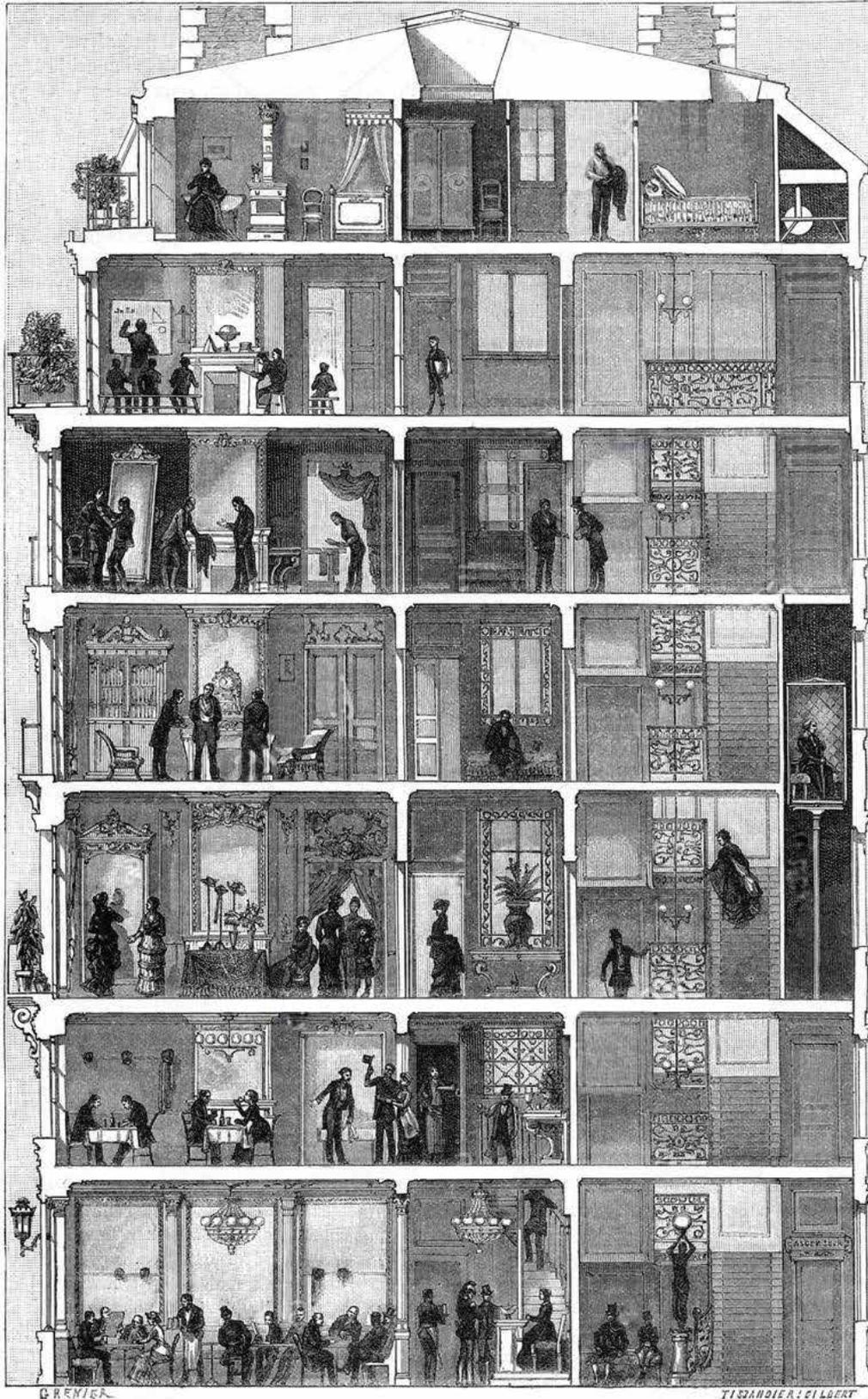


# La renaissance de l'immeuble de rapport



Paris qui travaille. — Composition et dessin de Tissandier et Gilbert.

En premier lieu, je remercie Charlotte Poupon, en tant que directrice de mémoire, pour sa disponibilité et surtout ses conseils qui ont guidé et nourri ma réflexion.

Je tiens à remercier également Laure Bommart pour m'avoir accordé un entretien, avoir répondu à mes questions et à m'avoir partagé son expérience dans le milieu du co-living.

Enfin, je tiens à exprimer toute ma reconnaissance à ma famille et en particulier envers mes parents pour leur soutien moral et intellectuel ainsi que leurs encouragements.

# **La renaissance de l'immeuble de rapport**

**Constance Fender**

Mémoire de fin d'études  
sous la direction de  
Charlotte Poupon  
École Camondo 2019-2020

# Sommaire

<b>Avant propos</b>	<b>6-7</b>
<b>Introduction</b>	<b>8-9</b>
<b>1. Analyse historique</b>	<b>10-55</b>
<b>1.1 La naissance de l'immeuble</b>	10-19
1.1.1 Des programmes collectifs dans des maisons familiales	
1.1.2 Un programme collectif qui s'assumer	
<b>1.2 La maturation de l'immeuble de rapport : une offre diversifiée</b>	20-41
1.2.1 À l'échelle d'un immeuble	
1.2.2 À l'échelle d'un étage	
1.2.3 À l'échelle d'un appartement	
<b>1.3 Le déclin de l'immeuble de rapport</b>	42-55
1.3.1 Point du vue du locataire	
1.3.2 Point de vue du propriétaire	
<b>2. État des lieux et projection</b>	<b>56-89</b>
<b>2.1 Problématiques actuelles : pénurie et vacance des logements</b>	56-63
2.1.1 Des programmes collectifs dans des maisons familiales	
2.1.2 Un programme collectif qui s'assumer	
<b>2.2 La renaissance de l'immeuble de rapport en copropriété</b>	64-77
2.2.1 Les parties communes : les espaces partagés ?	
2.2.2 Les parties privées : en externaliser une partie ?	
<b>2.3 La renaissance de l'immeuble de rapport en monopropriété</b>	78-87
2.3.1 Le logement locatif regagne l'intérêt des entreprises	
2.3.2 Le coliving : produit qui mixte logements-commerces-bureaux	
<b>Conclusion</b>	<b>88-89</b>
<b>Bibliographie</b>	<b>90-93</b>

# Avant propos

L'étude du *dedans* comme méthode pour analyser l'architecture domestique parisienne et son évolution :

Délimiter les différentes catégories du bâti parisien entre le XVII<sup>ème</sup> et le XVIII<sup>ème</sup> siècle s'est avéré compliqué pour les théoriciens de l'architecture. Les premiers, comme Jean-François Blondel<sup>1</sup> ou Marc-Antoine Laugier<sup>2</sup>, se sont basés sur l'étude comparative des façades mais se sont très peu intéressés à la distribution intérieure de ces habitats. Ils ont procédé à cette méthode car à leur époque le *dehors* s'entretient avec le *dedans*. Ils pensent donc pouvoir déterminer une catégorie par l'étude comparative de ces dernières. Or, les façades ne s'entretiennent plus avec l'intérieur du bâti. On retrouve une incohérence volontaire entre le dehors et le dedans. Cette incohérence s'explique par la loi du paraître qui a profondément marqué l'apparence du bâti dans les deux dernières décennies de la royauté. Le *dehors* reflète en réalité le dessein du commanditaire (ses compétences et ses références architecturales) ainsi que les politiques urbaines de l'époque (ordonnancement, principes de gabarits).

Donc seule l'analyse comparée des éléments composant le dehors du bâtiment ne permet pas la compréhension de l'architecture domestique parisienne et son évolution.

C'est le constat qu'a établi l'architecte du patrimoine et historien de l'architecture Jean-François Cabestan<sup>3</sup> :

« D'un point de vue théorique comme dans la pratique, le paraître des édifices est soumis à une somme d'enjeux complexes, indépendants, voir étrangers au processus de mutation qui conditionne le bouleversement radical de leur distribution intérieure. »<sup>4</sup>

« A la veille de la Révolution, au moment où les façades parisiennes se fondent dans la continuité des alignements, la convention, voire le stéréotype, c'est assurément dans les intérieurs, dans la complémentarité des volumes bâtis et non bâtis que se réfugie l'essentiel de l'invention et la véritable saveur de l'architecture domestique. »<sup>5</sup>

L'analyse du *dedans* constitue une voie plus adéquate pour appréhender l'architecture domestique et son évolution car elle aborde les fonctions et les usages des lieux. Elle pose cependant des problèmes dus au manque de documentations car même si on dispose des plans intérieurs au moment de la construction, il n'existe pas forcément de documents attestant des nombreuses modifications effectuées par les divers occupants.

Jean-François Cabestan a tout de même réuni un corpus lui permettant de dresser une typologie des adaptations et c'est principalement sur ces recherches que je me base dans la première partie historique de ce mémoire.

**1**  
Jacques-François Blondel, né à Rouen le 8 janvier 1705 et mort à Paris le 9 janvier 1774, est un architecte et théoricien français du XVIII<sup>ème</sup> siècle.

**2**  
Marc-Antoine Laugier, né le 22 janvier 1713 à Manosque, mort le 5 avril 1769 à Paris, est un abbé, théoricien de l'architecture français du XVIII<sup>ème</sup> siècle

**3**  
Jean-François Cabestan, né en 1960 à Versailles, historien de l'architecture, enseigne à l'Université Paris 1 – Panthéon-Sorbonne. Il est également architecte du patrimoine.

**4**  
CABESTAN, Jean-François, La conquête du plain-pied - L'immeuble à Paris au XVIII<sup>ème</sup> siècle, Picard, Paris, 2004, 311 p.

**5**  
Ibid.

# Introduction

## Sujet étudié :

L'immeuble de rapport, l'immeuble parisien du secteur privé à caractère collectif et locatif.

« Un immeuble de rapport est un immeuble abritant plusieurs logements loués par un ou plusieurs propriétaires. Sa construction résulte d'une opération immobilière. Il est conçu comme un placement par le propriétaire. Un immeuble existant peut aussi être transformé en immeuble de rapport.»<sup>6</sup>

Un immeuble peut appartenir à une ou plusieurs personnes physiques ou encore à une ou plusieurs personnes morales. Il est soumis au régime de la monopropriété dans le cas d'un unique propriétaire ou de la copropriété dans le cas de propriétaires multiples.

Un immeuble de rapport peut avoir une ou plusieurs destinations définies par l'article R. 151-27<sup>7</sup> du code de l'urbanisme: Habitation (logement, hébergement), commerce et activités de service (artisanat, hébergement hôtelier, restauration), équipements d'intérêts collectifs et services publics (établissements d'enseignement, établissements de santé, tout autre équipements recevant du public), exploitation agricole et forestière (exploitation agricole, exploitation forestière) et tout autres activités des secteurs secondaires et tertiaires (industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et exposition).

<sup>6</sup>  
LE MONDE, « Définition immeuble de rapport »  
Le Monde,  
Disponible sur :  
[<https://dicocitations.lemonde.fr/dico-mot-definition/73519/immeuble.php>]  
Consulté le [25 décembre 2019].

<sup>7</sup>  
Article R151-27  
Du 28 décembre 2015, déterminant les destinations de construction des immeubles  
Disponible sur :  
<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000031720591&cidTexte=LEGI-TEXT000006074075>  
Consulté le 2 décembre 2019

## Périmètre :

### Géographique :

Paris

### Temporel :

Partie historique : De 1670 (genèse de l'immeuble) à aujourd'hui

Partie état des lieux et projection : aujourd'hui à 2050

## Destination de l'immeuble :

Les immeubles d'habitations (les immeubles de bureaux et de commerces ne seront évoqués que dans le cadre de la diversification des usages de l'immeuble de rapport)

Réfléchir l'habitat privé à Paris en 2050, c'est répondre à la double question du profil de l'habitat privé type et des modalités de réhabilitation des immeubles déjà existants pour les adapter à nos façons de vivre, de travailler, de se loger, de se divertir et de se nourrir dans 30 ans. Car en effet, dans une trentaine d'années, nous vivrons dans un parc immobilier dont 55% fût construit avant 1915 et dont 80% existe déjà aujourd'hui .

Ce mémoire cherche donc à appréhender les capacités d'évolution des immeubles existants afin qu'ils puissent répondre aux problématiques du logement actuelles et futures plutôt que de les démolir pour reconstruire. D'ailleurs, beaucoup d'entreprises comme Vinci ou Bouygues, des architectes ou des ingénieurs cherchent des solutions pour construire des immeubles réversibles en amont comme cela est évoqué dans la publication *Construire réversible* de Patrick Rubin<sup>8</sup>.

Cependant, au vue du constat précédent, comme le suggère Patrick Bouchain<sup>9</sup>, n'y-a-t-il pas « plus d'espaces construits à rendre réversibles que d'immeubles à concevoir réversibles »<sup>10</sup> à Paris ?

La rentabilité potentiellement plus importante, l'impossibilité de déconstruire si l'immeuble est classé et les capacités d'évolution déjà prouvées dans le temps sont plusieurs facteurs qui ont favorisé une réflexion autour du travail de transformation plutôt que de démolition et de reconstruction.

Afin de répondre au mieux à cette problématique, ce mémoire se déroulera en deux parties.

La première est historique et fera l'étude de la genèse de l'immeuble de rapport, qui couvre les phases de développement, de maturité puis de son déclin, chacune de ces phases faisant l'objet d'un chapitre. Cette partie permettra de confirmer que le jeu de trois types de facteurs à savoir politiques, techniques et sociétaux a influencé le cycle de vie de l'immeuble de rapport et jouent le rôle de variables explicatives d'évolution de cette catégorie d'immeubles.

Cette hypothèse validée engendre l'idée que l'étude des lois, des innovations techniques et des comportements sociétaux qui ont trait au monde de l'habitat parisien permet de déterminer les grandes phases du cycle de vie de tout immeuble caractérisé par ailleurs par cinq variables descriptives :

- A. Unicité versus multiplicité d'usages au sein de l'immeuble
- B. Monopropriété versus copropriété
- C. Propriétaire physique ou propriétaire morale
- D. Propriétaire occupant versus non-occupant
- E. Investissement privé versus institutionnel

C'est pourquoi, la seconde partie de ce mémoire se décompose en trois chapitres. Dans un premier, seront étudiées les problématiques générales du parc d'habitation parisien privé. Ensuite, en se basant sur les informations précédentes, nous pouvons faire l'hypothèse de manière prédictive que le parc d'habitation parisien va subir de profonds changements sous l'impulsion des variables sociétales, réglementaires et techniques et conduire à un nouveau type d'immeubles à destination de l'habitation caractérisé par des variables descriptives nouvelles, proches de celle de l'immeuble de rapport. C'est pourquoi, d'une certaine manière, nous évoquerons dans les deux derniers chapitres la renaissance de l'immeuble de rapport.

**8**  
Patrick Rubin, né en 1950, diplômé de l'École Camondo en 1974 puis qualifié architecte en 1993. Il fonde avec son frère Daniel Rubin, l'atelier Canal architecture en 1982.

**9**  
Patrick Bouchain, né le 31 mai 1945 à Paris, est un architecte, urbaniste, maître d'œuvre et scénographe français.

**10**  
RUBIN, Patrick, *Construire réversible*, Canal architecture, avril 2017, p 1-96.

# Partie Historique



## 1.1 La naissance de l'immeuble

« Le contenu et le contenant – l'appartement complet de plain-pied et l'immeuble d'appartements – seraient en fait le fruit d'une série de manipulations typologiques opérées tout au long du XVIII<sup>e</sup> siècle au gré des remembrements fonciers, des changements de la maîtrise d'ouvrage, des exigences des investisseurs, des innovations techniques et des attentes des nouvelles classes sociales. »<sup>11</sup>

« Dans une acception restreinte, le mot immeuble désigne une demeure divisée à la construction en appartements pour plusieurs particuliers. Un immeuble de rapport est un immeuble construit ou acquis pour être loué.»<sup>12</sup>

### 11

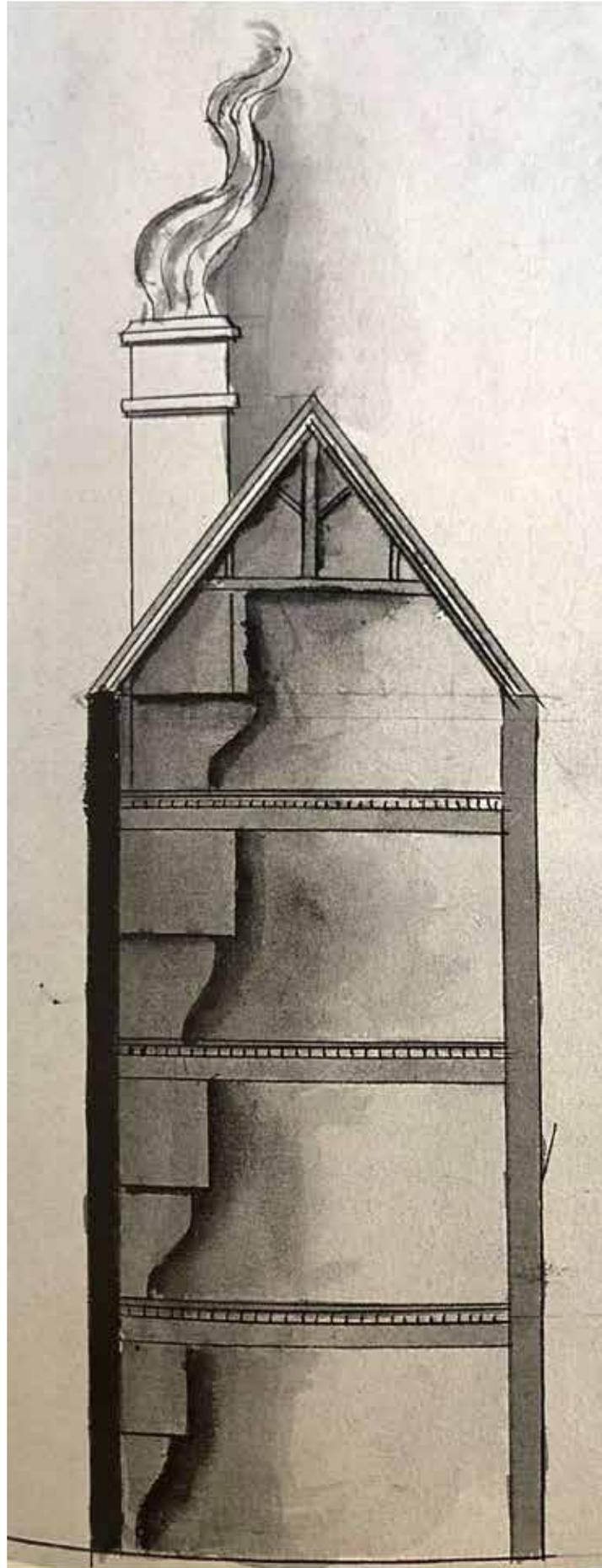
DUMONT, Marie-Jeanne,  
«Naissance de l'immeuble moderne »,  
D'a,  
Disponible sur  
: [<https://www.darchitectures.com/naissance-de-limmeuble-moderne-a708.html>]  
Consulté le [18 septembre 2019].

### 12

PÉROUSE DE MONTCLOS, Vocabulaire de l'architecture, Imprimerie Nationale, Paris, 1972, 234 p

### À droite

Maison Detroyes, rue des Boucheries, Bibliothèque Historique de la Ville de Paris, Topo II, Cartes et plan 3321, marché du 2 avril 1646, coupe.



### 1.1.1 Des programmes collectifs dans des maisons mono-familiales

A Paris, jusqu'au XVIII<sup>ème</sup> siècle, le logement est individuel et sous le statut de la mono propriété. C'est à dire qu'un bâti, appartient à une personne et accueille un logement pour un ménage. La notion d'immeuble et de copropriété n'existe pas encore. Cependant, nous allons voir que les principales habitations parisiennes comme la maison à boutique ou la maison privée accueille en fait de façon non formelle plusieurs ménages, un ménage propriétaire qui occupe les lieux et d'autres ménages qu'on qualifie aujourd'hui de locataires. Les propriétaires ont recours à ce système afin de rentabiliser l'espace inoccupé de la maison (départs des enfants par exemple) et surtout dans le but de subvenir à leurs charges d'exploitation.

#### La maison à boutique

L'origine de la maison à boutique remonte au Moyen-Âge. La Maison à boutique, 14 rue Tiquetonne (Paris 2<sup>ème</sup> arrondissement), témoigne d'un mode de vie à la verticale. Elle est souvent composée de 4 étages, regroupant chacun deux à quatre pièces. Lorsque les enfants partent, le maître de lieux accueille des locataires afin de rentabiliser tout l'espace de la maison qui se divise alors en trois parties.

La première partie située au rez-de-chaussée est réservée au commerce et au lieu de vie du maître des lieux : une boutique qui donne sur la rue, d'une salle<sup>13</sup> et d'une cuisine équipée.

