

# CAHIER DES CHARGES DU CONCOURS

CONCOURS  
D'IDÉES  
DE LA VILLE DE PARIS

**HABITER PARIS**  
logement / mobilité / qualité environnementale

## SOMMAIRE

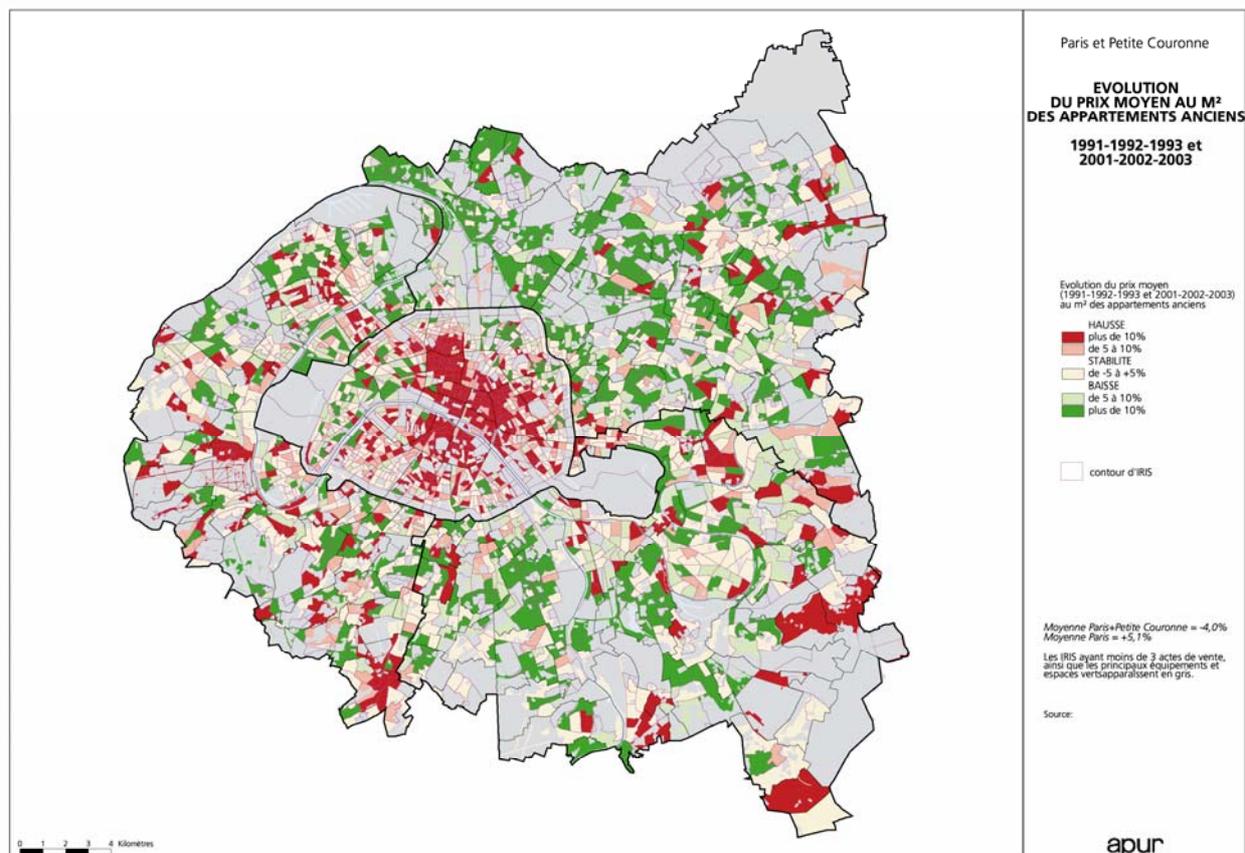
<b>I.</b>	<b>ELEMENTS DE CONTEXTE</b>	<b>3</b>
<b>II.</b>	<b>ENJEUX DU CONCOURS D'IDÉES « HABITER PARIS »</b>	<b>5</b>
<b>III.</b>	<b>SITE DU CONCOURS : LA ZAC PORTE DES LILAS</b>	<b>6</b>
<b>IV.</b>	<b>OBJECTIFS ET PROGRAMME DU CONCOURS</b>	<b>10</b>

## I. ELEMENTS DE CONTEXTE

### A. LA PROBLEMATIQUE DU LOGEMENT DANS LA ZONE DENSE

Paris, comme le reste de la zone dense francilienne, doit faire face à une hausse importante des prix de l'immobilier. Ce phénomène, expliqué en partie par la rareté du foncier et l'insuffisance de constructions neuves dans l'agglomération parisienne, provoque de nombreux départs de ménages issus des catégories sociales les moins aisées du cœur de l'agglomération vers sa périphérie, contribuant largement à la poursuite de l'extension périurbaine.

