ouvriers contre 8 % de cadres). La part des employés et des ouvriers a augmenté de +0,4 point entre 2009 et 2014 dans le quartier alors qu'elle baisse globalement dans



© Apur – Amauld Duboys Freynet

l'ensemble du territoire parisien (- 1,8 point) sur la même période. La population des habitants en âge de travailler subit en outre des difficultés d'insertion professionnelle marquées : plus de 30 % d'entre eux sont ainsi en demande d'emploi (contre 16 % à Paris) et ce pourcentage a augmenté sur la période récente (+ 26 % depuis 2010). Les jeunes (16 à 25 ans) sont particulièrement touchés par la précarité de l'emploi et près de 21 % d'entre eux ne sont ni en étude ni en emploi (Jeunes « NEET ») et cette situation se dégrade au cours de la période récente avec +5,3 points entre 2009 et 2014.

Parmi les facteurs qui peuvent expliquer cette situation sociale mais qui peuvent également permettre d'envisager une amélioration de la situation, le quartier « Porte de Bagnolet – Porte de Montreuil (20<sup>e</sup>) » comme les deux autres quartiers décrit ici, se caractérise par un parc de logements peu diversifié, mais exclusi-

vement constitué de logements sociaux. Le quartier est également affecté par un faible dynamisme commercial mais lui aussi bénéficie de la présence de plusieurs équipements et services. Le quartier étant situé sur la « Ceinture verte », il bénéficie cependant de la présence de grandes emprises végétalisées. Enfin, il bénéficie également d'une très bonne desserte en transport en commun en site propre.



### Des logements avec des loyers peu élevés mais revus à la hausse quand il y a un changement de locataire

Les loyers moyens des logements « confort réduit » de Paris Habitat par typologie apparaissent plus faibles que ceux des logements Elogie-SIEMP à typologie équivalente.

En ce qui concerne les logements « confort ILM », les logements RIVP ont les loyers par m<sup>2</sup> les plus bas quelle que soit la typologie, suivi par ceux de Paris Habitat. Les logements Elogie-SIEMP sont les plus chers par m<sup>2</sup> habitable.

Enfin, concernant les logements « confort intermédiaire » de Paris Habitat, ils ont des loyers moyens par m<sup>2</sup> habitable inférieurs à ceux des logements « confort ILM », et même à ceux des logements « confort réduit », quelle que soit la typologie des logements à l'exception des 1 pièce à confort réduit.

En limitant l'analyse aux seuls logements ayant fait l'objet de la signature d'un nouveau bail au cours de l'année 2016, il apparaît que les loyers moyens de relocation sont, dans la très grande majorité des cas, plus élevés que les loyers en place quelles que soient la catégorie de confort et la typologie des logements. Cette augmentation du loyer lors d'une relocation est particulièrement visible pour les logements RIVP, avec une augmentation moyenne comprise entre 1,50 € et 2,50 €/m<sup>2</sup>. Les augmentations de loyer observées pour Paris Habitat sont également conséquentes mais de moindre ampleur (environ 1 €/m<sup>2</sup>), tandis que celles observées pour Elogie-SIEMP sont assez limitées (moins d'un euro).

L'augmentation de loyer constatée lors d'un changement de locataire apparaît d'autant plus importante que le précédent locataire l'occupait depuis longtemps.

### Plus du tiers des habitants occupent leur logement depuis 20 ans ou plus

En ne considérant que les logements pour lesquels un bail classique est en cours, il apparaît que 35,6 % de ces logements ont un bail qui a été signé il y a 20 ans ou plus, dont 14,3 % il y a 35 ans ou plus.

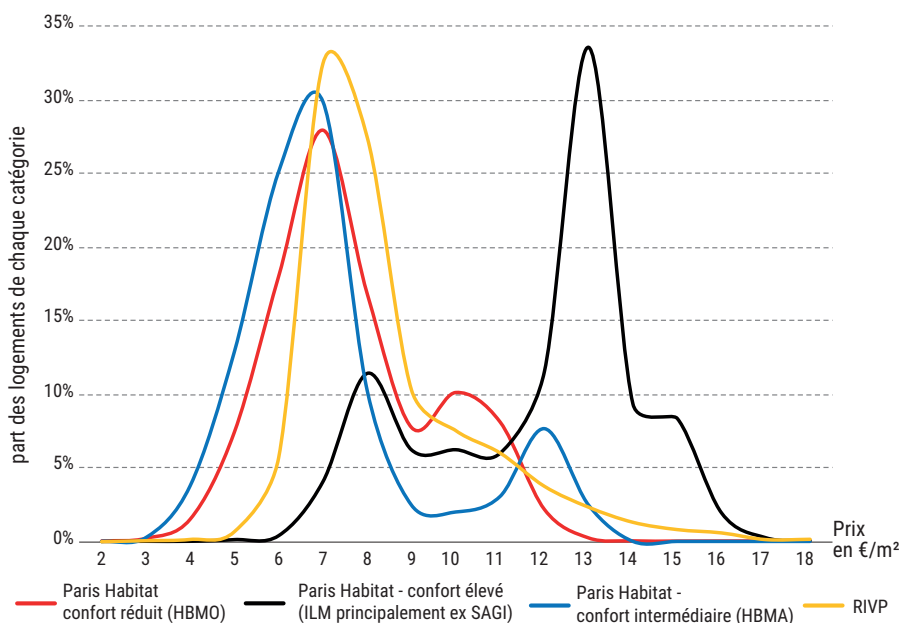
Cette ancienneté importante des baux se constate de manière assez comparable dans le parc des trois bailleurs sociaux. La RIVP est cependant particulièrement concernée avec 36,6 % de baux de 20 ans et plus et 15,2 % de baux de 35 ans et plus.

### Une faible rotation des logements qui varie selon la catégorie et la taille des logements

La rotation de ces logements apparaît relativement limitée. Le taux de rotation est ainsi globalement de 4,8 % dont 4,6 % pour Paris Habitat, 4,4 % pour la RIVP et 6,3 % pour Elogie-SIEMP.

La rotation des logements « confort réduit » de 3 pièces et plus de Paris Habitat est particulièrement limitée (2,8 % en 2016), tandis que celle des logements de 1 pièce est nettement plus élevée (6,5 %). La rotation est nettement plus forte dans le patrimoine équivalent d'Elogie-SIEMP (sauf dans les 1 pièce). En ce qui concerne les logements « confort ILM », Elogie-SIEMP se distingue des deux autres bailleurs par des taux de rotations plus élevés pour les logements de 1 et 2 pièces mais en revanche des rotations plus faibles pour les logements de 3 et 4 pièces. C'est la RIVP qui a le taux de rotation moyen le plus faible, même s'il s'avère que les taux de rotation 2016 pour les T3 et T4 et plus sont plus élevés que ceux constatés pour Elogie-SIEMP.

### PRIX ACTUELS DES LOGEMENTS D'HBM SELON LES TYPES DE CONFORT







## 2. DESCRIPTION DES ÉVOLUTIONS DU PARC HBM

## 2.1 | Les évolutions morphologiques

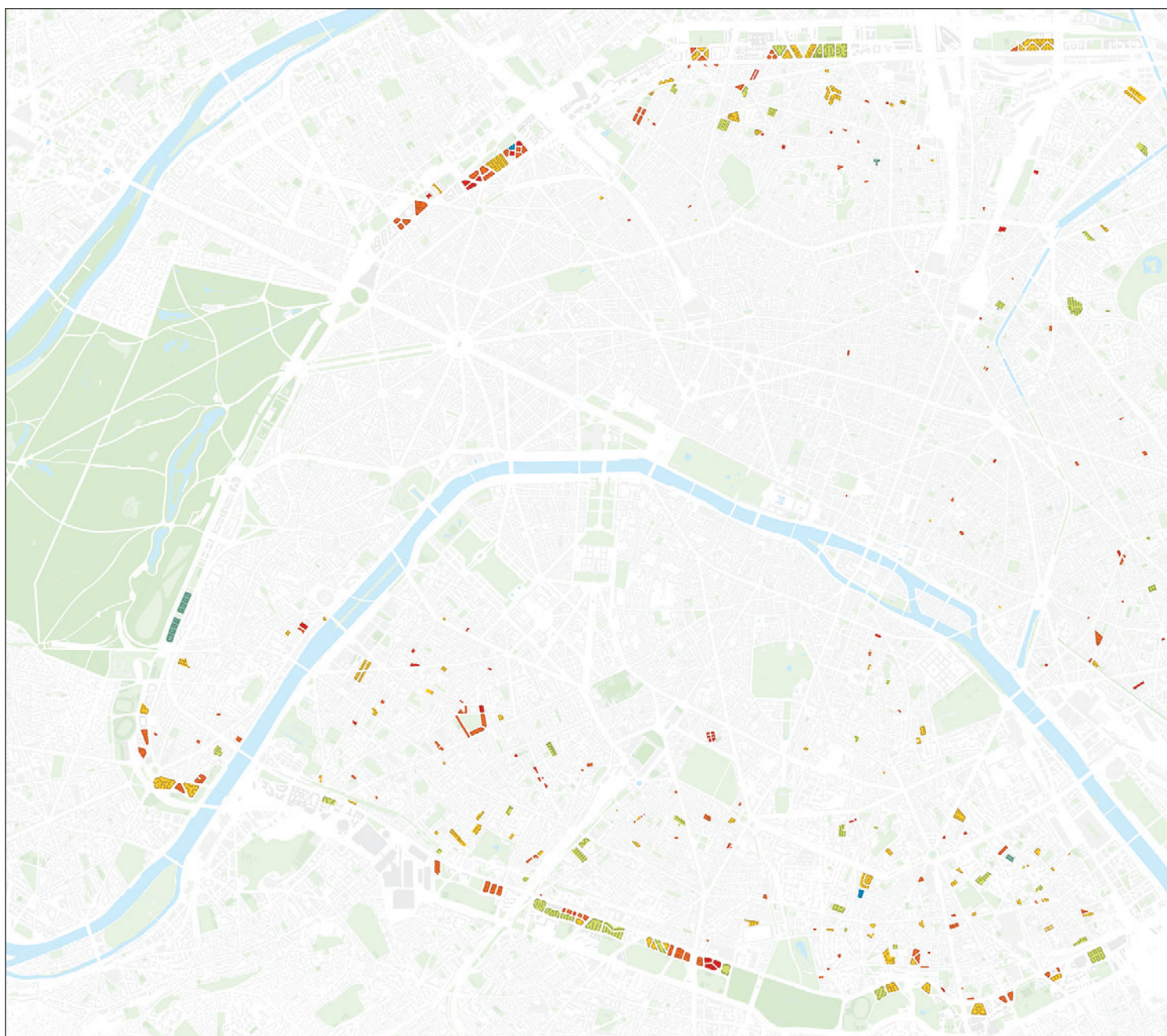
Les formes urbaines des HBM sont le produit d'une réflexion inspirée de la pensée hygiéniste. Elles doivent permettre la pénétration de la lumière et la circulation de l'air dans les logements. Elles se veulent être une rupture avec le modèle de la cour

fermée obscure et humide, vecteur de tous les « miasmes ».

Ces formes urbaines sont un intermédiaire entre la forme dite « ancienne » et fermée (en mitoyenneté, à l'alignement, entre cour et rue) et la forme dite

du « plan libre » (composée de barres et de tours) généralisée après la Seconde Guerre mondiale.

Les formes urbaines des HBM ont été très critiquées par leurs contemporains, mais aussi après-guerre. La principale difficul-



té se révèle, non pas sur la ceinture, mais dans les tissus urbains. Lorsque la forme urbaine de type HBM a été appliquée dans des ensembles urbains de taille inférieure à celle d'un îlot, des situations d'enclaves ont ainsi été créées. Le postulat de l'époque était que la nouvelle forme créée serait complétée a posteriori après rénovation des parcelles voisines sur le même modèle, ce qui, bien souvent, n'a pas été le cas.

Les compositions de la ceinture constituent des occupations extrêmement rationnelles, unitaires et complète des

îlots. Les HBM sont construites sur des « parcelles-îlots » de formes géométriques simples et sont assemblées en séries selon des principes de composition régies par des règles d'axialité et de symétrie.

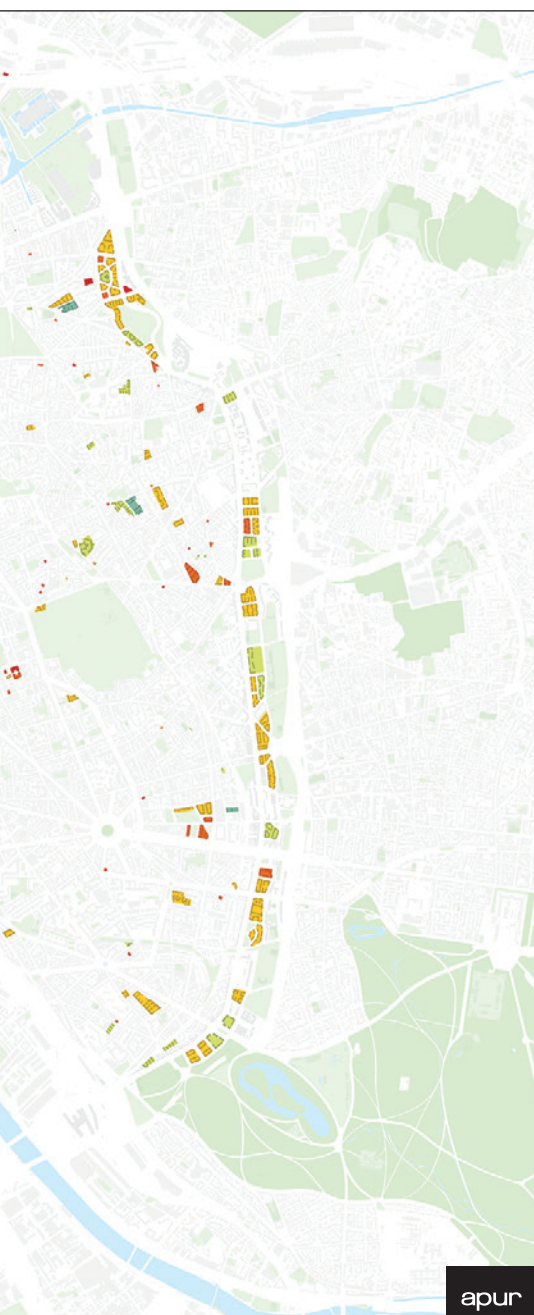
Les immeubles, implantés à l'alignement des voies publiques sont installés autour de cours et/ou de jardins situés en continuité de la rue au moins sur un des côtés de l'îlot assurant ainsi une continuité spatiale et visuelle entre la rue et l'intérieur de l'îlot.

La densité bâtie à la parcelle se situe

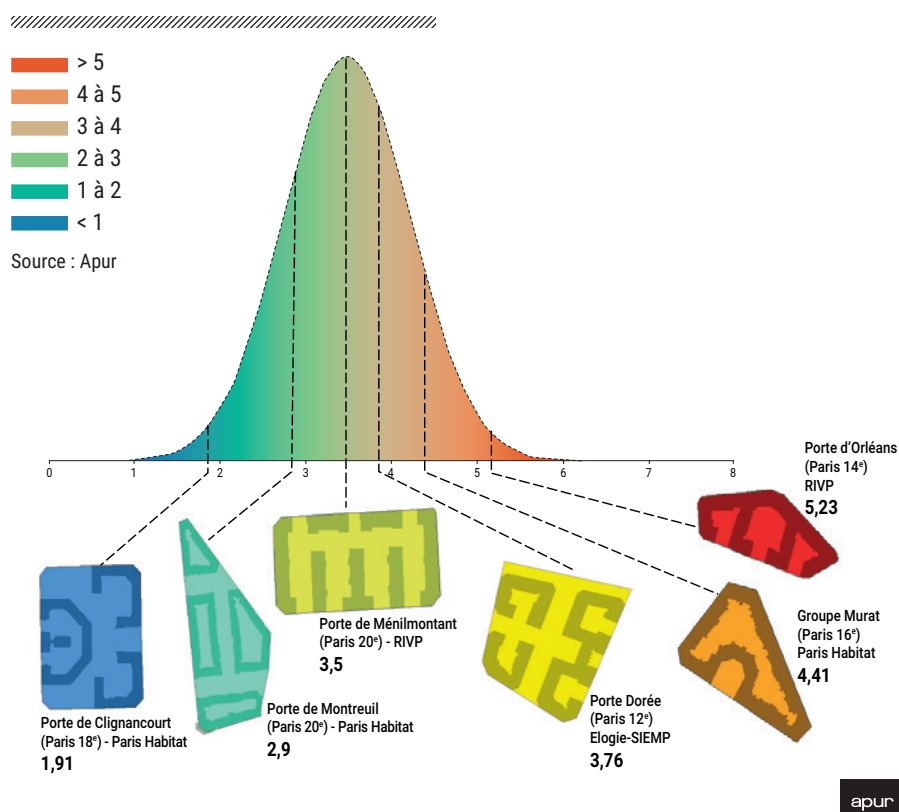
pour la grande majorité des groupes entre 2,5 et 4,5 avec des bâtiments de hauteur relativement homogènes qui se situent entre 25 et 30 mètres et les îlots sont séparés par de larges voies d'environ 20 m.

Ces compositions offrent peu de marges d'évolution, en conséquence, les groupes de la ceinture n'ont pas fait l'objet d'adaptations morphologiques.

En revanche certains ensembles HBM dans les tissus parisiens ou hors Paris ont été l'objet d'opérations qui en ont modifié la composition urbaine.



**DENSITÉ BÂTIE DES PARCELLES D'HBM DE LA CEINTURE DE PARIS**  
(RAPPORT ENTRE LA SURFACE DE PLANCHERS ET L'EMPRISE DE LA PARCELLE)



Groupe Porte de Clignancourt – Paris 18<sup>e</sup>



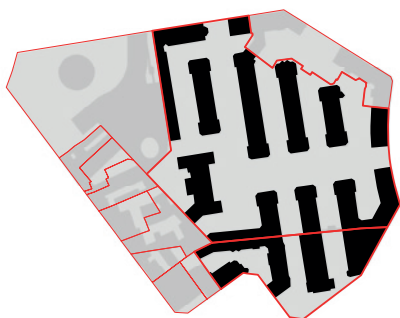
Groupe Porte d'Orléans – Paris 14<sup>e</sup> – RIVP

## Extension

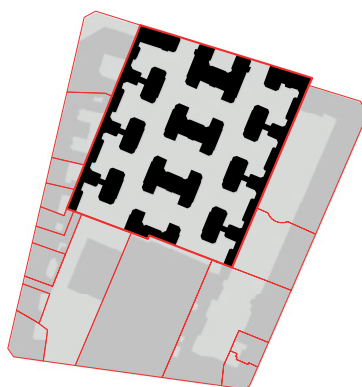
Dans certains cas, la mutation des tissus avoisinants a permis à la forme HBM d'éviter des situations d'enclaves trop prononcées. C'est par exemple le cas du **groupe Chauffourniers** (Paris 19<sup>e</sup>) de Paris Habitat, qui, 10 ans après son édification, voit se perpétuer la forme HBM par le sud avec la création du **groupe Henri Turot** (Paris 19<sup>e</sup>) de Paris

Habitat. Est ainsi évitée une situation dans laquelle un long linéaire de murs aveugles aurait pu exister au sud de la parcelle du groupe Chauffourniers.

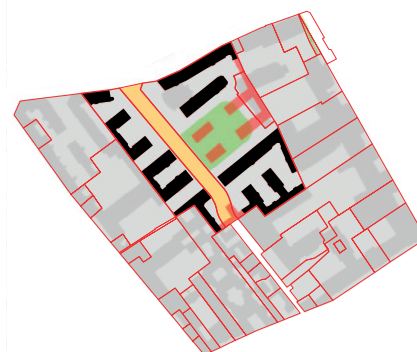
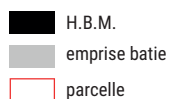
En revanche, **le groupe Marcadet** (Paris 18<sup>e</sup>) de Paris Habitat forme une situation d'enclave de par l'incomplétude de la forme HBM : à l'est et à l'ouest, les bâtis n'ont jamais muté ; au sud, la mutation a laissé place à une forme moderne.



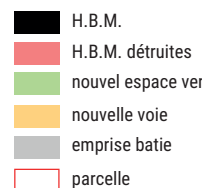
**Groupe Chauffourniers** au nord (Paris 19<sup>e</sup>) – **Groupe Henri Turot** au sud (Paris 19<sup>e</sup>) – Paris Habitat



**Groupe Marcadet** (Paris 18<sup>e</sup>) – Paris Habitat.



**Groupe Bonnier** (Paris 20<sup>e</sup>) – Paris Habitat



**Groupe Chauffourniers** (Paris 19<sup>e</sup>) – Paris Habitat



© M. ABADIE

### Dédensification

Les situations d'enclaves urbaines combinées à de trop fortes densités ont parfois donné naissance à des projets de transformations urbaines assez prononcées. Ce fut le cas pour le **groupe Bonnier** (Paris 20<sup>e</sup>) de Paris Habitat pour lequel la destruction de plusieurs bâtiments fut opérée pour créer un nouveau jardin, une nouvelle voie, mettant fin à une situation d'enclave. L'ancienne impasse Villiers-de-l'Isle-Adam située au sud de l'îlot s'est donc transformée en une rue traversante, la rue Hélène-Jakubowicz qui relie désormais la rue de Ménilmontant à la rue de Villiers-de-l'Isle-Adam.

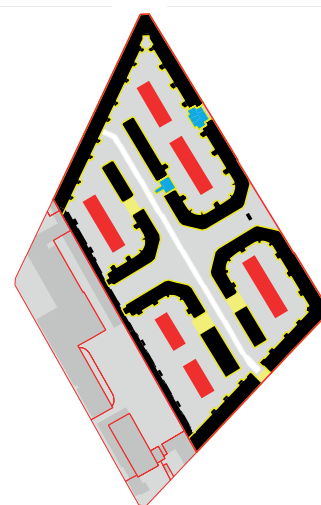
Dans le cas du **groupe du Point du Jour** (Boulogne-Billancourt – 92) du bailleur Hauts-de-Seine Habitat, une opération de dédensification et de surélévation a été conduite dans les années 1980. Le projet a consisté dans la destruction des quatre plots centraux puis de l'édification de deux étages supplémentaires sur tous les bâtiments restants. La surélévation enjambe certains bâtiments, créant ainsi des bâtiments ponts. L'entrée monumentale du côté du quai du Point du Jour est traitée de cette façon.