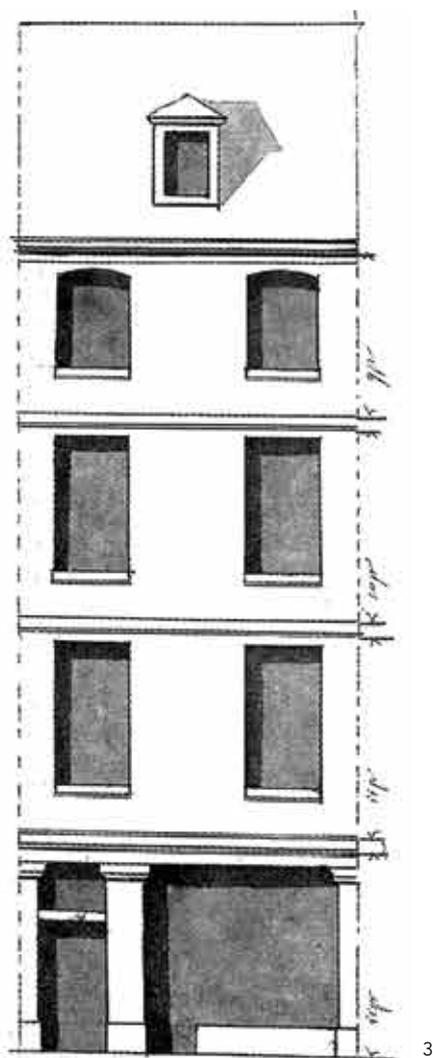
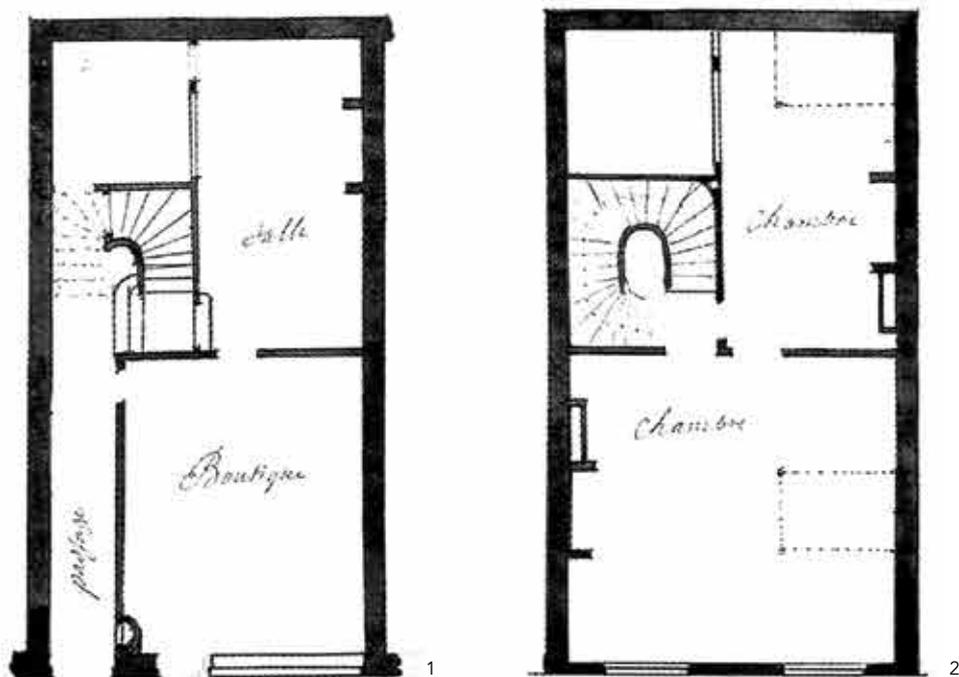
La deuxième partie située au premier étage est réservée au logement du maître des lieux et à sa femme : une pièce servant de chambre à coucher, une autre d'un cabinet et d'une garde-robe.

La troisième partie répartie sur l'ensemble des pièces restantes dans les étages supérieurs est consacrée aux locataires : traditionnellement ces derniers installent les lieux de façon fragmentée dû en partie à l'instabilité de leur revenu. C'est pourquoi il arrive souvent qu'un locataire ait une pièce au deuxième étage et une autre au troisième qu'il a pu acquérir plus tard. Ces pièces qualifiées uniformément de chambre n'ont en réalité pas d'usage défini a proprement parlé; leur vocation se dessine selon les besoins du locataire.

Nous pouvons constater un fort décalage dans la qualification des pièces entre le propriétaire et le locataire. Dans le cas des propriétaires, les pièces ont un usage plus ou moins affecté alors que dans l'autre ce n'est pas le cas. Cependant, ce troisième programme dédié à l'accueil de personnes étrangères n'est absolument pas visible sur le plan de la maison car il n'était pas prévu au moment de la construction.

**13**

La salle est à la fois l'antichambre, le salon, le cabinet, le boudoir et la salle à manger.



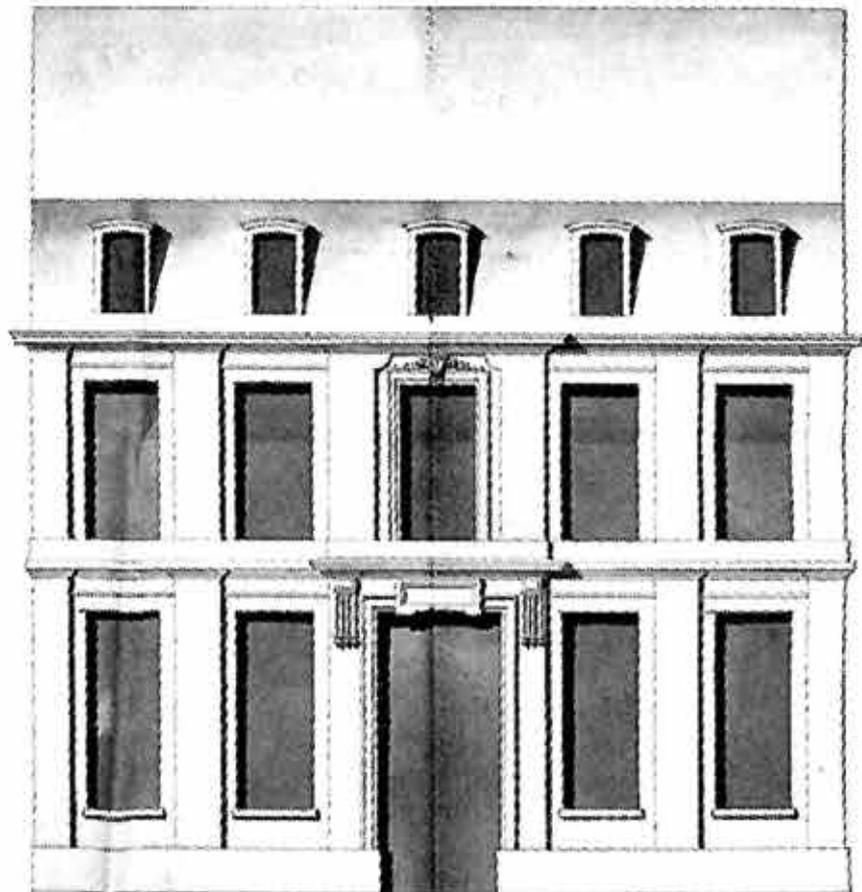
### Maison à boutique

Maison anonyme,  
14 rue Tiquetonne,  
2e arr.  
Archives nationales,  
expertise du  
3 sept. 1683  
1. Plan du rez-de-  
chaussée  
2. Plan du premier  
étage  
3. Élévation sur rue

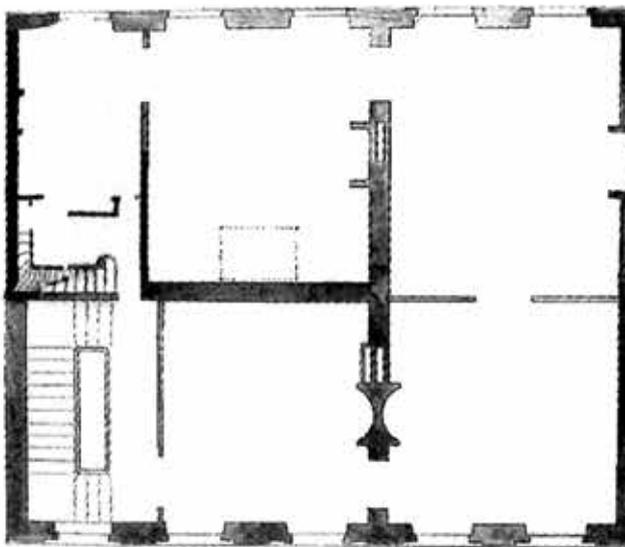
## La maison privée

La maison privée est composée d'un corps principal. Elle occupe généralement une parcelle plus grande et son linéaire de façade est plus important que la maison à boutique. A l'origine la maison privée s'élève seulement sur un étage. Le foyer séjourne au rez-de-chaussée et dort au premier étage. Cette maison exclut donc sur le principe l'accueil de locataire.

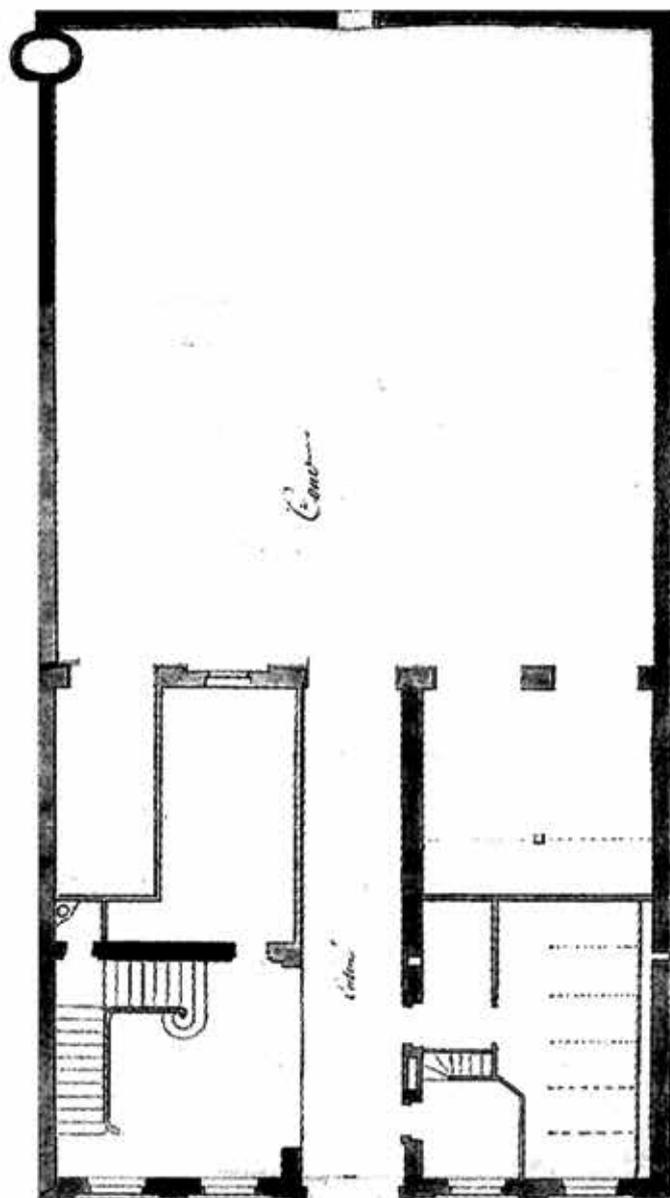
Cependant, des lois - comme l'ordonnance royale de 1667 qui fixe la hauteur maximale de la corniche à 48 pieds<sup>14</sup> (soit environ 15 mètres) - vont inciter les propriétaires à construire un second étage comme nous pouvons le voir sur les dessins projetés de la maison pour le chapitre de Saint-Honoré. Les propriétaires vont devoir également rentabiliser cet espace et c'est de cette façon que la maison privée passe progressivement d'une habitation individuelle à une habitation collective.



14  
Op. cit.  
CABESTAN,  
Jean-François,  
La conquête du plain-  
pied, p.7.



6



5

**Maison privée**  
 Maison Boufflers,  
 rue de Bellechasse,  
 7<sup>e</sup> arr.  
 Archives nationales,  
 expertise du  
 22 avril 1767  
 4. Plan du rez-de-  
 chaussée  
 5. Plan du premier  
 étage  
 6. Élévation sur rue

## 1.1.2 Un programme collectif qui va s'assumer

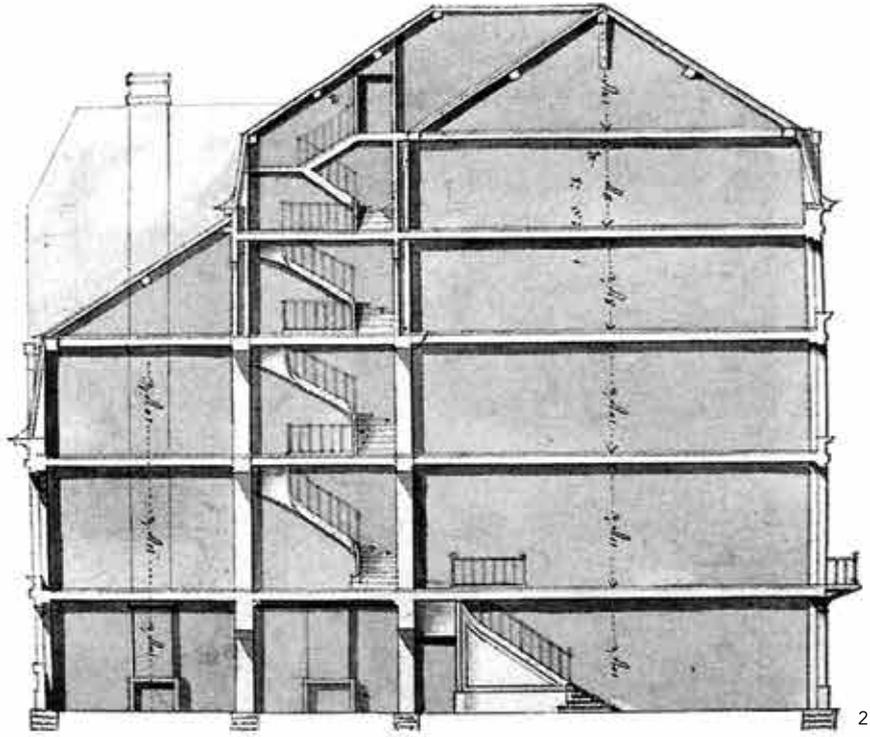
C'est à partir du XVII<sup>ème</sup> siècle que le caractère de l'habitat va assumer cette dimension collective et lucrative, peut-être parce que les modes de vie changent ou parce que les propriétaires se rendent compte que l'habitat pourrait être une source de revenu encore plus importante. En tout cas, l'histoire du bâti parisien raconte qu'il va devenir collectif mais toujours sous le statut de la mono propriété. C'est à dire qu'un bâti appartient toujours à une seule personne mais accueille plusieurs logements. C'est la naissance de l'immeuble. En effet, nous allons voir que le type de bâti va s'homogénéiser. Nous avons des maisons à loyer, des maisons à boutiques, des hôtels particuliers qui vont petit à petit disparaître pour se transformer en des immeubles. Sur un plan économique, nous pouvons remarquer que l'habitat, qui était déjà un objet de spéculation à son échelle a pris une tout autre envergure dès le XVII<sup>ème</sup> siècle. Cet objet de spéculation va toucher tous types de propriétaires, du commerçant à l'aristocrate. Les propriétaires de terrains, de maisons ou d'hôtels enchaînent les commandes auprès des architectes pour que ces derniers trouvent la solution la plus rentable. Sur le plan légal, l'absence de mesures législatives encourageait les projets de surélévations. En parallèle de ces projets de développement à la verticale, le logement parisien s'est également développé à la verticale par fusion, extension ou jumelage.

### La fusion d'une maison à boutique

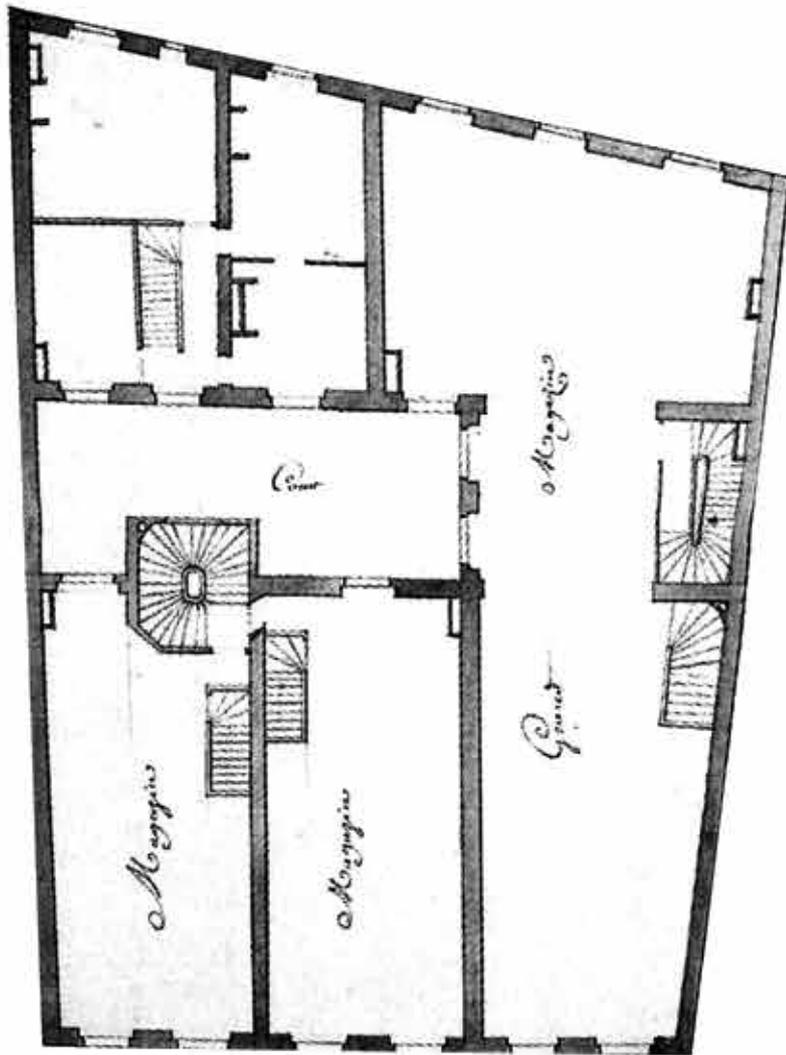
#### Fusion d'une maison à boutique

Maison Guitton,  
16 rue du Faubourg  
Saint-Antoine et rue  
de Charenton, 12<sup>e</sup> arr.  
Archives nationales,  
Minutier Central des  
notaires parisiens,  
minute du  
10 mai 1727  
1. Élévation sur rue de  
Charenton  
2. Coupe  
3. Plan du premier  
étage



