

Dossier de presse

Paris Habitat

Réhabilitation et offre nouvelle de logements :
les opérations emblématiques
de Paris Habitat en 2025



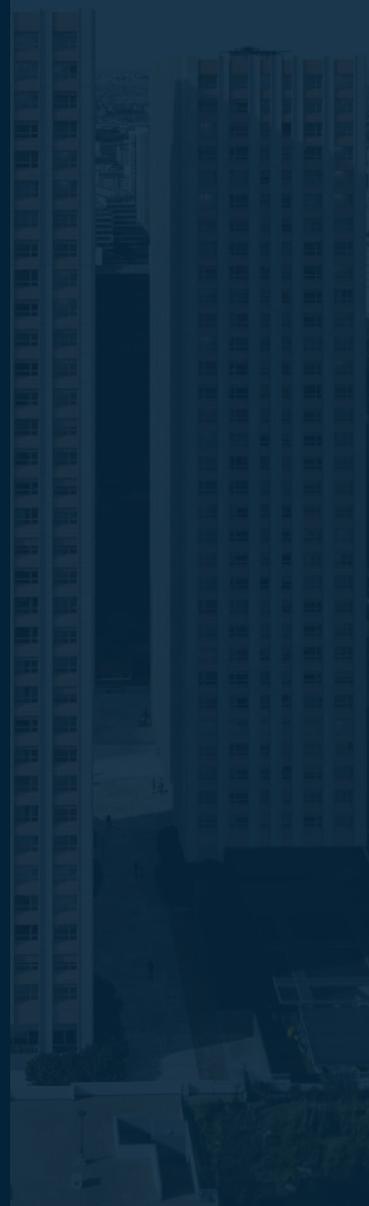
Sommaire

1. Réhabiliter et entretenir le patrimoine	P. 4 -10
- Prendre soin des HBM	p. 4
- Opérations de réhabilitation Plan Climat sur le patrimoine des habitations bon marché	p. 5
Le lancement de la réhabilitation Plan climat à Charles Hermite (18 ^e)	p. 5
L'inauguration de la résidence Marcadet (18 ^e)	p. 6
La livraison de la réhabilitation et Plan climat de la résidence Château des rentiers (13 ^e)	p. 7
- Réhabiliter le patrimoine moderne	p. 8
- Opérations de réhabilitation sur le patrimoine dit moderne	p. 9
Olympiades : la réhabilitation des tours Anvers et Londres (13 ^e) est lancée	p. 9
Le Bois l'Abbé, à Champigny-sur-Marne, le plus grand QPV du Val-de-Marne poursuit sa transformation	p. 10
2. Développer de nouveaux logements	p. 11 - 16
La transformation de la caserne Exelmans (16 ^e) s'achève au 3 ^e trimestre 2025	p. 12
La transformation du garage situé au 43, rue Laborde (8 ^e)	p. 13
Opération d'optimisation foncière, « surélévation » d'une dalle parking pour la résidence Van Loo (16 ^e)	p. 14
Première pierre pour l'opération du passage Jean-Nicot (7 ^e)	p. 15
Lancement de la transformation d'un immeuble construit au 37, avenue George V (8 ^e)	p. 16

Réhabilitation et offre nouvelle : les opérations emblématiques de Paris Habitat en 2025

Paris Habitat est un bailleur social engagé au service des plus de 286 000 locataires de son parc. Nous vous présentons ici **plusieurs opérations de maîtrise d'ouvrage majeures** qui connaîtront une étape majeure au cours de l'année 2025 qu'elle concerne leur lancement ou leur livraison.

Chacune de ces opérations témoigne de la stratégie de l'Office et souligne une double attention : **prioriser la réhabilitation de son parc existant** pour améliorer le cadre de vie des habitants et **poursuivre sur l'ensemble de la métropole des objectifs ambitieux en matière de production nouvelle** afin de répondre à la demande de logements sociaux.



Paris Habitat se distingue par la singularité de son patrimoine. Intimement lié à la création des Sociétés d'Habitation à bon marché (HBM) à partir de 1894 puis des Offices publics d'HBM en 1912 (loi Bonnevey), **Paris Habitat, Office créé voici 111 ans, gère aujourd'hui un patrimoine riche et ancien.**

D'une moyenne d'âge de 70 ans, ce patrimoine de plus de 128 000 logements se caractérise par sa diversité architecturale et urbaine. Témoin du logement et du logement social, le patrimoine est composé d'un tiers de HBM mais aussi d'immeubles de la période dite moderne jusqu'à des opérations récemment livrées. De part ses caractéristiques et son inaliénabilité, Paris Habitat a très tôt abordé les **enjeux de conservation, d'adaptation et de transformation de son patrimoine.** Engagé en faveur d'une ville neutre en carbone mais aussi afin améliorer le confort et le cadre de vie des locataires, l'Office pose un regard bienveillant sur son patrimoine. Cette stratégie d'entretien du patrimoine existant prend en compte chacune de ses spécificités. Excluant la notion de massification, cette vision privilégie la mise en exergue de ses qualités et porte une réflexion globale à l'heure de sa réhabilitation.

Les opérations d'amélioration du patrimoine inscrites au Plan stratégique du patrimoine (2019-2028), le document de référence de la politique patrimoniale de l'Office, **s'appuient sur un budget de 1,5 milliard d'euros.** Ces interventions portent plusieurs objectifs : il s'agit d'intervenir sur le bâti et de répondre aux défis environnementaux actuels. Il s'agit encore d'améliorer le confort des logements et de répondre aux usages des habitants d'aujourd'hui tout en anticipant sur ceux de demain. Ils s'agit aussi d'accompagner les enjeux sociaux, d'interroger la qualité du service proposé aux habitants. Les objectifs sont également de répondre au vieillissement de la population. Ils entendent également réactiver les pieds d'immeubles avec le développement d'équipements de proximité, de commerces, de locaux à l'usage des locataires. Enfin, la déminéralisation des espaces extérieurs

au profit d'espaces verts, d'espaces arborés, la création d'ilots de fraîcheur, sont pour l'office une priorité. Chacun de ces projets est pensé en concertation avec les habitants qui sont appelés à voter pour le projet de leur résidence.

Prendre soin des HBM

Ce travail méthodologique prévaut pour la **réhabilitation du patrimoine HBM avec près de 27 000 logements concernés** dont plus de 13 500 pour des travaux lourds. Construits au premier tiers du 20^e siècle, ces logements centenaires pour beaucoup, bordent les Boulevards des Maréchaux et sont également présents au cœur de la ville.

Propriétaire de 40 830 de ces logements sur les 58 500 que compte Paris, l'Office est l'héritier de cette longue histoire. Figurant l'effort de l'entre-deux-guerres destiné à réduire les bidonvilles, ils font aujourd'hui partie du paysage parisien et contribuent à l'identité de la ville. Entrer dans une résidence HBM, c'est chaque fois distinguer ses pierres rouges caractéristiques, ses inspirations architecturales mêlant le style moderne et l'art déco. C'est plonger dans une longue histoire commune mais aux réalités bien contemporaines. C'est écouter aussi des histoires plus personnelles, celles de locataires y ayant parfois toujours vécu.

Au cours de l'année 2025, plusieurs de ces opérations de réhabilitation Plan climat sont en cours de travaux, d'autres seront livrées.

Opérations de réhabilitation Plan Climat sur le patrimoine des habitations à bon marché :

Le lancement de la réhabilitation Plan climat à Charles Hermite (18^e)

Au terme de ce projet, **cette résidence HBM construite en 1935 verra ses 1 168 logements familiaux réhabilités**. Elle intégrera également une offre d'une **centaine de places pour des étudiants**. Des logements en pieds d'immeuble et R+1 seront également transformés pour créer un pôle de santé, des locaux commerciaux, d'activités et associatifs et des locaux de service pour les habitants. Un **nouvel espace public** verra aussi le jour au cœur de la résidence pour contribuer à l'ouverture du quartier. Les travaux se déroulent en deux phases avec un démarrage au 1^{er} trimestre 2025 pour la première phase.

Budget : 132,5 millions d'euros TDC

Architectes : Agence RVA-Renaud Vignaud & Associés (lots A et B) ; Ateliers Lion Associés et Villemard Associés pour (lots C et G) ; Fayolle Pilon Architectes et Bien Urbain (lot D) ; Neufville-Gayet Architectes (lots E et F)

Date prévisionnelle de livraison : entre novembre 2029 et août 2030



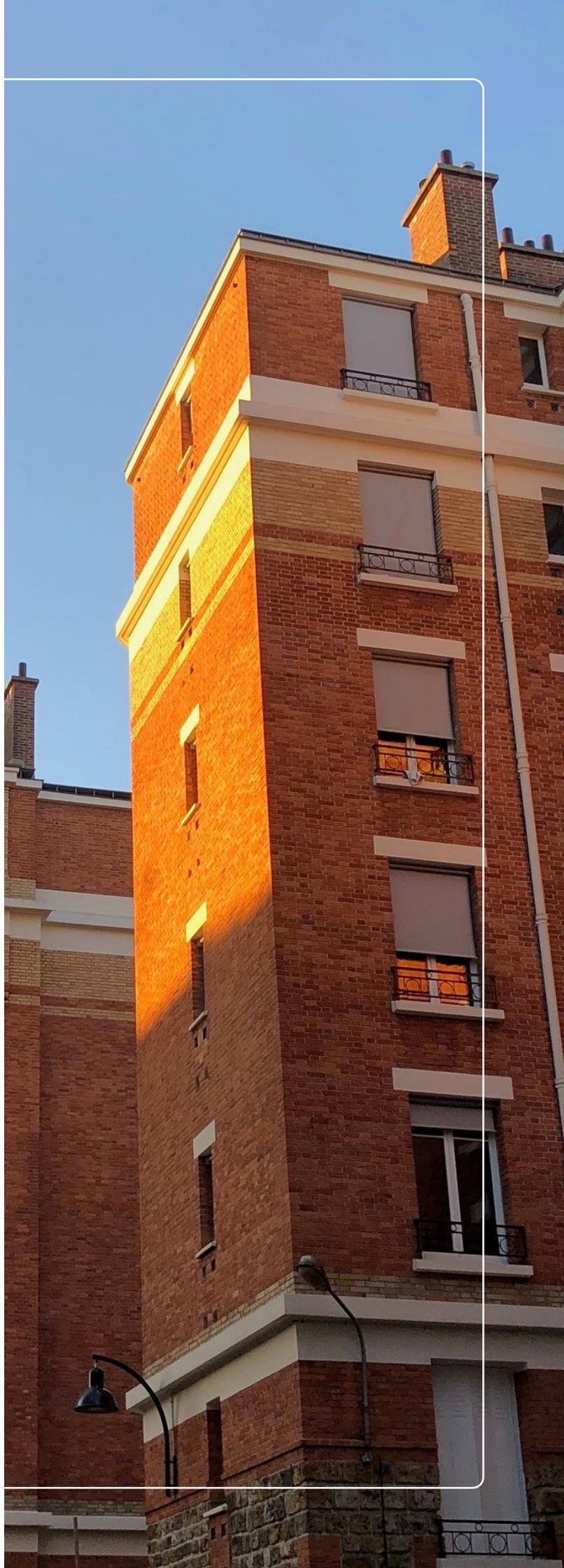
L'inauguration de la résidence Marcadet (18^e)

Construite en 1923 et composée de 469 logements, cette HBM a bénéficié d'une **réhabilitation Plan climat** améliorant les performances thermiques de l'ensemble du groupe. Le confort des logements a été priorisé en améliorant la qualité d'usage. 60 logements ont été restructurés pour rééquilibrer la répartition typologique et augmenter le nombre de T3. Enfin, les **espaces extérieurs** ont été réaménagés et les parties communes rénovées. L'objectif est ainsi d'améliorer la qualité de service, l'accessibilité, la sûreté et les espaces paysagers de la résidence.

Budget : 44,3 millions d'euros TDC

Architecte : Frédéric Bernard Architecture

Inauguration : 2^e trimestre 2025



La livraison de la réhabilitation et Plan climat de la résidence Château des rentiers (13^e)

Ce patrimoine HBM, construit en 1925, a bénéficié d'un **programme d'amélioration thermique du bâti et de la qualité d'usage de ses 285 logements**. Ceux-ci sont isolés par l'intérieur. Leurs fenêtres sont remplacées et équipées d'occultations. Les salles de bains et les cuisines sont restructurées. La résidence voit également ses **espaces extérieurs** requalifiés et des locaux de service créés.

Budget : 24,2 millions d'euros TDC

Architecte : Philippe Roux architectes associés



Réhabiliter le patrimoine moderne

En parallèle de ce travail mené sur les HBM, **Paris Habitat** se mobilise également sur les immeubles des années **1950, 1960 et 1970**. « *Les améliorations thermiques à apporter au patrimoine dit «moderne» permettent à l'office de lui redonner son identité et ses qualités architecturales et patrimoniales. Ces patrimoines modernes se révèlent être en effet de réelles opportunités. Ils offrent des logements de qualité, de grandes surfaces et une capacité à muter qui avait été pensée dès les origines* », précise Hélène Schwoerer, directrice générale adjointe en charge de la maîtrise d'ouvrage.

Opérations de réhabilitation sur le patrimoine dit moderne :

Olympiades : la réhabilitation des tours Anvers et Londres (13^e) est lancée

C'est un quartier qui prépare sa mue et pour laquelle Paris Habitat prend sa part. **113 millions d'euros sont en effet consacrés à la réhabilitation des 5 résidences construites entre 1973 et 1976.** Ce sont d'abord les deux Immeubles de grande hauteur (IGH), Londres et Anvers, respectivement en R+32 pour 321 logements et en R+33 pour 264 logements, qui bénéficient d'une **réhabilitation Plan climat**. Cette intervention vise à améliorer la qualité de vie des habitants, notamment le confort thermique. Les menuiseries extérieures, les radiateurs et les portes palières seront remplacés et des occultations mises en place. Intervenant sur l'isolation de l'enveloppe, l'Office procèdera aussi à la réfection du système de ventilation. Le rez-de-dalle et le rez-de-voirie sont également repensés pour mieux accompagner le parcours quotidien des habitants.

Budget pour les deux tours IGH :

37,5 millions d'euros TDC

Marché globale de performance

Groupement : FBAA-François Brugel

Architectes, Pluriel[les]

Livraison : 2027



Le Bois l'Abbé, à Champigny-sur-Marne, le plus grand QPV du Val-de-Marne poursuit sa transformation

Dans la continuité de l'Anru 1, le quartier du Bois l'Abbé à Champigny-sur-Marne est aujourd'hui engagé dans le **Nouveau programme national de rénovation urbaine (NPNRU)**. Il concerne à la fois la **réhabilitation de 826 logements** pour améliorer leur confort et leur efficacité énergétique, l'amélioration et l'attractivité des pieds d'immeuble, la rénovation des devantures du centre commercial et la résidentialisation de 1 039 logements. Trois bâtiments seront par ailleurs démolis. Leurs locataires seront accompagnés vers un nouveau logement correspondant à leurs besoins. **Enfin 114 nouveaux logements seront construits.**

Réhabilitation de Grand Lulli, de la barre Goujon et des façades Carpeaux

Budget : 14,4 millions d'euros TDC

Architecte : Atelier Téqui

Livraison : 3^e trimestre 2029

Démolition et réhabilitation de Rameau et Solomon

Budget : 19,6 millions d'euros TDC

Architecte : R architecture

Livraison : 3^e trimestre 2029



Si ces enjeux de réhabilitation du patrimoine existant sont prioritaires, **Paris Habitat porte également des objectifs ambitieux en matière de production nouvelle.** Dans le cadre du PSP (plan stratégique de patrimoine), 900 nouveaux logements doivent chaque année être produits (600 à Paris et 300 sur les territoires métropolitains). Cette ambition, portée par un budget de 350 millions d'euros par an, prend en compte plusieurs impératifs dont celui de **requestionner les modes de faire du logement social à chaque projet, loin de toute massification.**

Pour l'Office, il s'agit de s'inscrire à l'échelle de la métropole dans le cadre des politiques de l'habitat propres à chaque territoire et d'apporter son expertise en matière de production nouvelle innovante ou son savoir-faire dans le développement d'habitats spécifiques (pensions de famille, logements étudiants). Ensuite, **l'enjeu est de poursuivre cette dynamique afin d'atteindre nos objectifs de ville neutre en carbone d'ici 2050.** Enfin, la stratégie prend également en compte les contraintes foncières, inhérentes à la ville déjà constituée.

En conséquence, **Paris Habitat continuera en 2025 à développer une approche durable de la transformation urbaine.** Portant un regard sur le déjà-là, l'Office résiste à la facilité de la démolition, pour considérer les qualités de l'existant, les possibilités de le valoriser et mesurer toutes les opportunités de emploi des matériaux.

Ces projets peuvent alors concerner **des patrimoines à restructurer et réhabiliter** que l'Office conventionne ensuite pour en faire des logements sociaux. Cela peut aussi désigner des **projets de transformation de bureaux, de garages ou d'anciennes casernes.** En 2025, plusieurs projets seront livrés ou en cours de production.