© M. ABADIE



© M. ABADIE



Groupe du Point du Jour (Boulogne-Billancourt – 92) – Hauts-de-Seine Habitat

**Groupe du Point du Jour** (Boulogne-Billancourt – 92) – Hauts-de-Seine Habitat.

En haut : Cœur d'îlot après réhabilitation et surélévation. Au premier plan : la destruction d'une barre a permis de dégager un espace de jardin.

Au milieu : groupe avant travaux.

En bas : groupe après réhabilitation, surélévation et destruction des barres centrales. Source : Magendie Architectes

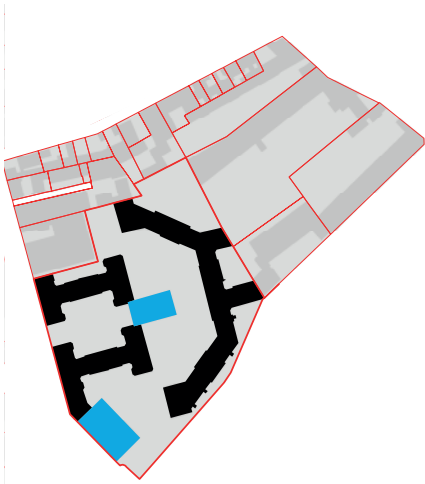
- H.B.M.
- H.B.M. détruites
- nouveau bâtiment
- surélévation
- surélévation "pont"
- emprise bâtie
- parcelle

## Densification

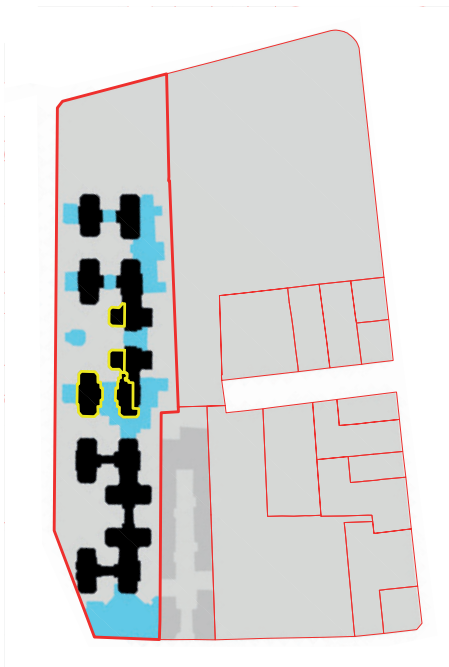
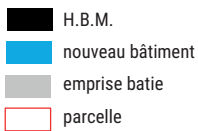
À l'inverse des logiques précédentes, certains groupes d'HBM ont vu leurs emprises faire l'objet de densifications parfois importantes, comme les « **groupes des maisons ouvrières** » de la Fondation Lebaudy de la rue d'Annam et de la rue de la Saïda.

**Rue d'Annam** (Paris 20<sup>e</sup>), la densification consiste en l'implantation de deux bâtiments des années 1960-1970 et d'une trémie de parking. La création de l'immeuble central dépassant de deux étages le velum des HBM bloque la perspective initiale et crée une situation d'enclavement qui dégrade la qualité d'ensemble du site. On notera que des ascenseurs ont été adjoints aux bâtiments sur cour et rue, compromettant la qualité patrimoniale des édifices.

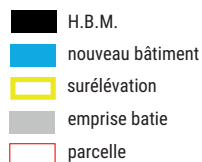
Le projet de la **rue de la Saïda** (Paris 15<sup>e</sup>) a consisté à adjoindre des volumes bâtis en extension des bâtiments d'origine. Ces modifications ont affecté la composition architecturale initiale de l'édifice d'Auguste Labussière, considéré comme un édifice remarquable de cette période. Notons qu'à l'origine, il s'agissait d'un des rares HBM à avoir une ossature en béton armé totalement apparente ainsi que des plots possédant des circulations ajourées. L'adjonction d'un équipement au sud de la parcelle a supprimé le jardin du groupe (dont la création avait été postérieure à celle du groupe) et créé des prospects parfois inconfortables pour les occupants du groupe.



Groupe des Maisons Ouvrières de la rue d'Annam (Paris 20<sup>e</sup>) – Fondation Lebaudy



Groupe des Maisons Ouvrières de la rue de la Saïda (Paris 15<sup>e</sup>) – Fondation Lebaudy



Groupe des Maisons Ouvrières de la rue de la Saïda (Paris 15<sup>e</sup>) – Fondation Lebaudy.  
Façades sur rue après transformations.

© Mairie de Paris – DU – MCC – J. Leroy





© Apur - Arnaud Dubouys Freynet

## 2.2 | L'évolution des logements

### Interventions Palulos

À partir des années 1950, nombre d'HBM se sont révélées en décalage avec les normes de confort de la production de l'habitat social. C'est en particulier les typologies les plus précaires de type Becque (ainsi que certaines HBMO) qui ont posé le plus de problèmes puisqu'il fallut y intégrer des salles d'eau et des sanitaires dont elles étaient parfois dépourvues. Dans les typologies HBMO et HBMA, il fallut également repenser l'agencement des pièces d'eau existantes qui étaient trop souvent étriquées et peu commodes. Notons qu'au même moment, la création des salles d'eau se systématisait à Paris dans les bâtiments plus anciens comme les bâtiments de faubourgs et les Haussmanniens de 3<sup>e</sup> classe, tout du moins pour ceux qui échappent aux opérations de destruction de la « rénovation urbaine ». À l'inverse les typologies de standing comme les ILM, qui étaient relativement proches des standards de la construction HLM, n'ont presque pas fait l'objet de restructuration.

À partir de la fin des années 1970, l'État met en œuvre des financements destinés à la modernisation du parc social, notamment sa fraction jugée la plus « désuète ». Les HBM ont alors un demi-siècle d'existence, et sont par conséquent touchées par ces incitations à la « modernisation ». Le dispositif mis en œuvre est appelé Palulos (Prime à l'Amélioration des Logements à Usage Locatif et à Occupation Sociale), il a pour doctrine l'introduction d'équipements usuels de l'habitat HLM normé des années 1980 : doubles vitrages, ventilation, chaufferies ou chaudières de dernière génération. Si de vastes bouquets de travaux sont budgétés, dans la pratique, certaines tranches

de travaux ne seront pas réalisées, en particulier la ventilation mécanique. Les conséquences seront lourdes pour le parc HBM puisque le double vitrage calfeutre l'habitat et bloque la vapeur d'eau qui ne peut s'évacuer en l'absence de ventilation mécanique. Dans les années 2000, plus de 10000 logements HBM étaient jugés proche de l'insalubrité par l'OPAC (Paris Habitat), avec, notamment, des développements de moisissures. Tous ces déboires, liés au manque ventilation, justifieront les différentes générations de percements hâtifs qui ponctuent nombre de façades HBM.

Les opérations Palulos sont donc la première génération d'interventions massives qui se déclinent à l'échelle du parc. La création ou la rénovation des pièces d'eau ont été conduites à cette occasion par une diversité de maîtres d'œuvre sans logique globale à l'échelle du parc. À titre d'exemple, pour une typologie originale disposant de toilettes indépendantes, et d'une cuisine commandant une salle de bains (ce qui constitue une typologie très répandue dans les HBMO), on observe jusqu'à cinq évolutions typologiques différentes, menant de l'indépendance de chacune des pièces au regroupement de la salle de bains et des toilettes, du maintien d'une ventilation naturelle dans toutes les pièces d'eau à l'aménagement de pièces sans jour.

S'il est difficile de lire une rationalité à travers la diversité de ces opérations, il est clair que certains choix opérés alors sont aujourd'hui la cause de pathologies (notamment liées à l'humidité en l'absence de VMC), et doivent être intégralement repris dans le cadre des travaux actuels.

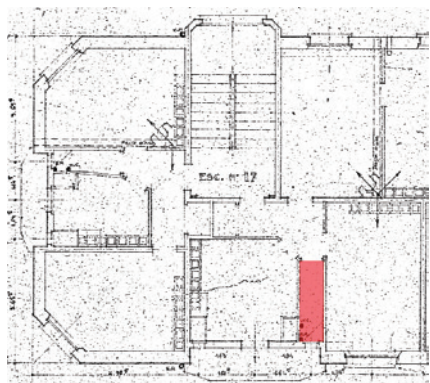


© Apur - Julien Bigorgne

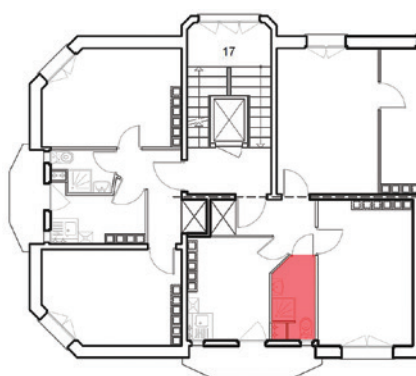
Superposition de différentes générations de ventilations face aux problèmes récurrents de l'humidité dans les logements.

**PORTE DE VANVES – TROIS GÉNÉRATIONS D'INTERVENTION DANS LES HBMO**

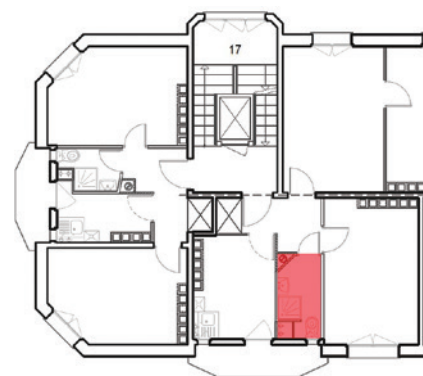
**Exemple d'augmentation du confort des pièces d'eau entre différentes opérations de rénovation.** Comme de nombreux HBMO, les logements du groupe de la porte de Vanves ne bénéficiaient pas tous initialement d'une salle de bains intégrée au logement. Une première rénovation « PALULOS » a permis d'intégrer une salle de bain attenante aux WC, sans qu'une VMC n'ait été systématiquement installée. Le projet de réhabilitation de type Plan Climat reprend le principe de modification des pièces d'eau en élargissant davantage les nouvelles salles de bain et en installant systématiquement une ventilation mécanique individuelle.



Plan historique d'un logement tel qu'il fut livré en 1928 (WC sans Salle de bain)



Opération PALULOS



Opération Plan Climat

© Crédits

**ÉVOLUTION DU CONFORT DES PIÈCES D'EAU**



Disposition ordinaire des pièces d'eau dans les HBMO livrés à partir des années 1920.

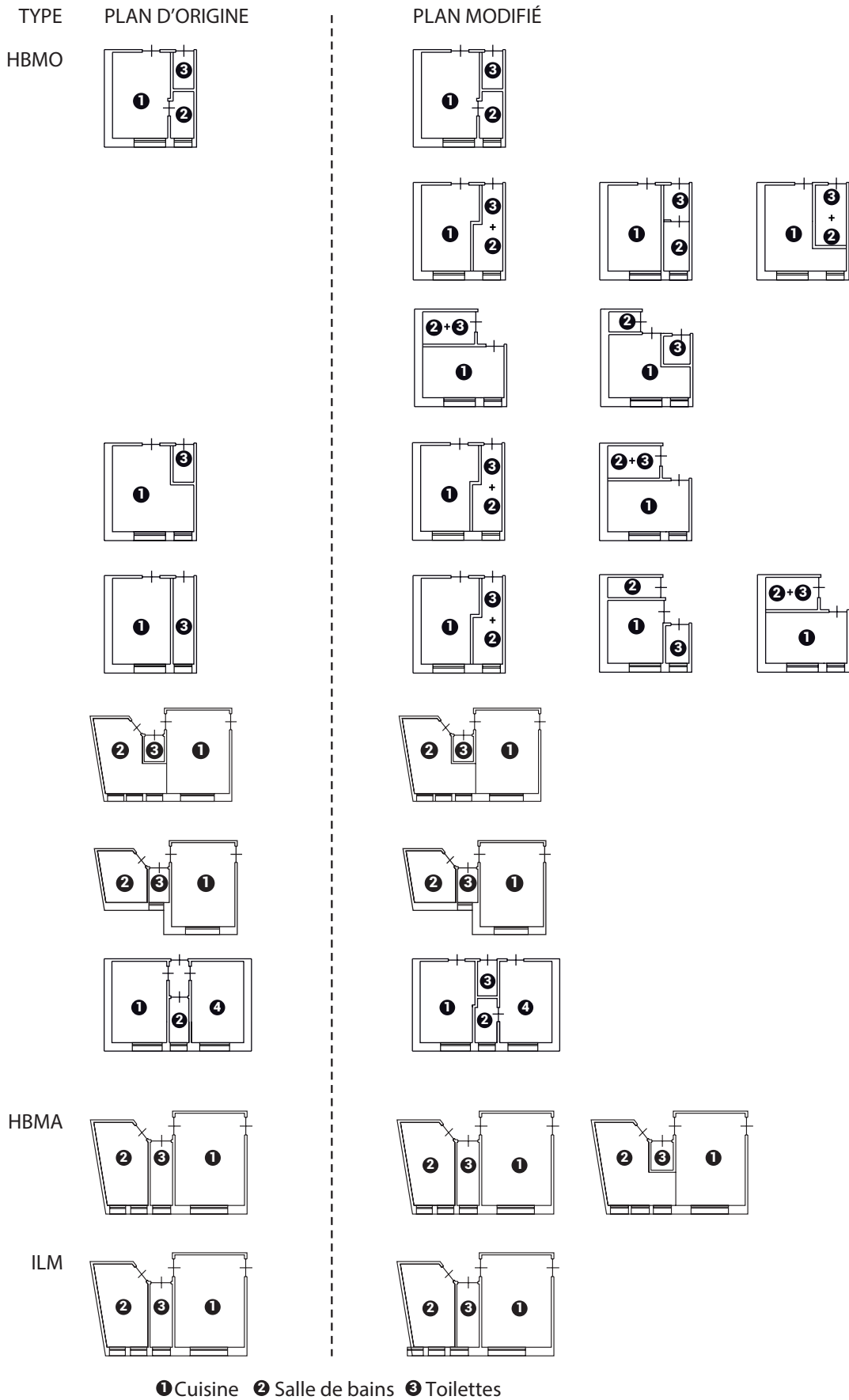


Réaménagement contemporain d'une salle de bain, groupe Mortier (Paris 20<sup>e</sup>) – Paris Habitat

© Paris Habitat

© Apur - Julien Bigorgne

# SYNTHÈSE DES ÉVOLUTIONS TYPOLOGIQUES DANS LES PIÈCES D'EAU DES HBM À PARTIR DES ANNÉES 80



1 Cuisine 2 Salle de bains 3 Toilettes

# Interventions dans le cadre du Plan Climat



© Apur - Julien Bigorgne

Les exigences du Plan Climat sont ambitieuses, ce qui implique des travaux lourds se heurtant à la question de la présence ou non d'occupants dans les logements. Il est ainsi possible de distinguer trois situations d'occupation qui conditionnent le dimensionnement

des travaux :

- lorsqu'un logement est occupé ;
- lorsqu'un ou plusieurs logements sont vacants ;
- lorsque l'ensemble des logements desservis par une cage d'escalier sont vacants.

## LES OPÉRATIONS MENÉES DANS LES HBM DANS LE CADRE DU PLAN CLIMAT

- Réhabilitation lourde sous Plan Climat
- Intervention ciblée sous Plan Climat
- Autre HBM



## Travaux en logements occupés

Les travaux en logement occupé portent essentiellement sur les pièces humides. En ce sens, ils peuvent être compris comme la poursuite ou la réparation des premiers travaux significatifs menés dans les HBM à partir des années 1980 avec le dispositif Palulos.

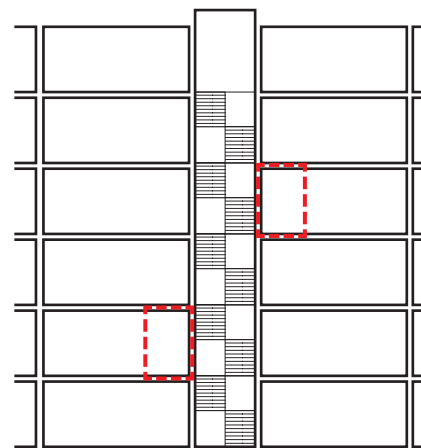
À la grande différence des premiers Palulos, les chantiers récents au sein des HBM intègrent un certain nombre de prérogatives récurrentes : l'installation de VMC dans tous les appartements, et la volonté de privilégier le maintien d'une fenêtre dans toutes les pièces humides. La largeur des salles d'eau est souvent agrandie de façon à permettre la pose d'un bac de douche suffisamment confortable. Le cloisonnement est alors repris, et souvent réaligné à la trame structurelle du bâtiment, là où les travaux Palulos proposaient souvent des cloisons en chicane. L'élargissement de la salle d'eau, au détriment de la cuisine ou parfois encore des espaces de circulation du logement, est également fréquent et justifié par l'espace nécessaire au passage de la VMC, souvent installée à proximité des pièces humides.

Également corrélés à l'installation de la VMC, des faux-plafonds sont installés dans les appartements. La hauteur sous-plafond généreuse des HBM (souvent supérieure à 2,70 mètres) permet aisément ces installations. La condition d'un chantier en logement occupé justifie le choix d'installation de VMC dans les parties communes de façon à réduire la nuisance des opérations dans les logements. En retour, l'installation des conduits dans les parties communes peut nécessiter des linéaires importants de faux-plafonds dans les parties communes et les lo-



gements. Dans toutes ces situations, le faux-plafond est posé dans les parties communes des logements et dans les pièces humides, jamais dans les chambres et les séjours.

Les travaux actuels d'amélioration du confort peuvent également être associés à des opérations d'isolation thermique. L'isolation thermique par l'extérieur ne nécessite pas d'intervenir dans les logements, mais est peu mise en œuvre dans les HBM en raison du caractère patrimonial de ces édifices (le Groupe Clovis (Paris 5<sup>e</sup>) de Paris Habitat est un cas assez rare d'ITE sur une HBM). L'isolation intérieure qui semble mieux répondre aux impératifs patrimoniaux est par contre complexe à mettre en œuvre en milieu occupé. Les travaux en cours dans le groupe Fécamp (Paris 12<sup>e</sup>) de Paris Habitat prévoient l'installation d'un isolant intérieur uniquement dans les salles d'eau. Du point de vue thermique, cette opération est une plus-value très ponctuelle sans possibilité de traitement des ponts thermiques.

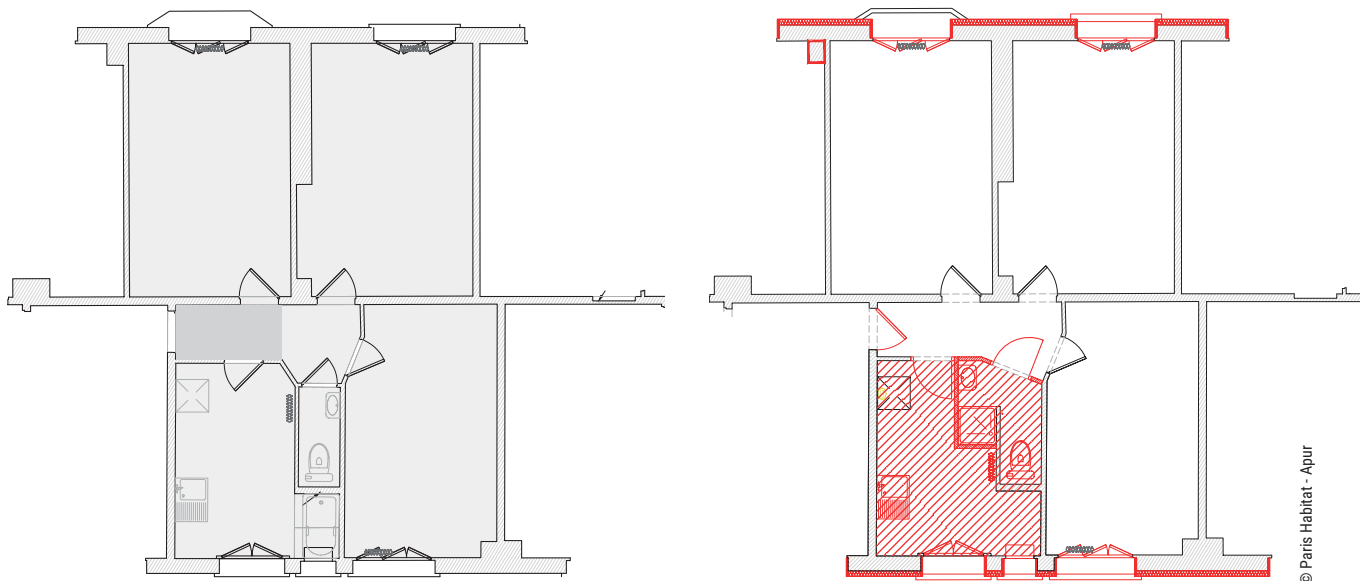
En logement occupé, le périmètre d'intervention est très contraint. Le traitement de pathologies observées (présence d'amiante dans le revêtement de sol, de plomb dans les peintures) est réduit au strict périmètre de l'intervention et non pas à la totalité des logements. La présence d'occupants pendant les travaux limite donc énormément l'ambition d'un programme de réhabilitation, et impose malheureusement à la totalité des occupants d'un groupe ainsi réhabilité de côtoyer les différentes phases du chantier pendant de longues années. Pour le groupe Fécamp (Paris 12<sup>e</sup>) de Paris Habitat qui compte 600 logements, le chantier est prévu sur 7 années.



### LOGEMENTS OCCUPÉS

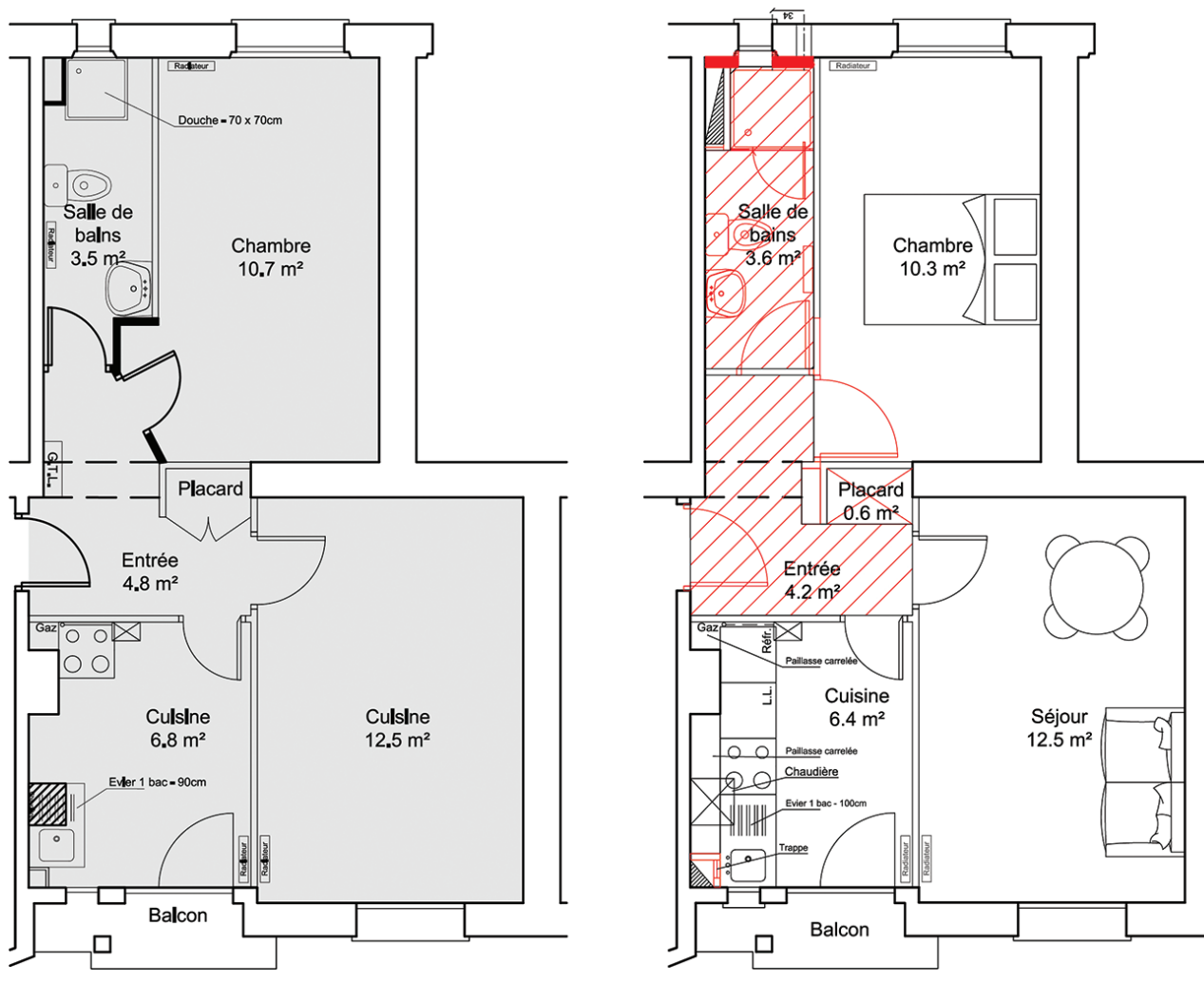
-  Périmètre de travaux
-  Logement occupé

**EXEMPLE D'AMÉNAGEMENT SPÉCIFIQUE – GROUPE CLOVIS (PARIS 6<sup>E</sup>) – PARIS HABITAT**



Réaménagement d'une salle d'eau et de toilettes en une seule pièce sans ventilation naturelle possible. Le conduit de la VMC est installé dans la cuisine.

**EXEMPLE D'AMÉNAGEMENT SPÉCIFIQUE – GROUPE FÉCAMP (PARIS 12<sup>E</sup>) – PARIS HABITAT**



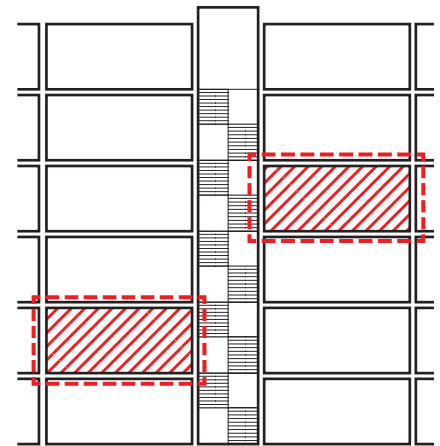
Restructuration des pièces d'eau d'un logement avec la pose d'un isolant intérieur uniquement dans la salle d'eau

## Intervention en logements vacants isolés




### Déclassement

Lorsqu'un logement est vacant, les travaux concernent toutes les pièces du logement. Dans ce cas l'intégralité des pathologies diagnostiquées peut être traitée (amiante, plomb, moisissures), avec une isolation thermique intérieure portant sur toutes les pièces du logement. L'ITI n'est pas sans conséquence sur la surface habitable. Les pièces des HBM étant déjà petites, la pose d'un isolant avec contre cloison d'une épaisseur variant de 10 à 15 cm condamne entre 3 et 5 % du logement.

Pour pallier la perte de place de l'ITI dans les HBM à confort réduit, un déclassement de la typologie du logement est parfois réalisé pour permettre de répondre aux normes de confort actuelles. La composition des typologies du parc HBM étant majoritairement le fait de T2 (logements de deux pièces), de T3, et plus rarement de T4 ou de T5. La grande part des déclassements consiste à transformer un T2 en T1, ou encore un T3 en T2.

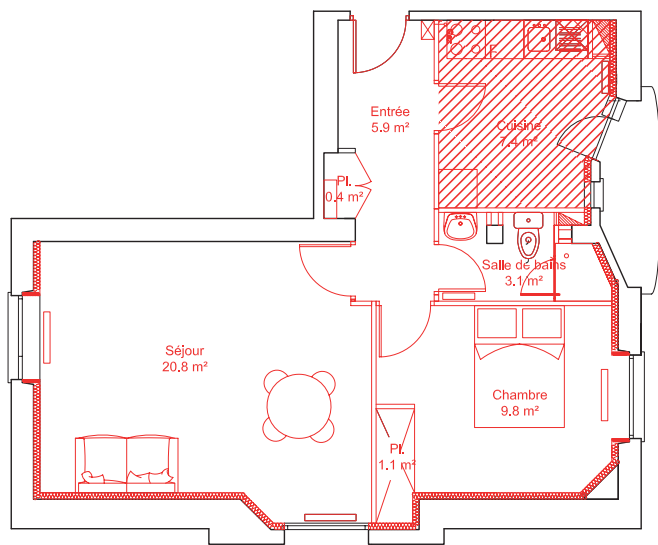
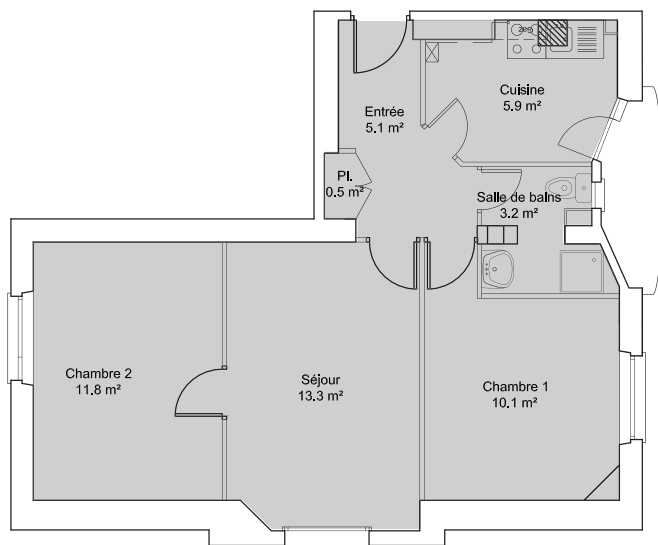


### LOGEMENTS VACANTS ISOLÉS

-  Logement vacant
-  Périmètre de travaux
-  Logement occupé



EXEMPLE DE DÉCLASSEMENT – GROUPE FÉCAMP (PARIS 12<sup>e</sup>) – PARIS HABITAT

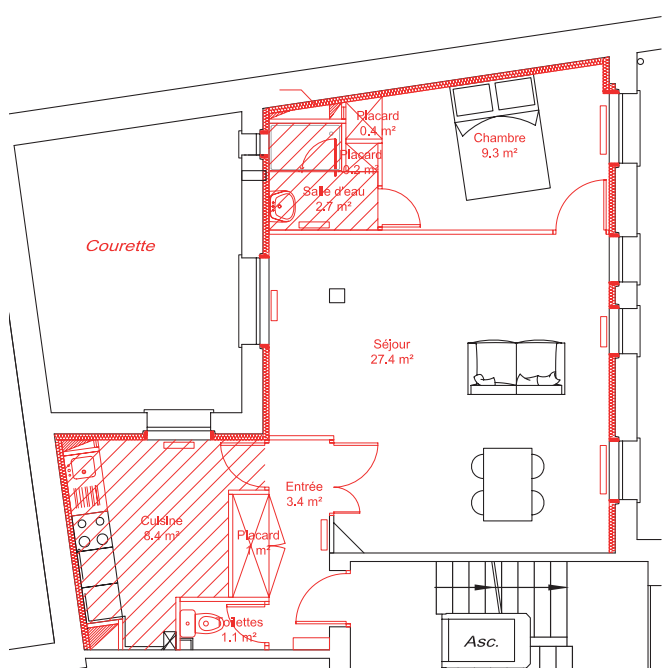
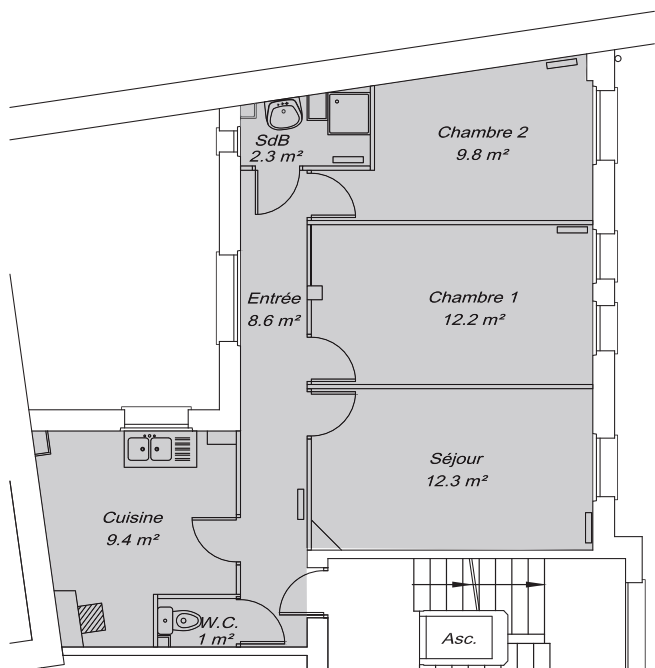


© Paris Habitat - Apur

Déclassement d'un logement de type T3 en un appartement de type T2 de 48,5 m<sup>2</sup>. La transformation de l'appartement repose sur la modification complète du partitionnement des pièces de vie, l'amélioration du confort des pièces d'eau (typologie et VMC) et l'isolation du logement par l'intérieur. La

suppression de la cloison séparatrice de la chambre et du salon permet la création d'un salon de 21 m<sup>2</sup> et d'une seule chambre de dimension supérieure à 9 m<sup>2</sup>. Ce T2 propose une surface supérieure à la moyenne surfacique d'un T2 neuf (+1,9 m<sup>2</sup>).

EXEMPLE DE DÉCLASSEMENT – GROUPE FÉCAMP (PARIS 12<sup>e</sup>) – PARIS HABITAT



© Paris Habitat - Apur

Déclassement d'un logement de 54,7 m<sup>2</sup> de type T3 en un appartement de type T2. La transformation de l'appartement repose sur : la modification complète du partitionnement des pièces de vie (sans modification structurelle), l'amélioration du confort des pièces d'eau (typologie et VMC) et l'isolation du

logement par l'intérieur. La modification du partitionnement permet la création d'un salon de 27,4 m<sup>2</sup> et de chambres de plus de 9 m<sup>2</sup>. La trame structurelle du bâtiment est perceptible par la présence d'un poteau au centre du salon. Ce T2 propose une surface supérieure à la moyenne d'un T2 neuf (+7,9 m<sup>2</sup>).

## Intervention en logements vacants mitoyens

### Regroupement

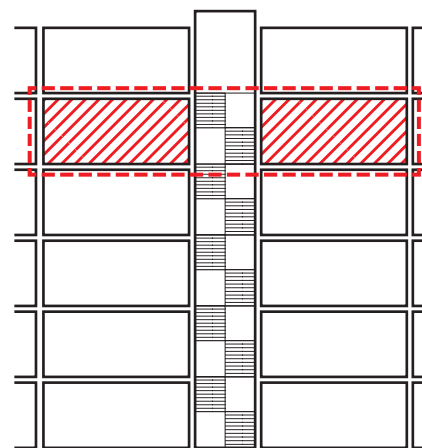
Dans le cas où au moins deux logements mitoyens desservis par la même cage d'escalier sont vacants, le regroupement des logements peut lui aussi compenser la perte de place liée à l'ITI. Le regroupement permet ainsi de diversifier l'offre typologique des HBM — et par là son peuplement — en supprimant les chambres isolées tout d'abord, et aussi en proposant des typologies rares dans les HBM, comme le T5 ou le T6.

Il existe encore aujourd'hui des chambres isolées non conventionnées dans le parc HBM. À l'initiative des bailleurs, elles ont vocation à disparaître, en étant regroupées lors des relocations. La typologie des logements ainsi créés varie du T1 au T3. Le groupe-




ment, intègre au logement créé le palier et ses toilettes. L'intégration de ces toilettes au logement permet de récupérer les accès à l'eau dans le logement sans modification des réseaux.

Le regroupement permet aussi de créer de grandes typologies rares dans les HBM, comme le T5 ou le T6, aux surfaces proches ou supérieures aux standards actuels. Le système constructif des HBM de la ceinture (ossatures en béton armé, ou plus rarement métallique) permet des modifications du plan des logements sans contraintes structurelles.

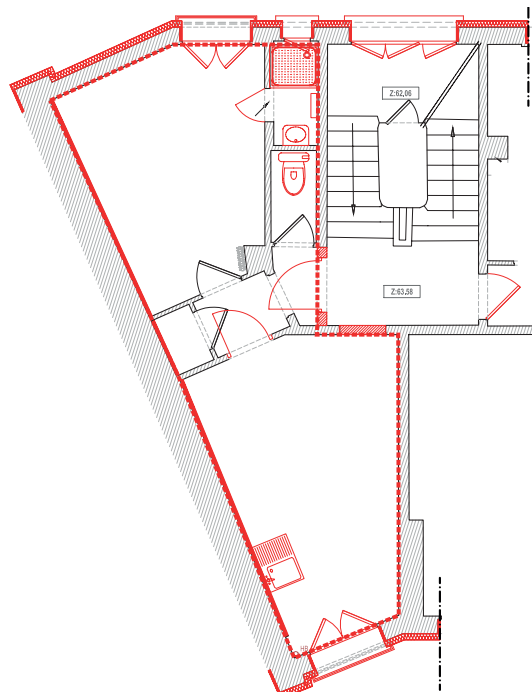
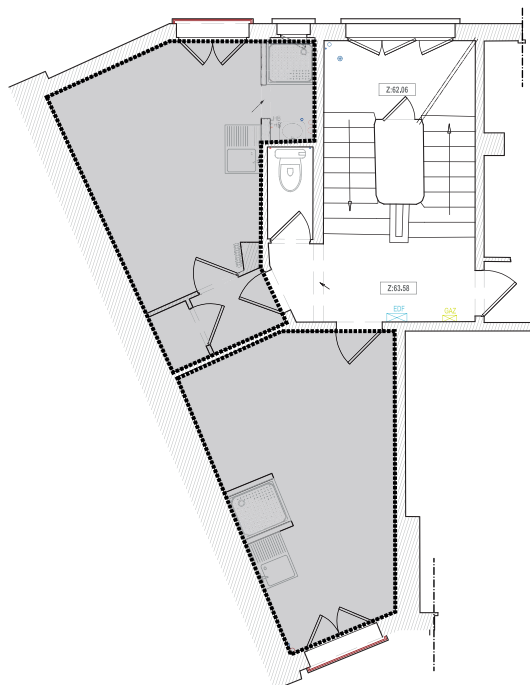
Créer des pièces de grande dimension nécessite parfois une intégration atypique des éléments structurels au sein d'une même pièce: poteaux isolés d'une ancienne cloison, petites fenêtres d'un ancien WC, etc.



### LOGEMENTS VACANTS MITOYENS

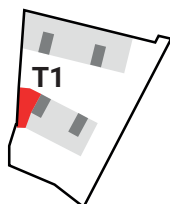
-  Logement vacant
-  Périmètre de travaux
-  Logement occupé

## REGROUPEMENT – GROUPE CLOVIS (PARIS 5<sup>E</sup>) – PARIS HABITAT



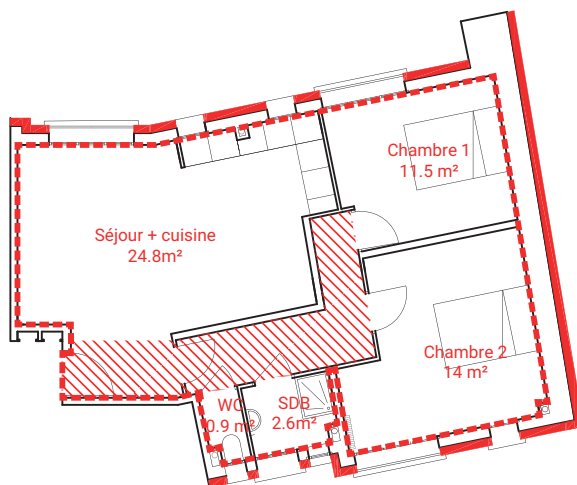
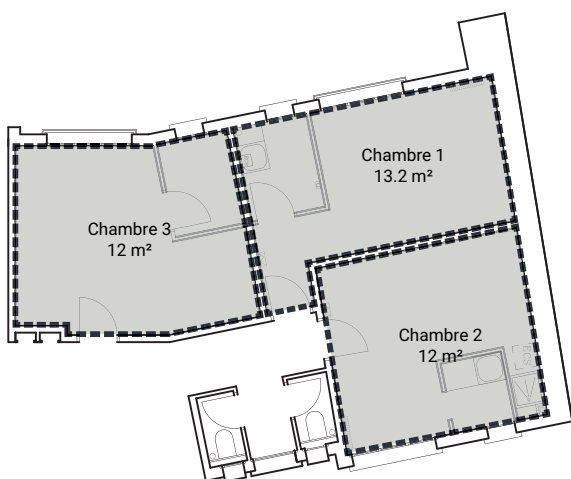
© Paris Habitat - Apur

Plan de repérage  
Groupe Clovis

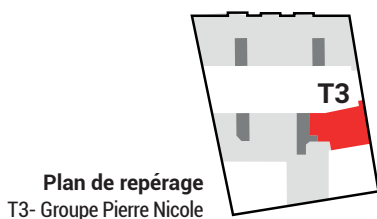


Deux chambres isolées sont regroupées afin de constituer un appartement de type T1. Une porte palière est créée au droit de l'escalier avec intégration de l'ancien WC commun du palier. Une salle d'eau est créée en prolongement des WC. Les deux chambres sont enfin réunies par le percement de la cloison séparatrice et la pose d'une porte entre les deux pièces. Ce T1 propose une surface supérieure à la moyenne surfacique d'un T1 neuf (+2,4 m<sup>2</sup>).

**REGROUPEMENT – GROUPE PIERRE NICOLE (PARIS 5<sup>E</sup>) – ELOGIE-SIEMP**

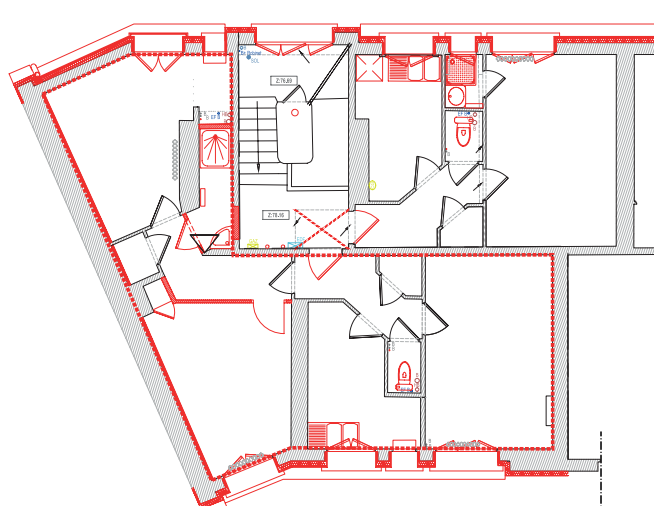


© Elogie-SIEMP - Apur

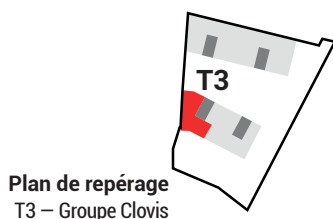


Trois chambres isolées sont regroupées afin de constituer un appartement de type T3. Le palier ainsi que les WC du palier sont intégrés à l'appartement. Une salle d'eau est créée en continuité de ces WC. Ce T3 propose une surface inférieure à la moyenne surfacique d'un T3 neuf (-9 m²).

**REGROUPEMENT – GROUPE CLOVIS (PARIS 5<sup>E</sup>) – PARIS HABITAT**

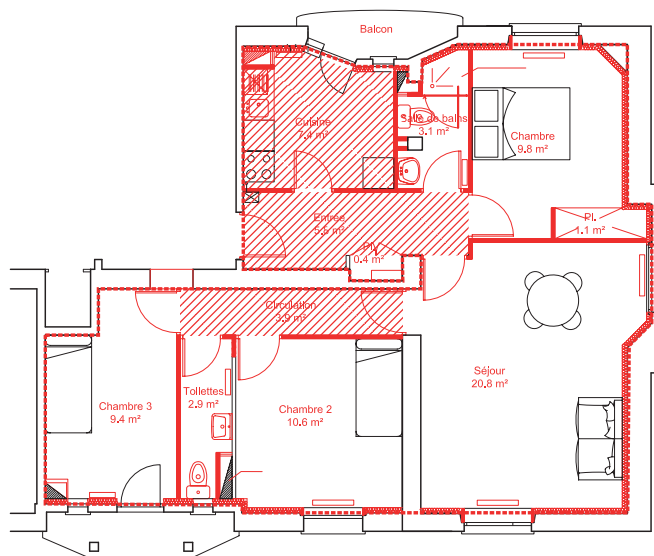
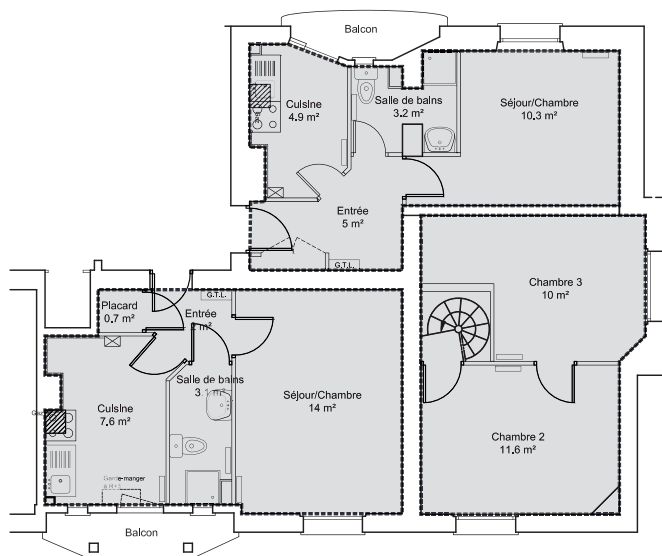


© Paris Habitat - Apur



Regroupement de deux logements de type T1 et T2 en un T3 de 52,4 m². La transformation repose sur le percement d'un mur entre les deux appartements d'origine et le prolongement du couloir. La porte d'entrée du T1 est obturée. La rénovation comporte également l'isolation thermique du logement par l'intérieur, l'amélioration du confort spatial des pièces d'eau et de leur système de ventilation avec la mise en place d'une VMC. Ce T3 propose une surface inférieure à la moyenne surfacique d'un T3 neuf (-12,4 m²).

## REGROUPEMENT – GROUPE FÉCAMP (PARIS 12<sup>E</sup>) – PARIS HABITAT



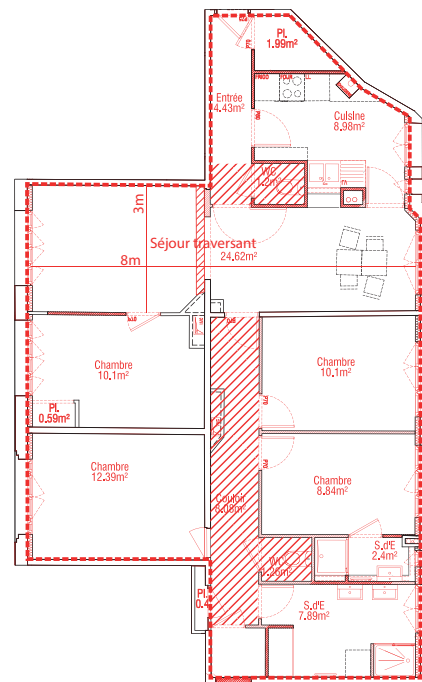
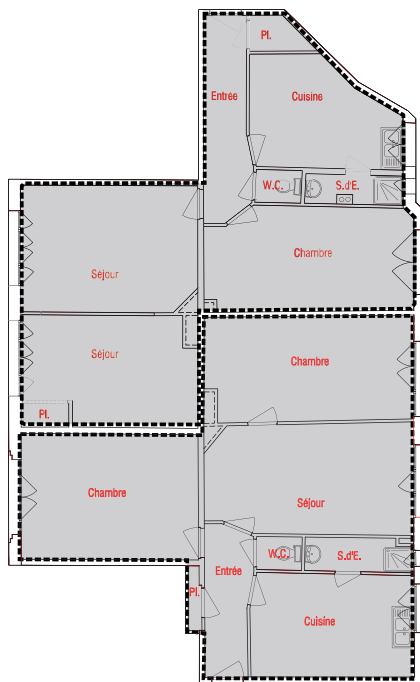
© Paris Habitat - Apur



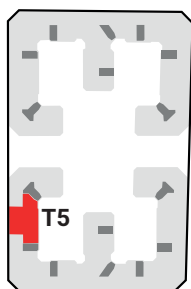
Plan de repérage – T4 – Groupe Fécamp

Regroupement de deux logements de type T1, et de l'étage supérieur de l'ancienne loge du gardien, en un T4 de 75 m<sup>2</sup>. La transformation de l'appartement repose sur l'isolation thermique du logement par l'intérieur, l'amélioration du confort spatial des pièces d'eau et de leur système de ventilation avec la mise en place d'une VMC. La modification du partitionnement permet la création d'un salon de 21 m<sup>2</sup> et de chambres de dimensions supérieures à 9 m<sup>2</sup>. Ce T3 propose une surface inférieure à la moyenne surfacique d'un T3 neuf (-5,4 m<sup>2</sup>).

## REGROUPEMENT – GROUPE ROQUETTE-RANVIER (PARIS 11<sup>E</sup>) – PARIS HABITAT



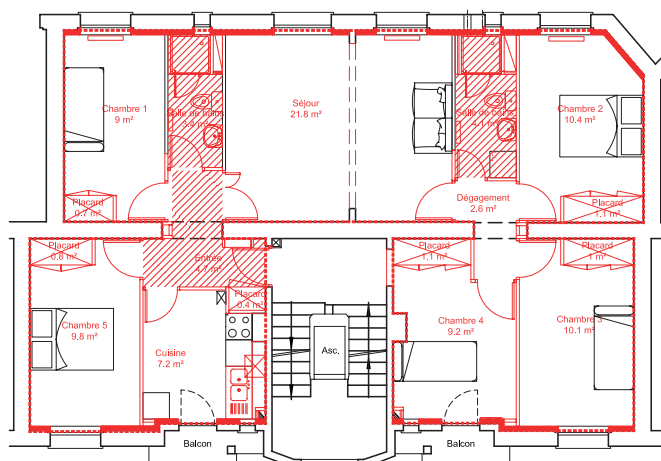
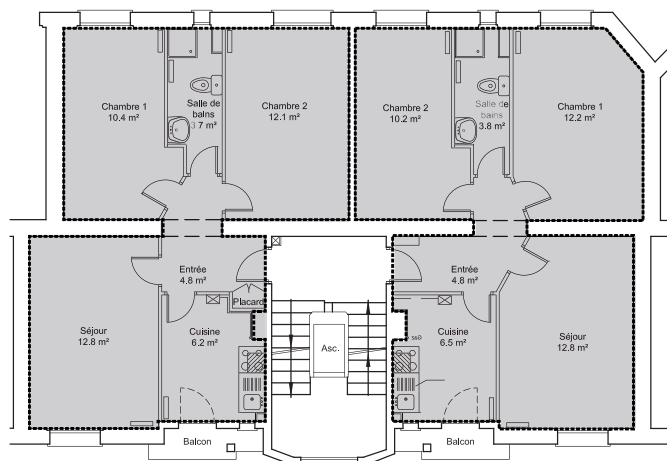
© Paris Habitat - Apur



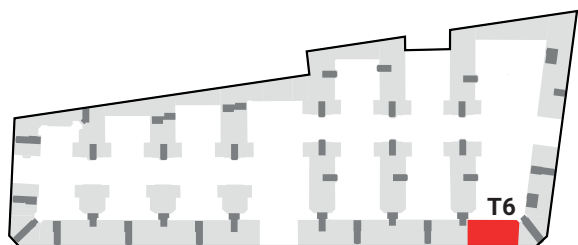
Plan de repérage  
T5 – Groupe Roquette  
Ranvier

Regroupement de deux logements de type T3 en un T5 de 105 m<sup>2</sup>. Le principe de regroupement vise à créer un grand séjour traversant de part et d'autre du couloir central desservant les 4 chambres. La transformation intègre une isolation du logement par l'intérieur, l'amélioration du confort spatial des pièces d'eau et de leur système de ventilation avec la mise en place d'une VMC en l'absence de ventilation naturelle dans les toilettes notamment. Ce T5 propose une surface supérieure à la moyenne surfacique d'un T5 neuf (+6,1 m<sup>2</sup>).

EXEMPLE DE REGROUPEMENT – GROUPE FÉCAMP (PARIS 12<sup>E</sup>) – PARIS HABITAT



© Paris Habitat - Apur



Plan de repérage – T6 – Groupe Fécamp

Regroupement de deux logements de type T3 en un grand appartement de type T6 de 75 m<sup>2</sup>. La transformation de l'appartement repose sur la création d'un salon central qui distribue 5 chambres de part et d'autre du logement. La rénovation comporte également l'isolation thermique du logement par l'intérieur, l'amélioration du confort spatial des pièces d'eau et de leur système de ventilation avec la mise en place d'une VMC.



Salon d'un T6 de 75 m<sup>2</sup> suite à un regroupement



© Apur - Ludovic Pépion

## Intervention sur une colonne de logements entièrement vacante

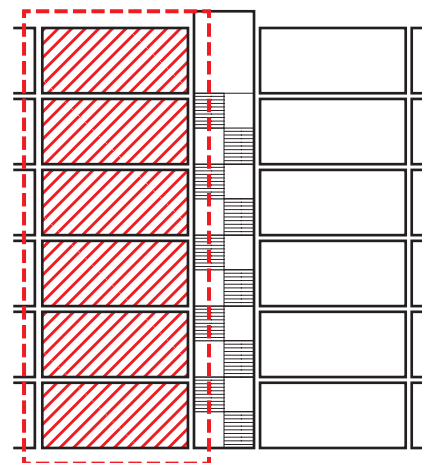
Bénéficier de la vacance d'une cage d'escalier complète est très difficile à organiser puisqu'il faut pouvoir disposer de logements tiroirs ou de logements relais. La lourdeur du dispositif oblige le bailleur à anticiper la vacance longtemps à l'avance. Son coût est bien sûr élevé puisqu'un manque à gagner des logements inoccupés s'ajoute au coût de la logistique d'organisation de la vacance.

Peu d'opérations ont mené à bien la vacance à l'échelle d'une cage d'escalier complète, citons par exemple : le groupe Solidarité (Paris 19<sup>e</sup>) et le groupe Chauffourniers (Paris 19<sup>e</sup>) de Paris Habitat. Le groupe Renault (Paris 13<sup>e</sup>) d'Elogie-SIEMP a été partiellement vidé suite à un incendie et a donc pu profiter d'une opération de réhabilitation thermique poussée.




L'intervention sur une colonne de logements entièrement vacante permet des restructurations lourdes dans lesquelles les réseaux verticaux (eau, chauffage,

ventilation) peuvent être entièrement modifiés ou créés. Le traitement des ponts thermiques des planchers est aussi possible dans cette situation. Cette vacance permet donc d'envisager les travaux les plus poussés, ceux qui sont visés par les objectifs du Plan Climat.

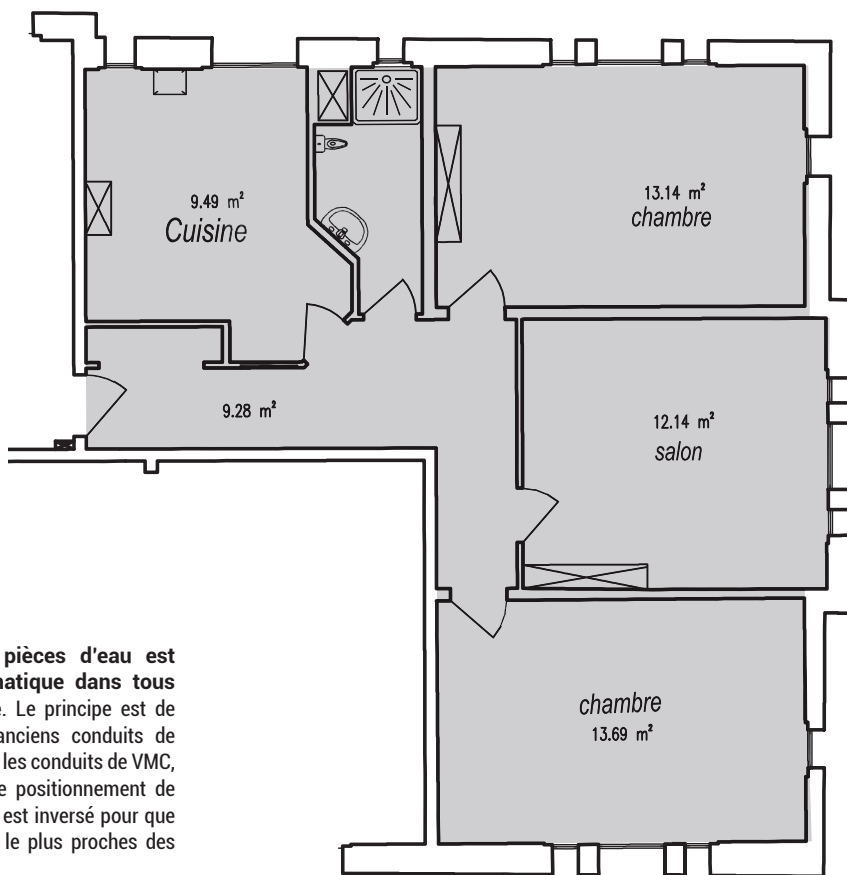
La transformation des logements du groupe Chauffourniers est un cas de réhabilitation lourde suite à l'organisation d'une vacance grâce à des logements tiroirs et des logements relais : les conduits de la VMC trouvent leur place dans les anciens conduits de cheminée suite à l'inversion de la disposition de la cuisine et du couple salle d'eau/toilettes. L'intégration des colonnes d'eau chaude et d'eau froide réduit le nombre de coffrages techniques dans les logements sans générer de nouvelles trémies. De plus, ce dispositif réduit la pose de faux-plafond aux seules salles d'eau. Dans ce contexte, l'isolation intérieure complète de tous les logements assure une continuité de traitement qui répond, notamment par l'isolation des planchers, au problème de ponts thermiques.



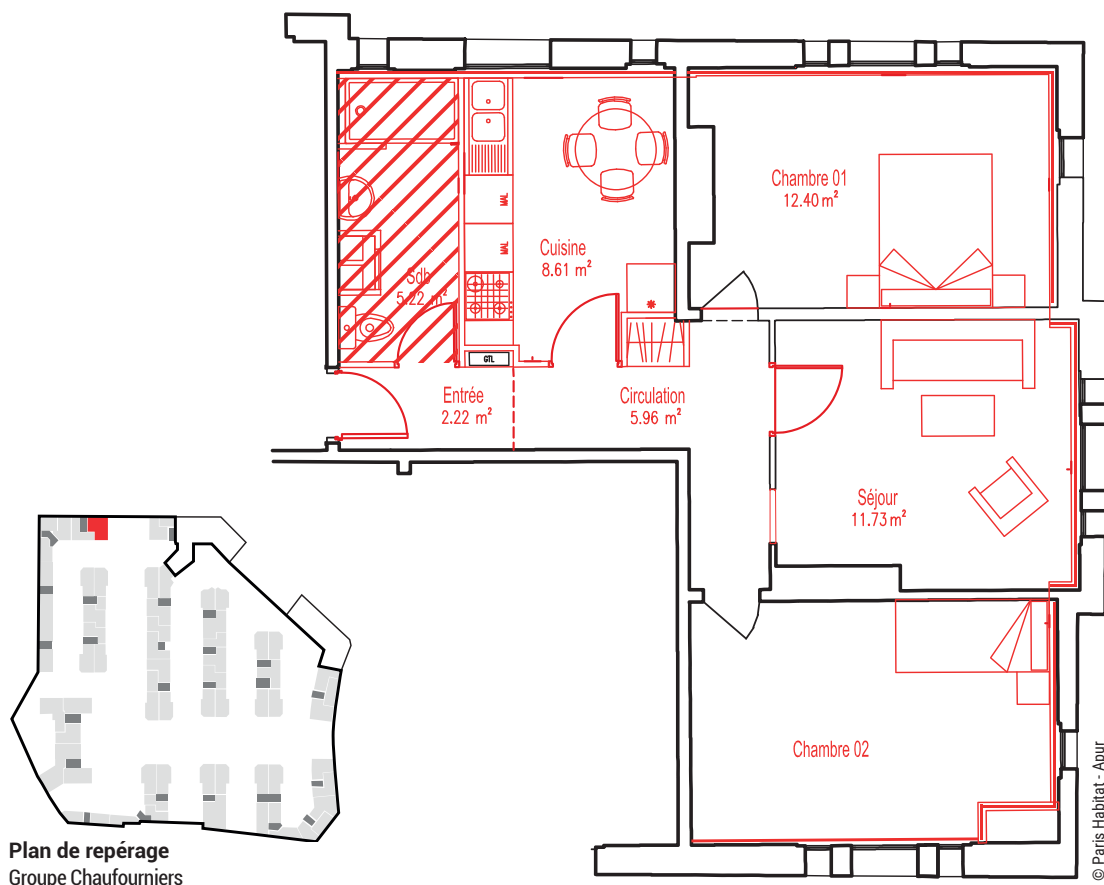
Colonne de logements vacants

-  Logement vacant
-  Périmètre de travaux
-  Logement occupé

GRUPE CHAUFOURNIERS (PARIS 19<sup>E</sup>) – PARIS HABITAT



Le partitionnement des pièces d'eau est modifié de façon systématique dans tous les logements du groupe. Le principe est de réutiliser et d'agrandir les anciens conduits de cheminée afin d'y faire passer les conduits de VMC, eau chaude et eau froide. Le positionnement de la cuisine et de la salle d'eau est inversé pour que les évacuations d'eau soient le plus proches des conduits de cheminée.



## 2.3 | Accessibilité PMR

Les HBM sont généralement peu accessibles aux PMR :

- L'étendue des groupes implique des emmarchements récurrents pour gérer la topographie des cours.
- La construction de caves semi-enterrées dans les bâtiments impose des emmarchements pour accéder aux papiers des parties communes.

- Les appartements sont desservis principalement par des escaliers, et quand le niveau de confort a permis l'installation d'ascenseur, leur étroitesse ne permet généralement pas l'accessibilité PMR. Notons que l'implantation d'ascenseur lors d'opérations Palulos n'a pas pris en compte la question PMR.

### Interventions en rez-de-chaussée

Au regard du degré de complexité des travaux à engager pour assurer l'accessibilité PMR des HBM, les récents programmes de réhabilitation ont visé l'accessibilité des seuls rez-de-chaussée grâce à l'installation de rampes dans les cours. Ainsi l'aménagement des espaces extérieurs du groupe Ourcq (Paris 19<sup>e</sup>) de Paris Habitat a visé à

rendre tous les locaux d'accueil et de gardiennage accessibles aux PMR. Dans certains cas, ces rampes permettent de rendre les logements accessibles sans toutefois que soient entrepris des travaux dans les logements mêmes. On parle plus ici d'une amélioration de l'accessibilité plutôt que d'une mise en accessibilité complète. La transforma-



© Apur - Ludovic Pépion

Aménagement d'une rampe PMR permettant d'accéder aux parties communes de l'immeuble. Installation d'un garde-corps en soutien de la rampe. Groupe Rataud (Paris 5<sup>e</sup>) – Elogie-SIEMP



© Apur - Ludovic Pépion

Rampe d'accès des lieux stratégiques du groupe (ici l'accueil du bâtiment). Groupe Ourcq (Paris 19<sup>e</sup>) – Paris Habitat

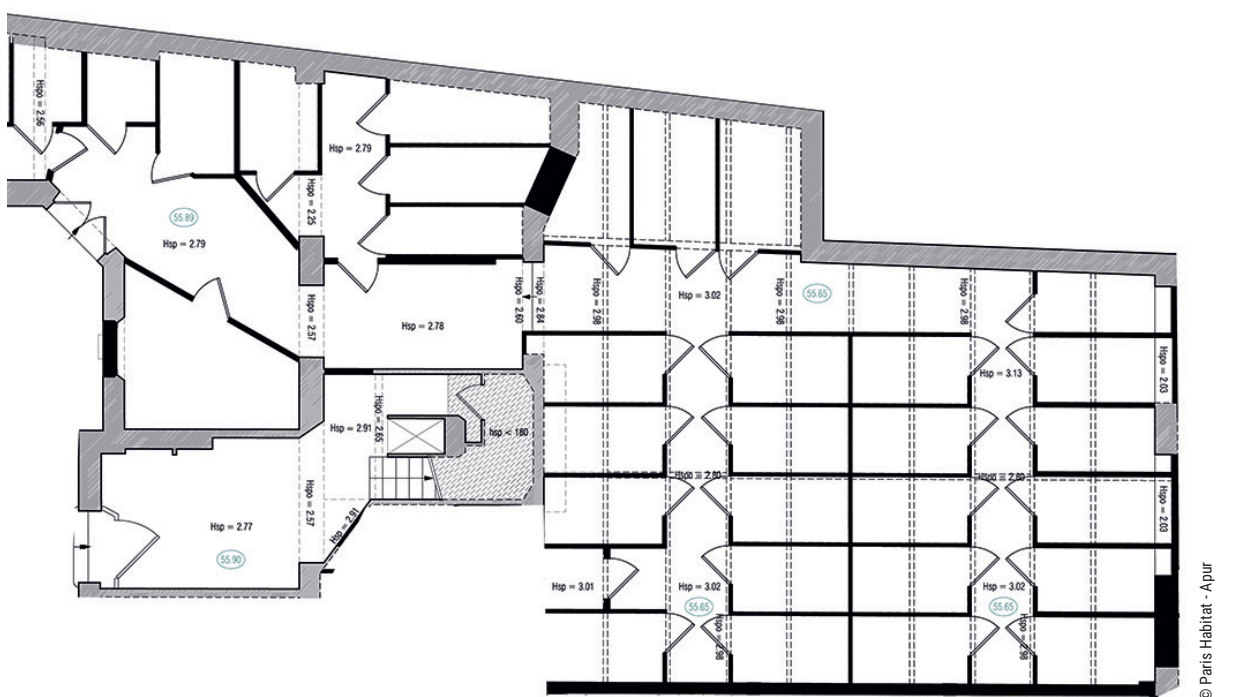


tion des logements ordinaires des HBM en logements accessibles PMR est essentiellement confrontée à la difficulté de rendre les salles d'eau accessibles. Aussi, la mise en conformité PMR des logements impose des transformations significatives, et la recherche d'un gain de place qui passe par des opérations de déclassement ou de regroupement de plusieurs logements en un seul.

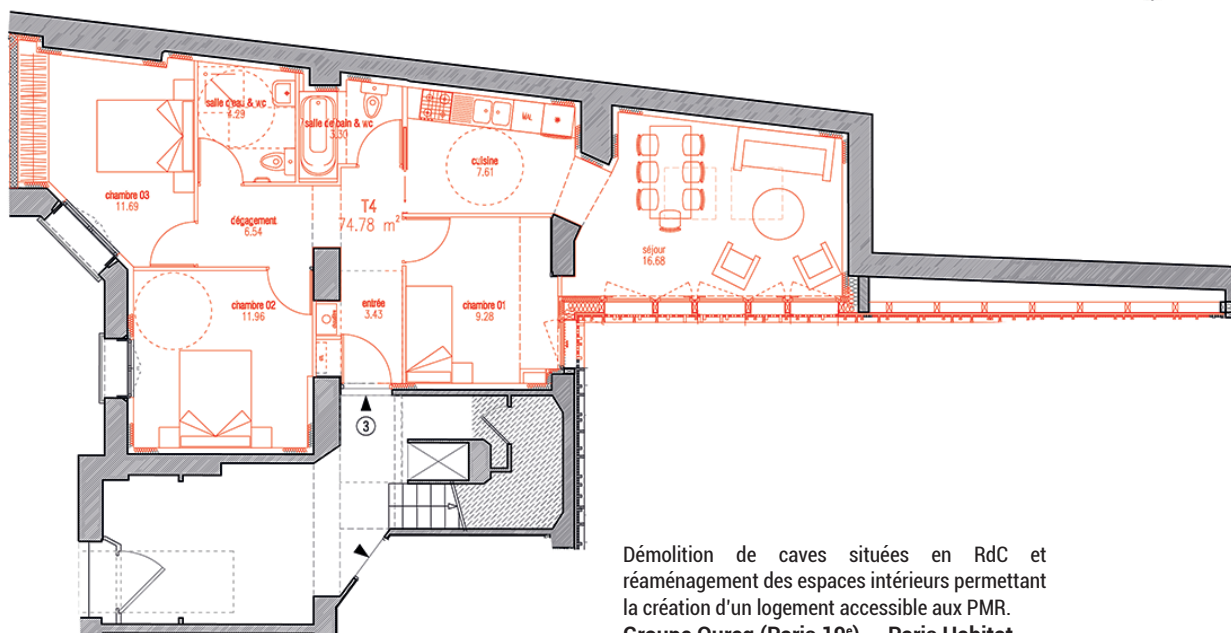
Dans le cadre de travaux plus ambitieux, et décidés sur des groupes relativement

étendus, la reprise du nivellement des sols permet d'améliorer l'accessibilité des PMR.

Les travaux en cours dans le groupe Chauffourniers permettent en ce sens d'apprécier la capacité d'évolution des HBM vers une plus grande accessibilité. La rénovation des espaces extérieurs permet de rendre accessible l'ensemble des circulations au sein de la cour avec des pentes inférieures à 4 %, et de réduire les longueurs des cheminements en réaménageant les accès depuis la rue.



© Paris Habitat - Apur



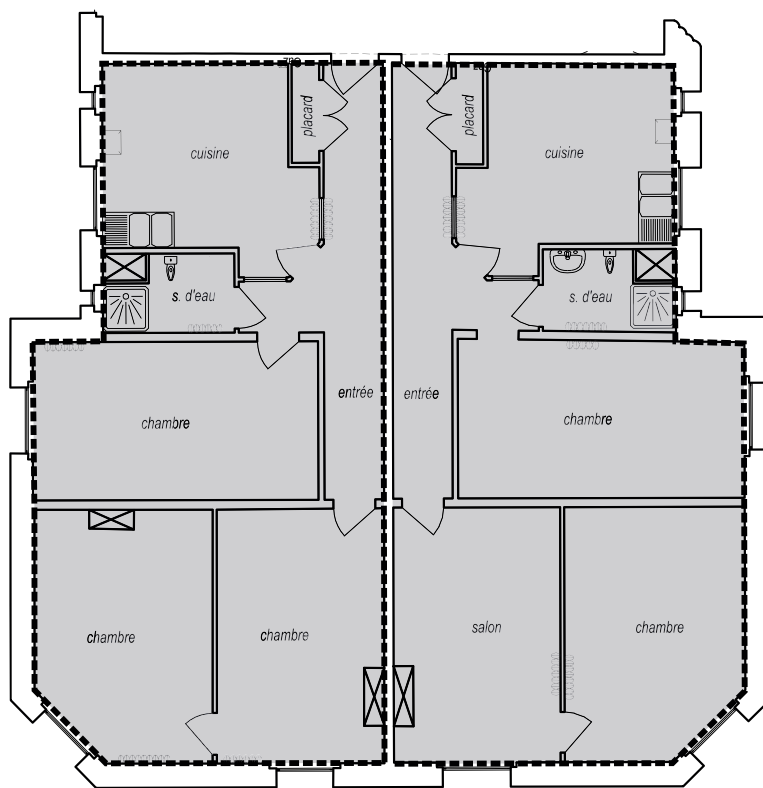
Démolition de caves situées en RdC et réaménagement des espaces intérieurs permettant la création d'un logement accessible aux PMR.  
Groupe Ourcq (Paris 19°) – Paris Habitat



- Accès au groupe préexistant
- Nouvel accès au groupe
- Accès aux logements préexistant
- Nouvel accès PMR aux logements PMR



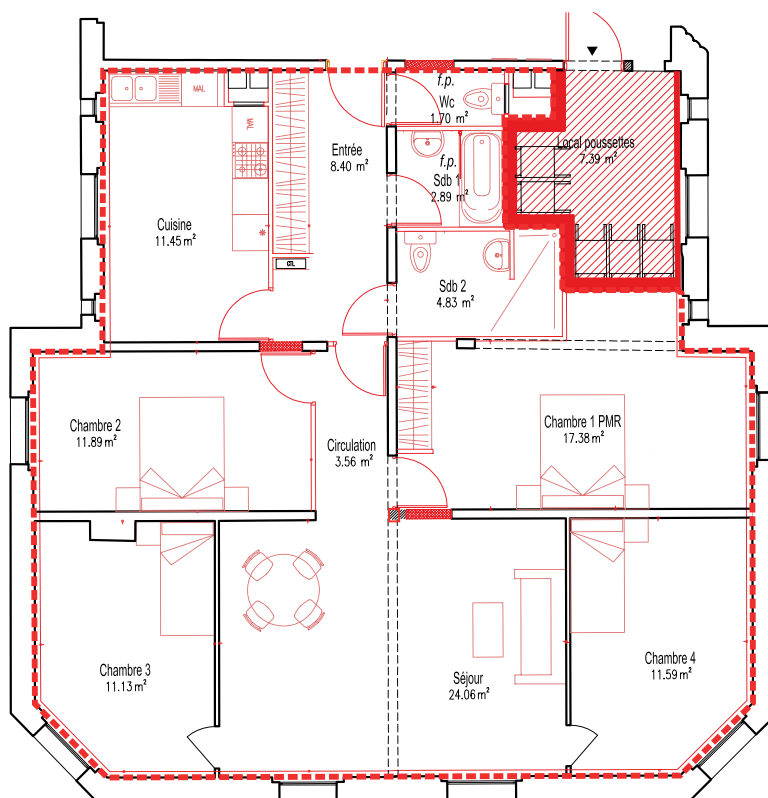
Projet de requalification des espaces extérieurs rendant accessible PMR un nombre important de logements situés en rez-de-chaussée.  
**Groupe Chauffourniers (Paris 19<sup>e</sup>) – Paris Habitat.**



© Paris Habitat - Apur

Exemple d'un regroupement de deux logements situés en rez-de-chaussée en un grand logement conforme aux normes PMR.

**Groupe Chauffourniers (Paris 19<sup>e</sup>) – Paris Habitat**



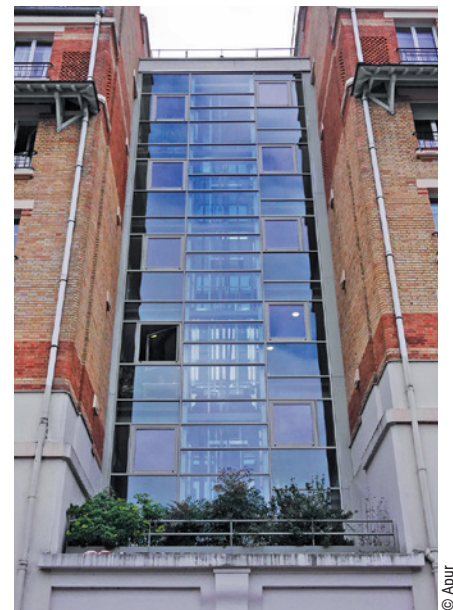
# La création d'ascenseurs

Lors des réhabilitations, notamment Paululos, des ascenseurs ont été installés dans les parties communes, en exploitant les trémies des escaliers de façon à ne pas intervenir sur la structure des planchers (ce qui est possible car les ascenseurs sont généralement autoportants). Dans cette configuration, la desserte des niveaux s'effectue directement sur le palier des logements. Toutefois, l'accès aux parties communes des habitations étant souvent précédé d'un emmarchement, l'accessibilité offerte par un ascenseur ne peut être totale. En raison de l'exigüité des trémies d'escaliers, les ascenseurs sont de petites dimensions et inaccessibles aux PMR.

L'installation d'un ascenseur en extérieur permet un accès directement depuis la cour, sans marche, et un dimensionnement PMR. Néanmoins la desserte des logements se fait sur un demi-niveau. Le dessin quasi-systématique des escaliers sur une demi-travée, avec un palier desservant les logements au centre de l'édifice, ne permet pas d'installer un ascenseur extérieur qui puisse desservir directement les logements. Par ailleurs,

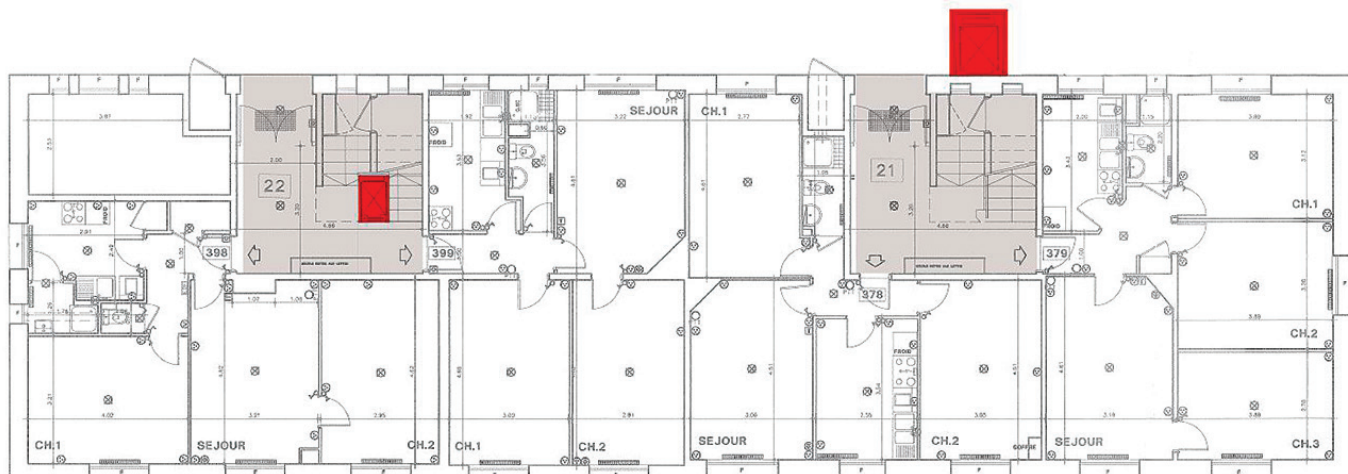
l'ascenseur en extérieur soulève des enjeux patrimoniaux. On observe à cet égard des choix architecturaux très variables selon les sites, allant de la mise en avant d'une structure métallique indépendante de la façade historique des HBM, à un emploi d'une brique industrielle visant à rappeler le mode constructif des bâtiments.

La mise en accessibilité complète de tous les logements au sein d'un même bâtiment est relativement complexe et a rarement été entreprise. La réhabilitation du groupe Solidarité (Paris 19<sup>e</sup>) de Paris Habitat est un exemple dans lequel l'accessibilité PMR a été créée sur une cage d'escalier complète (4 quater rue de la Solidarité). En proposant de construire un bâtiment destiné à la circulation verticale (ascenseur et escalier) à la place du portail d'accès, l'architecte a ainsi pu desservir les logements de chaque palier tout en respectant les normes PMR en vigueur. Associés à cette nouvelle structure, les logements desservis ont été réagencés de façon à pouvoir eux aussi répondre aux normes d'accessibilité PMR.



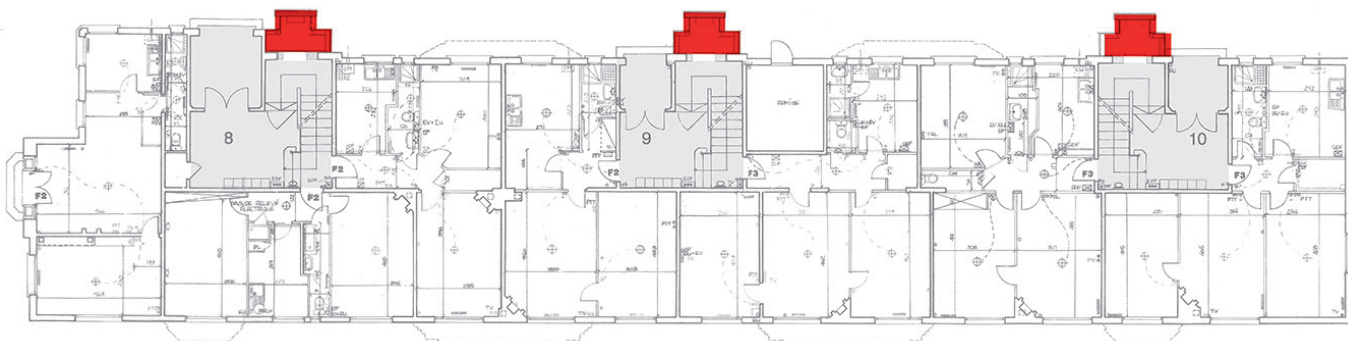
## Exemple de différents types d'insertion d'ascenseurs extérieurs.

- À gauche, bardage verre et imitation brique de la cage d'ascenseur. **Groupe Lafenestre (Paris 14<sup>e</sup>) – Paris Habitat.**
- Au centre, cage d'ascenseur en structure métallique. **Groupe Ourcq (Paris 19<sup>e</sup>) – Paris Habitat.**
- À droite, construction d'un ascenseur extérieur permettant de desservir tous les logements d'un bâtiment. **Groupe Solidarité (Paris 19<sup>e</sup>) – Paris Habitat**



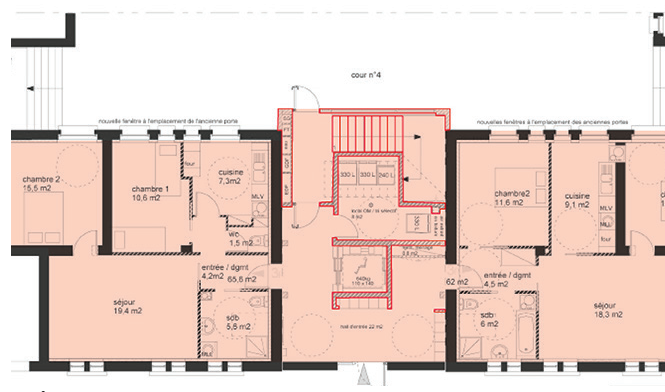
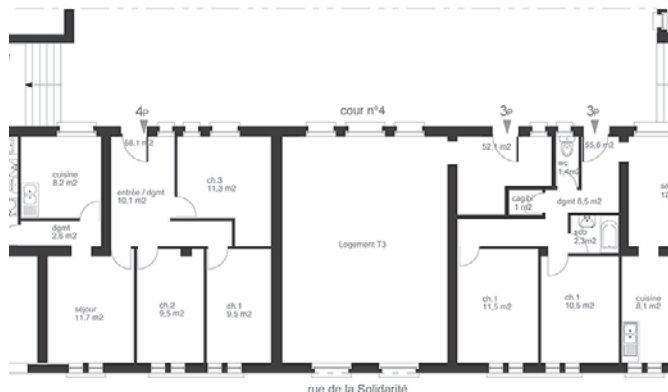
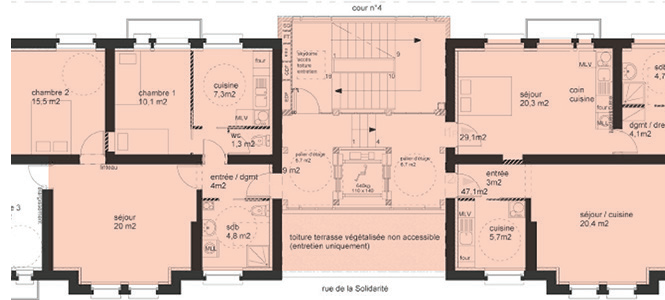
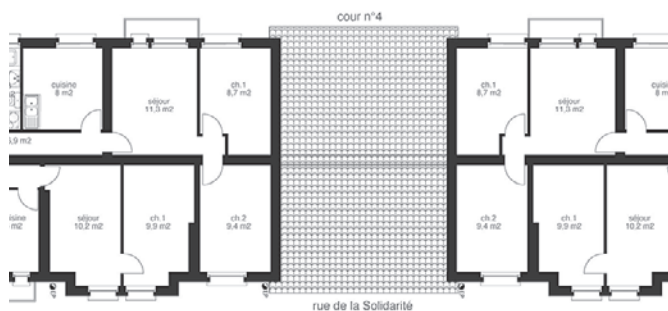
© Paris Habitat - Apur

Exemple de contraintes d'installation des ascenseurs. Sur un même bâtiment, l'ascenseur a pu être installé à l'intérieur pour une cage d'escalier et à l'extérieur du bâtiment pour une autre.  
Groupe Charles Hermite (Paris 19<sup>e</sup>) – Paris Habitat



© Paris Habitat - Apur

Exemple d'installation d'ascenseurs extérieurs desservant un demi-niveau.  
Groupe Lafenestre (Paris 14<sup>e</sup>) – Paris Habitat



© Paris Habitat - Apur

Avant  
Après  
Exemple d'installation d'ascenseur extérieur desservant un demi-niveau.  
Groupe Lafenestre (Paris 14<sup>e</sup>) – Paris Habitat

# 2.4 | Évolution des usages en rez-de-chaussée

Les rez-de-chaussée des HBM sont aujourd'hui occupés par divers types de fonctions : équipements, commerces, logements, box, c'est aussi au rez-de-chaus-

sée que sont disposés les locaux poubelles.

Les HBM ont intégré dès leur conception des équipements en rez-de-chaussée.

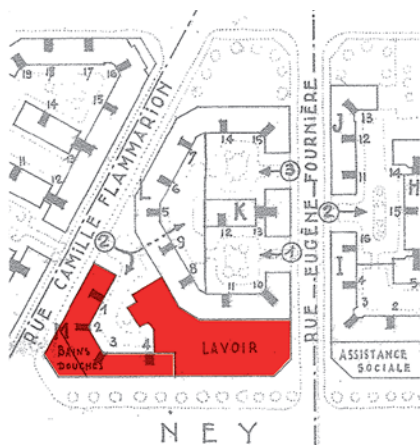
## Les équipements

### Des équipements disparus

Certains équipements ont vite disparu après-guerre car ils faisaient double emploi avec les services proposés par ailleurs par la Ville de Paris : c'est le cas des dépôts et chambres mortuaires ou des bibliothèques. D'autres équipements ont été concurrencés par la banalisation de l'électroménager. Les buanderies, les lavoirs et les séchoirs ont ainsi été remplacés par les lave-linge

et les sèche-linge installés dans les logements, ou encore par les Lavomatics installés dans les boutiques des rez-de-chaussée.

La transformation de ces équipements a majoritairement servi une offre en commerces de grande dimension, comme le séchoir du groupe Fécamp ultérieurement transformé en garage, ou encore le lavoir du groupe Flammarion en magasin de bricolage.

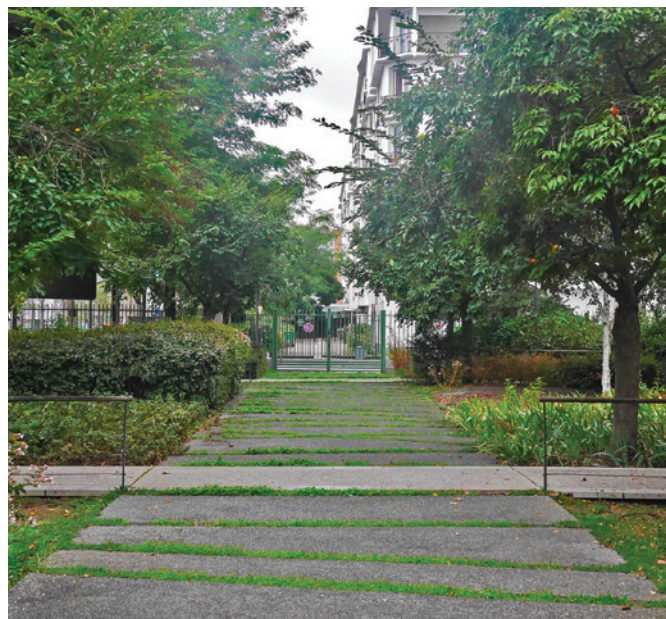


Plan de repérage — Groupe Flammarion

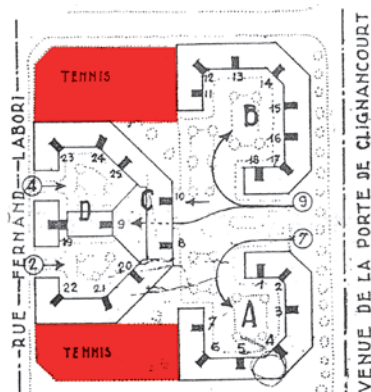
À gauche, vue de l'entrée des douches municipales conservées. À droite, vue de l'entrée du magasin de bricolage situé dans les locaux de l'ancien lavoir. Groupe Flammarion (Paris 18<sup>e</sup>) — Paris Habitat



© Apur



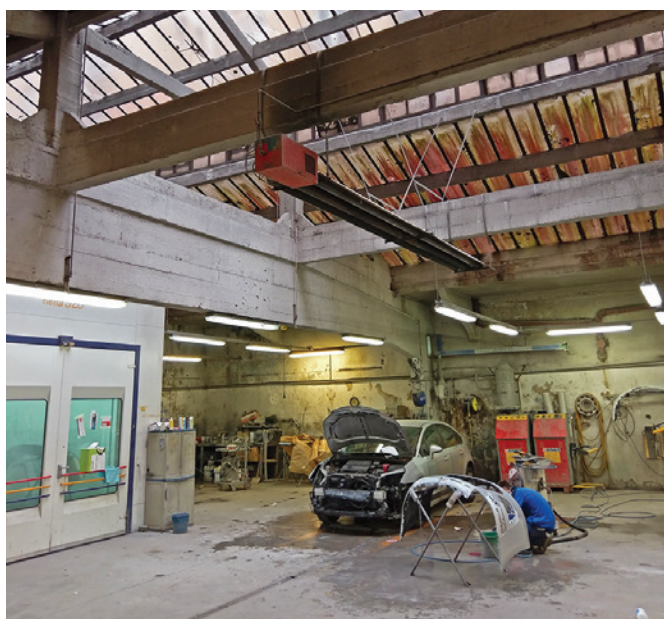
© Apur



En haut, vue de l'entrée du jardin d'enfants situé à l'endroit de l'ancien travail.  
 En bas, vue intérieure de l'ancien séchoir transformé en garage privé. Toute la structure est réalisée en béton armé.  
 Groupe Fécamp (Paris 12<sup>e</sup>) – Paris Habitat

En haut, transformation du terrain de tennis sud en jardin privé.  
 En bas, transformation du terrain de tennis nord en jardins partagés et jeux d'enfants.  
 Groupe Clignancourt (Paris 18<sup>e</sup>) – Paris Habitat

© Apur



© Apur

## Des équipements conservés et adaptés

Parmi les équipements toujours en service dans les HBM, les jardins d'enfants occupent une place majeure. C'est l'équipement le plus répandu. Il a été l'objet de transformations et de requalifications régulières.

Les jardins d'enfants, historiquement composés de locaux intérieurs et d'une cour protégée, se sont quelquefois étendus en récupérant les locaux des anciennes bibliothèques. Les cours de ces jardins d'enfants, initialement austères, ont aussi été profondément transformées. En les adaptant aux exigences actuelles, les opérations contemporaines ont permis l'installation de jeux pour enfant, et la transformation des revêtements de sol.

En complément de l'offre en jardin d'enfants, d'autres services liés à la petite enfance ont, à quelques endroits, pu se développer comme dans le groupe Schneider (Paris 18<sup>e</sup>) de Paris Habitat, où le centre médico-social de protection s'est transformé en halte-garderie.

Les anciens dispensaires ont aussi fait l'objet d'une adaptation de leur service aux besoins contemporains. Ils sont ainsi passés d'une offre de service ciblée pour les locataires à un service urbain et de proximité, pris en charge par l'APHP.

Le service des bains douches n'a pas toujours perduré. Si les bains douches du groupe Flammarion (Paris 18<sup>e</sup>) ont conservé leur vocation initiale en devenant des douches municipales, ceux de la rue de Javel (Paris 15<sup>e</sup>) du groupe des 4 Frères Peignot ont été transformés en local d'activité.

Les garages construits en sous-sol des groupes (notamment dans l'ouest parisien) ont généralement conservé leur vocation initiale. Les garages situés avenue de la porte d'Asnières (Paris 17<sup>e</sup>) sont aujourd'hui occupés par des concessionnaires automobiles disposant d'une boutique en rez-de-chaussée, les garages du même groupe situés rue Rousselot et moins exposés à la chalandise ont gardé leur fonction résidentielle.



Jardin d'enfants Alphonse Karr. Groupe Alphonse Karr (Paris 19<sup>e</sup>)- RIVP.





© Paris Habitat



© Apur

À gauche, exercice dans la cour d'un jardin d'enfants avant la deuxième guerre mondiale. À droite, transformation de la cour du jardin d'enfants.  
Groupe Schneider (75018) – Paris Habitat.



© Paris Habitat



© Apur

À gauche, vue intérieure du dispensaire du Groupe Ney (Paris 18<sup>e</sup>) de l'Office dans les premières années de sa mise en service. À droite, vue extérieure de l'équipement devenu un centre de consultation pédopsychiatrique de l'APHP.



© RVP



© Apur

Garages semi-enterrés. Groupe Montera (Paris 12<sup>e</sup>)- RVP.

Garages semi-enterrés transformés en garage commercial. Groupe Ménilmontant (Paris 20<sup>e</sup>) – RVP

# Les commerces et les autres locaux en RdC

L'offre commerciale des rez-de-chaussée des HBM a été prévue dès la conception des groupes. Cette offre a été revue à la baisse au moment de la livraison des groupes car les débouchés commerciaux des voies ne donnant pas directement sur les portes avaient été surestimés. Aujourd'hui encore il existe un déséquilibre prononcé entre des zones

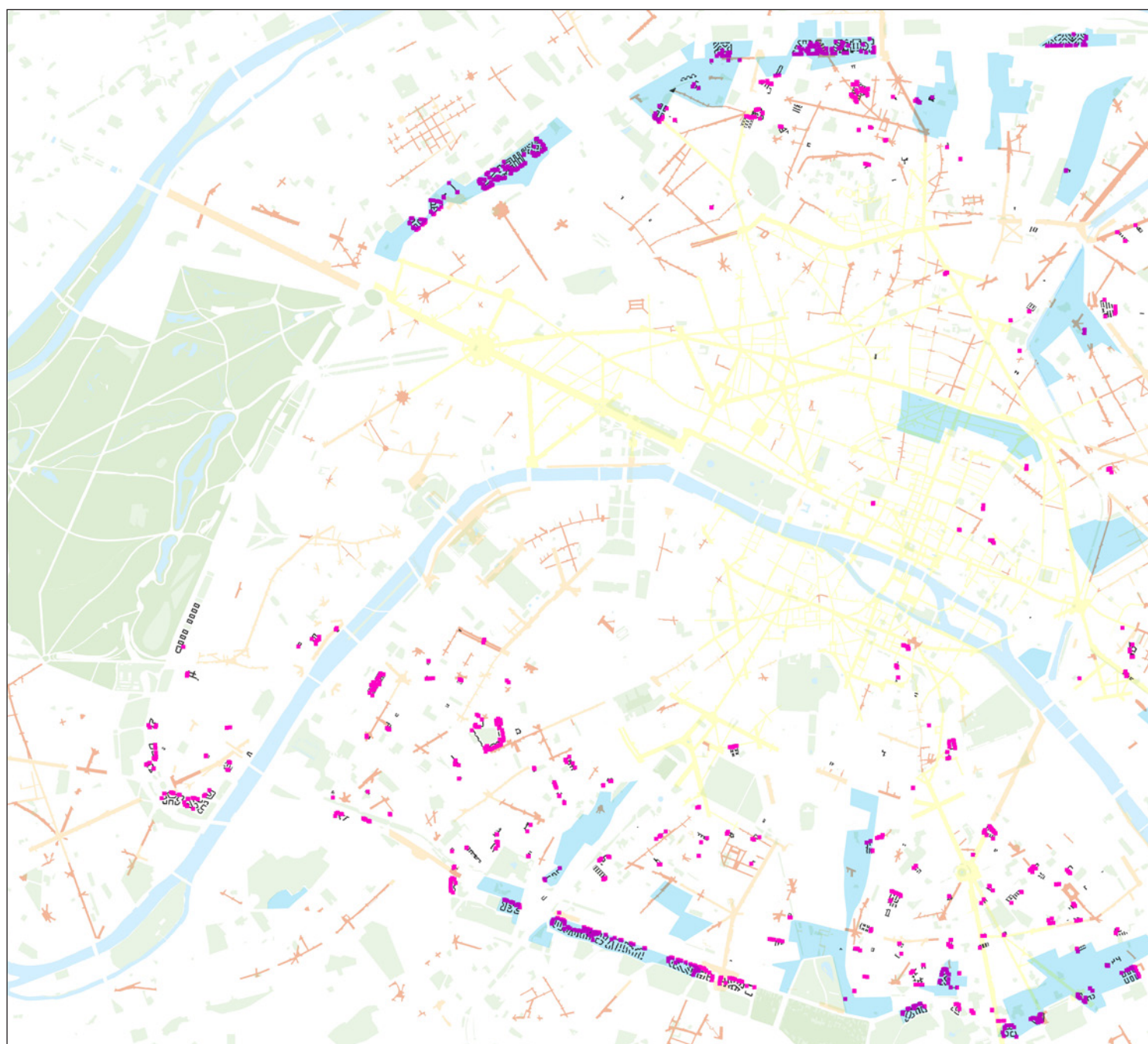
très fréquentées comme les portes et ou les boulevards et des zones.

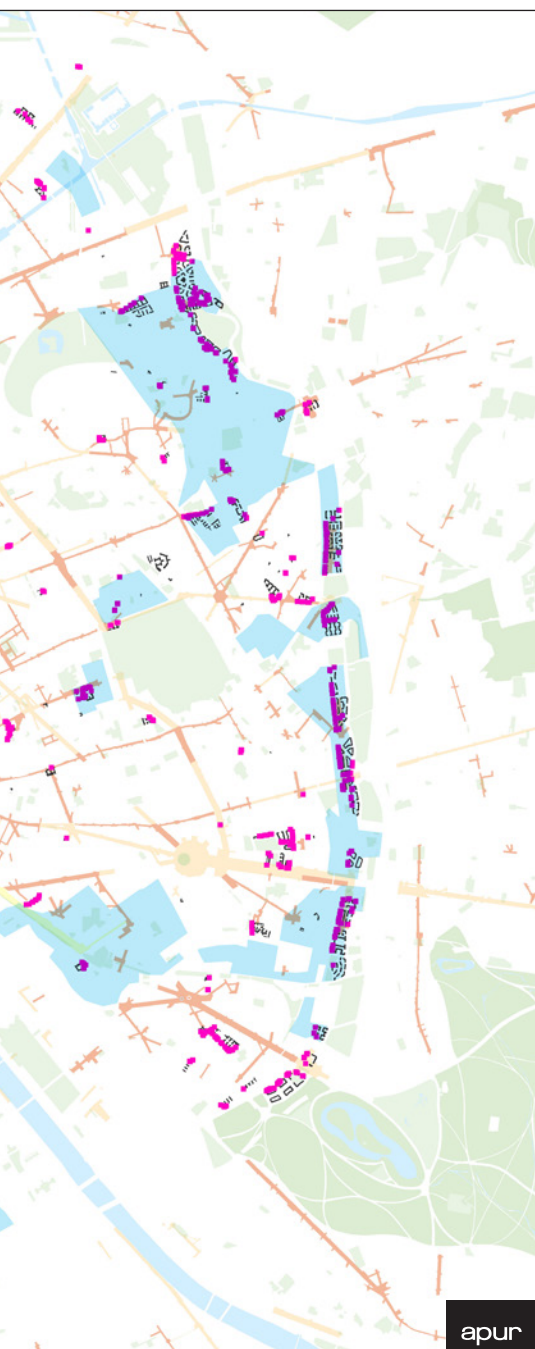
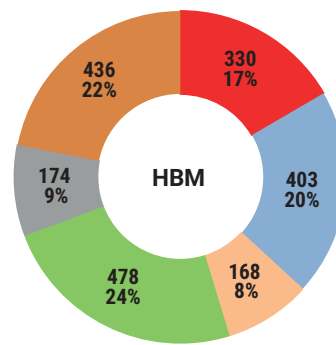
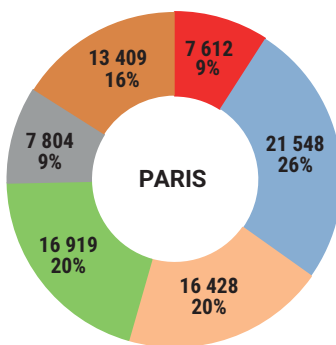
On dénombre 1989 locaux en rez-de-chaussée sur rue dans les HBM parisiennes en 2017 ce qui représente 2,4 % du total des locaux parisiens. Environ la moitié sont situés sur la couronne, c'est-à-dire entre les boulevards des

## COMMERCES EN RDC DES HBM

- Commerce en RDC
- Centralité locale
- Centralité mixte
- Centralité globale
- Secteur pauvre en commerces alimentaires et services commerciaux de proximité en regard de la population résidentielle

Source : Apur





Maréchaux et la limite administrative de Paris (970 locaux).

Les 1 379 commerces, services commerciaux et cafés-restaurants constituent la majorité de ces locaux en rez-de-chaussée sur rue (69,3%). Cette proportion est cependant plus faible qu'à Paris pris dans son ensemble où les commerces représentent presque 75 % du total des locaux.

**Une présence importante des commerces de proximité par rapport à Paris, mais qui reste faible en regard de la population résidentielle.**

Le commerce alimentaire représente, en proportion, presque le double de la moyenne parisienne. On recense ainsi un nombre 2 à 4 fois plus élevé de boulangeries, boucheries, primeurs et traiteurs asiatiques et surtout de petites épiceries de quartier, appartenant parfois à un réseau d'enseigne (6 magasins « Cocci Market »). En revanche peu de magasins généralistes de la grande distribution (Monoprix, superette, supermarché), dont le format (entre 120 et 2 500 m<sup>2</sup> de surface de vente) n'a pas trouvé de lieu approprié.

Les commerces de « niche » alimentaires (pâtisseries, chocolaterie, torréfacteurs, produits bio...), en forte progression à Paris, sont peu présents au pied des HBM. Au contraire de Paris, le nombre de commerces alimentaires a diminué depuis une quinzaine d'années

(373 commerces alimentaires en 2000 et 330 en 2017). Cette baisse se rapporte aussi bien aux commerces présents sur la « ceinture » qu'à ceux présents dans le diffus et concerne particulièrement les petits commerces alimentaires traditionnels (-14 boucheries, -3 boulangeries, -3 primeurs et -25 petites épiceries depuis 2000).

On remarque à cet égard que nombre des ensembles HBM étaient pourtant déjà situés dans des secteurs qui ont été identifiés en 2015 comme en déficit de commerces de proximité en regard de la population résidentielle.

**Une augmentation des services commerciaux**

En ce qui concerne les services commerciaux, ceux liés aux travaux du bâtiment et à la location d'outils de bricolage se rencontrent beaucoup plus souvent, en proportion qu'à Paris. Les services commerciaux, dont le nombre baisse à Paris, augmentent un peu dans les HBM.

Comme à Paris, les établissements prodiguant des soins du corps sont en augmentation (15 établissements en 2000 et 24 en 2017); autre très forte progression des instituts de formation ou de cours liés aux loisirs (danse, poterie...) dont le nombre augmente de 11 en 2000 à 41 en 2017.

Mis à part le secteur de l'auto-moto et notamment les concessionnaires, les garages et la vente d'équipement auto, les autres commerces de destination (équipement de la personne, de la maison, culture et loisirs) sont moins nom-

breux, en proportion qu'à Paris. Les commerces d'habillement et de maroquinerie/chaussures sont rares ainsi que ceux d'équipement de la maison ; ceux liés à la culture et aux loisirs sont de même proportion que dans l'ensemble de la capitale.

Comme à Paris, le nombre de magasins non alimentaires décroît de façon plus ou moins continue depuis une quinzaine d'années (448 magasins en 2000, 409 en 2011 et 403 en 2017).

Les HBM n'étaient pas des lieux où s'établissaient habituellement les cafés et restaurants. Cependant, comme à Paris, le nombre de ces établissements s'accroît depuis une quinzaine d'années (132 établissements en 2000 et 168 en 2017). Cette augmentation est surtout le fait des restaurants asiatiques (14 en 2000 et 23 en 2017) et de la restauration rapide asise (17 en 2000 et 36 en 2017).

Les magasins d'enseignes sont peu implantés dans les HBM. Ils ne représentent qu'environ 15 % des établissements contre une proportion de 25 % à Paris. Les 3 principales enseignes sont, par ordre décroissant : « Coccimarket » (6 magasins), « La Poste » (5 bureaux) et « Kiloutou » (4 magasins).

### Une large variété d'occupation en rez-de-chaussée

Les HBM abritent aussi 610 locaux en rez-de-chaussée qui ne sont pas des commerces soit parce qu'ils ont une activité qui n'est pas commerciale, soit parce qu'ils sont vacants.

Une part importante de ces 610 locaux est occupée par des bureaux (245 locaux) qui peuvent notamment abriter des associations. Le nombre de ces locaux utilisés comme bureaux augmente puisqu'ils n'étaient que 163 il y a 17 ans.

74 autres locaux sont utilisés par des professions médicales ou paramédicales, ce qui est en proportion supérieur à la moyenne parisienne. On constate également un accroissement de ces locaux (8 cabinets médicaux en 2000 et 15 en

2017, 10 Kinésithérapeutes en 2000 et 15 en 2017, 10 orthophonistes en 2000 et 16 en 2017, 1 ambulancier en 2000 et 9 en 2017...).

Le nombre d'équipements de proximité situés en rez-de-chaussée augmente aussi notablement, passant de 7 locaux en 2000 à 32 en 2017. Ce sont principalement des crèches, halte-garderie, régies de quartier... On constate également un développement des lieux servant de stockage (3 locaux en 2000 et 25 locaux en 2017).

Le taux de vacance s'établit à 8,8 %, un peu inférieur au taux parisien qui est de

9,3 %. Ce taux est sans doute surestimé dans les HBM, du fait que de nombreux locaux apparaissent comme fermés lors des enquêtes alors qu'ils ne le sont pas, ouvrant à des horaires atypiques (soirée, week-end...) et occupés par des bureaux ou des associations. Par ailleurs, les locaux en travaux ou en attente de relocation sont recensés de même comme vacants, alors qu'ils ne sont pas comptabilisés comme tels par les bailleurs sociaux. Quoiqu'il en soit, leur nombre est resté stable depuis 2000 et demeure autour de 175 locaux.



© Apur - Arnauld Duboys-Freyne

### Le GIE Paris-Commerces

*Bien que situés dans des immeubles sociaux, les quelque 2000 locaux en rez-de-chaussée que nous venons de décrire, n'avaient pas vocation à être eux-mêmes sociaux et ont été loués depuis leur origine à des prix proches de ceux du marché. C'est donc généralement aux plus offrants que les baux ont été consentis. Depuis une quinzaine d'années, cette manière d'opérer est en train d'évoluer radicalement pour deux raisons principales : les difficultés que rencontre le commerce traditionnel qui est concurrencé par les enseignes de la grande distribution puis plus récemment par le e-commerce d'une part, la volonté de faire coïncider les attentes des habitants de ces quartiers avec les activités qui y sont implantées d'autre part. Pour répondre à ces questions, la puissance publique a favorisé, en juillet 2017, le rapprochement des trois bailleurs sociaux parisiens les plus importants (Paris Habitat, la RIVP et Elogie-SIEMP) au sein d'une structure unique (GIE Paris-Commerces) pour commercialiser leurs locaux en rez-de-chaussée sur l'ensemble de Paris et donc ceux concernés par cette étude. Contrairement à ce qui se faisait auparavant, le GIE Paris-Commerces analyse les besoins et donc favorise certaines activités ; il facilite l'installation des locataires retenus (commerçants, artisans ou associations) en leur proposant des conditions de location attractives : pas de droit d'entrée, pas de caution, pas d'honoraires, des loyers de marché raisonnables...*

## Les logements en RDC

Les rez-de-chaussée des HBM sont majoritairement occupés par des logements. Beaucoup de logements en RDC ont été créés par défaut car ne permettant pas la solvabilité d'une implantation commerciale. Ces logements ont des problèmes d'habitabilité (peu de luminosité, nuisances, problèmes d'intimité).

La conception des logements en RDC est pensée par rapport à la topographie du jardin (car on accède par la cour) et non de la rue et donc on observe des décalages de niveaux parfois importants rendant difficile le retournement des locaux sur rue.

La spécificité des logements RDC HBM tient dans le fait que les logements sont à la fois exposés aux nuisances de la rue et aux circulations intérieures des cours.

## Les Boxes

Certains rez-de-chaussée des HBM sont occupés par des box. Ce sont les typologies de standing comme les ILM qui en sont le plus pourvus. Néanmoins les box, qui servent à la fois de débarras ou de stationnement pour des petits véhicules, sont toujours en nombre très inférieurs aux logements, à l'inverse des caves. La plupart des box donnent directement sur les rues.

Box de la rue Louis Lumière.  
Groupe Bagnollet (Paris 20<sup>e</sup>) – Paris-Habitat



© 2019 Google



© Apur - Julien Bigorgne

# Locaux poubelles

La gestion des ordures ménagères est une préoccupation historique des HBM comme en témoignent les vide-ordures présents dans certains ILM. Initialement, les locaux d'ordures ménagères étaient installés dans les rez-de-chaussée des bâtiments. Néanmoins face à l'augmentation des volumes de déchets produits par les ménages depuis l'après-guerre et à la multiplication des bacs suite à la mise en place de la collecte sélective, les locaux initialement dédiés aux ordures ménagères se sont vite révélés insuffisants.

Pour répondre à ce besoin de place, deux dispositifs sont mis en œuvre : la création de locaux extérieurs disposés dans les cours, le réaménagement de locaux dans les rez-de-chaussée des bâtiments

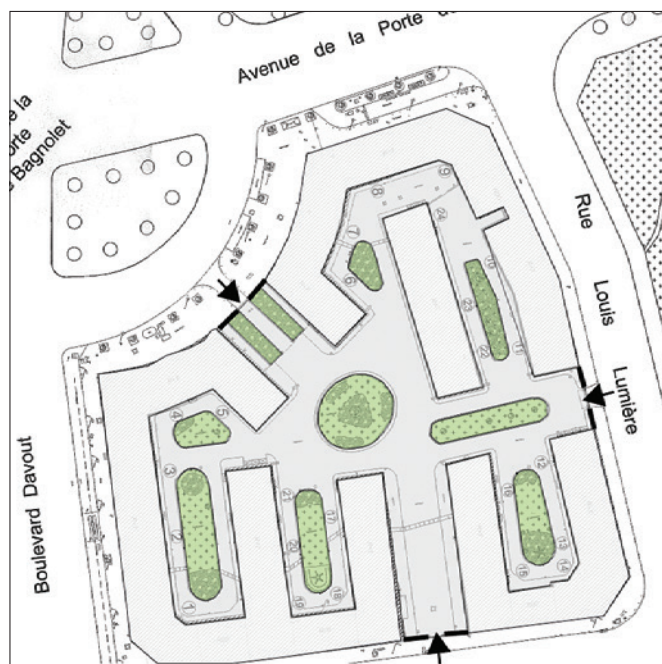
## Locaux OM extérieurs aux bâtiments

Les bailleurs ont très majoritairement adopté la création de locaux à l'extérieur des bâtiments pour des raisons pratiques : dans les cours, les locaux sont facilement accessibles, et géné-

ralement localisés à l'intersection des circulations et des cheminements ou au niveau du portail d'entrée.

Néanmoins, ces locaux ont un impact non négligeable sur la sociabilité. Disposés dans les cours, ces locaux occupent une place historiquement destinée aux loisirs ou aux rencontres. Ils témoignent par là même de la réduction des cours à des espaces de circulation et non plus d'échanges. Par ailleurs, ils sont aussi consommateurs d'espaces perméables. En effet, ces locaux, même à ciel ouvert, sont installés sur une dalle imperméable, là où souvent une zone perméable les précédait.

On peut noter des disparités de traitement de ces locaux, qui relèvent de constructions en brique mimétique des édifices alentour, de baraques en bois au caractère pittoresque, ou encore de traitement minimaliste. Bien souvent, ces locaux sont traités comme des objets autonomes, et non des éléments de mobilier cohérents intégrés à un ensemble patrimonial.



Projet d'installation de locaux OM en extérieur. Les implantations de ces locaux doivent pouvoir être facilement accessibles sans nécessiter de détours. Aussi, leurs implantations correspondent aux nœuds de passage des flux des piétons.  
**Groupe Bagnolet I (Paris 20<sup>e</sup>) – RIVP**

- ➔ Accès au groupe
- Espace imperméable
- Espace végétal
- Locaux OM extérieurs

## DISPARITÉS DE TRAITEMENT DES LOCAUX OM POSITIONNÉS DANS LES COURS DE DIVERS GROUPES HBM



Groupe Belleville



Groupe Brisson



Groupe Bessières



Groupe Chaufourniers



Groupe Clignancourt



Groupe Porte des Lilas



Groupe Sembat



Groupe Charles Hermitte



Groupe Pinot



Groupe Pinot



Groupe Ourcq



Groupe Pierre Nicole



Groupe Ménilmontant



Groupe Alphonse Karr



Groupe Bagnolet

© Apur - Ludovic Pépion

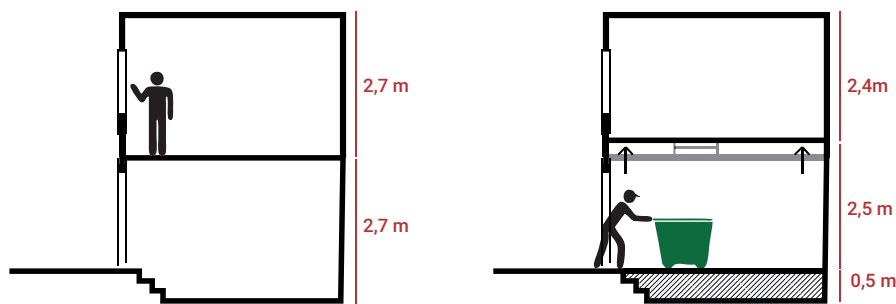
## Locaux intérieurs aux bâtiments

La réinstallation des locaux d'ordures ménagères en rez-de-chaussée a été constatée dans quelques opérations de réhabilitations récentes. Cette relocalisation intervient dans le cas de requalifications lourdes dans lesquelles sont intégrés simultanément d'autres besoins de locaux communs (vélos, poussettes). Cette relocalisation est une réponse à l'impact paysager négatif apporté par

les locaux extérieurs, et à l'amoncellement récurrent de sacs d'ordures qu'ils génèrent dans les cours. L'aménagement de locaux au sein même des bâtiments est consommatrice de mètres carrés et suppose la suppression de fonctions existantes comme des logements ou des caves. Ces évolutions supposent parfois un travail lourd de déplacement des planchers afin de garantir l'accessibilité des nouveaux locaux.



© Apur - Ludovic Pépion



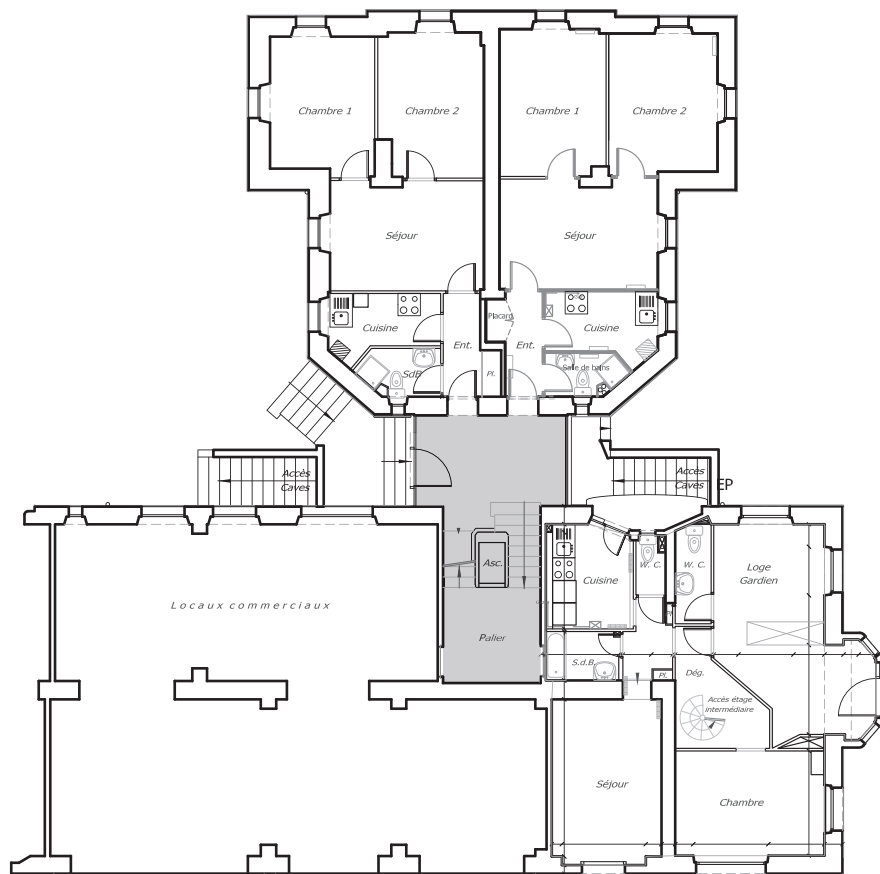
Mise en accessibilité d'un local technique depuis la rue et suppression des caves. Le sous-sol est remblayé de 50 cm pour le mettre au rez-de-chaussée. Le logement du dessus en est affecté : sa hauteur sous plafond est réduite à 2,30 m. Il ne sera pas mis en location mais servira de logement d'urgence pour Paris Habitat. Groupe Chauffourniers (Paris 19<sup>e</sup>) – Paris Habitat



© Paris Habitat - Apur

Transformation de caves existantes à rez-de-chaussée en locaux poubelle. Groupe Solidarité (Paris 19<sup>e</sup>) – Paris Habitat

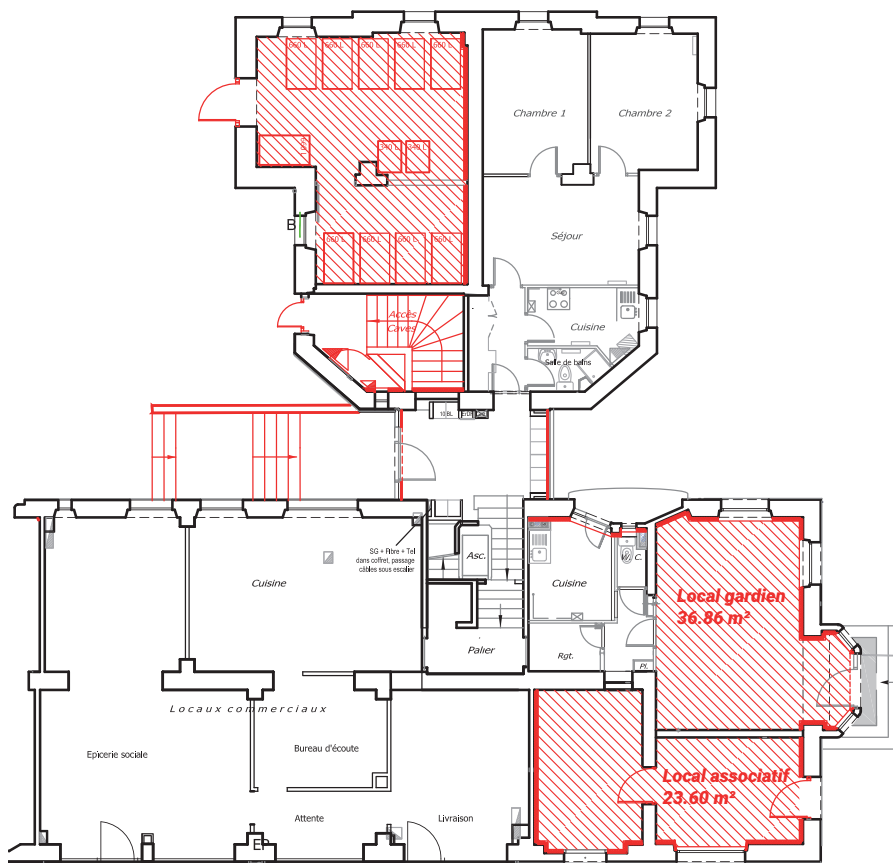




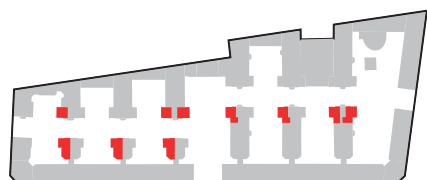
© Paris Habitat - Apur

Des travaux importants de mise en accessibilité sont menés sur les ailes des bâtiments orientés vers les cours. Le long de l'allée centrale réaménagée, les locaux techniques sont installés dans les rdc réaménagés des bâtiments. Le réaménagement de ces locaux de plain-pied s'accompagne d'une suppression des caves en sous-sol et d'une suppression du logement en demi-niveau. Ces transformations permettent également d'intégrer les accès aux caves dans le bâtiment et de simplifier les accès aux parties communes depuis la cour.

**Groupe Fécamp (Paris 12<sup>e</sup>) - Paris Habitat**



© Paris Habitat - Apur



**Plan de repérage — Groupe Fécamp**

## 2.5 | Le traitement des espaces extérieurs

Les travaux ambitieux de rénovation des espaces extérieurs des HBM, menés notamment dans le cadre des projets ANRU, ont permis la restructuration de l'adressage des logements, de nouveaux dessins des cheminements dans les cours, et la requalification des sols.

### L'évolution de la résidentialisation

Les espaces extérieurs des HBM ont présenté dès leur conception les principes de la résidentialisation.

La gestion des groupes HBM est traditionnellement conditionnée par l'adressage de nombreux logements, non directement depuis la rue, mais par la cour commune (N.B. : à l'exception de quelques groupes notamment ceux de l'ex-SAGI). Ces dispositifs d'accès aux bâtiments impliquent, pour les habitants, des cheminements au sein des cours parfois longs, et pour les bailleurs une gestion des flux au sein des cours.

Dans les travaux réalisés ces dernières années, ont été recensés :

- Des dispositifs de résidentialisation consistant à segmenter les cours par l'installation de clôtures pour lutter contre la multiplicité des accès et donc des cheminements (il n'y a ainsi qu'une seule entrée du groupe par logement).

Ces clôtures sont disposées également le long des équipements des HBM (jardin d'enfants, jardins partagés) entre leur cour et celles des logements.

- Des dispositifs, plus ambitieux en termes de travaux, consistant à transformer l'adressage de certains corps de bâtiments, en retournant les entrées des cages d'escalier vers la rue, et en leur créant un nouvel accès spécifique. La résidentialisation du groupe Clignancourt (Paris 18<sup>e</sup>) de Paris Habitat illustre ce principe : on y observe à la fois la condamnation du passage central par la construction d'un local en rez-de-chaussée, mais aussi le retournement des accès aux logements sur le boulevard Ney et la rue Labori.

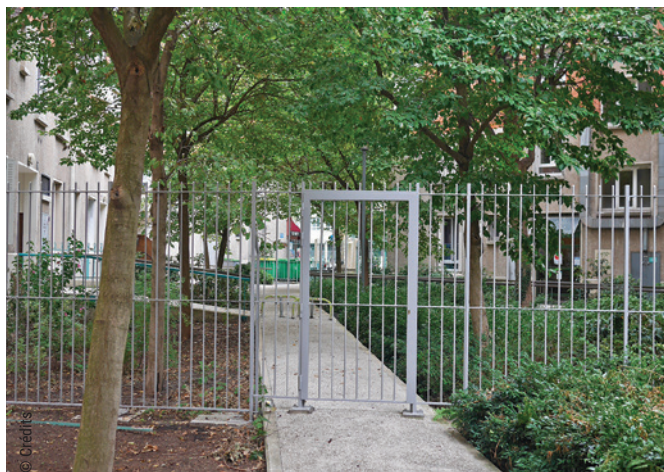
Si les travaux de rénovation des espaces extérieurs engagés dans les HBM reprennent les principes de la résidentialisation mis en œuvre depuis la construction des HBM, leur intensification peut considérablement transformer l'affectation des espaces extérieurs de certains groupes. La résidentialisation du groupe Clignancourt (Paris 18<sup>e</sup>) de Paris Habitat a ainsi condamné un square collectif (boulevard Ney) en le transformant en accès privatifs aux logements.



Grille séparative entre la cour des bâtiments de logements et les jeux d'enfants/les jardins partagés. Groupe Clignancourt (Paris 18<sup>e</sup>) – Paris Habitat.

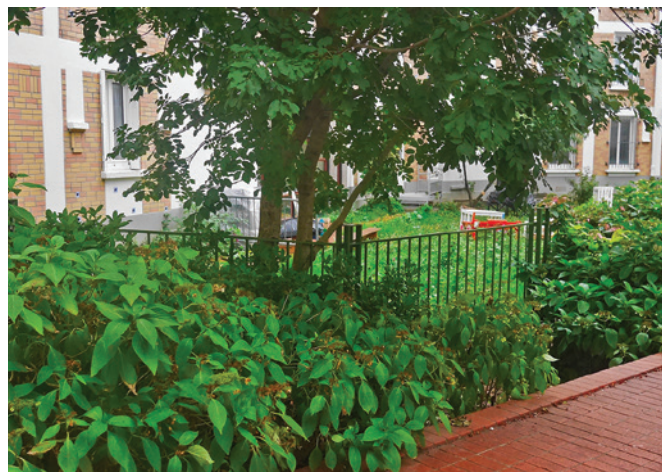


La segmentation des groupes au sein des îlots par des clôtures est inscrite dans le plan historique d'aménagement du groupe en 1936. Groupe Charles Hermite (Paris 19<sup>e</sup>) – Paris Habitat



Grille séparative interrompant la circulation piétonne au sein d'un même îlot.  
Groupe Charles Hermite (Paris 19<sup>e</sup>) – Paris Habitat

© Apur - Ludovic Pépion



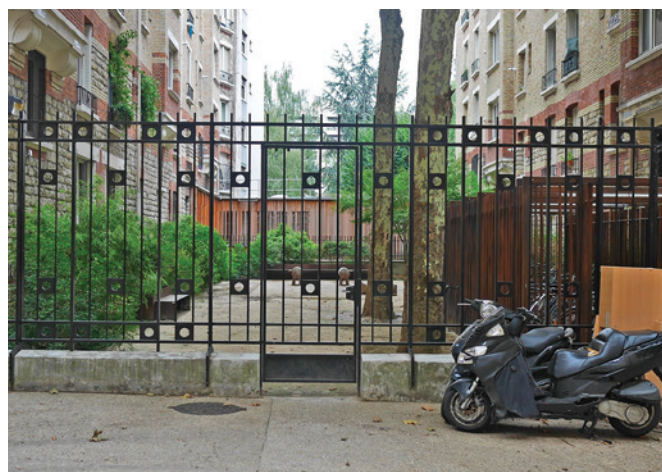
Grille séparative en limite du jardin du groupe.  
Groupe Flammarion (Paris 18<sup>e</sup>) – Paris Habitat.

© Apur - Ludovic Pépion



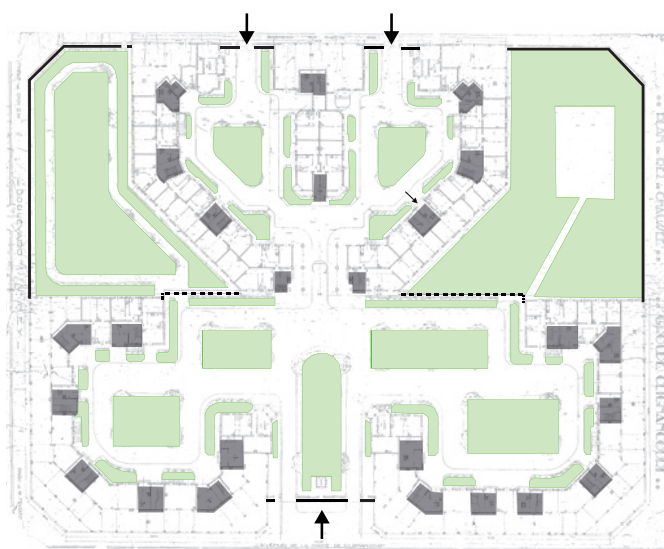
Grille séparative interrompant la circulation piétonne au sein d'un même îlot.  
Groupe Ourcq (Paris 19<sup>e</sup>) – Paris Habitat

© Apur - Ludovic Pépion

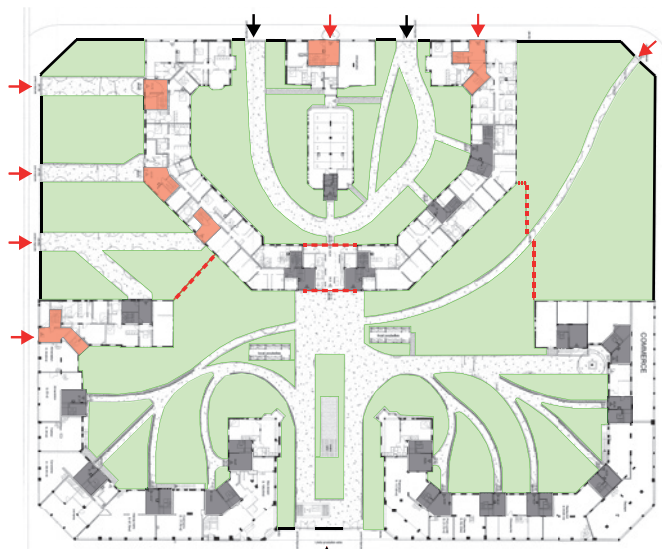


Grille de séparation entre la cour des logements, la cour du jardin d'enfants et l'espace de rangement des vélos.  
Groupe Ourcq (Paris 19<sup>e</sup>) – Paris Habitat

© Apur - Ludovic Pépion



- ➡ Accès au groupe préexistant
- ➡ Nouveau accès au groupe
- Accès aux logements préexistant
- Nouveau accès aux logements
- Clôture intérieure



Le retournement des entrées des cages d'escalier réduit le nombre de circulation dans la cour en privilégiant les entrées depuis la rue. La fermeture du passage central ne permet plus la traversée de l'îlot  
Groupe Clignancourt (75018) – Paris Habitat

© Apur

## Les cheminements intérieurs

Les cheminements piétons à l'intérieur des groupes ont été dessinés en ménageant des espaces plantés et végétalisés, et en disposant un mobilier destiné aux loisirs et à la fréquentation de ces vastes espaces extérieurs.

Les cheminements au sein des HBM sont marqués par des prescriptions réglementaires, et notamment la nécessité de rendre les façades des logements dans les cours accessibles aux pompiers. Le dessin des espaces extérieurs des HBM repose ainsi très souvent sur le tracé de ces voies qui, pour desservir tous les logements, génèrent une très grande minéralité des cours des HBM.

Les espaces végétalisés des cours sont souvent le négatif de ce premier tracé, et s'inscrivent dans les boucles des voies pompiers pour les plantations de grande dimension, ou encore en pied de façade, sur les trottoirs et entre les accès aux parties communes, pour les jardinières de petite dimension.

Les espaces extérieurs des HBM sont historiquement dessinés selon le principe des rues publiques, en distinguant un trottoir et une chaussée et en ménageant sur ces trottoirs des espaces plantés, alors même que tous les cheminements intérieurs, qui sont essentiel-

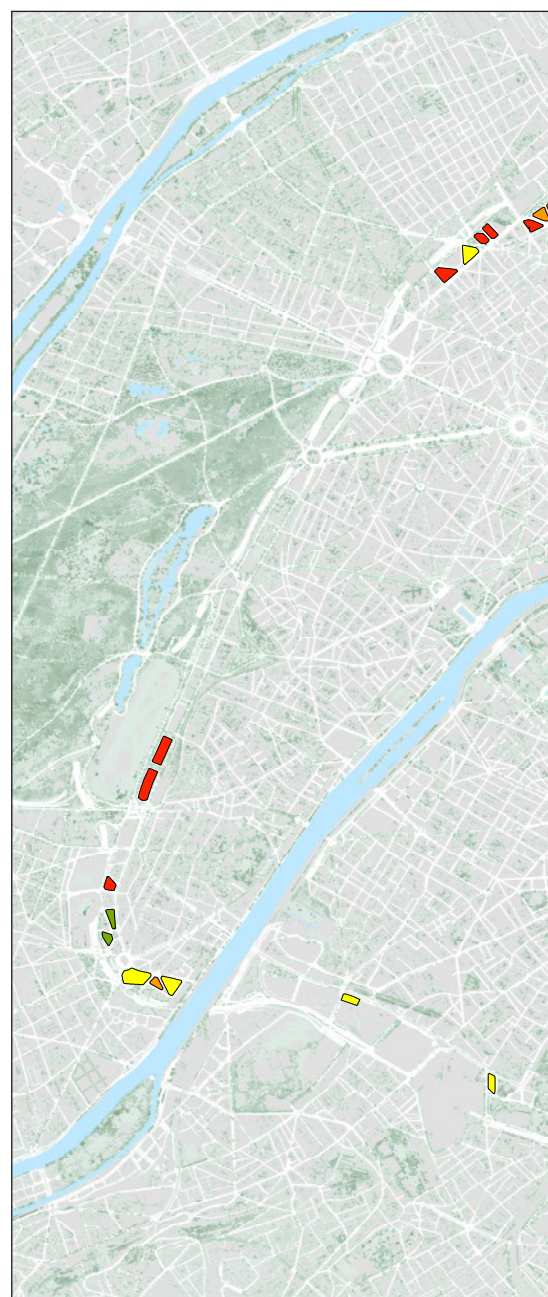
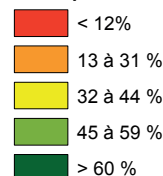
lement ceux des piétons, empruntent non pas les trottoirs mais la chaussée.

C'est précisément cette écriture qui a été et continue d'être transformée par les différents travaux de rénovation des espaces extérieurs des HBM, sans que la composition générale des cours n'en soit nécessairement modifiée. On constate ici une volonté de donner une valeur plus domestique aux cours des HBM en différenciant le trottoir de la chaussée, et en étendant la végétalisation en pied de façade.

Les rénovations des cours entreprises à partir des années 2000 répondent aussi à une demande de simplification et d'individualisation des cheminements au sein des cours. On observe, dans les aménagements et les projets, un principe de desserte des cours par une voie centrale large depuis laquelle de plus petites allées, bordées de végétation, donnent accès aux cages d'escalier des bâtiments. Il convient toutefois de noter que ces aménagements, fonctionnels et hiérarchisés dans leur progression de la rue aux logements, intègrent rarement les éléments de mobiliers qui participaient initialement à la vie collective des groupes, vraisemblablement pour des questions de gestion.

## LA VÉGÉTATION

### Part de végétation au sein des espaces libres



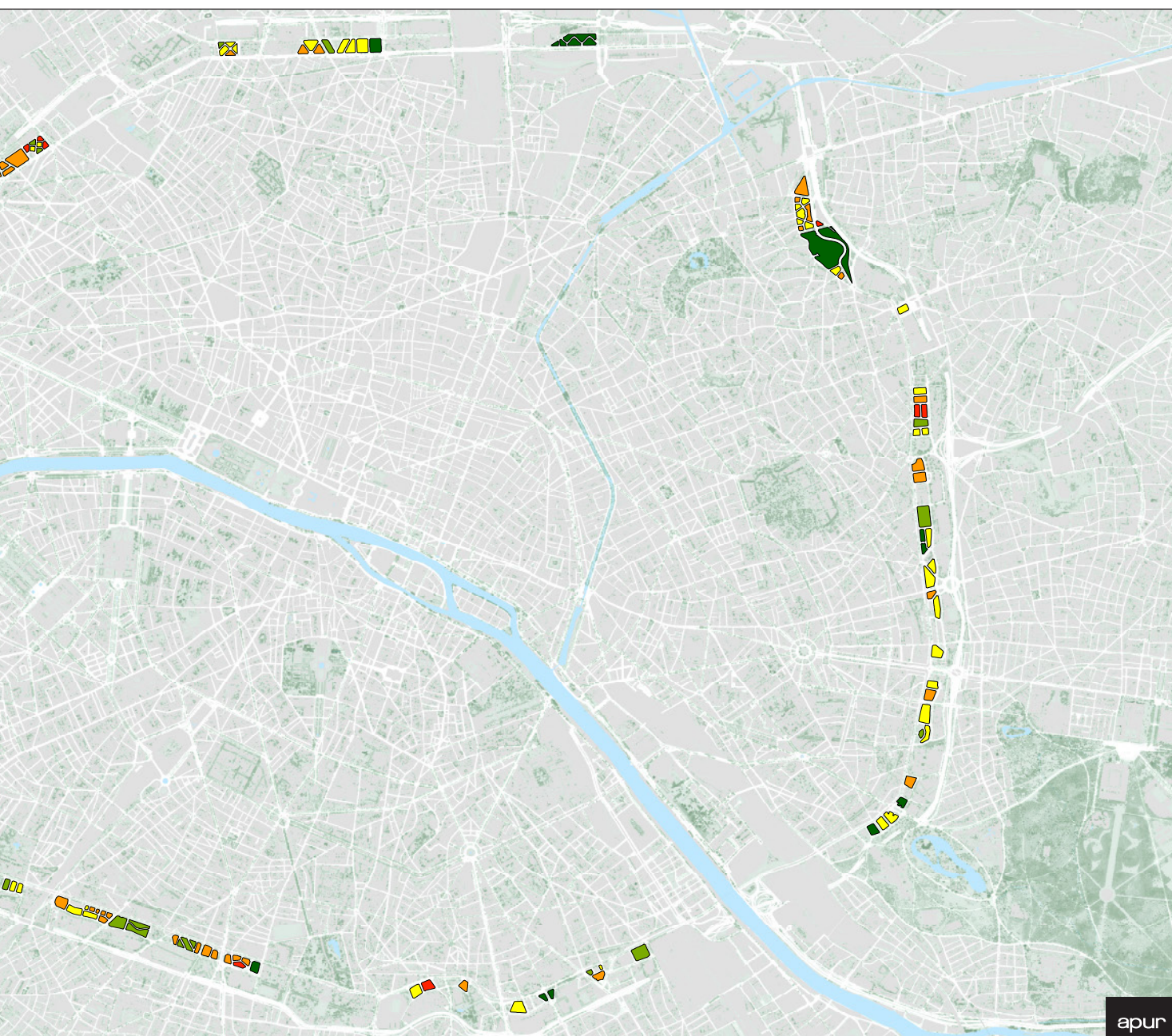
**Requalification des espaces extérieurs** favorisant une légère augmentation des emprises végétales en pied de façade. À gauche, emprises des cheminements et emprises végétalisées datant de 1927. À droite, modification de ces emprises au cours de la rénovation de 1999. Répartition des surfaces au sol sur la parcelle : 26 % d'espaces perméables, 58 % d'espaces non-bâti imperméables, 32 % d'espaces bâtis).

**Groupe Clignancourt (Paris 18<sup>e</sup>) – Paris Habitat**



© Apur

**Requalification des espaces extérieurs** favorisant une légère augmentation des emprises végétales en pied de façade. À gauche, emprises des cheminements et emprises végétalisées datant de 1926. À droite, modification des emprises au cours de la rénovation de 2012 et 2013. Répartition des surfaces au sol sur la parcelle – groupe Schneider : 19 % d'espaces perméables, 31 % d'espaces non-bâti imperméables, 50 % d'espaces bâtis/groupe Sembat : 33 % d'espaces perméables, 18 % d'espaces non-bâti imperméables, 49 % d'espaces bâtis  
**Groupes Schneider et Sembat (Paris 18<sup>e</sup>) – Paris Habitat**



apur



© Apur

Projet de requalification des espaces extérieurs par l'aménagement d'une allée centrale et de plantations sur les côtés en pied de façade. État avant projet.



© Paris Habitat

Projet en cours de réalisation.  
Groupes Chauffourniers (Paris 19<sup>e</sup>) – Paris Habitat



© Apur

Requalification des espaces extérieurs par l'aménagement d'une allée centrale et de plantations sur les côtés en pied de façade. État avant projet.



© Apur

État actuel.  
Groupes Ourcq (Paris 19<sup>e</sup>) – Paris Habitat



© Paris Habitat

La place du mobilier dans les cours des HBM. Parterres plantés bordés par un banc abrité d'une pergola lors de la livraison du Groupe de la Porte d'Asnières (Paris 17<sup>e</sup>)



© Apur

Aménagement récent d'une pergola le long de la façade d'un bâtiment Groupes Ourcq (Paris 19<sup>e</sup>) de Paris Habitat

### Traitement de l'intimité des logements

Le principe des aménagements et des projets de requalification entrepris récemment vise aussi à améliorer la situation des logements situés en rez-de-chaussée sur cour, sur les bords de l'allée centrale, des plantations latérales visent à établir une distance entre les logements en rez-de-chaussée et la circulation dans la cour.

Si le principe de plantation des pieds de façade est originaire au dessin des

espaces extérieurs des HBM, leur composition contemporaine connaît des formes diverses : pour le groupe Charles Hermite (Paris 19<sup>e</sup>) de Paris Habitat par exemple, de simples pelouses mettent les logements à distance de l'allée mais sans protéger visuellement l'intimité des logements ; à l'inverse, les plantations denses au pied des logements du groupe Clignancourt (Paris 18<sup>e</sup>) de Paris Habitat protègent certes l'intimité des habitants, mais réduisent aussi la luminosité à l'intérieur des logements.



© Apur

Aménagement de parterres de largeur variable et plantés de pelouse en pied de façade visant à distancer les cheminements des façades.

**Groupe Charles Hermite (Paris 19<sup>e</sup>) – Paris Habitat.**



© Apur

Aménagement de parterres de largeur de plusieurs mètres et plantés de végétation de faible hauteur visant à distancer les cheminements des façades.

**Groupes Ourcq (Paris 19<sup>e</sup>) – Paris Habitat**



© Apur

Aménagement de parterres de largeur de plusieurs mètres et plantés de végétation et d'arbres visant à protéger visuellement l'intimité des logements.

**Groupe Clignancourt (Paris 18<sup>e</sup>) – Paris Habitat**

## 2.6 | Les espaces publics

Sur la ceinture, le maillage des voies a été mis en place avec la construction des HBM. Son principe est une des caractéristiques communes à l'ensemble des groupes. Il est issu du Plan « Bonnier », approuvé par le Conseil municipal du 30 juin 1924, plan de référence pour l'aménagement de l'ensemble de la Ceinture jusqu'en 1933, date de sa révision.

### Voies hiérarchisées

Le projet a mis en place un réseau de voies hiérarchisées :

- **Le boulevard des Maréchaux** qui devient une grande voie de circulation. Il est conçu comme une voie périphérique marquant une rupture dans l'espace urbain. Pendant longtemps caractérisée par un traitement routier, la réalisation du tramway T3 a, depuis 2006, profondément requalifié et apaisé cet espace public majeur. À l'issue du prolongement jusqu'à porte Dauphine, en plus d'être le support d'une nouvelle desserte en transport en commun, il aura achevé sa mutation qui permet d'envisager la transformation ambitieuse des espaces publics de la ceinture ;
- **les portes** correspondant aux grandes radiales parisiennes sont confortées, élargies et monumentalisées par le plan Bonnier, de nouvelles portes voient le jour mais sans rôle déterminant dans la relation Paris-banlieue. C'est sur les portes majeures et à leur proximité que se concentre la vie urbaine et où se situent la plupart des rez-de-chaussée actifs. Nombre de ces portes sont aujourd'hui en projet dans le cadre de la volonté municipale de transformation des portes en places. Ces projets à l'image de celui de la porte des Lilas, ou de transformations à venir sur la Porte d'Aubervilliers ou la porte de Montreuil créent les conditions d'une nouvelle urbanité de la ceinture verte qui doit trouver des prolongements dans les voies de la ceinture verte aujourd'hui encore souvent considérées comme des voies arrière ;
- **la voie d'isolement** : elle marque la limite entre les lotissements et la ceinture verte, elle était initialement dédiée à la promenade ; les voies qui la composent, contrairement aux maréchaux, comprennent de nombreuses discontinuités et ont un statut de desserte locale, rarement des HBM qui pour la plupart ne s'adressent pas dessus, mais pour les nombreux équipements et ensembles de logements issus de la loi Lafay qui ont été aménagés dans les espaces qui la séparent du boulevard périphérique. Les différents projets qui interviennent sur les espaces de la ceinture verte comme celui de la gare des Mines ou Python Duvernois offrent l'occasion de repenser la voie d'isolement pour en faire le cœur apaisé des nouveaux quartiers ;
- **les voies de lotissement** : tracées transversalement au boulevard des maréchaux elles sont soit perpendiculaires soit en éventail et relient le boulevard avec la voie d'isolement. D'une largeur jamais inférieure à 15 m et dans la plupart des cas de 20 m, elles constituent des voies très minérales souvent dédiées au stationnement sur voirie, parfois encore en épis, et ne comportent que rarement des plantations d'alignement.





© Apur

© Apur

Les boulevards des Maréchaux (boulevard Brune) avant travaux...

... transformés par la réalisation du T3



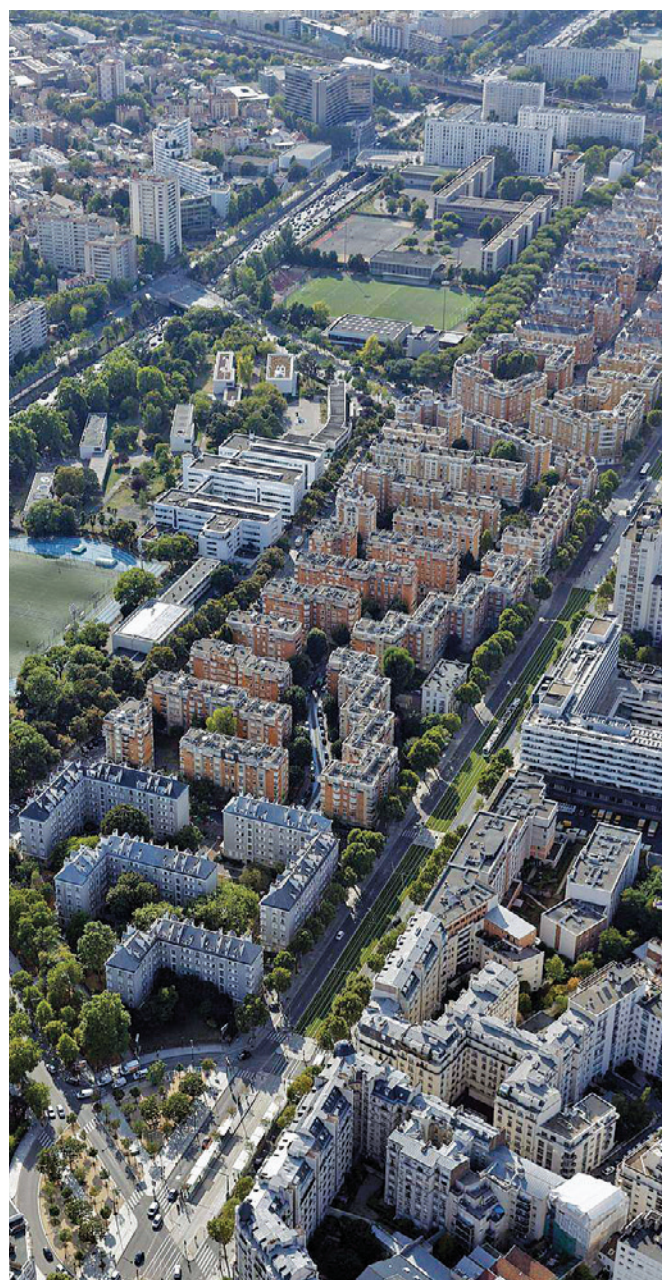
© Apur - Arnaud Duboys-Fresney

Une rue de lotissement transversale, caractéristique des HBM - rue Stanislas Meunier (Paris 20<sup>e</sup>)



© Apur

Une rue d'isolement caractéristique. Sur la droite, la ceinture sportive - rue Louis Lumière (Paris 20<sup>e</sup>)



© ph. quignard@air-images.net

Groupe Porte de Châtillon (Paris 14<sup>e</sup>)

## Vers un espace public support de nouveaux usages

Dans le cadre des évolutions de la ceinture verte, l'ensemble de ces voies appelle des transformations liées aux nouvelles attentes sur l'espace public, dans un contexte de forte baisse des déplacements en voiture et de Parisiens de moins en moins motorisés. L'aménagement de zones 30 et de rues apaisées, qui recouvrent déjà les ensembles HBM du 20<sup>e</sup> arrondissement, devrait progressivement s'étendre d'ici 2020 à l'ensemble de la Ceinture Verte.

Ces évolutions correspondent à une attente forte d'un espace public support de nouveaux usages, d'animation, de confort et de lien social. Elles devront également accompagner l'essor récent des nouvelles mobilités (free-floating, trottinettes, autopartage) et des véhicules bas-carbone au travers d'un espace public et de parkings équipés. Elles croisent également les enjeux de santé publique, de qualité de l'air et de nature en ville, de désimperméabilisation et de rafraîchissement climatique.

Les rues de la Ceinture Verte se transforment sous l'action des nouveaux aménagements de voirie (pistes cyclables, promenades, parcours sportif), mais aussi avec l'arrivée de nouveaux objets : stations vélib' et SVP autopartage, bornes Belib' et Trilib', plantations, végétalisation, piétonisation ponctuelle, désimperméabilisation.

## Une marge de manœuvre, le stationnement

Du fait de leur date de construction et de leur typologie, les HBM situés sur la ceinture présentent peu d'offres en parking privé rattachées aux immeubles de logement. Le stationnement de surface joue donc un rôle essentiel pour répondre aux besoins des habitants des HBM. Les rues larges des HBM accueillent souvent un double stationnement longitudinal voire en épi. Néanmoins, sur une part importante de quartiers HBM, plus de 80 % des ménages ne possèdent pas de voiture, et

seule une très faible part d'actifs utilise leur voiture pour aller travailler, en particulier sur le sud-est, l'est et le nord.

Les analyses entre l'offre et la demande en stationnement, en prenant en compte l'offre privée ou en ouvrages, font apparaître des situations d'excédent ou au contraire de déficit en stationnement résidentiel, qui varient fortement selon la localisation des ensembles HBM. Ces analyses quantitatives permettent d'identifier des potentialités d'évolution des secteurs HBM, et notamment ceux où 30 %, voire 60 %, de l'offre en stationnement sur rue dépasse les besoins en stationnement des habitants.

Dans ces secteurs, l'offre en stationnement — voire toute la rue lorsque plus 80 % de l'offre sur voirie est excédentaire — pourrait évoluer pour permettre un renforcement de la nature en ville, contribuant à sa désimperméabilisation et à la gestion de l'eau ou favoriser d'autres besoins en stationnement (livraison, artisans, professionnels, PMR, deux roues, nouvelles mobilités...), et accueillir d'autres usages ou équipements (rue piétonne, « rue aux enfants », rue sportive...).

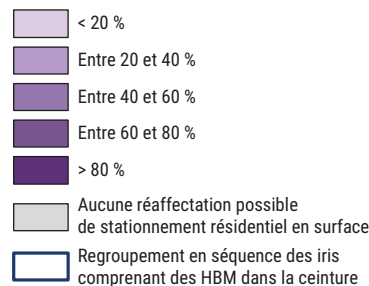


L'îlot Huchard rénové

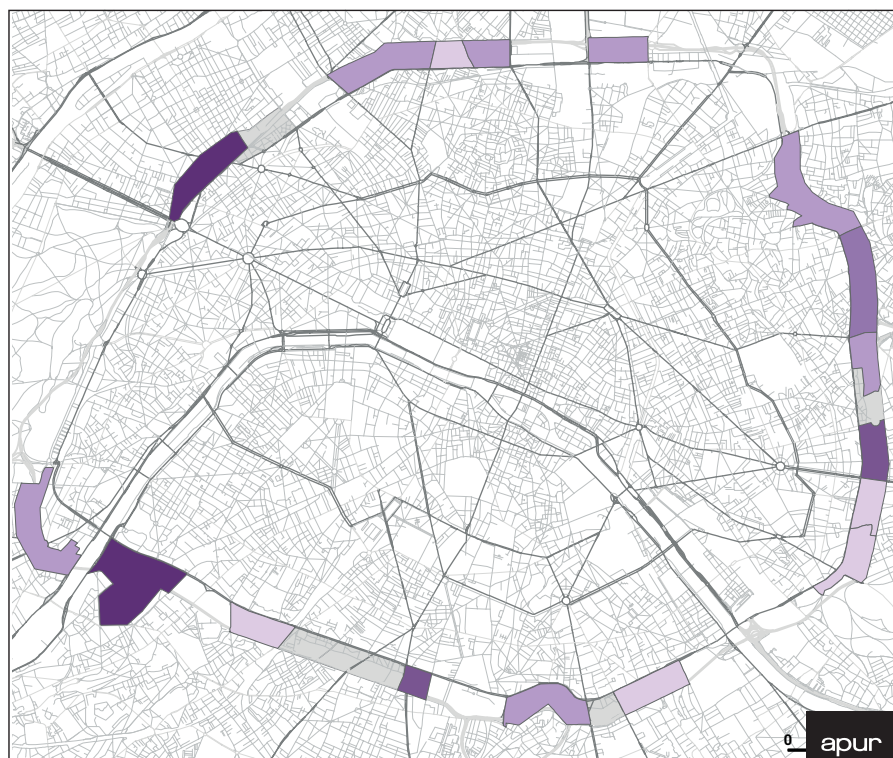
© 2019 Google

## POTENTIEL D'ÉVOLUTION DU STATIONNEMENT RÉSIDENTIEL EN SURFACE

Part de places payantes mixtes ou gratuites pouvant être affectée à d'autres usages



Sources: Insee 2015, DGFIP 2017, DVD, Apur



© François Grunberg - Mairie de Paris



Projet d'aménagement du parcours sportif de la ceinture verte - rue Charles Hermitte (Paris 18e)

© Apur



Projet d'aménagement du parcours sportif de la ceinture verte - rue Louis Lumière (Paris 20e)

© Apur

# La réhabilitation des Habitations à Bon Marché (H.B.M.)

VERS UNE ÉVOLUTION « DURABLE »

## CAHIER 1 : LES ÉVOLUTIONS SPATIALES DU PARC HBM

Dans le cadre des réflexions en cours sur les quartiers NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain), la Ville de Paris a confié à l'Apur une mission d'évaluation des objectifs Plan Climat de 80 kWh/m<sup>2</sup>/an de consommation unitaire et de 60 % de baisse de consommation d'énergie pour le parc HBM. Le parc HBM est un parc de logements constructivement assez spécifique. Il est un entre-deux, à mi-chemin entre la construction ancienne dont il hérite de nombreuses caractéristiques et de la construction moderne dont il applique les techniques constructives notamment l'emploi du béton armé.

L'étude de l'Apur, menée pour la Direction du Logement et de l'Habitat de la Ville de Paris, en partenariat avec Paris Habitat, la RIVP et Elogie-SIEMP, propose une analyse des premières opérations dites Plan Climat menées sur le parc HBM. L'étude propose une capitalisation des retours d'expériences des opérations grâce à des visites de chantiers, des entretiens auprès de MOA, MOE et BET, une analyse des diagnostics énergétiques et une compilation des plans et diverses données mises à disposition de l'Apur.

Ce premier cahier traite des évolutions spatiales du parc depuis sa création. Il décrit les différentes interventions sur la morphologie des ensembles, les espaces extérieurs ou à l'intérieur des locaux, qui ont permis d'adapter les HBM aux nouvelles normes et exigence de confort.

Cette étude fait suite à l'étude historique portant sur le parc HBM menée par l'Apur en 2017 et intitulée : « Les Habitations à Bon Marché de la ceinture de Paris : étude historique ».

L'Apur, Atelier parisien d'urbanisme, est une association loi 1901 qui réunit autour de ses membres fondateurs, la Ville de Paris et l'État, les acteurs de la Métropole du Grand Paris. Ses partenaires sont :