Dans le cadre de la révision du SDRIF<sup>1</sup>, la Région estime à 60 000 le nombre de logements qui devront être construits chaque année pour résorber cette crise. Il faut donc construire vite et combler les retards pour répondre aux besoins des Franciliens. Mais l'urgence ne doit pas occulter les enjeux fondamentaux et les choix déterminants qui doivent être affirmés pour l'avenir de l'agglomération : lutter contre l'étalement urbain en densifiant le cœur de la métropole et en renouvelant la ville sur elle-même et concevoir un habitat de qualité qui devra à la fois favoriser les solidarités, respecter l'environnement, économiser les ressources et offrir à la création architecturale, un espace d'expression.



©APUR

<sup>1</sup> Schéma Directeur d'aménagement de la Région Ile-de-France : Le SDRIF constitue le document cadre de référence pour l'aménagement de l'espace et le développement du territoire régional à l'horizon 2030.

## B. LA POLITIQUE DE LOGEMENT DE LA VILLE DE PARIS

Les pressions subies par le marché immobilier parisien posent des difficultés pour l'accueil ou le maintien sur le territoire parisien des couches sociales les moins aisées mais aussi des classes moyennes, porteuses de lien social. Cette situation place la problématique du logement au cœur des préoccupations de la Ville de Paris : au même titre que pour le travail ou pour l'éducation, le droit de vivre en ville, le droit de bénéficier de ses multiples usages, participent de l'équité sociale. Toutes les catégories de population doivent pouvoir se loger dans l'agglomération dense et bénéficier de l'accessibilité au marché de l'emploi, aux services, aux équipements, aux loisirs.

La diversité des situations vécues par ces populations (familles, personnes isolées avec ou sans enfants, jeunes travailleurs et étudiants, personnes âgées et handicapées, personnes en parcours d'insertion ...) fonde, depuis 2001, l'engagement de la Ville de Paris dans le développement ambitieux et adapté de la production de logements sociaux de toutes catégories. Ainsi, le nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH)<sup>2</sup> adopté en 2004 a fixé un objectif de production de 18 000 logements sociaux locatifs entre 2003 et 2007. La Ville en a déjà financé près de 19 000 de toutes catégories depuis 2001.

L'importance et la diversité de cette nouvelle offre qui vise la mixité doit être stimulée en permanence par les apports d'une réflexion sur les besoins connus et émergents afin d'identifier de nouveaux modes d'habiter et de conforter, au minimum, la stabilité démographique de la population parisienne.

En effet, la taille moyenne des ménages parisiens est aujourd'hui l'une des plus faible de France (1,87 personne par ménage) et 56% des logements sont constitués d'une ou de deux pièces. Il importe donc de développer l'attractivité parisienne pour les ménages avec enfants en observant l'exigence d'un minimum de 35% de grands logements dans les opérations nouvelles (T4 et plus) tout en répondant aux besoins spécifiques en logements autonomes des personnes handicapées (accessibilité, confort...), des personnes âgées, des jeunes travailleurs, des étudiants et des plus démunis.

---

<sup>2</sup> Programme Local de l'Habitat : document de prévision et de programmation, qui vise à répondre aux besoins en logements et à favoriser la mixité sociale. Il est établi pour une durée d'au moins cinq ans. La Ville de Paris, qui s'était dotée d'un premier programme en juin 1996, a donc décidé de le renouveler, dès 2001. Consultez la synthèse du PLH sur le site de la Ville de Paris : [http://www.paris.fr/portail/Urbanisme/Portal.lut?page\\_id=5633](http://www.paris.fr/portail/Urbanisme/Portal.lut?page_id=5633)

## II. ENJEUX DU CONCOURS D'IDEES « HABITER PARIS »

Le concours d'idées « HABITER PARIS », proposé par le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de Paris, s'adresse aux étudiants des écoles d'architecture, d'urbanisme, de paysage, d'ingénieur, d'environnement, de design et d'art. Il a pour vocation d'encourager chez ces futurs professionnels de la ville une réflexion autour des problématiques du logement, de la densité et de la qualité environnementale : Comment lutter contre la pénurie actuelle et proposer des typologies innovantes de logements, adaptées aux besoins des parisiens ? Quelles formes urbaines inventer pour limiter le phénomène d'étalement urbain et préserver la qualité de vie ? Comment penser un habitat dense et respectueux des exigences environnementales ? Quelles typologies d'habitat imaginer pour répondre aux nouveaux modes de vie des parisiens ?

Dans le cadre de ce concours, les candidats devront concevoir un programme de logements implanté sur l'un des territoires de projets parisiens : la Porte des Lilas. L'enjeu sera de proposer un projet innovant et ambitieux, fondé sur les principes du développement durable et prenant en compte les changements de modes de vie des parisiens afin de répondre au mieux à leurs attentes.

Les résultats de ce concours d'idées feront l'objet d'une large valorisation (exposition des projets au Pavillon de l'Arsenal, publication sur le site Internet du concours [www.concours-caue75.com](http://www.concours-caue75.com), diffusion auprès des partenaires...). D'un point de vue opérationnel, ce concours, qui portera sur les lots D et E de la ZAC<sup>3</sup> Porte des Lilas, permettra de nourrir les réflexions de la SEMAVIP, l'aménageur de la ZAC, pour l'implantation des futurs logements dont la construction devrait démarrer en 2010.

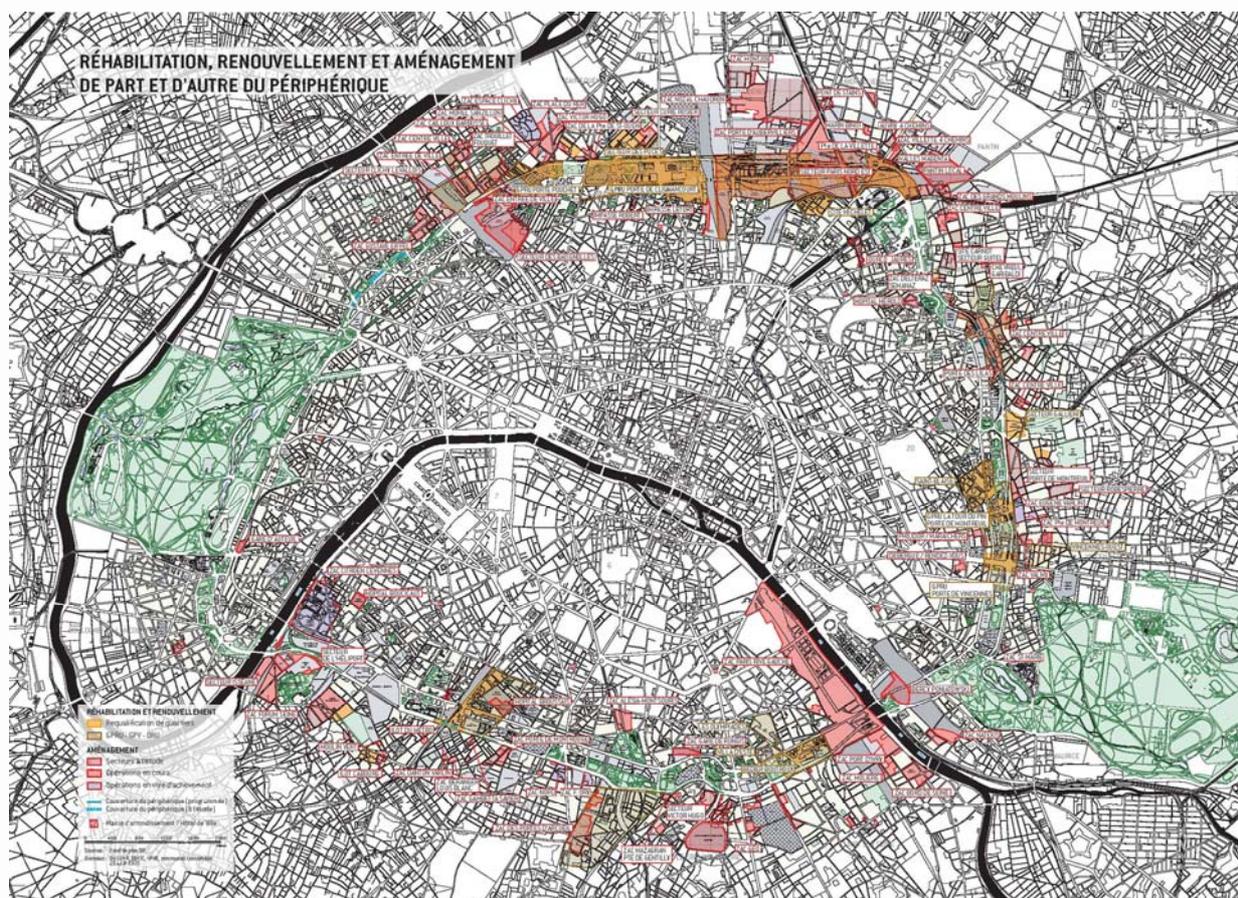
---

<sup>3</sup> Zone d'Aménagement Concerté : la ZAC est une zone à l'intérieur de laquelle la collectivité publique décide d'intervenir pour procéder à la réalisation coordonnée d'équipements publics en vue d'aménager des terrains qu'elle a acquis ou qu'elle acquerra, pour les céder ensuite à des utilisateurs publics ou privés. Le projet d'urbanisme de la ZAC est inclus dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU). La loi SRU du 13 décembre 2000 a apporté certaines modifications à la procédure.

### III. SITE DU CONCOURS : LA ZAC PORTE DES LILAS

#### A. LA COURONNE PARISIENNE : UN ESPACE EN DEVENIR

La révision des documents d'urbanisme (PLU<sup>4</sup> de Paris et SDRIF) a relancé les discussions sur les formes possibles du développement urbain parisien. La rareté des terrains mutables, les enjeux sociaux et les nouvelles relations de la Ville de Paris avec les communes limitrophes ont mis en exergue les capacités de développement des territoires de la couronne. Principaux gisements fonciers, ces territoires disposent de potentialités importantes en terme de dessertes régionales et internationales. Ils sont stratégiques pour l'avenir de l'agglomération et prioritaire pour le développement parisien : parmi les 940 ha concernés aujourd'hui par des projets urbains à Paris, 470 ha sont localisés sur la couronne. La ZAC Porte des Lilas constitue l'un de ces territoires de projet.



©DU

<sup>4</sup> Plan Local d'Urbanisme : Le PLU est le document de planification de l'urbanisme communal ou intercommunal. Il remplace le Plan d'Occupation des sols (POS) depuis la loi 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dite loi SRU. A Paris, le nouveau PLU est entré en vigueur le 1er septembre 2006. Les cartes et textes de référence sont en ligne sur [http://www.paris.fr/portail/Urbanisme/Portal.lut?page\\_id=7020](http://www.paris.fr/portail/Urbanisme/Portal.lut?page_id=7020)

Situés en limite du Paris historique, ces tissus de la couronne parisienne ont été urbanisés en l'espace de moins de 40 ans, par une succession de projets radicaux sans grande considération pour leur environnement urbain et social. Enclavés entre les boulevards des maréchaux, le périphérique, les grandes emprises, coupés par les infrastructures urbaines et routières, subissant d'importantes nuisances (bruit, pollution), ils connaissent aujourd'hui de nombreuses difficultés urbaines.

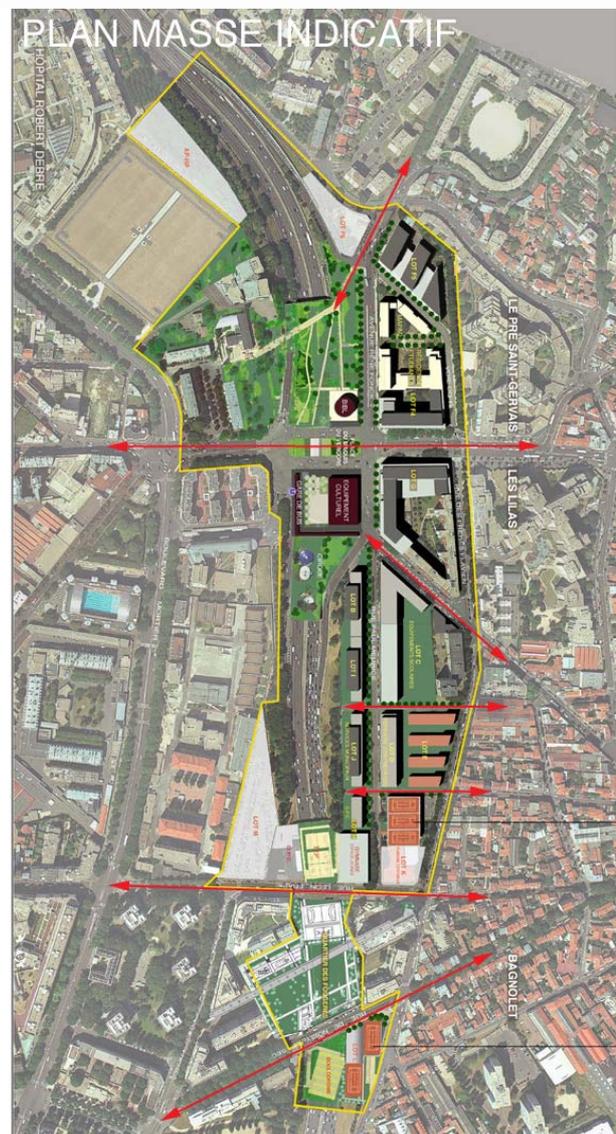
L'un des principaux enjeux des projets d'aménagement de ce secteur réside dans l'articulation de deux échelles très différentes : l'échelle métropolitaine et l'échelle locale. Pour que la couronne parisienne n'incarne plus la rupture entre Paris et le reste de l'agglomération, une attention toute particulière doit être apportée à ces territoires de transition et les liens entre Paris et les communes de la petite couronne doivent être repensés.

Ces secteurs sont également l'occasion de s'interroger sur les formes urbaines et sur le patrimoine architectural de demain. Les bâtiments de la couronne parisienne ne peuvent pas reconduire des solutions architecturales de même nature que celles de la ville traditionnelle : ces territoires sont potentiellement vecteurs d'engagements architecturaux forts.

## B. L'OPERATION D'AMENAGEMENT DE LA PORTE DES LILAS



©SEMAVIP



La ZAC Porte des Lilas a été créée en 1993. Son aménagement a été confié à la SEMAVIP. Elle s'étend sur 25 ha au nord-est de la Ville de PARIS (19ème et 20ème Arrondissements) de part et d'autre du boulevard périphérique, en limite des communes du Pré Saint-Gervais, des Lilas et de Bagnolet. Le site de la Porte des Lilas est très bien desservi par deux lignes de métro, dix lignes de bus et un accès direct au boulevard périphérique.

Le projet d'aménagement a pour objectif de valoriser cette position singulière de la Porte des Lilas. La restructuration de ses abords, grâce à la couverture de tronçons du périphérique sera l'occasion d'une requalification urbaine dont le double enjeu est de renforcer la ceinture verte par la création de nouveaux jardins et d'abolir le clivage entre Paris et les communes voisines.

Dans un premier temps, la réalisation de la couverture du périphérique concernera deux secteurs : au nord, de part et d'autre de la place du Maquis du Vercors, au sud, de part et d'autre du quartier des Fougères. Ces travaux de couverture sont déjà largement engagés. Une seconde phase de couverture est envisagée pour établir une jonction entre ces deux tronçons et assurer la continuité de la promenade du nord au sud.

Les principaux objectifs du projet d'aménagement sont :

- de développer les continuités urbaines entre Paris et les communes limitrophes ;
- d'offrir aux habitants un cadre de vie de qualité, mieux protégé des nuisances ;
- de favoriser la création d'emplois diversifiés ;
- de mettre en valeur le patrimoine végétal ;
- d'améliorer la desserte en transports en commun ;
- de garantir le développement des équipements urbains ;
- d'inclure l'opération dans une démarche de développement durable et de Haute Qualité Environnementale (HQE®).

Un vaste jardin et une esplanade prendront place sur la couverture du périphérique, créant un espace de convivialité et de rencontre à l'interface entre Paris et les communes limitrophes. Le programme de la ZAC prévoit également le développement de promenades, d'équipements partagés, l'intégration des services urbains de manière qualitative, la création d'emplois dans un secteur essentiellement résidentiel et l'adaptation de l'offre de logements aux populations qui ont des besoins spécifiques (étudiants, personnes âgées ou handicapées...).

## C. LE PERIMETRE DE PROJET DU CONCOURS ET LES CONTRAINTES REGLEMENTAIRES

Dans le cadre du concours d'idées « HABITER PARIS », le périmètre d'étude concerne les lots D et E de la ZAC Porte des Lilas. Pour les besoins du concours, ces deux lots sont réunis en un seul et dédiés à l'implantation de programmes de logements.

Le règlement de la ZAC prévoit une SHON<sup>5</sup> totale de 17400m<sup>2</sup> et un COS<sup>6</sup> moyen de 2,82 pour ce périmètre. Toutefois, dans le cadre du concours d'idées, les candidats peuvent s'affranchir du règlement de la ZAC et appliquer à leur projet les règles définies par le nouveau PLU de Paris, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2006, fixant notamment un COS de 3 pour le logement. De plus, l'objet du concours étant la recherche d'un habitat dense, dans le respect de l'insertion urbaine et des échelles des tissus

<sup>5</sup> Surface Hors Œuvre Nette

<sup>6</sup> Coefficient d'Occupation des Sols

environnants, les candidats sont invités à exploiter la possibilité offerte par le PLU de bénéficier d'un bonus de COS de 20%<sup>7</sup> pour les opérations de logements sociaux ou les opérations de logements respectueuses de certaines normes environnementales. Le premier bonus est aujourd'hui applicable. Le second le sera dès lors que les décrets d'application de l'article L128-1 auront été publiés. Dans le cadre du concours, les candidats ont la possibilité d'y recourir et de les cumuler.

Toutefois, les candidats peuvent s'affranchir des règles d'urbanisme lorsque cela s'avère opportun pour le projet. Le cas échéant, les choix dérogoratoires au PLU doivent être justifiés dans la notice d'accompagnement du projet.

Le dossier de réalisation et le programme des équipements publics de la ZAC Porte des Lilas ont été approuvés par la délibération du Conseil de Paris le 11 Mai 2004. Les candidats ne sont pas contraints par ces documents pour l'aménagement des lots D et E mais ils doivent prendre en compte la programmation prévue pour les autres lots de la ZAC afin d'assurer la qualité de l'intégration urbaine de leurs programmes de logements.

## D. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES SUR LA ZAC PORTE DES LILAS

### ***Documents téléchargeables sur le site [www.concours-caue75.com](http://www.concours-caue75.com)***

- Plan de situation
- Plan de l'état actuel du site
- Plan de masse de la ZAC
- Plan de géomètre
- Plan de cadastre
- Plan de masse des lots D et E
- Photographie aérienne
- Photographies du site

### ***Pour plus d'informations sur le projet d'aménagement de la Porte des Lilas :***

- Consultez le site Internet de la SEMAVIP : [www.semavip.fr](http://www.semavip.fr)
- Téléchargez la lettre d'information de la SEMAVIP de mars 2006 : ([http://www.semavip.fr/AU/pdf/LettreLilasN3\\_10MARS.pdf](http://www.semavip.fr/AU/pdf/LettreLilasN3_10MARS.pdf))
- Rendez-vous à l'antenne locale Porte des Lilas, 17 avenue. de la Porte des Lilas, 75019 Paris, le jeudi après-midi de 14h30 à 17h45 pour consulter « l'étude d'impact de la ZAC », la maquette du site et les panneaux d'informations sur le programme.

<sup>7</sup> Ce dispositif a été mis en place par les deux délibérations du Conseil de Paris des 12, 13 et 14 juin 2006. Elles sont librement consultables sur le site de la Ville de Paris : [http://www.paris.fr/portail/accueil/Portal.lut?page\\_id=5498&document\\_type\\_id=5&document\\_id=9780&portlet\\_id=11859](http://www.paris.fr/portail/accueil/Portal.lut?page_id=5498&document_type_id=5&document_id=9780&portlet_id=11859)

## IV. OBJECTIFS ET PROGRAMME DU CONCOURS

### A. CONCEVOIR DES FORMES URBAINES INNOVANTES

La dernière enquête sur le logement présentée par Le Moniteur<sup>8</sup> a confirmé le désir majoritaire des français d'habiter une maison individuelle (74%). Pourtant le logement individuel ne peut pas être la seule réponse aux besoins en logements des Franciliens.

Plus que tout autre, l'habitat parisien doit offrir des solutions alternatives en proposant une diversité typologique et une variété de formes pour la ville constituée. Pour y parvenir, une réflexion sur la question des perceptions de la densité est incontournable. Une étude conduite récemment à Paris par l'Atelier Parisien d'Urbanisme (APUR)<sup>9</sup> a mis en évidence la nécessaire distinction entre densité réelle et densité perçue en comparant le quartier Rochechouart, aux densités surfaciques très élevées, et pourtant perçu comme peu dense, au quartier des Olympiades, vécu comme « trop dense » par les riverains, et dont les densités réelles sont beaucoup plus faibles.

De nombreux facteurs peuvent influencer sur cette perception de la densité : la topographie, l'importance de la diversité ou de la répétitivité des formes urbaines, de la sérialité, de la verticalité, des hauteurs des épaulements et de la morphologie... Les modes de contiguïté, la relation des constructions à la trame viaire et parcellaire, le rapport à la rue et les transitions vers les espaces publics, la qualité et la générosité de ces espaces jouent également un rôle important. Enfin la présence de la végétation et la diversité des fonctions urbaines sont des éléments centraux dans cette perception de l'espace urbain. Les candidats doivent apporter une attention toute particulière à ces éléments.

Dans le cadre du concours d'idées « HABITER PARIS » les dérogations aux règles de gabarits et d'alignements définies dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) parisien sont admises si cela s'avère opportun pour la proposition de solutions de densification ou pour la conception de formes urbaines innovantes. Les choix dérogatoires doivent être justifiés dans la notice accompagnant le projet.

### B. PROPOSER DES ESPACES EXTERIEURS ET DE TRANSITION DE QUALITE

L'environnement immédiat des logements constitue un élément important dans la qualité du cadre de vie. Il doit être parfaitement intégré à la démarche de conception. Les espaces privés directement reliés aux espaces publics sont, dans le ressenti des habitants, presque aussi importants que la qualité de leur logement. Ils doivent donc être clairement identifiables. Un environnement soigné des pieds d'immeubles et des espaces extérieurs de qualité, et un éclairage bien conçu constituent généralement le préalable à la qualité d'un programme de logements.

Les propositions faites dans le cadre du concours « HABITER PARIS » doivent porter une attention particulière au traitement des espaces de transition au même titre qu'au choix des formes architecturales. Les rez-de-chaussée, les espaces extérieurs, individuels ou collectifs doivent être soignés et le choix des matériaux, de la végétalisation, des circulations doit être explicité.

<sup>8</sup> « Sondage Ipsos : Logement, ce que veulent les français » Enquête de Françoise VAYSSE (Le Moniteur des travaux publics et du bâtiment du 16 Juin 2006). Résultats d'analyse auprès des différentes catégories : les jeunes, les familles, les seniors.

<sup>9</sup> Densités vécues et formes urbaines : étude de quatre quartiers parisiens (APUR, 2003).

## C. FAVORISER LA MIXITE DE POPULATION

Pour maintenir et développer une offre de logements adaptée aux populations ayant des besoins spécifiques (familles, étudiants, personnes âgées, personnes handicapés), les typologies de logement proposées doivent s'intéresser au cycle de vie et aux stratégies résidentielles des ménages. L'habitat dense doit permettre une imbrication et une superposition de typologies d'habitat, conduisant à l'élargissement des combinaisons de programmes et d'occupation générationnelle (des grands-parents aux adolescents, familles recomposées) ainsi qu'à une grande évolutivité.