La transformation de la caserne Exelmans (16^e) s'achève au 3^e trimestre 2025

L'ancienne caserne de gendarmerie bénéficie d'une opération mixte pour conjuguer la **création de 50 logements sociaux, d'un Centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) de 53 places, d'une Maison relais de 26 logements. Une crèche de 36 berceaux, une PMI, des locaux de proximité de Paris Habitat complètent cette offre.** Le projet vise la restructuration et la réhabilitation de l'existant et réinvente les modalités de gestion. Il ne s'agit pas de superposer les différentes parties du programme mais de les articuler, de les mutualiser dans le cadre d'une gestion partagée entre Paris Habitat, sa filiale L'Habitation confortable, la direction des familles et de la petite enfance de la Ville de Paris et l'association Aurore, gestionnaire d'une partie des lieux.

Budget : 26,5 millions d'euros TDC

Architecte : Brunnuell & André
Architectes

L'association Aurore est gestionnaire des logements accompagnés.

Livraison : 3^e trimestre 2025



La transformation du garage situé au 43, rue Laborde (8^e)

Dans le prolongement de l'acquisition réalisée en 2022 par la Foncière de la transformation immobilière (FTI), Paris Habitat a ensuite signé une promesse de bail de construction. Ce projet vise la **création de 18 logements familiaux dont 10 sociaux et 8 intermédiaires**. Conservant la structure et la façade industrielle en verre et le rythme des châssis vitrés, cette opération accorde une attention particulière à la qualité d'usage des logements qui bénéficieront pour la majorité d'une **double exposition** et crée une **cour-jardin plantée en pleine terre de 100m² au centre du bâtiment**.

Budget : 19,4 millions d'euros TDC

Architecte : GENS architectes

OS travaux : juillet 2025

Livraison : 1^{er} trimestre 2027



Opération d'optimisation foncière, « surélévation » d'une dalle parking pour la résidence Van Loo (16^e)

Où comment une dalle de parking devient le foncier d'une nouvelle résidence et d'une crèche. Sur un patrimoine appartenant à ParisHabitat depuis 1958, l'Office s'est saisi d'un **espace de 6000 m² pour transformer l'ancien parking extérieur en une nouvelle résidence de 25 logements**. Tous pourvus d'un **espace extérieur**, ils côtoieront une **crèche de 54 berceaux**, bénéficieront d'un **système de récupération des eaux de pluie**, de l'**installation de panneaux solaires** et disposeront d'un **grand espace vert**. Ce projet a fait l'objet d'un mode de construction innovant en bois avec une isolation biosourcée. L'ensemble des éléments ont été conçus en usine permettant un temps masqué de fabrication, puis acheminés jusqu'au site.

Budget : 9,4 millions d'euros TDC

Architecte : Atelier WRA

Livraison : 2^e trimestre 2025



Première pierre pour l'opération du passage Jean-Nicot (7^e)

Cette opération vise au développement de **10 logements familiaux** dans une zone de déficit en logement social. Situé dans un passage, ce projet répond à la fois à des contraintes techniques, de procédé constructif et d'insertion urbaine. Quatre parkings seront d'abord démolis, permettant la **construction d'un bâtiment en ossature bois** en R+5. **Les façades seront réalisées en béton de chanvre pour assurer l'isolation thermique du bâtiment.**

Budget : 3,1 millions d'euros TDC

Architecte : Belval & Parquet Architectes

Livraison : 2^e trimestre 2026



Lancement de la transformation d'un immeuble construit au 37, avenue George V (8^e)

Ce programme prévoit la **réhabilitation lourde d'un ensemble de 2 480 m² de surface pour créer 23 logements sociaux, du studio au T4**, répondant aux objectifs du Plan climat. Cette intervention intégrant un **travail d'isolation acoustique et thermique, consiste également en la reprise des planchers, le ravalement des façades et la restructuration des niveaux**. Outre les logements, l'offre de location se complète d'un **cabinet médical** au premier étage du bâtiment sur cour et de **deux locaux commerciaux de 560 m²**. Le projet entend également conserver les différents éléments patrimoniaux qui pour certains seront réutilisés sur le site. **Les cheminées et les consoles en marbres seront conservées, restaurées** et mises en valeur. Certains matériaux et composants qui ne pourront pas être conservés seront néanmoins autant d'opportunités de réemploi ou de transformation sur site. A titre d'exemple, les portes hors d'usage pourraient être retravaillées pour devenir des portes de placard.

Budget : 48,7 millions d'euros TDC

Désignation maîtrise d'œuvre :
1^{er} trimestre 2025

Dépôt permis : 3^e trimestre 2025

Livraison : 4^e trimestre 2027



Contacts presse
Agence Arène

David Brzoska
07 86 26 46 12
david.brzoska@agence-arene.fr

Charlotte Cloarec
06 40 65 04 01
charlotte.cloarec@agence-arene.fr