

Rencontre | 11 juin 2024

Les  
rencontres  
de Paris  
Habitat

**Regards croisés**  
sur le logement  
social à Paris,  
un patrimoine  
exceptionnel

vivre  
ensemble  
la ville

 Paris  
Habitat



**PASSAGE MOLIÈRE 3<sup>e</sup>**

plus d'infos sur



# Avant-propos

Paris Habitat a initié en 2023 un nouveau rendez-vous professionnel et institutionnel :

« Les Rencontres de Paris Habitat ».

En rassemblant les élus, décideurs, professionnels et partenaires du secteur Hlm, ces rencontres ont pour objectifs de traiter de thèmes d'actualité majeurs et de faciliter les échanges et la collaboration entre les acteurs.

Pour cette deuxième édition, le 11 juin 2024, le thème retenu est : « Regards croisés sur le logement social à Paris, un patrimoine exceptionnel ».

Les intervenants de cette rencontre se sont penchés sur des sujets clés :

Comment le logement social a-t-il accompagné l'histoire des Parisiens dès le 19<sup>e</sup> siècle, depuis les cités ouvrières et les HBM ?

Quelle est la politique de la ville capitale en matière de logement social et comment Paris Habitat la met-elle en œuvre ?

Le logement social constitue-t-il un patrimoine singulier à protéger ?

Le logement social participe de la préservation du patrimoine, le révèle même parfois. Découvrir le logement social et le patrimoine de Paris Habitat, c'est donc plonger dans l'histoire des réalités architecturales depuis le 17<sup>e</sup> siècle jusqu'aux réalisations du 21<sup>e</sup> siècle en passant par le début du 20<sup>e</sup> siècle. L'enjeu des projets menés aujourd'hui est de les appréhender dans leur globalité pour répondre à l'urgence climatique, contribuer à l'amélioration de la qualité de vie, au renforcement du confort des logements et à l'attractivité des résidences.

**TOUR D'HORIZON  
EN VIDÉO DES OPÉRATIONS  
EMBLÉMATIQUES  
DE PARIS HABITAT :**





**LA CASERNE  
DE REUILLY 12<sup>e</sup>**  
plus d'infos sur





## Un patrimoine historique au cœur de la Ville



**Éric Pliez,**  
**Président de Paris Habitat,**  
**Maire du 20<sup>e</sup> arrondissement**

Paris Habitat est né en 1914. Notre office fête donc cette année ses 110 ans. Il a été fondé deux ans après le vote de la loi Bonnevey, moment fondateur qui crée les offices publics d'habitation à bon marché et permet l'intervention directe de l'État dans la construction de logements sociaux. Paris Habitat plonge donc aux racines du logement social. L'office incarne, aux côtés d'autres, cette politique publique de l'habitat donnant à tous le droit à un logement, en particulier à ceux qui sont exclus par les lois du marché. Propriétaire d'un vaste patrimoine varié et ancien, à l'image

de nos 38 000 logements HBM parfois centenaires, Paris Habitat participe de cette longue histoire qui nous oblige. Elle nous oblige à perpétuer ce patrimoine public en l'adaptant aux enjeux énergétiques, climatiques mais aussi en répondant aux aspirations et besoins des locataires actuels, tout en anticipant sur ceux à venir. Cela ne peut s'entendre qu'en incluant les habitants dans la définition des programmes et en considérant leur expertise d'usagers. Cette longue histoire parcourant le 20<sup>e</sup> siècle et dessinant notre paysage urbain doit se poursuivre. Nous devons continuer de développer notre offre de logements et répondre à la demande croissante. Nous pouvons compter sur l'engagement de la ville de Paris. Sa confiance et nos capacités d'innovations ont permis de proposer aux Parisiens des sites exceptionnels à l'image de la transformation de la Caserne de Reuilly (12<sup>e</sup>), de la résidence Jean-Jaurès (19<sup>e</sup>) née de la mutation d'un garage ou de la Samaritaine (1<sup>er</sup>).

**“ Nous devons continuer  
de développer notre offre  
de logements et répondre  
à la demande croissante. ”**



**Charlotte Hubert,**  
**Architecte associée chez h2o**  
**Architectes, architecte en chef**  
**des Monuments Historiques**

L'histoire du logement social en France débute à la fin du 19<sup>e</sup> siècle avec la création des Habitations à bon marché (HBM) en 1889 et se poursuit avec celle de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) en 2003. Le besoin croissant de logements est en grande partie géré par la construction de logements neufs. Depuis plusieurs années, la nécessité de la réhabilitation est posée. De nos jours, la question centrale du logement dans la politique de la Ville croise les enjeux patrimoniaux, environnementaux et la nécessité de diminuer le bilan carbone du bâtiment.

La prise en compte et la compréhension des logements anciens, tant d'un point de vue historique que dans leur

dimension environnementale, sont donc cruciales pour envisager la mutation du parc immobilier de l'ensemble des bailleurs sociaux. Travailler avec l'existant, parfois protégé au titre des Monuments Historiques, est un sujet d'étude récurrent pour la maîtrise d'œuvre.

Les logements anciens doivent s'adapter aux exigences actuelles et les interventions permettre de nourrir l'histoire de l'édifice et de la Ville : comment un architecte prend-il en compte cette particularité ? Comment intégrer la valeur patrimoniale dans le projet ?

Architectes, architectes du patrimoine et architecte en chef des Monuments Historiques regroupés au sein de l'agence h2o architectes travaillent quotidiennement sur ce sujet.

Ils proposent une réflexion sur le sens à donner aux interventions pour le bien-vivre collectif à travers plusieurs exemples traités dont la reprogrammation de la Caserne de Reuilly, les travaux de rénovation sur l'immeuble des Amiraux ou la requalification et réhabilitation du groupe Davout Félix Terrier.

**“ Travailler avec l'existant est un sujet d'étude récurrent pour la maîtrise d'œuvre. ”**



**LIMEIL-BRÉVANNES**  
**(94)**

plus d'infos sur



## Le logement social raconté par les chercheurs



**Emmanuel Bellanger,**  
membre de l'AMuLoP, Directeur  
du Centre d'histoire sociale des  
mondes contemporains (CHS),  
Directeur de recherche du CNRS

L'association pour un Musée du Logement populaire du Grand Paris (AMuLoP), créée en 2014 par un collectif d'enseignant·e·s et de professionnel·le·s du patrimoine et de la culture, a pour objectif le développement d'un musée d'histoire sociale de la banlieue parisienne. Ce musée offrira l'occasion à un large public venu de Seine-Saint-Denis, d'Île-de-France et de plus loin encore, d'appréhender l'histoire de la banlieue parisienne tout au long du 20<sup>e</sup> siècle.

L'idée centrale du projet est de donner à voir, à ressentir et à comprendre cette histoire à travers la vie des ancien·ne·s habitant·e·s de l'immeuble qui accueillera le musée.

La mise en lumière de ce passé populaire souvent méconnu représente un enjeu essentiel pour le Grand Paris, celui d'une véritable intégration de la banlieue et de ses habitant·e·s aux dynamiques de la métropole. Proposer une histoire de ces territoires à hauteur d'habitant·e·s, présentée de façon pédagogique, incarnée et innovante, voilà qui doit permettre de déjouer les représentations stigmatisantes pour valoriser ce qui constitue un patrimoine urbain à part entière mais aussi un pan majeur de l'histoire nationale. La démarche de l'AMuLoP entend ainsi favoriser la formation d'une mémoire partagée par les citoyen·ne·s du Grand Paris, métropole ouverte sur le monde et riche de sa diversité.



**JEAN-JAURÈS 19<sup>e</sup>**  
plus d'infos sur





## La politique patrimoniale du logement social à Paris



**Jacques Baudrier,**  
**Adjoint à la maire de Paris en**  
**charge du logement et de la**  
**transition écologique du bâti**

L'accès au logement décent pour tous est une des premières priorités de la ville de Paris.

Depuis 2023, nous atteignons les 25 % de logements sociaux et nous comptons aller bien plus loin. Nous avons construit 110 000 logements sociaux en 20 ans. Dans le même temps, les demandes sont toujours plus nombreuses. C'est donc une bataille de tous les instants que nous menons au côté des bailleurs. Nous activons l'ensemble des leviers à notre disposition pour produire du logement social, nous investissons comme jamais car si le logement social n'est pas l'unique réponse à la

crise du logement, il reste notre principale arme de protection pour les Parisiens face à l'incapacité du marché privé à répondre à l'ensemble des besoins.

Nous construisons et nous rénovons le parc social avec les plus hauts standards architecturaux et environnementaux, ce qui fait d'ailleurs que nous gagnons de nombreux prix. De même, nous mettons en œuvre un ambitieux programme de « rénovations plan climat » afin d'adapter les bâtiments au changement climatique, de réduire les consommations d'énergie et d'améliorer la qualité de vie dans les logements. Plus de 60 000 logements sociaux ont déjà bénéficié d'aides financières de la ville avec un budget moyen de rénovation par logement de 70 000 €. À ce rythme, l'ensemble du parc social parisien sera rénové en 2050.

La grave crise du logement que nous traversons appelle la mise en place de politiques publiques ambitieuses pour le respect du droit fondamental au logement. C'est à cela qu'œuvre la ville de Paris et ses bailleurs.

**“ Nous activons l'ensemble  
des leviers à notre disposition  
pour produire du logement social. ”**



**Cécile Belard du Plantys,  
Directrice générale de  
Paris Habitat**

En tant qu'Office Public de l'Habitat de la ville de Paris, nous avons une double mission. Celle qui nous est confiée depuis l'origine des offices Hlm : loger le mieux possible le moins cher possible. Celle qui nous est confiée par notre collectivité de rattachement : mettre en œuvre la politique de l'habitat de la ville de Paris. Cette double mission structure tout à la fois notre stratégie à moyen terme et notre action du quotidien.

Parce que loger les Parisiens, c'est d'abord avoir des logements à offrir, nous devons continuer, de produire un habitat adapté aux besoins d'aujourd'hui, pensé comme pérenne et réversible.

Nous devons aussi prendre soin du patrimoine existant pour qu'il remplisse durablement sa fonction d'accueil.

Notre plan stratégique de patrimoine est la traduction de ces ambitions.

Sur le plan quantitatif, avec un rythme soutenu d'investissement visant la production nouvelle de 900 logements par an, à Paris et dans la métropole, et la réhabilitation de près de 37 000 logements entre 2009 et 2028. Sur le plan qualitatif, en mettant au service de nos projets des compétences permettant tout à la fois de viser de hauts niveaux de performance et d'innovation en matière de construction neuve, et de trouver toutes les voies de transformation et d'adaptation du « déjà là » qui s'imposent sur le territoire parisien.

Parce que loger les Parisiens, c'est aussi assurer des conditions d'accès à nos logements qui soient transparentes et justes, favoriser les parcours résidentiels, s'assurer de l'accessibilité de notre offre, nous travaillons dans le même temps à la modernisation de nos processus d'attribution et à la refonte de notre politique de loyers.

Parce que loger les Parisiens, c'est enfin permettre aux habitants de s'épanouir dans un cadre de vie serein, nous renforçons notre gestion de proximité, garante de la qualité de service et d'un accompagnement adapté aux situations sociales ou territoriales complexes.

**“ Loger le mieux possible  
le moins cher possible. ”**



JOUETS

ECLAIRAGE

**LA SAMARITAINE 1<sup>er</sup>**  
plus d'infos sur





## Focus sur les Hlm du 18<sup>e</sup> arrondissement de Paris



**Éric Lejoindre,**  
**Maire du 18<sup>e</sup> arrondissement**

Le 18<sup>e</sup> arrondissement est terre de défis mais aussi de projets et d'expérimentations, et c'est en cela qu'il est un témoin incomparable de la transformation de la Ville, quand bailleurs (sociaux et privés) œuvrent ensemble sur de beaux projets immobiliers. Depuis 2001, plus de 12 000 logements sociaux ont été créés dans le 18<sup>e</sup> qui a donc atteint les fameux objectifs de la loi SRU avec plus de 25% de logements sociaux. Paris Habitat est ici comme ailleurs le plus grand partenaire du parc social et c'est un interlocuteur privilégié quand il s'agit d'évoquer la ville de demain. Si la création de nouveaux logements sociaux dans des quartiers encore déficitaires, comme à Montmartre, avec l'immeuble de la rue des Trois Frères, sont de belles réussites, les travaux de rénovations

énergétiques du parc social existant, en parallèle de ce qui se fait avec l'Agence parisienne pour le climat pour le parc privé, est un enjeu majeur de la transition énergétique de la Ville. Avec des réhabilitations de grande ampleur, comme avec l'îlot Marcadet, ou dans un horizon un peu plus lointain, la cité Charles-Hermite, voisine de l'Arena, inaugurée en cette année olympique. C'est le quotidien de plusieurs milliers d'habitants qui sera amélioré avec ces logements rénovés, dans un quartier qui fait peau neuve. Ces travaux s'étalant sur 5 ans, l'accompagnement humain sur cette opération est sans précédent. Nous sommes aussi fiers d'accueillir, prochainement, plusieurs centaines de logements en bail réel solidaire, pour permettre aux habitants de classe moyenne d'accéder à la propriété. L'objectif est de proposer aux résidents du parc social, voisins de ces projets, un véritable parcours résidentiel. Il permettra à la fois de faciliter la rotation au sein du parc social, et d'offrir une nouvelle perspective locative à des habitants qui n'imaginaient jamais pouvoir devenir propriétaires à Paris.

**“ Depuis 2001,  
plus de 12 000 logements sociaux  
ont été créés dans le 18<sup>e</sup>. ”**



**Nicolas Mouyon,**  
**Directeur de la maîtrise d'ouvrage**  
**de Paris Habitat**

Le patrimoine de Paris Habitat s'est d'abord constitué par la réalisation d'immeubles HBM sur la première moitié du 20<sup>e</sup> siècle. Ce parc de logements s'est étoffé au fil des décennies avec des bâtiments caractéristiques des courants architecturaux qui se sont succédé jusqu'à nos jours.

Des acquisitions-réhabilitations de bâtis, dont certains anciens immeubles remontant jusqu'au 17<sup>e</sup> siècle, complètent ce patrimoine d'une grande diversité.

Dans la Ville dense d'aujourd'hui, les usages et attentes des habitants évoluent. Les besoins des territoires changent eux aussi, au sein d'une métropole

qui se transforme et se reconstruit sur elle-même. Nous œuvrons pour inscrire le patrimoine de Paris Habitat dans cette ville en mouvement, afin qu'il puisse répondre à ces nouvelles attentes et aux changements sociétaux et environnementaux à venir. Malgré l'ampleur considérable du plan stratégique du patrimoine de Paris Habitat avec près de 1,5 milliard d'euros d'investissement sur 10 ans, chaque projet de réhabilitation fait l'objet d'une approche spécifique. Qu'elles soient liées au patrimoine, aux habitants ou à l'environnement de l'opération, les opportunités et les contraintes de chaque site enrichissent et consolident nos programmes.

Conserver, transformer ou adapter : de la Tour Bois Le Prêtre à celle des Poissonniers, de la résidence Marcadet à Charles-Hermite, les modalités d'intervention sont variées. Avec une volonté constante de placer les habitants au cœur du projet.

**“ Nous œuvrons pour inscrire  
le patrimoine de Paris Habitat  
dans cette Ville en mouvement. ”**



**CHARLES-HERMITE 18<sup>e</sup>**  
plus d'infos sur







**Prolonger la découverte  
du patrimoine Hlm exceptionnel  
de Paris Habitat, à travers  
une promenade, en partenariat  
avec le CAUE**

**TÉLÉCHARGEZ L'APPLICATION GRATUITE  
DÉTOUR - PARIS EN PROMENADES**