Avec 20% de sa population âgée de plus de 60 ans, dont 100 000 parisiens de 80 ans ou plus, la capitale doit être en mesure de répondre à une demande croissante d'hébergement, en court ou long séjour, ainsi qu'à une aspiration au maintien à domicile des parisiens âgés le plus longtemps possible malgré la dépendance. Des espaces dédiés aux services à domicile peuvent être intégrés dans les programmes d'habitation. Des solutions innovantes doivent également être imaginées afin de permettre aux personnes âgées de libérer les grands logements, sans quitter leur lieu de résidence, leur quartier, leur mode de vie. La situation des personnes handicapées doit également faire l'objet d'une attention particulière : trop de logements sont inadaptés à la perte d'autonomie.

Les programmes de logements proposés dans le cadre du concours d'idées « HABITER PARIS » doivent comprendre au minimum :

- 10% de logements handicapés ou potentiellement handicapables<sup>10</sup>
- 35% de T4 et plus
- des combinaisons de typologies de logement favorisant la mixité intergénérationnelle

## D. PRENDRE EN COMPTE LES NOUVEAUX MODES DE VIE POUR CONCEVOIR DES TYPOLOGIES DE LOGEMENT ADAPTEES

L'évolution des modes de vie des parisiens pèse sur les besoins en logements, leur dimension et leur configuration et entraîne une certaine remise en cause des standards traditionnels. La salle à manger perd sa fonction au profit de la cuisine qui devient un lieu de convivialité. La chambre est transformée en espace polyvalent. Le nombre des équipements électroménagers, Hi-fi, informatique augmente et le besoin d'espace est croissant. L'absence de buanderie continue à complexifier le circuit du linge dans le logement. Le goût pour la nature se renforce : balcons, terrasses, vérandas et jardins sont de plus en plus demandés. Les ménages souhaitent des logements plus spacieux, plus flexibles et une isolation phonique et thermique de grande qualité...

Les logements et bâtiments doivent être conçus et réalisés pour pouvoir répondre à ces nouveaux besoins et évoluer dans le temps. Ils doivent permettre de répondre au besoin d'espace, d'intimité et s'adapter aux évolutions de la composition des familles, à l'âge des occupants et aux personnes en situation de handicap.

<sup>10</sup> Un logement est dit *handicapable* lorsque sa configuration permet une adaptation aux normes handicapées.

## E. INSCRIRE LE LOGEMENT DANS UNE DEMARCHE DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Le secteur du bâtiment constitue le second poste de production de gaz à effet de serre après les transports. Il est donc urgent d'appliquer à la conception de logements les principes du développement durable et de remettre en cause les pratiques les plus usuelles de construction, peu performantes en énergie, en espaces et paysages, coûteuses en maintenance et peu favorables au lien social.

Afin de répondre à cette exigence, les projets proposés dans le cadre du concours d'idées « HABITER PARIS » doivent s'efforcer de suivre la démarche Haute Qualité Environnementale (HQE®)<sup>11</sup>. Cette démarche vise à maîtriser les impacts des bâtiments sur leur environnement tout en créant des intérieurs sains et confortables. Elle concerne toutes les étapes de l'élaboration et de la vie du logement depuis la programmation, la conception, la construction, l'utilisation, la gestion jusqu'à la démolition du bâtiment.

Pour répondre à cette volonté de durabilité, les projets peuvent également favoriser l'utilisation de matériaux naturels et renouvelables (bois, pierre, terre cuite ou crue...), bénéficiant de qualités intrinsèques (bonne inertie) et pouvant se décliner en produits très diversifiés.

Afin de mieux maîtriser les coûts énergétiques du bâtiment, une attention particulière doit être apportée à l'isolation, en favorisant les solutions d'isolation par l'extérieur. De même que des propositions innovantes pour la production de chaleur ou d'énergie (solaire thermique et photovoltaïque, géothermie, réseaux de chaleur, éoliennes, vitrages à la fois isolants et producteurs d'énergie par intégration de cellules photovoltaïques...) et pour la récupération des eaux pluviales doivent également être intégrées au projet.

Enfin une réflexion sur la mutualisation de locaux, d'équipements ou de services à l'échelle du programme de logements doit être menée.

---

<sup>11</sup> Le référentiel HQE® est téléchargeable sur le site [www.assohqe.org](http://www.assohqe.org).