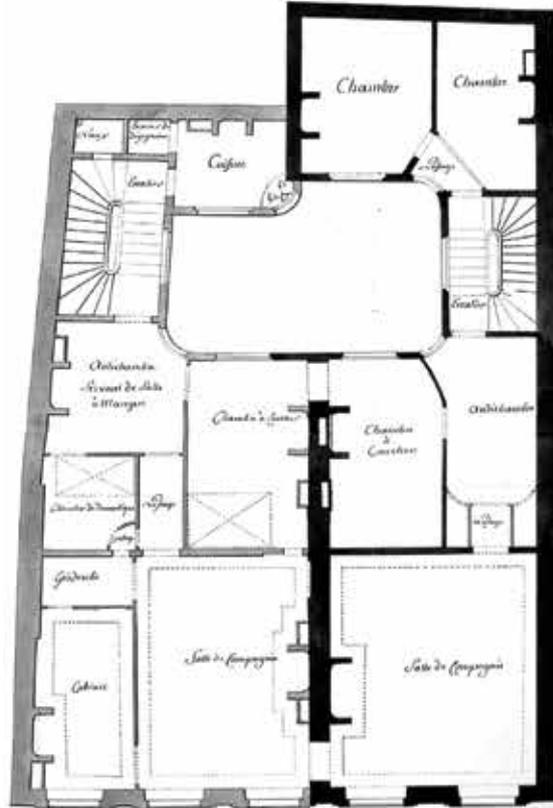


2

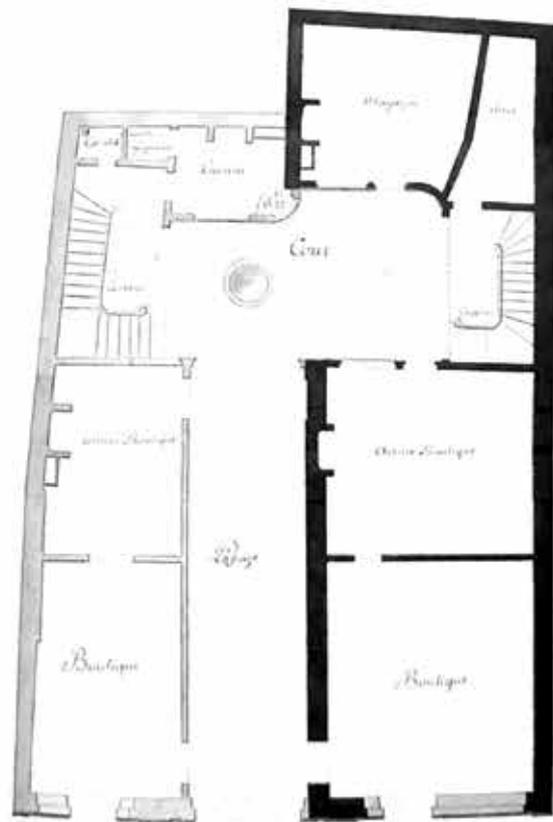


3

## L'extension d'une maison à boutique



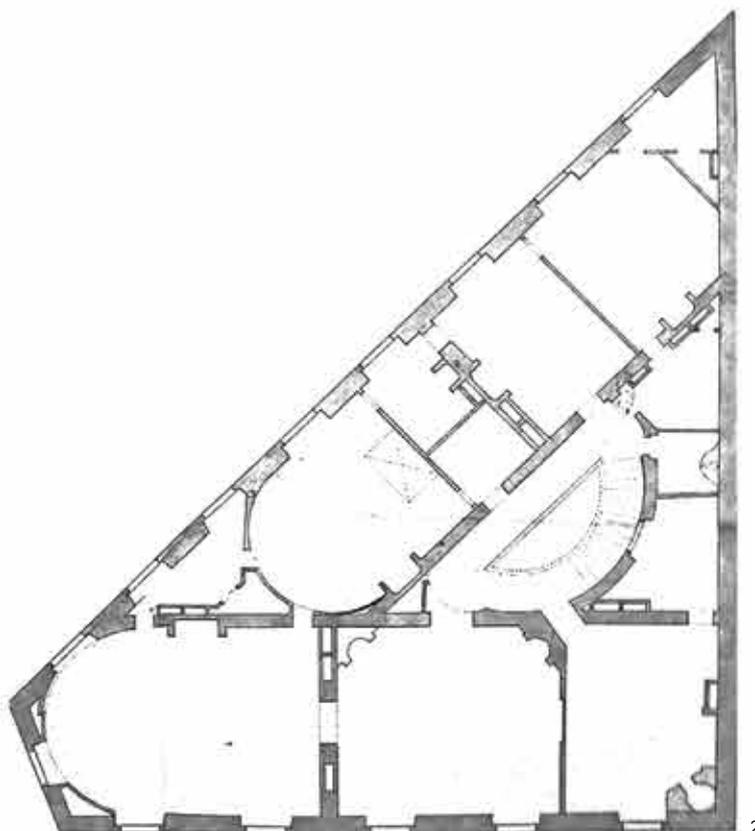
2



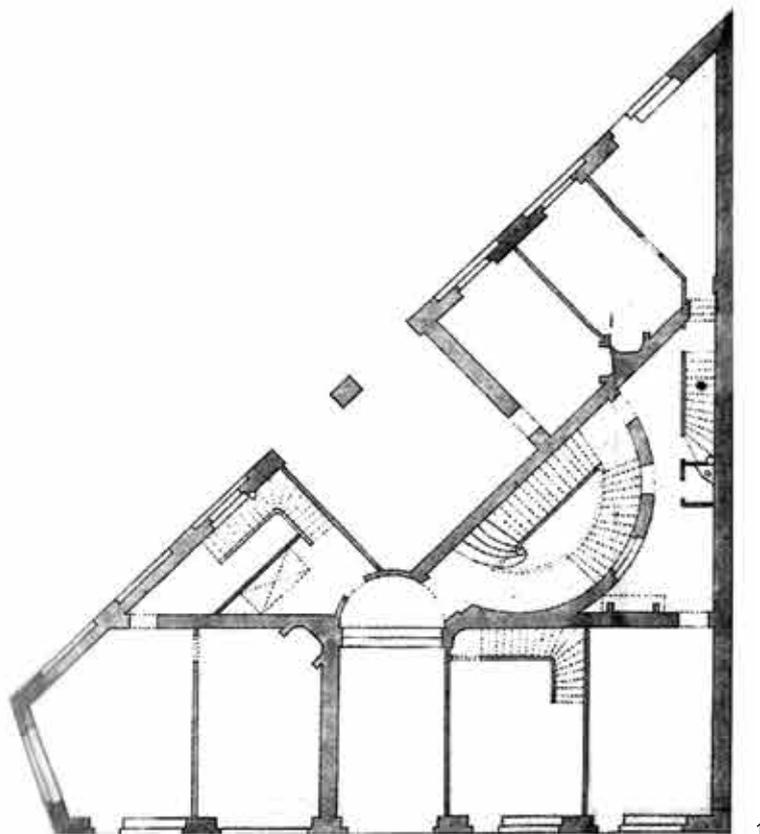
1

**L'extension d'une maison à boutique**  
Maison Hüa,  
10 rue Saint-Paul,  
4e arr.  
Archives nationales,  
Expertise du 30 déc.  
1768  
1. Plan du rez-de-chaussée  
2. Plan du premier étage

## La surélévation d'une maison privée



2



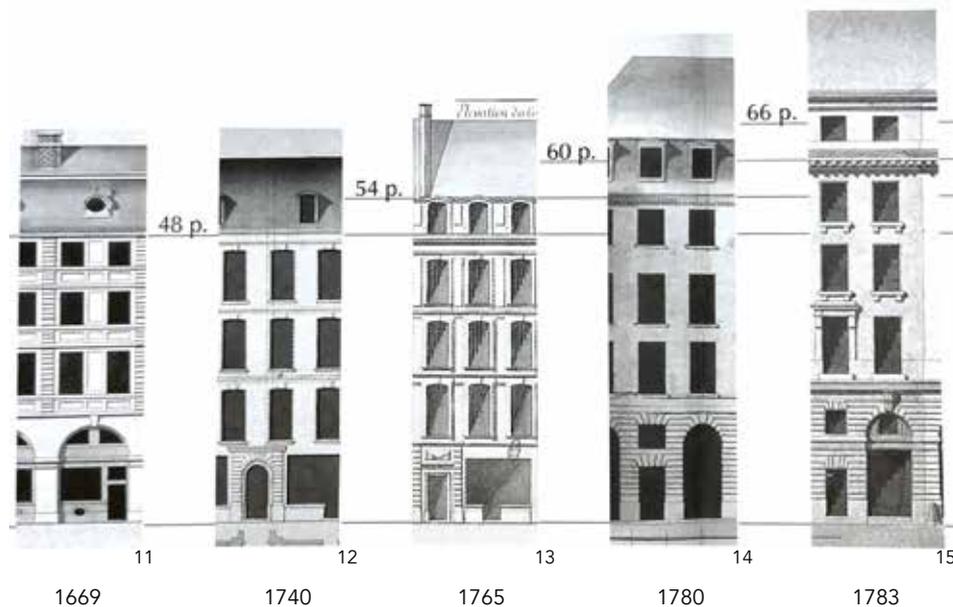
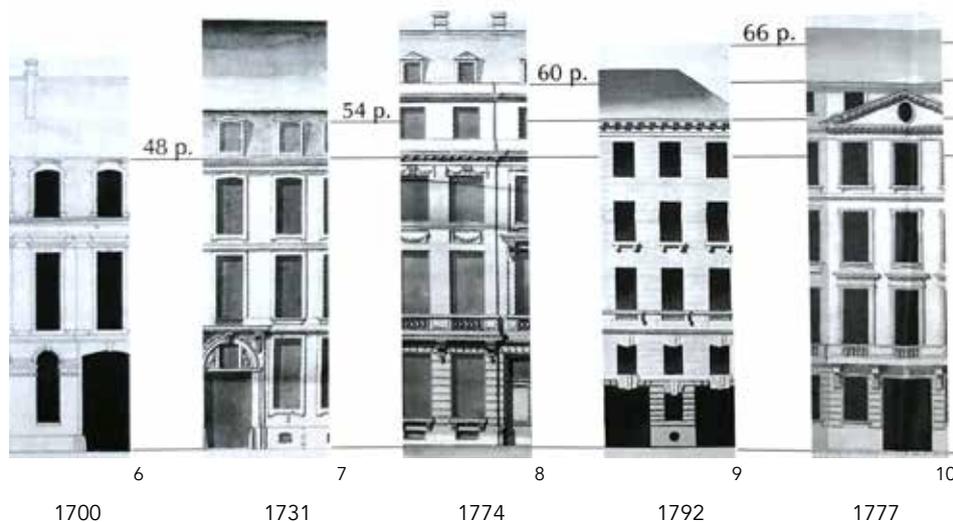
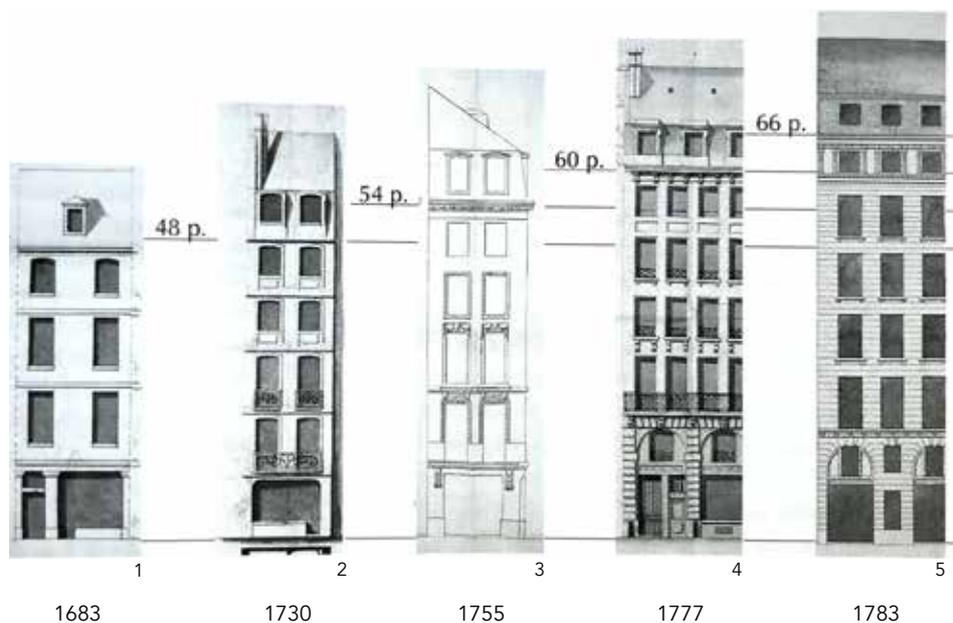
1

### La surélévation d'une maison privée

Maison Lefavre,  
124 rue du faubourg  
Saint-Honoré et rue  
de Penthièvre, 8e arr.  
Archives nationales,  
Expertise du 11 mai  
1773.

1. Plan du rez-de-chaussée
2. Plan du premier étage

## Évolution de la hauteur des maisons



### Maisons à boutiques

1. Maison anonyme, 14 rue Tiquetonne, 2e arr.
2. Maison Rey, rue du Four, 5e, arr.
3. Maison Delondre, 1 rue Sauval et rue Saint-Honoré, 1er arr.
4. Maison Gobin, 19 rue Montorgueil, 1er arr.
5. Maison Lathuille, quai de la Mégisserie

### Maisons privées

6. Maison Delisle, 86 rue de Grenelle, 7e, arr.
7. Maison La Grange, 4 et 6 rue de Braque, 3e arr.
8. Maison des religieuses de Saint-Élisabeth, rue du Temple, 3e arr.
9. Maison Armand, 10 rue Monsieur-Le-Prince, 6e arr.
10. Maison Blondel, 20 rue de Saintonge, 3e arr.

### Maisons à loyers

11. Maison du Chapitre-Saint-Germain l'Auxerrois, 2 rue de la Ferronnerie, 1er arr.
12. Maison Boucheron, rue au Maire, 3e arr.
13. Maison Vermonet, 41 rue de Seine, 6e arr.
14. Maison Brétignies, place de l'Odéon, 6e arr.
15. Maison anonyme, rue du Petit-Bourbon, 1er arr.



LES DIFFÉRENTES PHASES				
LES VARIABLES EXPLICATIVES	ORIGINE		DÉVELOPPEMENT	
	SOCIÉTAUX		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le développement de la cohabitation de plusieurs ménages qui engendrent des nouvelles réflexions autour des distributions et des aménagements intérieurs</li> <li>- Le logement locatif devient un placement très rentable</li> </ul>	
	RÉGLEMENTAIRES		<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'absence de mesures législatives</li> </ul>	
	TECHNIQUES		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Surélévation, jumelage et extension</li> </ul>	
LES ÉLÉMENTS DESCRIPTIFS	E	Investissement privé		
	D	Propriétaire occupant		
	C	Propriétaire physique		
	B	Monopropriété		
	A	Multiplicité d'usages		
LA FIGURE				
PÉRIODE		Moyen-Âge à 1670	1670 à 1770	
PARTIE		HISTORIQUE		

Plusieurs éléments explicatifs ont engendré le développement de l'immeuble.

L'analyse historique laisse penser que tout a commencé par les besoins économiques des modestes propriétaires et la nécessité de rentabiliser les espaces vides de leur maison. C'est par la suite que le développement de la cohabitation de plusieurs ménages a engendré de nouvelles réflexions autour des distributions et des aménagements intérieurs qui étaient devenus inadaptés. L'absence de mesure législative a été favorable aux travaux d'expansion du bâti parisien pour permettre l'apparition de logement plus grand à l'horizontal. Ainsi, c'est par des travaux de surélévation, de jumelage et d'extension que s'est développé l'habitat parisien. Ces éléments vont, comme nous l'avons dit, permettre l'apparition de l'immeuble mais surtout celle de l'immeuble de rapport.

## 1.2 La maturité de l'immeuble de rapport, une offre diversifiée

Le terme *immeuble de rapport* réunit des édifices de taille très diversifiée principalement en rapport avec leur contexte, leur parcelle définissant souvent leur taille et leur forme. Le passage de la maison à l'immeuble s'est fait progressivement et n'a parfois pas nécessité de changement parcellaire :

« Les plus modestes sont ceux des quartiers centraux où ils s'élèvent sur d'étroits terrains occupés avant eux par des maisons à pignons gothiques. »<sup>14</sup>

L'immeuble de rapport se développe plus particulièrement dans les années 1770. Il propose une offre diversifiée sur plusieurs niveaux de lecture depuis l'échelle urbaine à l'échelle du logement. Cette diversification est visée dans un but principalement lucratif.

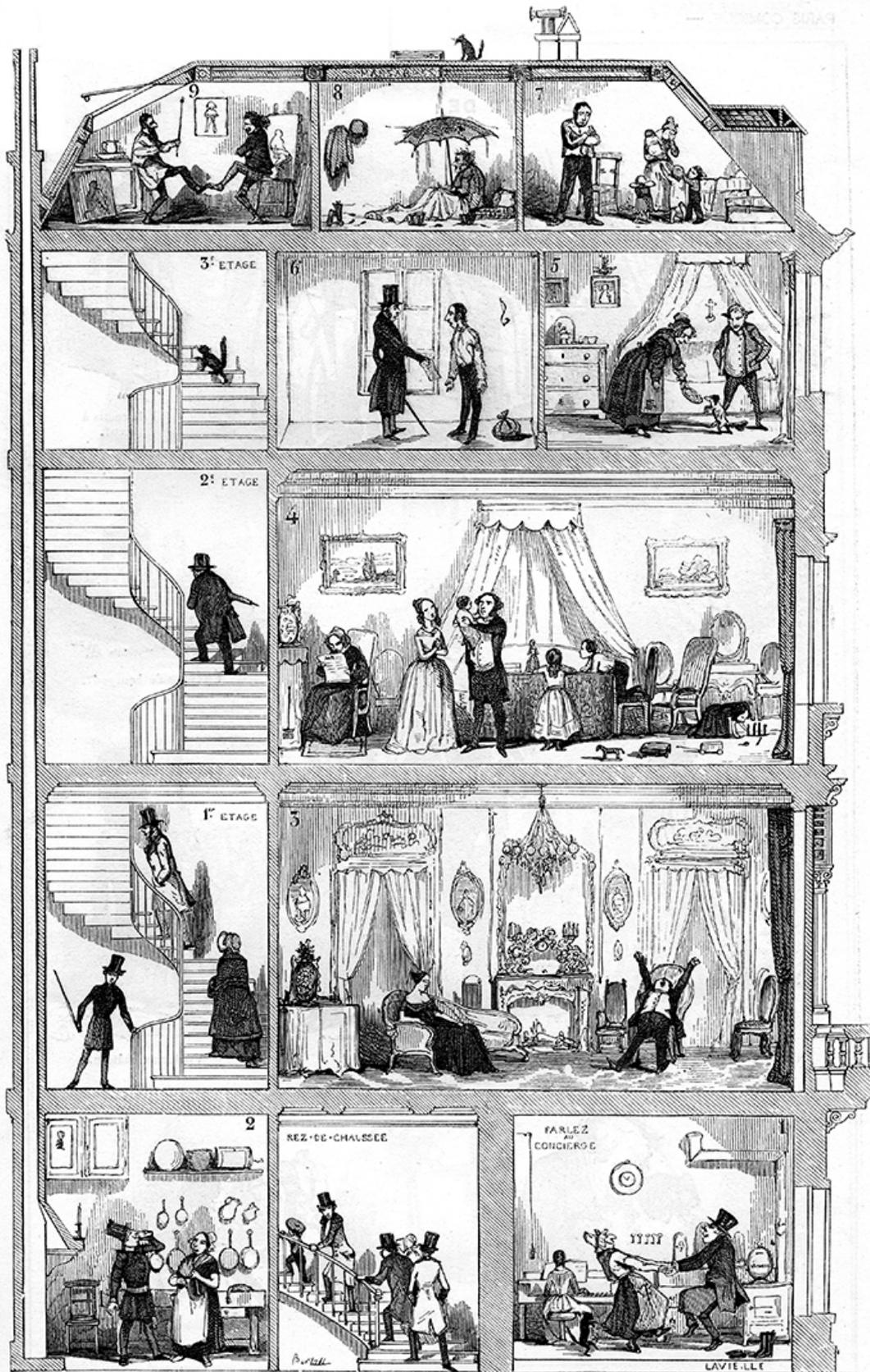
Le propriétaire propose une offre qui couvre tous les besoins des parisiens de l'époque.

14

GALLET, Michel,  
Demeures parisiennes  
à l'époque de Louis  
XVI,  
Éditions du Temps,  
Paris, 1964, 630 p.

### Page suivante

Bertall, Coupe d'une  
maison parisienne  
(1845)  
Gravure de Lavieille  
publiée dans Le  
Diable à Paris. Paris et  
les Parisiens, « revue  
comique », Jules Het-  
zel éditeur, 1845.  
Reprise dans L'illus-  
tration du 11 janvier  
1845 (p. 293) sous le  
titre « Les cinq étages  
du monde parisien ».  
© Capture



COUPE D'UNE MAISON PARISIENNE LE 1<sup>er</sup> JANVIER 1845.

— CINQ ÉTAGES DU MONDE PARISIEN. —

### **1.2.1 À l'échelle d'un immeuble**

L'immeuble à caractère privé reprend certaines caractéristiques de la maison à boutique et de la maison à loyer. Cette mixité se retrouve sur trois plans. Un premier qui est programmatique car il accueille des logements, des locaux destinés au commerce qui peuvent être de nature publique ou privé et pour finir des bureaux. Un deuxième qui est économique, car il accueille des propriétaires d'un côté et des locataires de l'autre. Un troisième plan qui est social, puisqu'il regroupe trois classes sociales différentes – les riches propriétaires provenant en partie de l'aristocratie, les bourgeois plus ou moins aisés et les employés de maison.

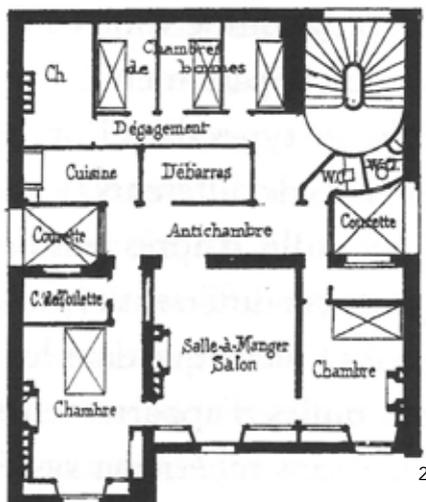
Une population aussi mixte au sein d'un immeuble engendre des disparités entre le niveau de l'offre proposé au rez-de-chaussée, celui proposé aux étages supérieurs ainsi que celui proposé sous les combles. Cette mixité engendre également un système de distribution particulier que nous allons étudier à travers des exemples.

#### **Une hiérarchisation verticale de la population et donc de l'offre**

La hiérarchisation verticale de la population au sein de l'immeuble de rapport n'est pas nouvelle. Il s'inspire de la hiérarchisation verticale de l'hôtel : l'étage de représentation, l'étage du quotidien des propriétaires et celui des domestiques sous les mansardes. Il s'inspire également de la maison à loyer où le propriétaire se réservait les deux premiers étages et laissait le reste de la maison aux locataires.

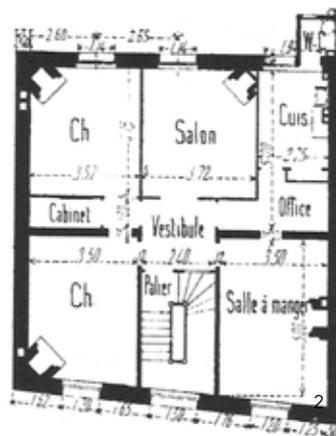
Il paraît évident que l'immeuble de rapport ne puisse pas proposer la même offre à tous ses habitants disposant de moyens très disparates.

Cette hiérarchisation de l'offre sur l'axe vertical est suggérée dès la rue par sa façade. Celle-ci est décomposée en trois parties : basses, médianes et hautes en correspondance avec la réunion de trois statuts sociaux différents. Cette répartition verticale se base sur des principes qui sont associés à un statut social. Plus le logement est proche du sol plus il a de la valeur. Il est cependant assez intéressant de noter l'incohérence qui existait avec la symbolique qui représente spatialement la classe inférieure en dessous de la classe supérieure. Mais cela peut s'expliquer par la valorisation du sol malgré un ensoleillement moindre qui est aujourd'hui un élément de valorisation. En effet, l'accessibilité à la rue ainsi que la présence d'un jardin ou d'une cour, comme nous pouvons le voir sur les exemples de la page suivante, justifient cette valorisation. Sur l'exemple de gauche, le propriétaire disposait d'une emprise au sol très importante et jouissait d'un jardin à l'avant et d'un autre à l'arrière.

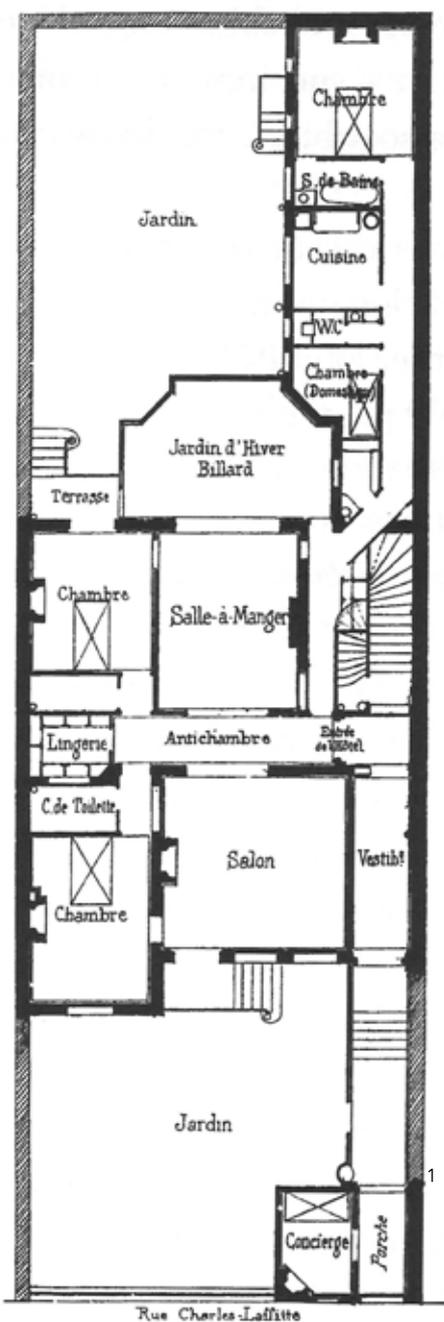


2

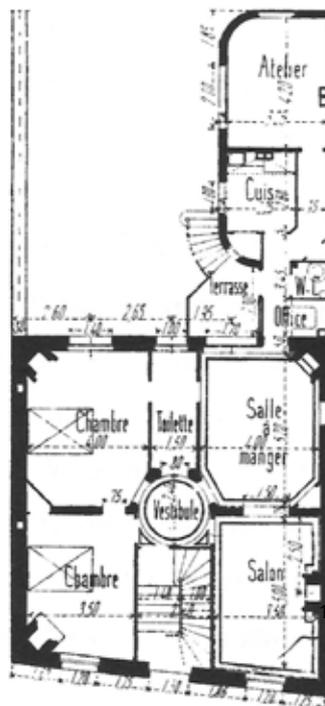
quatrième et dernier étage



étages locatifs



1



rez-de-chaussée

### Deux cas d'immeubles avec plus forte emprise du rez-de-chaussée

À gauche :  
Neuilly-sur-Seine,  
G. Rives arch.  
La Construction moderne, 24  
novembre 1888.  
1. Plan du rez-de-  
chaussée  
2. Quatrième et  
dernier étage

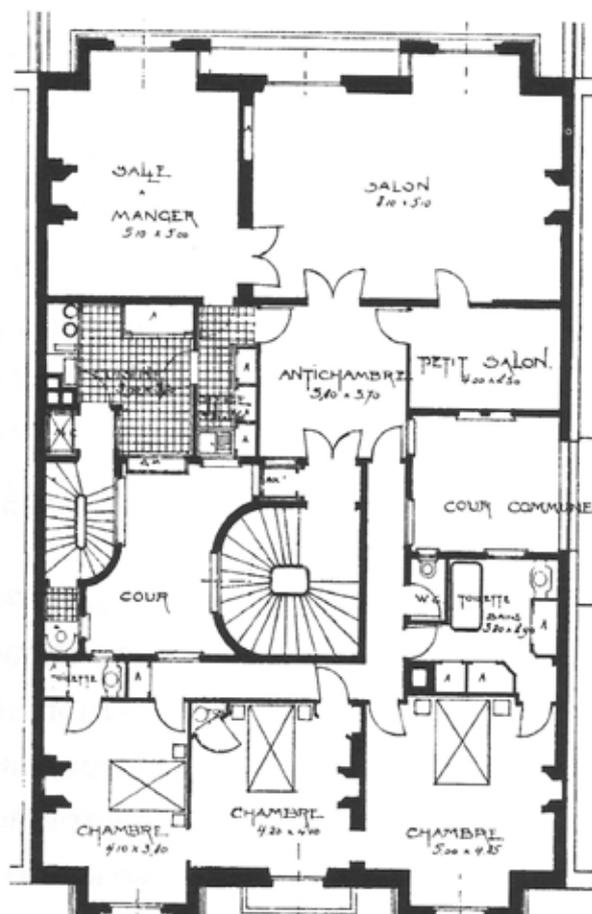
À droite :  
Paris,  
A. Percilly arch.  
Rivoalen, circa, 1903  
1. Plan du rez-de-  
chaussée  
2. Étages locatifs

## Un immeuble qui s'est adapté et transformé à certaines innovations techniques

Il est cependant important de noter que l'immeuble vivra plus tard une inversion de cette hiérarchisation. La lecture de la façade sera donc incohérente avec ce nouveau principe. Les appartements les plus hauts seront les plus prisés et inversement ceux du bas le seront moins, car plus proches de la vie urbaine bruyante. Cette inversion peut s'expliquer par l'arrivée de l'ascenseur hydraulique en France en 1870, de l'ascenseur à air comprimé puis de l'ascenseur électrique dont l'utilisation va se généraliser dans les immeubles de rapport vers 1905.

## L'immeuble évolue avec les modes de vies

On assiste également à un changement de population sous les mansardes. En effet, nous avons d'un côté le déclin de l'emploi de domestiques qui laisse des espaces inhabités et de l'autre une élite d'artistes désireux de faire de ces espaces particulièrement lumineux, leurs ateliers. L'illustration publiée dans la revue Magasin pittoresque en 1883 sous le titre de «Paris qui travail» présente deux coupes, dont une montrant les deux derniers niveaux assemblés, formant un duplex et accueillant dans ce cas, un photographe.

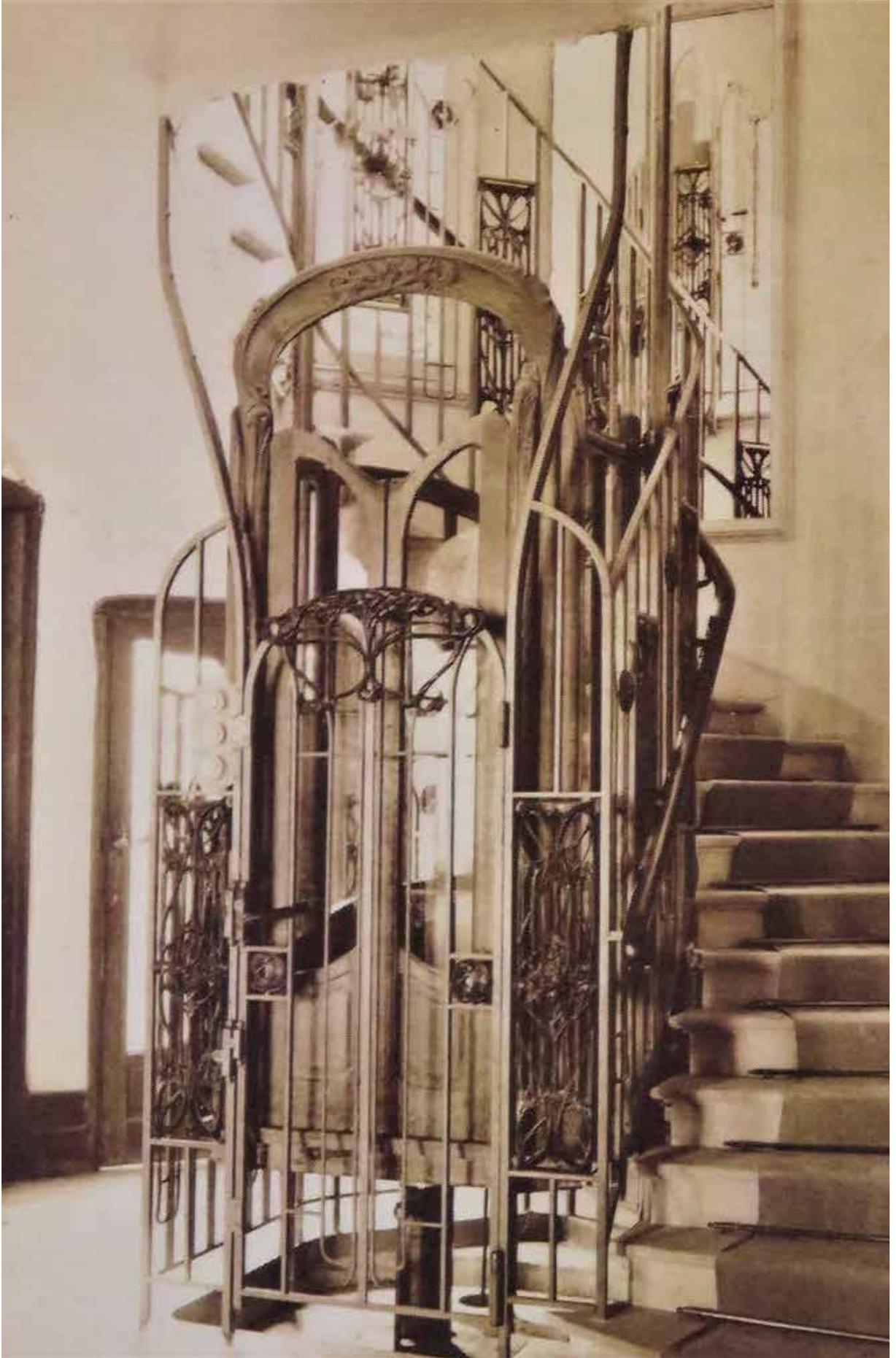


### Cas d'immeuble avec ascenseur

Paris, 7<sup>e</sup>, 14 Avenue  
Élisée-Reclus,  
P. Lebreton arch.;  
L'Architecte, avril,  
1909.

### Page suivante:

Cage d'ascenseur de  
l'immeuble Trémou, H. Guimard - 11  
rue François Millet,  
Paris XVI<sup>e</sup>. Vers 1896.  
Photographie. Environ  
27, x 21 cm.  
© Yvette G.



## Un système de distribution selon les étages

Avant 1850, les immeubles de rapport ne cherchaient pas particulièrement à séparer les classes sociales au sein de l'immeuble. C'est pourquoi ces derniers ne comportent qu'un seul escalier principal. Les domestiques et les bourgeois empruntaient donc le même escalier.

Cependant cette démarche n'avait pas été concluante et Christian Moley recueille ce constat de l'ingénieur et sociologue Emile Cacheux :

«On a essayé dans un but philanthropique fort louable de construire des habitations mixtes dans lesquelles les étages inférieurs étaient distribués en appartements ou grands logements, et les étages supérieurs en tout petits locaux destinés aux petites bourses. On espérait par là effectuer un rapprochement entre les diverses classes de société ; le résultat n'a pas été celui qu'on attendait. Les petits locataires se trouvaient gênés, humiliés du voisinage de ceux qui étaient plus favorisés de la fortune, et ces derniers ne tenaient que médiocrement à habiter sous le même toit que des gens qu'ils considéraient comme leurs inférieurs.»<sup>15</sup>

Suite à ce constat d'échec, l'objectif était de créer une façon de distribuer séparément les bourgeois et les domestiques :

«L'élévation progressive des seuils de l'intimité et la cohabitation dans le même édifice de personnes désormais étrangères les unes aux autres concourent à modifier profondément l'économie et la distribution de la maisonnée traditionnelle. On assiste à l'émergence d'une distinction entre des parties privatives, réservées à l'intimité du foyer, et des parties communes, à la disposition de tous.»<sup>16</sup>

C'est pourquoi, les immeubles de rapport d'après 1850 proposent de façon presque systématique deux escaliers, l'escalier principal emprunté par les bourgeois et l'escalier de service emprunté par les domestiques.

## Des usages et services mixtes répartis verticalement

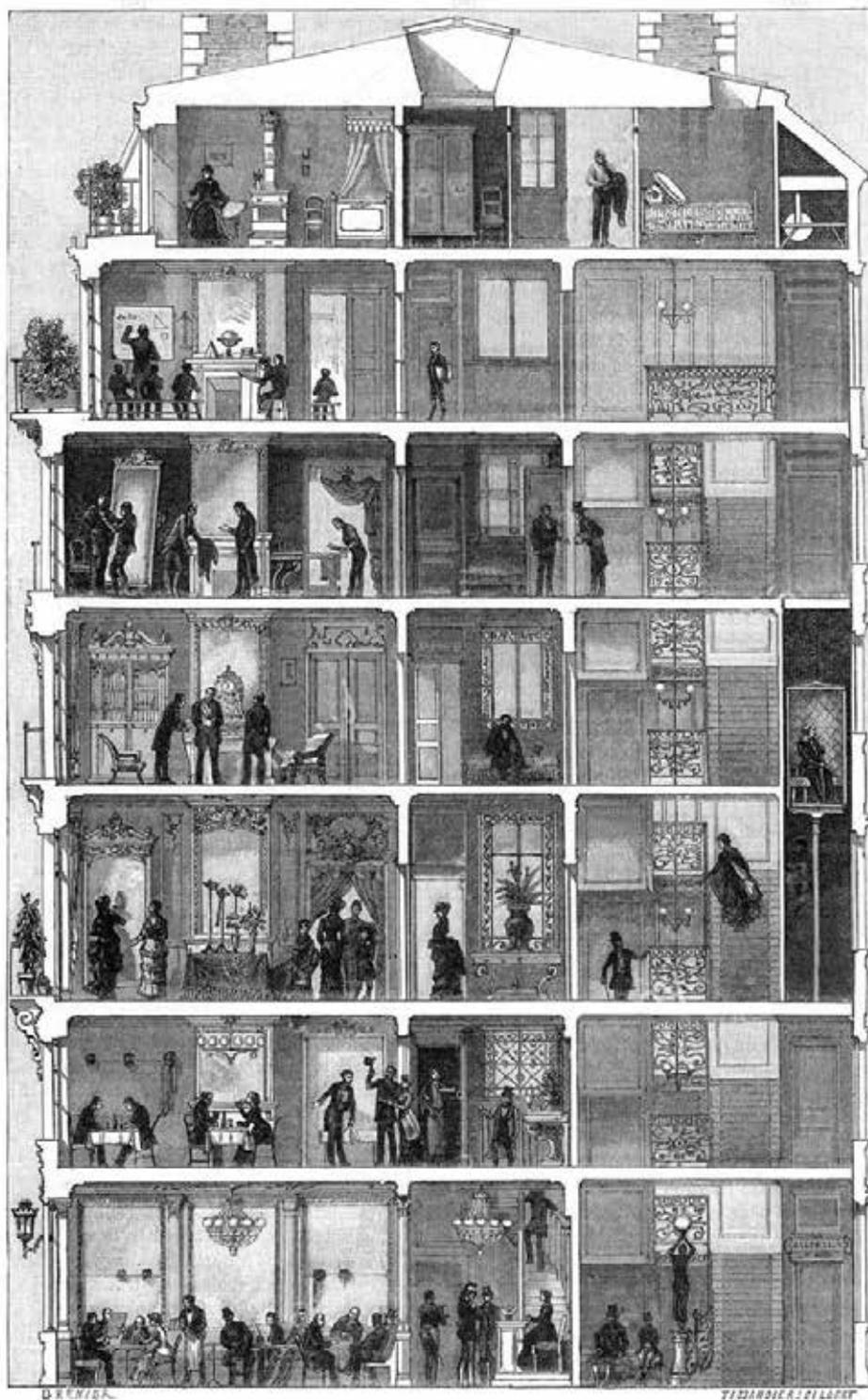
L'illustration publiée en 1883 intitulée « Paris qui travaille » exprime particulièrement bien cette notion de mixité d'usages et de services qu'on pouvait trouver au sein de l'immeuble de rapport à cette époque.

En effet, l'immeuble réunit un café au rez-de-chaussée où se retrouvent des commerçants, un restaurant au 1er, un bureau d'avocat au 3ème étage, une boutique de vêtements au 4ème, une salle de classe au 5ème et le dernier étage lui se compose de la chambre d'une ouvrière et de la chambre d'une domestique.

L'immeuble représentait une véritable plateforme de vie en continue, ouverte sur la ville, où déambulait tout types d'usagers et où coexistait des multiples formes de travail, de restauration, de commerce et de séjour.

<sup>15</sup>  
MOLEY, Christian,  
Regard sur l'immeuble  
privé, Architecture  
d'un habitat 1880-  
1970,  
Le moniteur, Paris,  
1999, 218 p.

<sup>16</sup>  
Op. cit.  
CABESTAN,  
Jean-François,  
La conquête du plain-  
pied, p.7.



Paris qui travaille. — Composition et dessin de Tissandier et Gilbert.

**Coupe d'un  
immeuble parisien,**  
Paris qui travaille,  
compositions et  
dessins de Tissandier  
et Gilbert pour Le  
Magasin Pittoresque,  
1883, p. 384  
© Tissandier et Gilbert

## 1.2.2 À l'échelle d'un étage

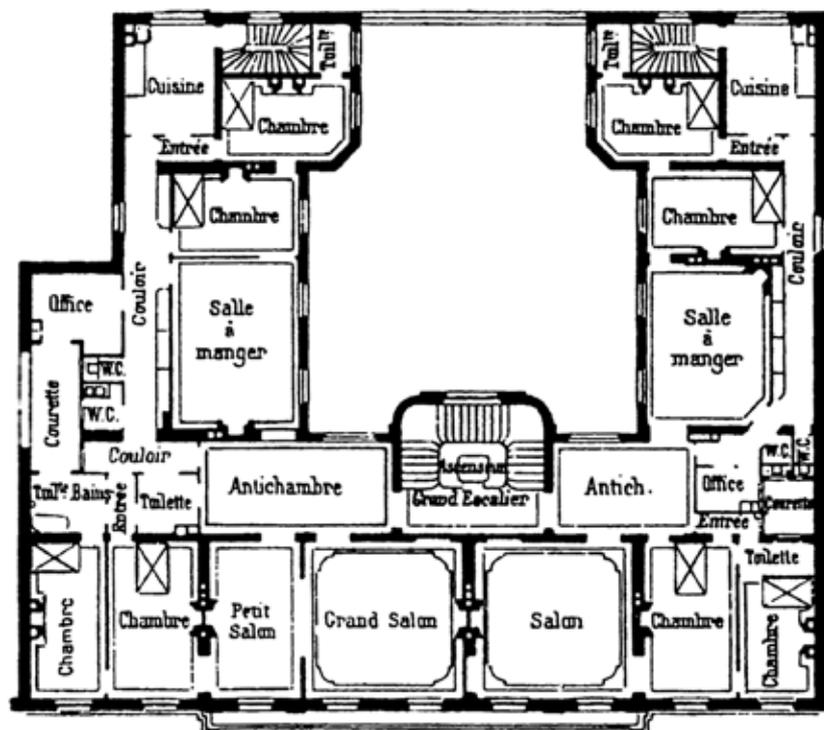
### Diversité dans la sous-division d'un étage

L'étude des plans de divers immeubles de la même période nous indique qu'il existait une grande diversité au niveau de la division d'un étage d'un immeuble. En effet, un étage pouvait être divisé en deux, trois ou quatre appartements. Cette sous-division apparaît probablement du fait que les propriétaires devaient faire face à une population aux revenus plus ou moins élevés. Il est intéressant de noter que cette sous-division, même si elle était anticipée par les architectes en amont de la construction, ne se lit pas en façade. Cette dernière peut donc être considérée comme une enveloppe permettant librement la variation de ses espaces intérieurs.

Nous pouvons constater à partir des exemples suivants que lorsque l'étage dessert plus de deux appartements, l'immeuble ne dispose pas d'escalier de service, les logements étant plus modestes, les espaces dédiés à la domesticité ne se justifient pas.

### Deux appartements par palier

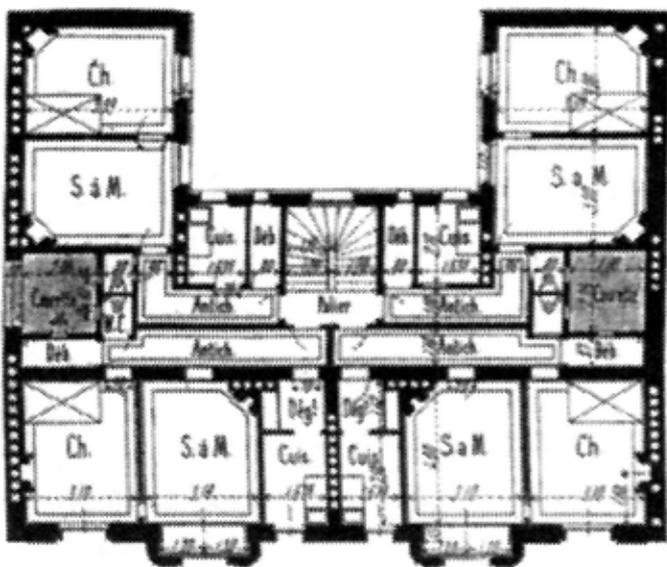
Sur cet exemple, l'escalier principal distribue par un palier collectif deux appartements privés. On entre dans un appartement par une galerie ayant trois grandes fonctions. La première permet le passage progressif de la vie en collectivité de l'immeuble à la vie privée de l'appartement. La deuxième permet la séparation distincte des espaces privés - chambres et salle de bain -, aux espaces qu'on appellerait aujourd'hui « diurnes » - salon, salle à manger, cuisine, office.



**Deux appartements par palier**  
Paris, 17<sup>e</sup>, rue de Villiers, Just Lisch.  
arch. d'après Planat, circa 1895.

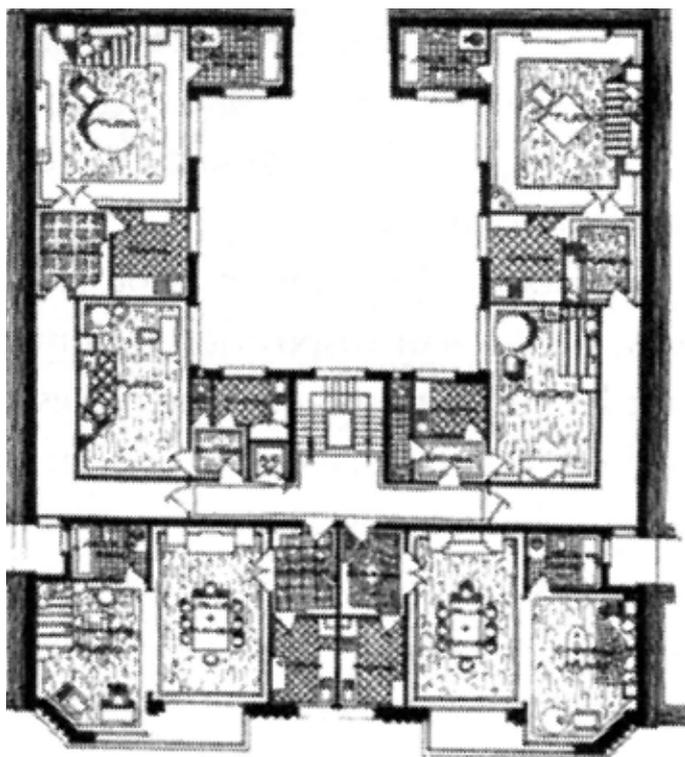
### Quatre appartements par palier

Cet exemple présente un cas de desserte de quatre logements modestes plus au moins identiques en terme de tailles. Cependant ceux donnant sur rue sont encore une fois les plus avantageés, leur accès étant le plus proche et disposant d'un balcon.



### Six appartements par palier

Cet exemple présente un cas d'étage sous-divisé en six appartements de trois tailles différents. Il est intéressant de noter que la taille de l'entrée n'est pas proportionnelle à la taille du logement, l'entrée à toujours la même taille.



#### Quatre appartements par palier

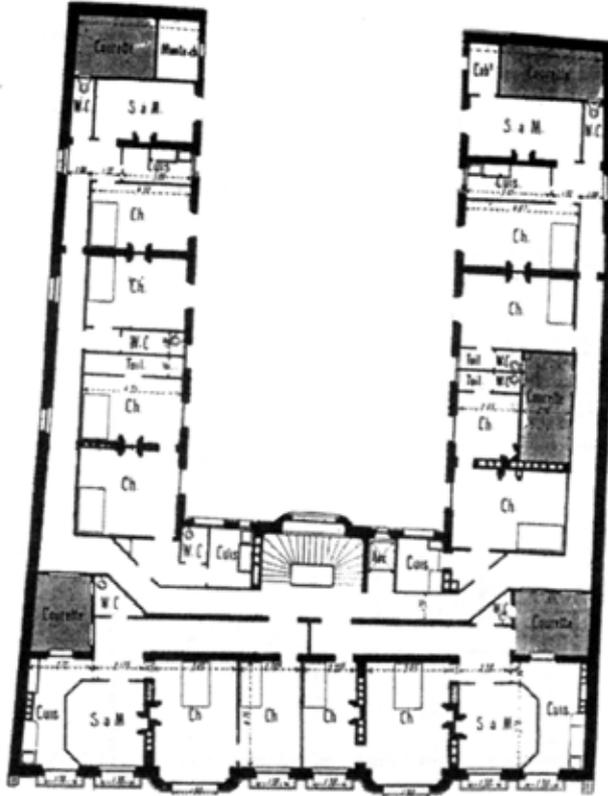
Paris, 18e, rue  
Coysevox, Bertrand  
et Cicogna arch. circa  
1904, d'après Rivoalen

#### Six appartements par palier

Paris 15e, 7 rue  
François-Mouthon, A.  
Hamayon arch. circa  
1930, d'après Delaire  
et Sage.

## Huit appartements par palier

Cet exemple montre un cas d'étage qui a été sous-divisé en huit appartements, de quatre tailles différentes allant de la simple chambre donnant sur cour à l'appartement –modeste - sur rue avec galerie, deux chambres, salle à manger et cuisine. Nous pouvons noter que les couloirs, nécessaires à la distribution de ces appartements, engendrent une perte de surface habitable considérable.



## Des pièces libres à partager d'un appartement à un autre

Ce plan propose la possibilité d'affecter une pièce A à un des deux appartements.



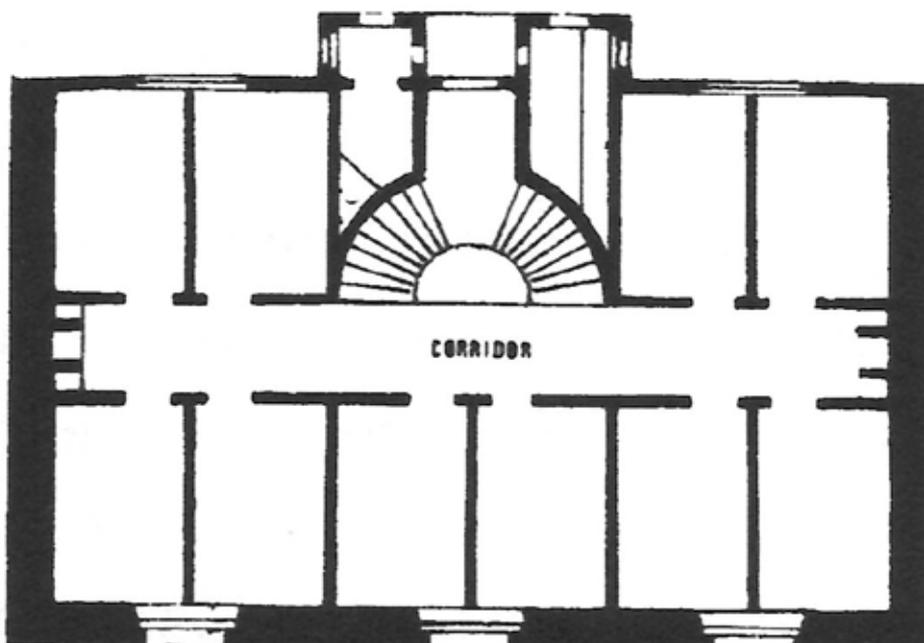
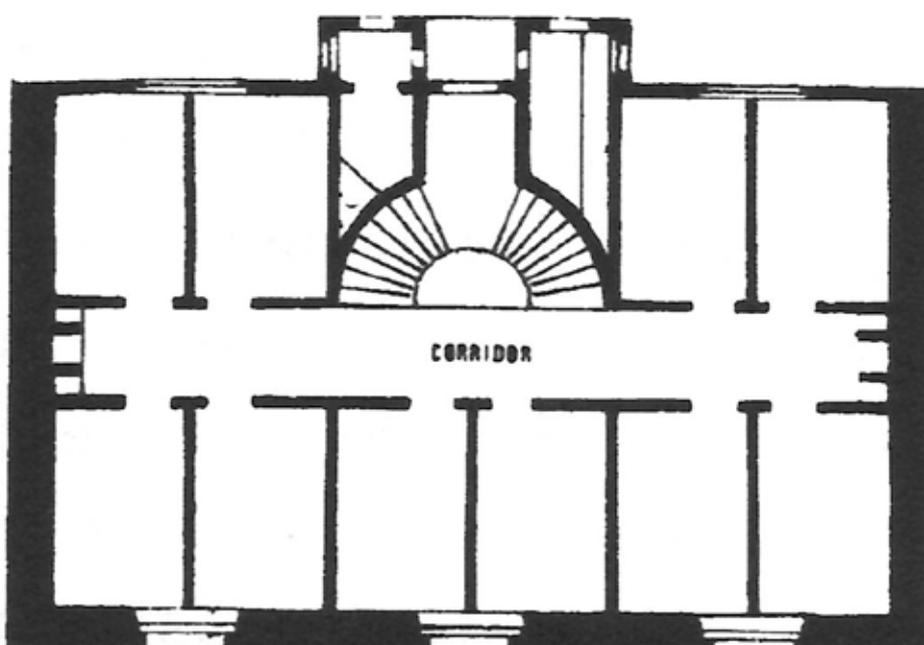
**Huit appartements par palier**  
Paris 10e, 7 rue de Paradis, L. Sortais arch., circa 1905, d'après Rivolaen.

**Pièce à partager**  
«Un type très souvent adopté, la pièce A peut-être louée séparément» E. Cacheux, 1903

## Des étages flexibles qui permettent le regroupement

### Exemple d'un plan flexible

Une possibilité de redistribution du plan d'étage par Clark est publiée dans « Logements modèles » à Paris en 1854. Ce plan propose le passage d'un plan d'une dizaine de chambres à un appartement.



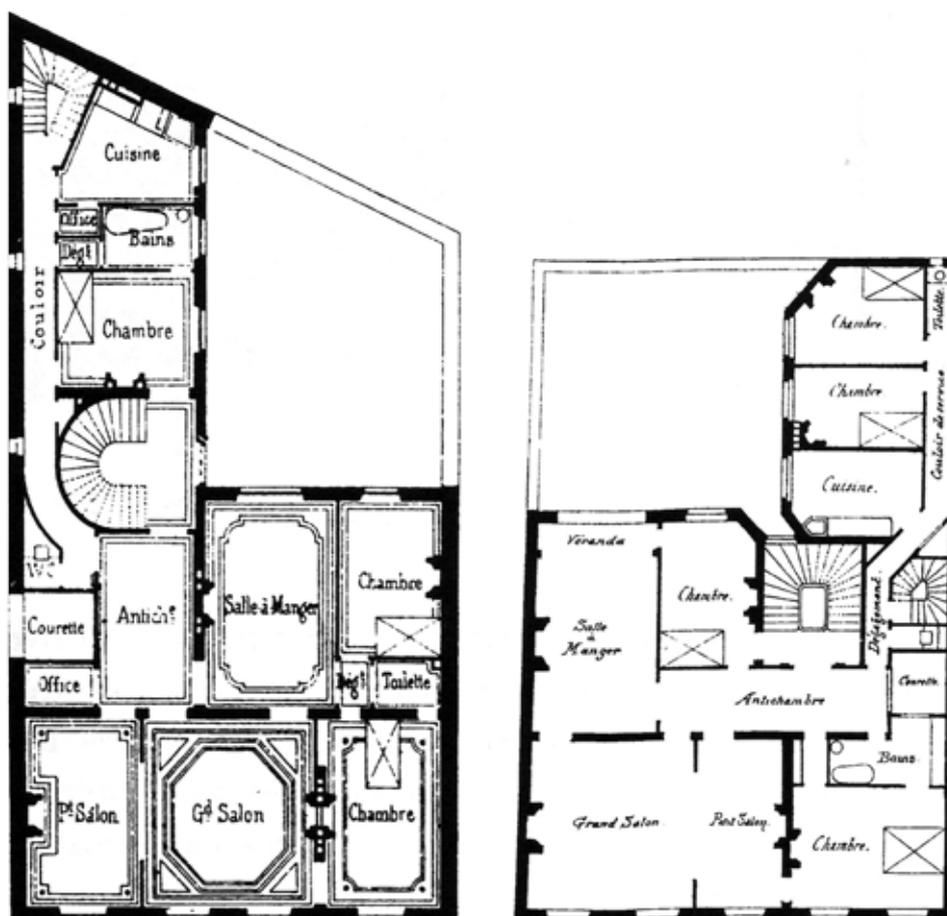
**Plan flexible**  
Une possibilité de redistribution du plan d'étage, d'après G. Clark, Logements modèles, Paris, 1854

### 1.2.3 À l'échelle d'un appartement

#### Une répartition d'espaces qui suit des logiques diverses

#### Exemples de plans en tripartition dit « luxueux » qui s'organisent par rapport à la rue

Dans les immeubles dits plus luxueux, le plan le plus répandu est le plan en L ou aussi appelé plan en équerre. Ces exemples de plan en L illustrent ce cas de figure. Contrairement aux logements plus modestes, répartis en deux, ces logements sont ordonnés sur une tripartition : pièces d'apparat, pièces du quotidien et pièces de services. Les pièces de la partie représentation donnent sur rue et sont en enfilades contrairement aux pièces subalternes qui sont rejetées vers l'arrière et qui sont distribuées par un couloir. Cette partie en retrait de l'appartement est collée à un escalier de service qui mène aux chambres de service sous les combles. Nous pouvons constater, étant donné la présence de chambres dans l'aile domestique, que les chambres d'enfants peuvent être considérées comme des pièces subalternes.



**À gauche:**  
Paris 17e, Avenue  
de Wagram, Mazet  
arch., La Construction  
moderne, 16 février  
1889

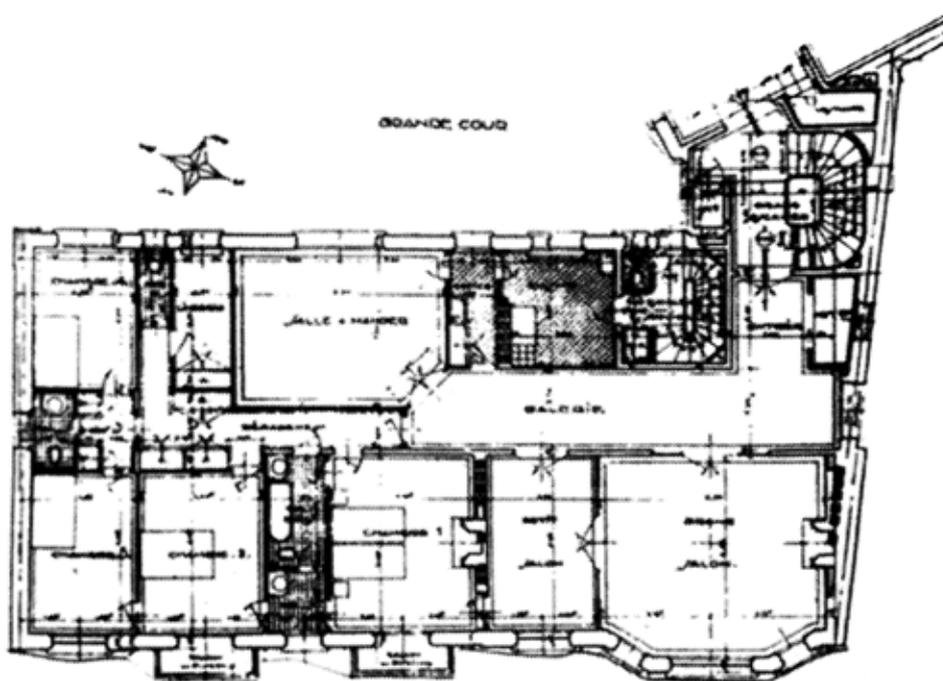
**À droite:**  
Paris, 6e, rue du  
Luxembourg, Cahn-  
Bouissiron, arch.  
La Construction  
moderne, 17 avril  
1886

### Exemple d'un plan de regroupement de pièces selon l'orientation solaire

L'exemple ci-dessous montre un changement important de l'organisation interne des espaces de l'appartement. Il a regroupé les pièces par rapport à l'exposition est-ouest qui correspond à « l'axe héliothermique »<sup>17</sup>.

Les pièces habitables sont donc réparties sur les deux façades et donc inverse le schéma ancien où les pièces humides sont sur la façade arrière. De plus, cette organisation décompose le groupement des pièces humides. On retrouve deux nouveaux groupements induit probablement également par l'évolution des modes de vie: d'un côté les salles de bain et les toilettes qui se retrouvent entre les chambres et de l'autre le groupement escalier de service, cuisine, office et salle à manger.

Cette organisation renvoie à une bi partition public/privé où les chambres sont à l'opposé de l'entrée.



### Des systèmes de distribution diverses au sein d'un appartement

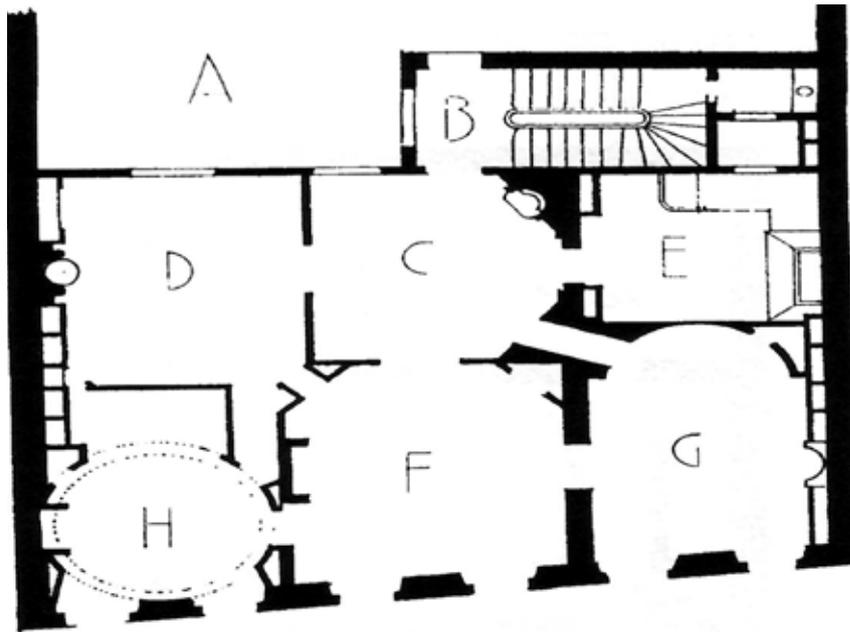
#### Exemple d'immeubles à plan compact avec constance du schéma à six cases.

L'exemple page suivante, illustre une constance dans l'utilisation d'un quadrillage à six cases dans le plan compact. Ces six pièces sont de tailles presque similaires et sont interconnectées, sans couloir, reprenant le principe noble de l'hôtel particulier des pièces en enfilades. Nous pouvons également constater l'opposition entre les pièces d'appartement et les pièces du quotidien également propre à l'hôtel.

17

L'architecte Adolfe Augustin Rey publie ces recherches étayées de plans reposent sur « l'axe héliothermique » en 1906 dans La construction moderne. Selon lui ces deux expositions offrent le même ensoleillement.

**Orientation solaire**  
Paris 7<sup>e</sup>, avenue Duquesne et rue Eblé, H. Sauvage arch., 1924, d'après Fleury.



- |                       |   |
|-----------------------|---|
| A. Cour de l'immeuble | G. Chambre à coucher  |
| B. Palier             | H. Boudoir servant de cabinet de toilette, ces trois dernières pièces donnant sur la rue. |
| C. Antichambre        |   |
| D. Salle à manger     |   |
| E. Cuisine            |   |
| F. Salon              |   |

## Un plan libre de contraintes

### Exemple d'un appartement avec une grande diversité de système distributif

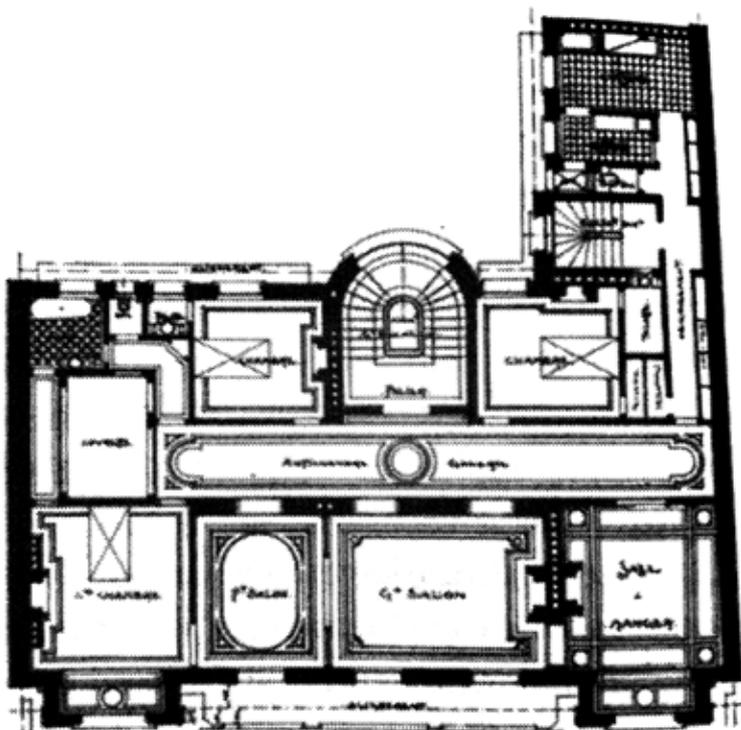
L'exemple de la page suivante, montre l'utilisation d'une «antichambre-galerie», de deux «galeries intimes» et d'un «couloir de service».

La galerie permet la grande distribution de trois groupements d'espaces, le premier étant dédié à la représentation, le second au quotidien et le troisième à la domesticité. Nous retrouvons une distribution interne au sein de ses groupements d'espaces. Dans la partie représentation les pièces sont en enfilades : la salle-à-manger est liée au grand-salon qui est lui relié au petit salon qui est relié à la chambre d'apparat. Dans la partie dédiée au quotidien, les pièces sont successivement desservies par deux « galeries intimes » éclairées par la courette. Dans la troisième partie, la suite cuisine-office-escalier de services sur l'aile droite est desservie par un long «couloir escalier de service » dénué d'ouverture sur l'extérieur.

**Schéma à six cases**  
Paris, Immeuble  
Richomme, rue du  
Gros-Chenet, plan  
d'un appartement  
au troisième étage,  
C. J. Happe arch.,  
1782-1784, d'après  
M. Gallet

A partir de cet exemple Christian Moley dégage déjà les potentialités de flexibilité du plan ancien. Il questionne la nécessité d'affecter précisément une fonction à une pièce fixe et constate que la communication de la «chambre de parade » en enfilade du premier salon pourrait être supprimée.

En effet, cette disposition peut permettre d'un côté d'isoler cette pièce et de la transformer en bureau ou en chambre d'amis ou de l'autre de supprimer cette cloison afin d'agrandir le salon.



### Un plan qui s'adapte aux évolutions des ménages

En 1880 les pièces humides donnent de façon presque systématique sur une cour ou sur une courette pour permettre leur aération étant donné que la VMC (ventilation mécanique contrôlée) ne s'installe qu'à partir de 1969<sup>18</sup>.

Alors que jusqu'ici les parisiens n'utilisaient que des cabinets pour se nettoyer, arrive en 1830, la baignoire. Paris comptera alors environ 2000 baignoires et celles-ci sont principalement en cuivre. C'est à cette période qu'Emile Jacob et Maurice Delafon produisent leurs premières baignoires (en fonte émaillée, en zinc-cuivre et en granit-porcelaine).

La salle de bain, début 1900, dans certains logements, prendra de l'importance et viendra même parfois se placer en façade sur rue qui comme nous l'avons vu précédemment était un emplacement réservé aux pièces de représentation.

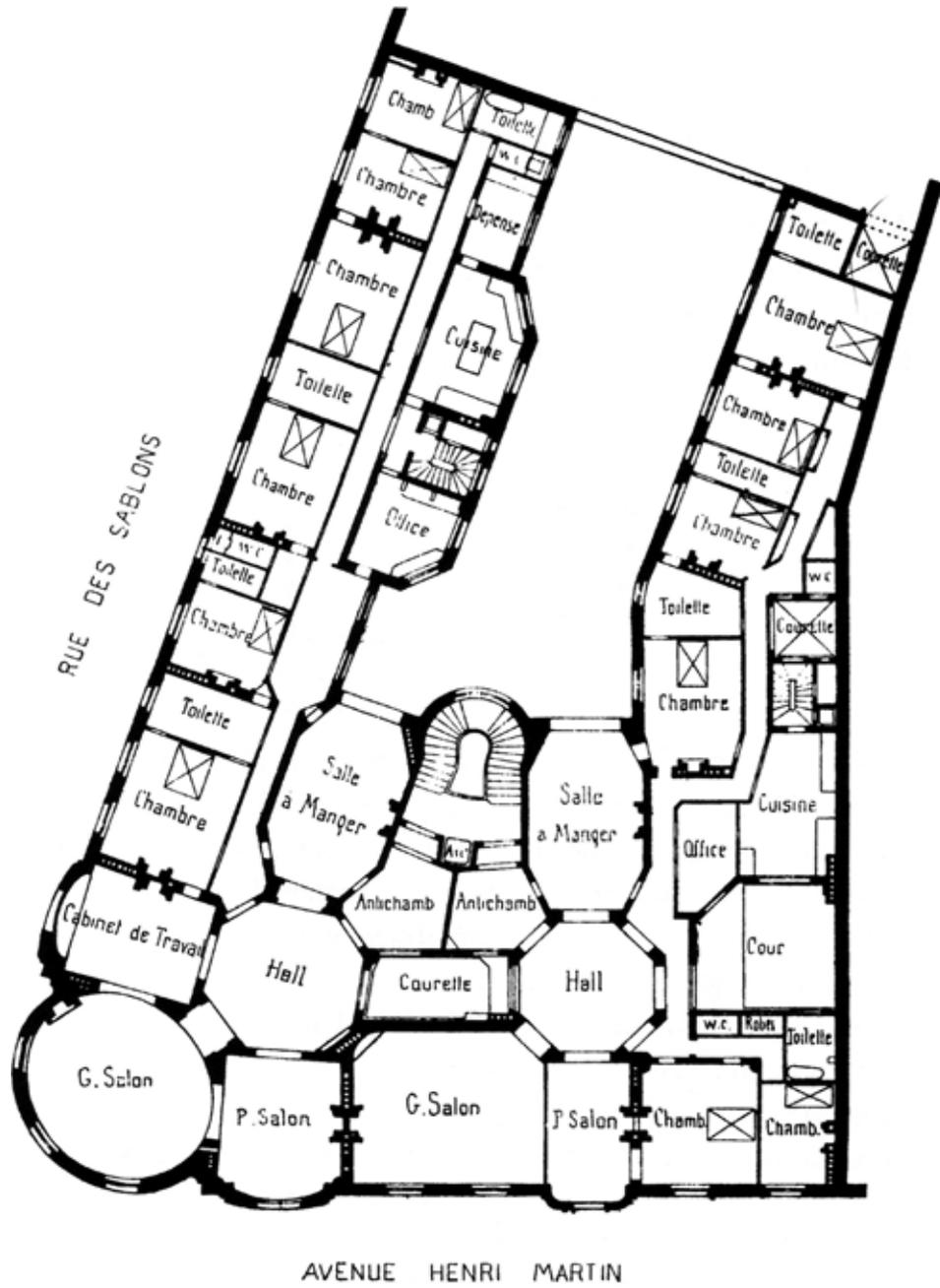
Nous pouvons voir de nombreux exemples d'appartements dans les années 1890 où la cuisine, souvent regroupée à l'office, se situait généralement dans la partie subalterne, réservée aux domestiques et loin de la partie de présentation. Plus tard début 1900 probablement en raison de la disparition de l'usage des domestiques et des appartements plus petits, la cuisine se retrouve plus proche et dans l'axe de la salle à manger.

#### Système distributif

Paris 9e, 82 rue Saint-Lazare, propriété de la Séquanaise, 5e étage. E. Jarlat arch., d'après L'architecte, février, 1909

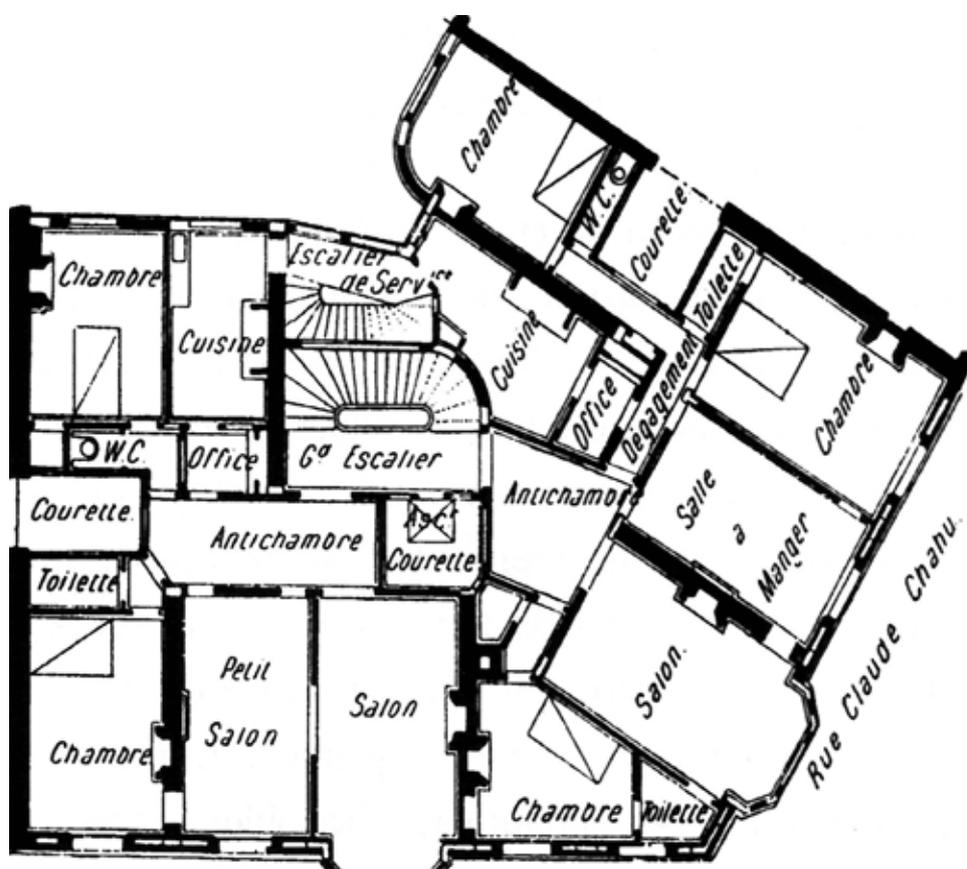
**18**  
ELEB, Monique et BENDIMÉRAD, Sabine, *Vue de l'intérieur, Habiter un immeuble en Ile-de-France, 1945-2010*, Archibooks, Paris, 2010, 156 p.

Exemple d'un appartement avec toilettes sur cour et/ou courettes

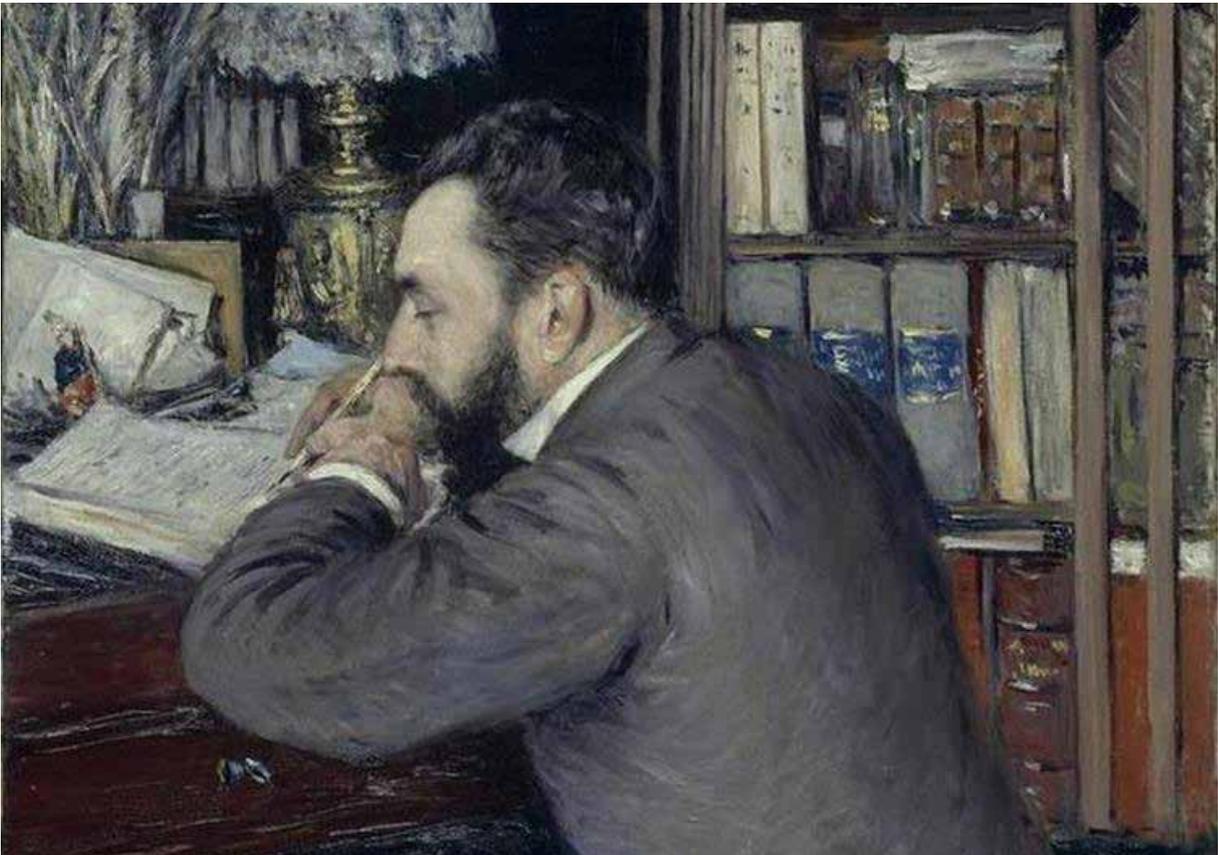


Paris 16e, angle  
avenue Henri-Martin  
et rue des Sablons, H.  
P. Nénot arch., d'après  
La construction  
moderne, 23 juin  
1900.

## Exemple d'un appartement plus récent avec toilette sur rue



«Maisons à petits  
Paris 16<sup>e</sup>, avenue  
Mozart et rue de la  
Cure, Sachs arch.,  
d'après L'Architecture  
d'aujourd'hui n°4,  
1935





### Quelques informations sur les cours et les courettes

La cour tient son origine de l'hôtel particulier, qui comme nous l'avons vu précédemment, lui permettait de protéger son corps de logis de la rue. Elle avait alors un usage bien défini, celui de servir d'espace transitoire entre la vie urbaine et la vie domestique. Elle avait également un rôle d'apparat car elle permettait, depuis la rue, d'avoir une vue d'ensemble du corps de logis. Il semblerait que l'immeuble ait tenté de s'approprier ce *code*, cependant, celle-ci, plus petite et dénuée de lumière ainsi que d'air, est de rang bien inférieur. Ces petits espaces qualifiés de cour ou de courette vont devenir l'objet de plusieurs réglementations jusque dans les années 1900. En 1833 puis en 1948, des ordonnances prescrivent au concierge l'entretien quotidien des cours. En 1852, des décrets entourent la construction de courette. Une courette de 2m<sup>2</sup> minimum ne peut donner que sur les pièces d'eau, la cuisine ou les couloirs. Une courette de 4m<sup>2</sup> peut donner sur des pièces habitables. Le décret de 1884 vient compléter le précédent en proportionnant les volumes d'air par rapport aux surfaces construites. Par exemple pour une largeur de rue inférieure à 7,8 mètres et une hauteur de corniche égale à 12 mètres, la cour doit faire 30m<sup>2</sup> avec une largeur minimum de 5 mètres .

La courette accueille les gaines en 1955 suite au Règlement national de construction qui est complété par des arrêtés entre 1958 et 1960

On assiste à une crise du logement particulièrement dénoncée dans les années 1880 sur le plan qualitatif (hygiène et confort). En ce qui concerne le plan qualitatif, des règlements sont promulgués comme le décret d'Eugène Poubelle qui fait considérablement évoluer les normes et conditions d'hygiène : «Le décret du 23 juillet 1884 introduit une proportionnalité entre largeur de rue, hauteur d'immeuble et surface de cour ; il fait augmenter la taille des courettes où donnent notamment des cuisines.»<sup>18</sup>

18

Op. cit.  
MOLEY, Christian,  
Regard sur l'immeuble  
privé, p.24.

**CAILLEBOTTE,  
Gustave**

Les raboteurs de  
parquet, peinture à  
l'huile, toile, 102 H ;  
146.5 L, 1875,  
Musée d'Orsay

© Hervé Lewandowski

**CAILLEBOTTE,  
Gustave**

Henri Cordier,  
professeur des  
langues orientales,  
peinture à l'huile,  
toile, 65 H ; 80 L,  
1883,

Musée d'Orsay

© Hervé Lewandowski

**CAILLEBOTTE,  
Gustave**

Femme à sa toilette,  
peinture à l'huile,  
toile, 61 H ; 81 L,  
1873,

Musée d'Orsay

© Hervé Lewandowski

LES DIFFÉRENTES PHASES		
LES VARIABLES EXPLICATIVES	MATURITÉ	
	<p>SOCIÉTAUX</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le développement des logements pour toutes les catégories de ménages</li> <li>- La forte rentabilité du logement locatif pour les propriétaires</li> </ul>	
	<p>RÉGLEMENTAIRES</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'absence de mesures législatives</li> </ul>	
	<p>TECHNIQUES</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'apparition de l'ascenseur</li> <li>- Le développement de la salle de bain</li> </ul>	
LES ÉLÉMENTS DESCRIPTIFS	E	Investissement privé
	D	Propriétaire non occupant
	C	Propriétaire physique
	B	Monopropriété
	A	Multiplicité d'usages
LA FIGURE		
PÉRIODE	1770 à 1918	
PARTIE	HISTORIQUE	

Ce chapitre nous permet de conclure sur le fait que le contexte a été plutôt propice au bon déroulement du fonctionnement l'immeuble de rapport qui a su s'adapter aux modes de vie familiaux (fin de la domesticité), aux mesures législatives (cours et courettes) et aux innovations techniques (l'apparition de l'ascenseur) pendant plus d'un siècle.

Les investisseurs privés et les architectes se sont en effet imposés sur le marché en proposant des logements variés adaptés aux différents besoins des ménages allant de la famille aisée aux ouvriers modestes. C'est le terme diversité qui décrit le mieux le profil générique de l'immeuble de rapport de cette période historique :

- Diversité d'usages (logement, bureaux, commerce, artisanat, salle de classe,...)
- Diversité de logements (luxueux, modestes)
- Diversité des occupants (aristocrates, bourgeois, domestiques, ouvriers)

## 1.3 Le déclin de l'immeuble de rapport

Après une phase de développement et de maturité, l'immeuble de rapport va rentrer dans une phase de déclin. Ce processus de déclin semble avoir débuté vers 1918 au moment de l'intervention de l'Etat dans le blocage des loyers et semble avoir pris une ampleur impressionnante à partir de 1980 et 1990.

Paris est principalement une ville d'immeubles de rapport où la propriété occupante est minoritaire et où les immeubles sont détenus majoritairement par des propriétaires non occupants.

Ce modèle va se renverser et nous allons voir le nombre de locataires de l'immeuble se réduire au profit d'un nombre très élevé de propriétaires. Le profil et le statut socioprofessionnel du propriétaire ainsi que le mode d'accession à la propriété vont profondément se métamorphoser.

L'immeuble de rapport va se fractionner en lots et il va passer de la monopropriété à la copropriété.

Quels sont les facteurs qui font que locataires et propriétaires participent mutuellement à la disparition de l'immeuble de rapport ?



### 1.3.1 Une grande partie des locataires devient propriétaire

Nous voyons apparaître une évolution dans le statut d'occupation des ménages. Ces derniers passent progressivement du statut de locataire à celui de propriétaire. Le statut des propriétaires évolue, Paris passe d'une ville de locataires à une ville de propriétaires. En effet, en 1908, 5% des habitants à Paris, petite et grande couronne possédaient une propriété, en 1988 ce chiffre est de 44,1 %<sup>19</sup>.

Cette évolution peut s'expliquer par cinq raisons.

Premièrement, le marché des locataires se retrouve scindé en deux. La naissance successive de l'HBM, de l'HBMA et de l'HLM fait perdre une partie de ses locataires à l'immeuble de rapport. En effet, d'un côté le parc social est très attractif et d'un autre le parc privé est majoritairement ancien et vétuste.

Deuxièmement, les locataires veulent accéder à la propriété pour des raisons de confort. Troisièmement, la hausse des revenus des parisiens leur permet d'accéder à la propriété.

Ensuite, l'Etat finance des aides à l'accession à la propriété. Puis pour finir, le développement de l'achat à crédit métamorphose ce mode d'accession.

#### Le parc de l'habitat collectif social plus attractif que celui de l'habitat collectif privé

La création de logements sociaux et leur attractivité engendre une hausse des locataires dans le parc social et une baisse dans le privé.

C'est dans les années 1920 que l'on voit apparaître les premiers logements sociaux pour faire face à la crise du logement. Ces nouveaux immeubles sont alors appelés pour les premiers, immeubles à loyer modéré (ILM), puis habitat bon marché (HBM) et ensuite pour les plus confortables, habitat bon marché amélioré (HBMA). L'HLM arrivera ensuite.

Les locataires sont plus attirés par le parc de l'habitat collectif social que celui de l'habitat collectif privé. Une grande partie des logements parisiens sont assez vieux et sont considérés comme inconfortables.

Le parc de l'habitat collectif privé représente trois quarts des logements parisiens en 1955 et le parc de l'habitat collectif social représente un quart des logements parisiens en 1955<sup>20</sup>. Le parc de l'habitat collectif privé est composé à trois quart d'immeubles datant d'avant 1949 contrairement à ceux du parc social qui datent d'après 1949<sup>21</sup>. Les logements du privé sont plus exigus que ceux du social (57m<sup>2</sup> contre 63m<sup>2</sup>)<sup>22</sup> et sont moins confortables car un logement sur trois ne dispose pas d'un ou plusieurs des éléments suivants : WC, salle d'eau, chauffage alors que 88%<sup>23</sup> des logements du social les possèdent tous.

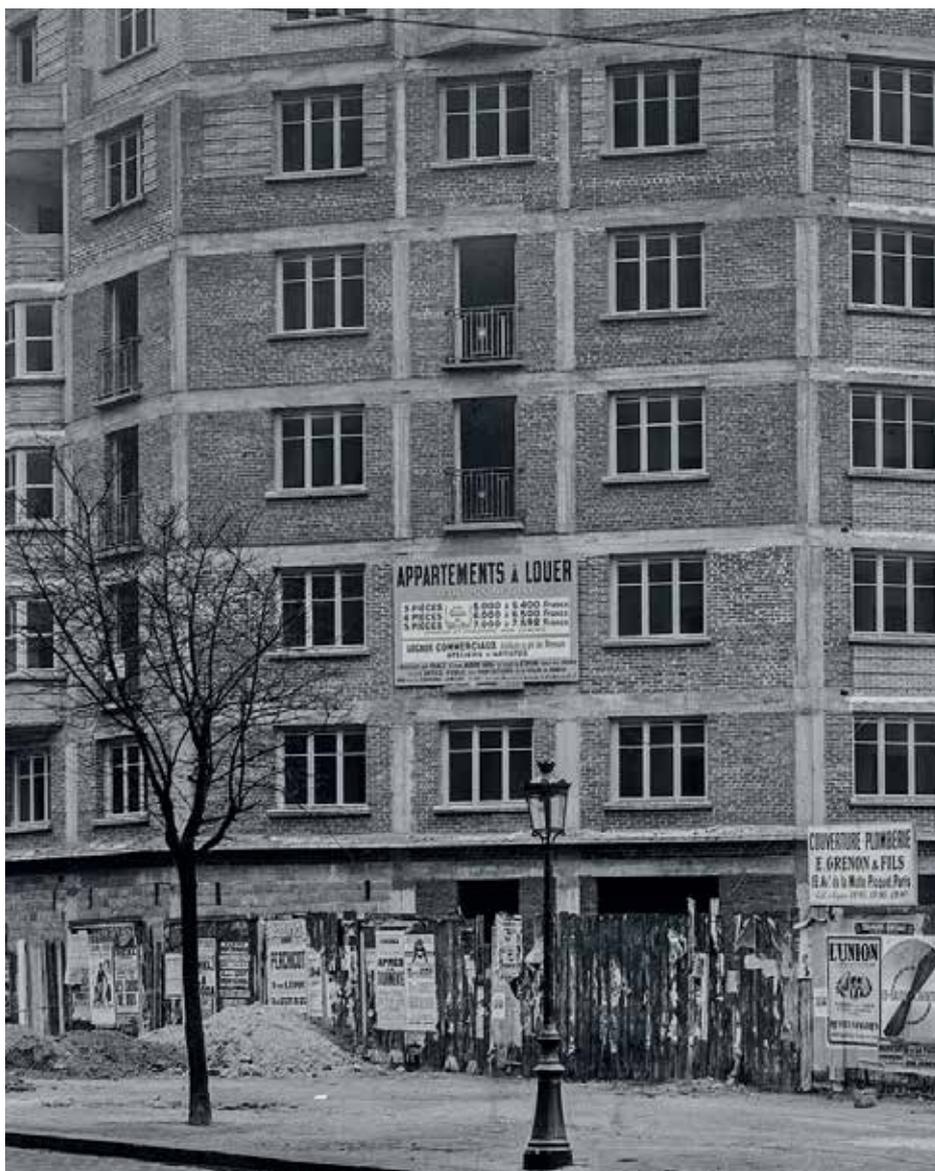
<sup>19</sup> FROUARD, Hélène, Tous propriétaires? Les débuts de l'accession sociale à la propriété, Le mouvement social, 2012, n°239, p. 113-128.

<sup>20</sup> MASSOT, André, « De plus en plus de parisiens propriétaires de leur logement », Economie et statistique, 1991, n°240, p. 37-45.

<sup>21</sup> Ibid.

<sup>22</sup> Ibid.

<sup>23</sup> Ibid.



## Les locataires veulent devenir propriétaires pour des raisons de confort

Ce terme promulgué dans les années 1950 est présenté comme véritable élément participant au bonheur. Les publicités mettent en avant que le confort et donc le bonheur sont liés à la possession et à la disposition des équipements qui permettent de prendre soin de soi, de se détendre et d'alléger le travail ménager des femmes. C'est une véritable révolution que les innovations techniques pénètrent à l'intérieur du logement et viennent bouleverser la façon de prendre soin de soi, de sa famille et de son domicile. Le premier Salon des arts ménagers a lieu en 1923<sup>24</sup> et diffusent auprès d'un public très large les innovations autour du travail ménager. Cependant l'accès à ses produits et à toutes ces innovations reste pour la plupart un rêve. En effet, la salle de bain est un véritable symbole de confort à l'époque car en 1951 « un tiers des français trouve normal de

**Panneaux d'affichage pour la mise en location de HBMO** — Groupe de la porte de Montrouge (75014) — OPHBMVP, 1933 © Paris Habitat

**24** LEYMOINERIE, Claire, Le salon des arts ménagers dans les années 1950, Vingtième siècle. Revus d'histoire, 2006, n°91, 2006, p. 43-56.

se laver dans la cuisine »<sup>25</sup> et « à la fin des années 1970, un logement sur quatre n'avait ni baignoire ni douche »<sup>26</sup>. On voit apparaître une explosion de nouveaux mobiliers, équipements et produits autour du soin du corps<sup>27</sup>. L'évolution de la cuisine et de la salle de bain connaît une réelle progression dans les années 1950 avec l'arrivée de la notion de confort et le développement des réseaux techniques (gaz, eau courante, électricité et téléphone sont dorénavant intégrés dans la conception des nouveaux immeubles). Ces innovations touchent également fortement la cuisine qui était jusqu'alors en fond d'appartement se rapproche de l'entrée, de la salle à manger et du salon. La publicité pour la cuisine équipée de la marque Saint-Laurent datant de 1951 démontre une évolution dans la façon de manger, de cuisiner et d'une évolution dans le mobilier domestique qui dorénavant s'industrialise et fait maintenant part de l'architecture domestique. La définition du mobilier dans le Larousse ménager de 1955 est la suivante : « Mobilier. – Ensemble des meubles qui constituent l'aménagement d'une architecture intérieure [...] Ce qui caractérise notre architecture moderne, c'est une recherche évidente, et nécessaire, d'une économie de surface. Le mètre carré est couteux, et l'on tend à tirer un parti utile de toute surface. Cette réduction de surface a pour conséquence : A) Des pièces à usage multiple ou à plein rendement. B) Des meubles de rangement incorporés dans l'architecture. C) Une articulation parfaite des volumes tendant à réduire les "temps morts" ». »<sup>28</sup>

**25**  
MARCHAND, Maud,  
« tous dans le bain ! »,  
catalogue d'exposition  
du musée de la  
ville de Saint-Quentin-  
en-Yvelines, 2015,  
Saint-Quentin-en-  
Yvelines

**26**  
DEMAISON,  
Catherine, GRIVET,  
Laurence,  
Les conditions de  
logement en France,  
Insee, février 2017,  
édition 2017, p.  
25-118.

**27**  
Comme le lavabo, le  
bidet, l'armoire de  
toilette pour ranger  
les produits de ma-  
quillage, les brosses à  
dents, le dentifrice, le  
savon et le déodorant,  
le sèche-cheveux, le  
rasoir électrique, le  
radiateur électrique,  
la brosse à dent élec-  
trique et le pèse-per-  
sonne.

**28**  
CHANCRIN, Jeanne,  
Nouveau Larousse  
ménager,  
Larousse, Paris, 1955,  
1168 p.

**29**  
LOLLIVIER, Stéfan,  
Les comportements  
en matière d'épargne  
et de patrimoine  
Economie et statis-  
tique, septembre  
1987, n°202, p. 5-15.

**30**  
Ibid.

**31**  
FROUARD, Hélène,  
Tous propriétaires?  
p.42

Les locataires, qui en ont la possibilité, ont envie d'aménager leurs appartements, de les rénover et ne projettent pas ses installations coûteuses qui feront partie intégrante du logement s'ils n'ont pas l'assurance de pouvoir rester dans les lieux plus tard. C'est pourquoi cette notion de confort pousse les locataires à acquérir leur logement et nous voyons d'ailleurs qu'un ménage moyen consacre une part importante de son revenu dans les équipements et dans la rénovation de son appartement.

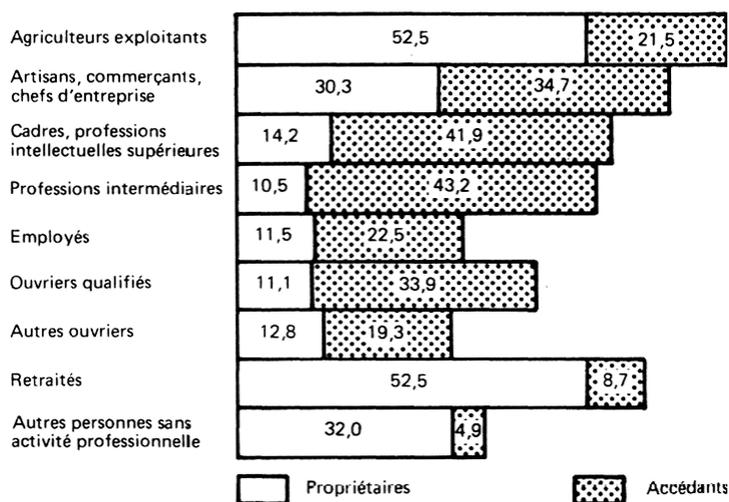
## Une partie de la population s'embourgeoise

Le nombre de ménages de cadres supérieurs augmente rapidement passant d'une progression de 3,5% par an sur la période 1978-1984 à une de 6% par an sur celle de 1984-1988<sup>29</sup>. Parallèlement, le revenu moyen d'un ménage augmente en passant de 65 000 F en 1978 à 162 500 F en 1988<sup>30</sup>. Par conséquent, le nombre de personnes ayant les moyens d'accéder à la propriété augmente. En 1988, 40% des propriétaires parisiens sont cadres supérieurs, 26,4 % sont cadres moyens, 11% sont non actifs, 9,3% sont chefs d'entreprise, 7,6 % sont employés et 2,7 % sont ouvriers<sup>31</sup>.

En outre de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 qui impose les règles d'un immeuble soumis au régime de la copropriété, une clause d'habitation bourgeoise peut y être annexée. Cette clause interdit tout activité commerciale ou artisanale mais y autorisent certaines activités libérales qui sont dites «bourgeoises».

## Une autre est aidée par l'Etat

De son côté l'Etat s'engage à aider les populations à acquérir leur bien en mettant en place le «prêt aidé à l'accession à la propriété» (PAP) et l'«aide personnalisée au logement » (APL) en 1977 qui réduit le montant des remboursements des prêts. Nombreux ménages deviennent propriétaires grâce à ces aides.



## Le développement du prêt

Le mode d'accession à la propriété change avec la création du marché hypothécaire en 1967, celle des plans épargne-logement en 1970 autorise un niveau d'emprunt plus élevé ce qui a réduit le montant de l'apport personnel nécessaire pour accéder à la propriété.

En effet, on observe un changement majeur du mode d'accession dans les années 1980 où celle-ci se fait de moins en moins par héritage ou donation (9% des acquisitions en 1980 contre 11% en 1973<sup>32</sup>) et où le mode dominant d'acquisition devient l'achat à crédit (78% des acquisitions en 1980<sup>33</sup>).

En effet, l'achat à crédit devient intéressant car le coût du crédit hypothécaire entre 1981 et 1986 passe de 19% à 11%<sup>34</sup>.

Accédants et propriétaires selon la catégorie socioprofessionnelle

En %

	Tous propriétaires			dont propriétaires récents		
	1973	1978	1984	1973	1978	1984
Achat à crédit (y compris location-vente) ...	77,3	56,8	63,5	89,0	77,0	78,2
Achat comptant (y compris viager) ...		23,5	20,2		12,3	12,8
Héritage ou donation ...		22,7	19,7		16,3	11,0
Ensemble ...	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Effectif (milliers) ...	7 797	8 695	10 279	1 596	1 506	1 736

**32**  
TAFFIN, Claude, L'accession à tout prix. Economie et statistique, septembre 1987, n°202, p. 5-15.

**33**  
Ibid.

**34**  
Op. cit. MASSOT, André, « De plus en plus de parisiens propriétaires de leur logement ». p.42.

Progression des achats à crédits

## LA SOLUTION FRANÇAISE DE LA CUISINE AMÉRICAINE



La cuisine fonctionnelle SAINT-LAURENT n'est pas seulement une belle cuisine, rêve de toute femme qui aime son intérieur.

Sa supériorité éclate par de nombreux dispositifs ingénieux et brevetés. Tout est étudié pour simplifier la tâche, réduire la fatigue, supprimer les gestes et déplacements inutiles.

- Placards *EQUIPRANGE* avec volume de service à ouverture automatique, et volume de réserve.

- Poubelle *EQUIPJET* basculante pour le service, ouvrante pour sortir le seau.

- Glissières *EQUIPEX* à grilles tirantes permettant une accessibilité parfaite du fond.

- Charnières *EQUIPMATIC* assurant la fermeture automatique sur simple poussée.

Aucune autre cuisine au monde - même américaine - ne peut se comparer à une SAINT-LAURENT dont les blocs indépendants peuvent s'adapter à tous les intérieurs par achats successifs.

## Cuisine fonctionnelle



**SAINT-LAURENT**

LA CUISINE SAINT-LAURENT EST BREVETÉE  
EN FRANCE, AUX U.S.A. ET DANS 13 AUTRES PAYS

149, AVENUE DE WAGRAM,  
PARIS (XVII<sup>e</sup>) - TÉL. : CAR. 87-71

### 1.3.2 Les propriétaires des immeubles de rapport les divisent en lots et les vendent

Le nombre d'immeubles d'habitations en copropriété augmente et celui en monopropriété décline. En 1978, 50% des logements en location se situent dans des immeubles non scindés en copropriété alors qu'en 1988 seulement un tiers. 500 immeubles de rapport représentent 250 mises en copropriété. Par conséquent, les logements sous le régime de la copropriété augmentent et on voit le nombre de logements anciens vendus augmenté, passant de 30 000 en 1981 à 42 575 en 1987<sup>35</sup>.

Nous allons voir dans cette partie pourquoi les propriétaires scindent leurs immeubles en plusieurs lots soumis au régime de la copropriété et pourquoi ils les vendent ensuite.

L'accumulation des coûts des mises à niveau de confort des immeubles et la hausse des coûts d'entretien de ces équipements, le fractionnement de l'immeuble au cours d'une succession entraîne le passage de la monopropriété à la copropriété, les lois qui encadrent les loyers, la hausse des prix de vente peuvent expliquer ce phénomène.

#### Entretenir, rénover et rendre confortables les immeubles coûte cher au propriétaire

Ainsi, les immeubles dont nous parlons sont particulièrement anciens et la question de la gestion de l'entretien de ces immeubles est très importante.

L'adaptation aux innovations techniques a un coût très élevé. En 1832, une épidémie de choléra s'abat sur la France et tue environ 19 000 Parisiens dans l'année. Cet événement engendre progressivement la mise en place de systèmes pour assainir Paris. Au départ la ville de Paris met en place un système de distribution d'eau gratuite en construisant et en approvisionnant des fontaines publiques. Ensuite, un système va être proposé pour approvisionner les habitations. Le propriétaire de l'immeuble a le choix entre deux abonnements pour approvisionner son immeuble. Le premier est l'abonnement au robinet libre où le consommateur reçoit en contrepartie d'un forfait fixé par la ville une quantité d'eau illimitée. Le deuxième est l'abonnement à la jauge où les habitants de l'immeuble reçoivent dans un réservoir situé dans la cour une quantité d'eau limitée pour un prix fixe. Cependant, en 1854, seulement un cinquième des immeubles du secteur privé est connecté au réseau de l'eau courante<sup>36</sup>. Les propriétaires sont particulièrement réticents à relier leurs immeubles. En effet, les égouts existants n'évacuent pas les eaux vannes qui sont alors rejetées dans la cour des immeubles. Les propriétaires doivent alors faire appel à des entreprises de vidange qui s'occupent de leur extraction et de leur transport. Ce système est très coûteux et ces frais sont intégralement supportés par le propriétaire de l'immeuble.

En 1860, les eaux vannes peuvent être récupérées dans les égouts sous condition que l'immeuble soit connecté au réseau et qu'il dispose d'une

**35**  
Op. Cit  
TAFFIN, Claude,  
L'accession à tout prix.  
p.45.

**36**  
CHATZIS, Konstan-  
tinos,  
Alimenter en eau et  
assainir les immeubles  
parisiens, 1850-1930  
: la généralisation du  
« système Belgrand »,  
Flux, septembre 2014,  
n°97-98, p. 30-36.

« tinette-filtrante » afin que la partie solide des eaux vannes ne soit pas introduite dans les égouts. De plus, le propriétaire doit s'acquitter d'une taxe pour la quantité d'eau déversée.

En 1870, l'abonnement au compteur est proposé. Ce dernier propose une quantité d'eau illimitée au consommateur qui paye en contrepartie le montant de sa consommation. Ce système est particulièrement désavantageux pour le propriétaire qui paye une facture d'eau dépendant de l'utilisation de son locataire.

En 1874, seulement la moitié des immeubles est reliée à l'eau courante dû à la réticence des propriétaires à les connectés.

En 1886, le système du « tout-à-l'égout » est adopté en France mais est présenté comme un système facultatif. Il faudra attendre la loi de juillet 1894, deux ans après une autre grande épidémie de choléra, pour rendre obligatoire le système du « tout-à-l'égout »<sup>37</sup>.

## **Le décès d'un propriétaire entraîne la division de son immeuble**

Le décès d'un propriétaire entraîne la division de son immeuble entre ses héritiers. De ce fait, l'immeuble passe systématiquement du statut de la monocopropriété à celui de copropriété. Il arrive également que les successeurs vendent en raison des coûts élevés de successions ou par besoin de fonds.

## **L'état bloque puis plafonne les loyers**

Le 9 mars 1918 instaure une nouvelle loi sur le blocage des loyers afin de récompenser les populations suite à la guerre. Cette loi a pour impact la baisse de la rentabilité des loyers des propriétaires. Cela entraîne la baisse de la production d'immeuble de rapport et cela n'arrange pas la situation du logement qui est particulièrement en crise à Paris. C'est pourquoi, en 1948, l'Etat débloque le plafond des loyers sur certaine catégorie d'immeuble. Mais ce plafond reste trop faible, particulièrement pour les logements anciens. Les propriétaires d'immeuble de rapport qui possèdent des immeubles anciens pour le rendement voient ainsi leur rentabilité s'écrouler. Le loyer n'étant ainsi plus assez rentable pour le propriétaire, il le cède.

## **La hausse des prix du m<sup>2</sup> à la vente**

Avant 1984, le montant des loyers augmentait plus rapidement que celui de la valeur du bien, la fonction locative était donc plus rentable. Cependant c'est le contraire qui se produit après 1984. Le prix de vente du m<sup>2</sup> augmente plus vite et devient de plus en plus important et donc la vente devient plus attrayante par la sécurisation d'une plus-value immédiate plutôt que d'escompter le rendement locatif. En effet, le prix du m<sup>2</sup> à la vente des logements parisiens passe de 6.550 Francs en 1981 à 20.652 Francs en 1990<sup>38</sup>.

**37**

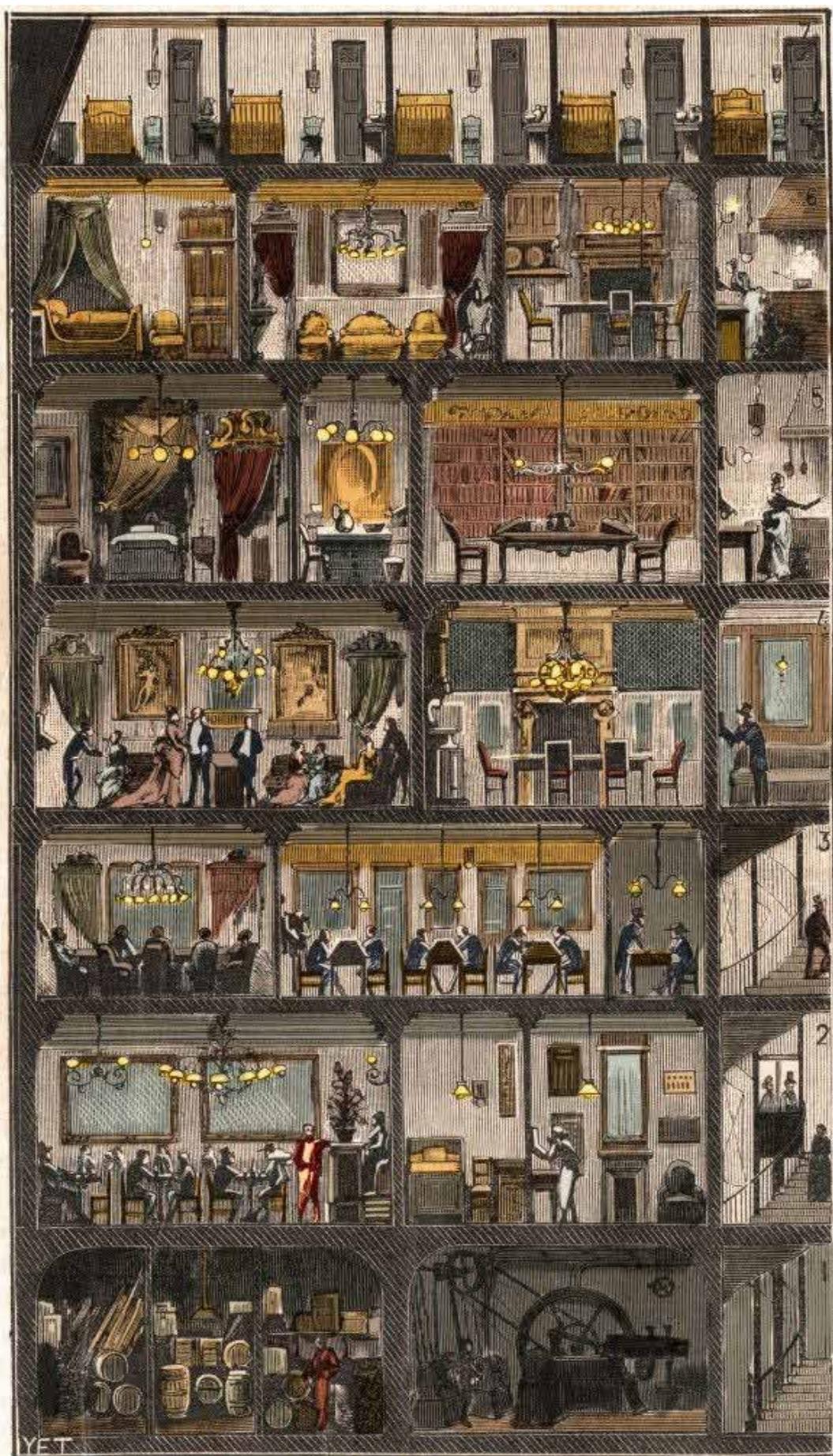
Cependant, seulement 32% des immeubles parisiens sont branchés en 1900 et il faut attendre 1930 pour qu'environ 90% des immeubles le soient.

**38**

Op. Cit  
TAFFIN, Claude,  
L'accession à tout prix.  
p.45.

**Page suivante :**

La vie mode d'emploi,  
Couverture du livre.  
Georges Perec.



LES DIFFÉRENTES PHASES			
LES VARIABLES EXPLICATIVES		<b>DÉCLIN</b>	
	SOCIÉTAUX	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le développement de la notion de confort et d'équipements domestiques</li> <li>- Les successions des immeubles</li> <li>- L'augmentation du pouvoir d'achat</li> <li>- La création du marché de l'achat à crédit et du Plan d'épargne logement</li> <li>- Le taux de rentabilité du logement locatif chute</li> </ul>	
	RÉGLEMENTAIRES	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Loi de 1918 puis de 1948 sur les blocages des loyers</li> <li>- Création des logements sociaux</li> <li>- Création des APL</li> <li>- Loi sur la copropriété en 1965 qui délimite la destination de l'immeuble</li> </ul>	
	TECHNIQUES	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le système du tout-à-l'égout</li> </ul>	
LES ÉLÉMENTS DESCRIPTIFS	E	Investissement privé	
	D	Propriétaire occupant	
	C	Propriétaire physique	
	B	Copropriété	
	A	Unité d'usages	
LA FIGURE			
PÉRIODE	1918	à	2020
PARTIE	HISTORIQUE		

De très nombreux éléments explicatifs permettent de comprendre ce qui a conduit l'immeuble de rapport à disparaître et à donner lieu à l'immeuble d'habitation collectif dans lequel nous vivons aujourd'hui. En effet, les innovations techniques comme le tout-à-l'égout, qui demandaient des travaux d'adaptation, étaient difficiles à supporter financièrement par les propriétaires. De plus, il ne faut pas sous-estimer l'importance du rôle de l'Etat qui, en ouvrant le marché de l'habitat social, en bloquant les loyers et en développant des aides pour accéder à la propriété, a profondément bouleversé le secteur du logement. Le rôle de l'Etat ne s'arrête d'ailleurs pas là puisque la vie d'un immeuble (occupants, usages, espaces, travaux de rénovations,...) est encadrée par des mesures législatives comme les règlements de copropriété avec par exemple la clause d'habitation bourgeoise qui exclut toute activité commerciale ou artisanale. La création du marché hypothécaire a transformé la notion de propriété en permettant aux français de pouvoir accéder à la propriété autrement que par héritage ou donation.

Il est cependant très intéressant de constater que le système locatif n'a pas pour autant disparu avec l'immeuble de rapport, cela indique que le système locatif a changé d'échelle : nous sommes passés de l'immeuble de rapport à l'appartement de rapport.

Nous pouvons également noter que les investisseurs se sont détournés du logement locatif et ont développé un nouveau marché qui est celui du bureau.

Les immeubles d'habitations vont perdre leur multiplicité d'usages. Certes certains immeubles mixtes d'habitations et de commerces existent mais ils ne disposent pas de la multiplicité d'usages qu'on pouvait y trouver à une époque antérieure et sont surtout minoritaires. Chaque activité de la ville est minutieusement répartie dans son immeuble d'affectation. Nous travaillons dans des immeubles de bureaux, nous faisons nos courses dans des immeubles de commerces, nous dormons dans des immeubles d'habitations, nous étudions dans des immeubles d'enseignement. Or, cela fait bien longtemps que le travail a franchi le seuil des bureaux...

D'ailleurs, y-a-t-il encore une limite entre logement, bureau et commerce? La mutualisation de ces activités au sein de l'immeuble ne serait-elle pas une des solutions à la crise du logement actuelle ?

Les immeubles d'aujourd'hui sont-ils adaptés à nos modes de vie actuelles ? N'est-il pas venu le moment de repenser les immeubles dans leur ensemble en repensant le fonctionnement des parties communes et le lien qu'elles entretiennent avec les logements privés ?

# Partie 2

## État des lieux et projection



## 2.1 Problématiques actuelles du parc d'habitations privées parisien : pénurie de logement et vacance

En 2019, 99 % des parisiens vivent dans un immeuble <sup>39</sup>.

En 2018, à Paris, on compte 1 366 438 logements dont 245 210 logements sociaux <sup>40</sup>.

Pourquoi manque-t-on de logements alors que certains sont inoccupés ou vacants ?

### 39

BOUSSAD, Nadia,  
BELLIDENTY, Jacques,  
TRIGANO, Lauren,  
« Résidences principales  
: copropriété (87%) et  
monopropriété (13%) »  
Drihl,  
Disponible sur :  
[[http://www.drihl.iledefrance.developpementdurable.gouv.fr/IMG/pdf/residences\\_principales\\_copropriete\\_cle532b17.pdf](http://www.drihl.iledefrance.developpementdurable.gouv.fr/IMG/pdf/residences_principales_copropriete_cle532b17.pdf)]  
Consulté le [27 octobre 2019].

### 40

BRIDIER, Galla,  
Le logement parisien en  
chiffres,  
Adil, octobre 2019, n°  
19, p. 6-7.

### Page suivante

Paysage sur Paris,  
Photographie sur papier  
Symbol Tatami 150gr,  
© Alain Cornu.



## 2.1.1 Les facteurs explicatifs de la pénurie de logements

40

FRISON, Marie-Noëlle, «Logements : le nombre de permis de construire chute de 8,6% sur un an », Le Moniteur Disponible sur : [https://www.lemoniteur.fr/article/logements-le-nombre-de-permis-de-construire-chute-de-8-6-sur-un-an.2044250] Consulté le [24 décembre 2019].

41

RIVATON, Robin, « Crise du logement : «Les métropoles sont devenues de véritables châteaux-forts» », Le figaro, disponible sur : [https://www.lefigaro.fr/vox/economie/crise-du-logement-les-metropoles-sont-devenues-de-veritables-chateaux-forts-20190712] Consulté le [14 octobre 2019].

42

COULAUD, Nathalie, « Se loger à Paris coûte en moyenne 1 165 euros par mois », Le Monde, [https://www.lemonde.fr/argent/article/2018/11/01/se-loger-a-paris-coute-en-moyenne-1-065-euros-par-mois\_5377424\_1657007.html] Consulté le [26 décembre 2019].

43

MONNIER, Constance, « Riches, pauvres et classes moyennes : comment se situer ? », Inégalités, Disponible sur : [https://www.inegalites.fr/Riches-pauvres-et-classes-moyennes-comment-se-situer?id\_theme=15] Consulté le [24 décembre 2019].

44

LOI n° 2018-1021 Du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique Disponible sur [https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORF-TEXT000037639478&categorieLien=id] Consulté le [24 décembre 2019].

### Peu de construction neuve

Paris manque de logements. Plusieurs explications.

La première raison est le ralentissement des constructions, en effet « le nombre de mises en chantier a encore décliné de 3,2% par rapport à un an plus tôt, et celui des permis de a reculé de 4,1%<sup>40</sup> ». Cette baisse des constructions peut s'expliquer par le manque d'espace au sol, la hausse des coûts des constructions ainsi que la difficulté à obtenir des permis de construire.

La loi SRU impose à la Ville de Paris d'atteindre 25% de logements sociaux d'ici 2025. Ce qui peut expliquer le fait qu'elle valorise la construction d'immeuble de logements dans le parc social et non pas dans le parc privé. De plus, la création d'immeubles de bureaux plus rentable pour les entreprises favorise leur création au détriment d'immeubles de logements privés.

### Des logements trop chers pour les ménages

Acheter coûte cher. Vivre en ville coûte de plus en plus cher. La part des propriétaires à Paris est de plus en plus faible, en effet, «31% des ménages parisiens et 33% des ménages new-yorkais sont propriétaires de leur résidence principale contre respectivement 56% et 63% au niveau national. Le prix au mètre carré à Paris a atteint son point bas en 1997 à 2.515 euros. Il vient récemment de dépasser les 10.000 euros.»<sup>41</sup>.

Louer coûte cher. En effet, le mètre carré à Paris se loue en moyenne 23,3€<sup>42</sup>. Il est estimé qu'il faut en moyenne 1.165 euros par mois pour trouver un logement, or il faut en réalité 3.495 euros pour obtenir le bail car le propriétaire demande généralement que le revenu de son locataire soit égal à trois fois le montant du loyer. Or d'après une étude faite par l'Observatoire des inégalités, en 2018, un ménage modeste a : « moins de 1.265 pour une personne, 2.468 euros pour un couple sans enfant et 3.302 euros pour un couple avec deux enfants » et un ménage moyen a : « un niveau de revenu compris entre 1.265 euros et 2.275 euros par mois pour une personne seule, entre 2.468 et 4.423 euros pour un couple sans enfant et entre 3.302 euros et 5.743 euros par mois pour un couple avec deux enfants. Ces chiffres s'entendent comme revenus nets déclarés avant paiement des impôts. »<sup>43</sup>.

L'arrêté n°2019-05 publié le 28 mai 2019, dans le cadre de la loi ELAN<sup>44</sup>, instaure un dispositif d'encadrement des loyers à Paris. Celui-ci a établi trois types de loyers que le propriétaire doit respecter : loyer minoré, loyer de référence et loyer majoré.

Le montant de ces loyers types dépend de la période de construction de l'immeuble et le nombre de pièces dont se compose le logement et de s'il est meublé ou non. Il est important de noter pour la suite de notre réflexion que le propriétaire peut demander un complément de loyer si celui dispose d'une localisation ou d'équipements spécifiques le justifiant.

### La hausse des résidences secondaires

En 1999, il y avait 45 000 logements secondaires <sup>45</sup>, l'Insee en a recensé en 2019, 120 000 <sup>46</sup> soit 17% des logements parisiens. La taxe d'habitation secondaire, pourtant déjà surtaxée à 60% par Anne Hidalgo ne freine pas pour autant leur propriétaire.

### Les propriétaires sélectionnent leurs locataires

Tout d'abord, les propriétaires sont effrayés des loyers impayés. En effet, lors d'une enquête effectuée en 2018, 80% des propriétaires disaient appréhender des impayés ou des retards de paiement <sup>47</sup>.

C'est pourquoi ils favorisent des ménages solvables aux revenus plus élevés avec une situation stable et avec des garanties. Des assurances, telles que la Garantie de Loyer Impayée (GLI) ont émergées mais elles aussi ne couvrent que les ménages solvables. Ainsi, les ménages des classes moyennes sont souvent évincés du circuit. Ensuite, l'apparition des plateformes de locations touristiques comme AirBnB a engendré une progression de locations à courte durée et a diminué en parallèle l'offre de logement pérenne pour les parisiens : Au 19 septembre 2019, Paris est la deuxième ville au monde après Londres comptant le plus de logements sur AirBnB avec 34 395 logements <sup>48</sup>.

« AirbnB tue beaucoup de quartiers. En quatre ans, le marché locatif traditionnel a perdu 20 000 logements » <sup>49</sup>.



**45**  
HENRIE, Christine,  
« Les élus communistes veulent taxer davantage les résidences secondaires »  
Le Parisien,  
Disponible sur :  
[<http://www.leparisien.fr/paris-75/paris-les-residences-secondaires-seront-elles-taxees-a-300-18-10-2019-8175828.php>]  
Consulté le  
[22 décembre 2019].

**46**  
HENRIE, Christine,  
« Les élus communistes veulent taxer davantage les résidences secondaires »  
Le Parisien,  
Disponible sur :  
[<http://www.leparisien.fr/paris-75/paris-les-residences-secondaires-seront-elles-taxees-a-300-18-10-2019-8175828.php>]  
Consulté le  
[22 décembre 2019].

**47**  
DUPUY, Héléne,  
« Immobilier : pourquoi les propriétaires ont peur de louer ? »,  
Les échos,  
Disponible sur :  
[<https://www.lesechos.fr/2018/10/immobilier-pourquoi-les-proprietaires-ont-peur-de-louer-998532>]  
Consulté le  
[30 octobre 2019].

**48**  
LA REDACTION,  
« Quelles sont les villes qui comptent le plus de logements Airbnb dans le monde ? »,  
Géo,  
Disponible sur :  
[<https://www.geo.fr/voyage/quelles-sont-les-villes-qui-comptent-le-plus-de-logements-airbnb-dans-le-monde-197550>]  
Consulté le  
[23 septembre 2019].

**49**  
LENEVE, Soazig,  
« A Paris, des classes moyennes en voie de disparition »,  
Le Monde,  
Disponible sur :  
[[https://www.lemonde.fr/smart-cities/article/2019/06/11/a-paris-des-classes-moyennes-en-voie-de-disparition\\_5474562\\_4811534.html](https://www.lemonde.fr/smart-cities/article/2019/06/11/a-paris-des-classes-moyennes-en-voie-de-disparition_5474562_4811534.html)]  
Consulté le  
[16 décembre 2019].

**Photographie**  
File d'attente pour visiter un studio, Paris, 7 septembre 2019  
© Aubin Laratte

## Les propriétaires sélectionnent leurs locataires

Des logements plus petits pour des ménages plus petits. « Des ménages toujours plus nombreux, toujours plus petits »<sup>50</sup> écrit Fabienne Daguet de la division enquêtes et études démographiques de l'Insee en août 2017. En effet, « Les ménages », c'est à dire le nombre de personnes vivant sous le même toit, « sont de plus en plus petits ». Cela peut s'expliquer par le vieillissement de la population et des évolutions des modes de vie.

« Plus d'un tiers sont constitués d'une seule personne, un tiers de deux personnes et à peine un tiers de trois personnes ou plus. »<sup>51</sup>

Logiquement, les ménages sont de plus en plus nombreux, « 4,2 millions depuis 1999. Cette hausse est due pour moitié à la croissance de la population, et pour moitié à la réduction de la taille des ménages. »<sup>52</sup>

### 2.1.2 Vacance et inoccupation

#### La hausse des logements vacants

Selon, l'article 232 du Code général des impôts, un logement vacant est considéré :

- Vide « depuis au moins une année, au 1er janvier de l'année d'imposition »

- Et est imposable quand il se trouve dans « une zone d'urbanisation continue de plus de cinquante mille habitants où existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements. »

17% des logements parisiens sont vacants soit environ 100 000 logements. Depuis le 1er janvier 1999, la vacance pourtant taxée<sup>53</sup> en France, ne cesse d'augmenter.

On peut expliquer cette vacance par le fait que les propriétaires ne souhaitent pas louer leur logement et préfèrent le garder pour sa valeur de placement ou pour une occupation future

#### Les chambres de services inhabitées

La note publiée par l'Apur en 2015, estime que le nombre de chambres de service s'élève à 114 404<sup>54</sup>.

Nous avons vu dans la phase de maturité de l'immeuble de rapport, que les chambres de services étaient à l'origine destinées à loger les domestiques de maison dont s'entouraient les familles aisées. Aujourd'hui, le profil des occupants de ces espaces est beaucoup plus varié. En effet, toutes les tranches d'âge les occupent : 11% à moins de 20 ans, 32% à entre 20 et 34 ans, 37% ont entre 35 et 59 ans, 19% ont plus de 60 ans. Mais la diversité est surtout présente dans le statut professionnel : 12% sont étudiants ou

50

DAGUET, Fabienne, « Des ménages toujours plus nombreux, toujours plus petits », INSEE, Disponible sur : [https://www.insee.fr/fr/statistiques/3047266] Consulté le [24 septembre 2019].

51

Ibid.

52

Ibid.

53

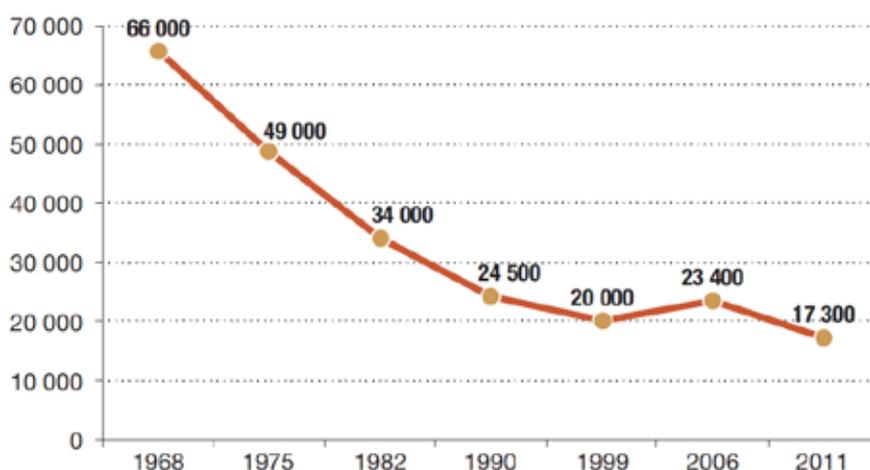
RADICCHI, Camille, « Taxe sur les logements vacants 2019 : qui est concerné, dans quelles villes ? », Toutsurmesfinances, disponible sur : [https://www.lesechos.fr/2018/10/immobilier-pourquoi-les-proprietaires-ont-peur-de-louer-998532] Consulté le [22 décembre 2019].

54

JEAN-MARIE, Audry, Les chambres de service à Paris: 85 % sont inhabitées. Un potentiel pour développer l'offre de logement ?, