

INFRASTRUCTURES PARKING

- Recyclage / Reconversion **Densification / Intensification**
 Démolition / Reconstruction Démolition / Renaturation

Faubourg-Poissonnière Paris (9^e)

Comment un parking aérien se transforme en logements sociaux atypiques



Le projet consistait à réhabiliter des bâtiments existants en deux immeubles d'habitations et un parking aérien, en logements sociaux afin de répondre aux objectifs de la loi SRU. Les logements (parc privé) étaient en partie occupés, le parking n'était plus exploité. Suite à la préemption par la ville de Paris, l'opération est attribuée au bailleur ELOGIE qui organise une consultation de maîtres d'oeuvre sous forme de procédure adaptée en Janvier 2014. L'équipe choisie en mars développe le projet pour déposer un permis de construire en Novembre 2014. Permis obtenu en Juillet 2015. Le bailleur organise alors le relogement des locataires au sein du parc locatif inter-bailleurs de la ville pour une libération des lieux assortie d'un démarrage des travaux en Mars 2016 pour une livraison en Décembre 2017.



OBJECTIFS

Cette opération qui s'inscrit dans la promotion de la réhabilitation comme mode d'intervention sur le tissu urbain existant en prenant soin de préserver l'aspect initial sur un immeuble qui présente un intérêt particulier, propose :

- d'investir l'espace laissé vacant par le parking
- de réinvestir des espaces inhabités (parfois insalubres) tels que les combles et se réapproprier le coeur d'îlot
- de rénover le parc de logements existants pour permettre d'offrir des logements sociaux atypiques et de qualité loin des standards habituels (exemple : détournement d'espaces comme le hall d'entrée qui est aussi une bibliothèque) en valorisant le réemploi (parquets anciens – structures béton), les cycles courts ainsi que la sobriété des bâtiments (pompe à chaleur gaz).

ENVIRONNEMENT URBAIN

L'opération se situe au cœur du 9ème, un arrondissement central de Paris, l'un des plus dense de la capitale avec 27 500 hab/km². Le bâti y est constitué d'immeubles Haussmanniens de qualité variable, parfois médiocre, "faubouriens" comme ici. La parcelle est occupée sur rue, par deux immeubles jumeaux en "L" formant, en coeur d'îlot, une cour étroite fermée par un parking aérien en béton de 1926.

REPÉRAGE FONCIER

Dans le cadre du développement de l'offre de logements abordables, la ville avait confiée à son agence d'urbanisme, l'Atelier parisien d'urbanisme, une mission d'identification des espaces et emprises mutables sur son territoire : bureaux privés, bien de l'État... ainsi que les emprises de garages, parking auto, concessions automobiles, loueurs...

ACTEURS

PROPRIÉTAIRE	ELOGIE SIEMP Bailleur ville de Paris par Bail emphytéotique suite préemption.
MAÎTRISE D'ŒUVRE	Atelier d'Architecture LAURENT NIGET
EXPLOITANT DU SITE	ELOGIE SIEMP
EMPRISE BÂTIE	Surface Avant Travaux: 3 387 m ² SDP Surface Après Travaux: 2 900 m ² SDP
EMPRISE FONCIÈRE	Surface du terrain: 769 m ²
FINANCEURS / INVESTISSEURS	CDC, Etat, Ville de Paris, Elogie

LEVIERS MOBILISÉS

STRATÉGIE FONCIÈRE

» Intégration du site dans une zone de droit de préemption. L'intérêt de la collectivité a été suscité notamment en raison de la présence, dans le lot, des deux immeubles Haussmanniens de logements.

RÉGLEMENTATION, OUTILS PLANIFICATION

» Droit de Préemption pour atteindre les objectifs de la loi SRU.

SUBVENTIONS, AIDES

» Le montage financier a fait appel aux Aides à la Pierre (aides d'État) mais aussi aux subventions spécifiques à Paris pour le logement social ainsi qu'aux financements liés à la qualité environnementale (Plan Climat, Patrimoine et Environnement...).

MOBILISATION DES ÉLUS

» Le projet en développement a donné lieu à une communication auprès des élus d'arrondissement, puis aux habitants via publication.

CONTRAINTE ET OBSTACLES RENCONTRÉS

DEPOLLUTION DU SITE

» Pollution aux hydrocarbures : Gestion de réservoirs d'essence et huiles enterrés.

ACCEPTABILITÉ SOCIALE, RECOURS JURIDIQUES, ETC.

» Il n'y a pas eu de pétition, ni de recours sur le permis. Les seuls à priori négatifs sont venus des locataires dont les logements proposés dans l'ancien parking ne se retrouvaient pas dans cette offre architecturale. Certains locataires ont ainsi refusé l'attribution du logement (3 sur les 10 logements). À ce jour, la totalité des logements sont occupés notamment par des locataires de l'immeuble avant réhabilitation qui, à ce titre, étaient prioritaires.

CONTRAINTE RÉGLEMENTAIRE

» Isolation acoustique réglementaire difficilement possible en raison de la faible épaisseur de dalle béton qui a également posé question pour la tenue feu des structures. Ces contraintes ont pu être intégrées notamment par une négociation sur la préservation du droit du volume construit acquis, au regard des démolitions. Vis-à-vis du Patrimoine, une telle architecture de parking proposée à la transformation n'a pas suscité d'avis défavorable mais au contraire, de la curiosité par rapport à un tel projet qui proposait une réhabilitation cohérente qui revendiquait la qualité de cette architecture du quotidien du XX^{ème} siècle.



RETOURS D'EXPÉRIENCE

LES ATOUTS DU PROJET	LES DIFFICULTÉS LIÉES AU PROJET
» Projet devenu, dès sa livraison, emblématique d'une politique de reconquête urbaine et ce, malgré son échelle modeste (10 logements dans ce parking aérien sur les 34 de l'opération). Support, presse écrite généraliste et professionnelle, TV en appui à l'action des bailleurs sur la richesse qualitative de la réhabilitation.	» Livraison de logements atypiques, de "Lofts" sociaux qui ne cadrent pas systématiquement avec les attentes des futurs locataires.

DYNAMIQUE SUR LE TERRITOIRE DU PROJET

- » Ce projet s'inscrit dans le cadre d'une politique urbaine volontariste de création de logements sociaux à travers le Plan Local d'Habitat de Paris (PLH) et de gestion de locaux polluants et pollués en milieu urbain.

RÉPLICABILITÉ / DES EXEMPLES SIMILAIRES

- » L'opération peut être dupliquée sur d'autres territoires notamment en raison du volume acquis non tributaire d'un gabarit restrictif, d'un chantier plus léger sans grue, d'une silhouette urbaine optimisée et préservée ainsi qu'une mutation à géométrie variable, avec la conservation partielle possible de parking. Les espaces de parking sont aussi réappropriés pour de l'espace public avec l'exemple du parking silo rue Garibaldi à Lyon, ou par des projets mixtes : le projet « L'Alternatif » à la Défense, qui prévoit la transformation d'un niveau de parking en un lieu de vie : un auditorium, un espace café coworking ainsi qu'une grande surface d'exposition.

MOYEN DE REPÉRAGE DE CETTE TYPOLOGIE DE FONCIER

- » Les fichiers fonciers peuvent être utilisés pour repérer de l'habitat dégradé et/ou des locaux vacants.

Sources

Laurent NIGET Architecte

Documents graphiques: Plans Coupes Façades Croquis: Agence Laurent NIGET.

Photos: David BOURREAU ET Cyril BRUNEAU.

Contact

Laurent NIGET

Architecte

archi.ln@wanadoo.fr

01 47 97 12 60 / 06 80 21 41 93

 **Cerema**
www.cerema.fr

 **agAM** AGENCE D'URBANISME
DE L'AGGLOMÉRATION
MARSEILLAISE
www.agam.org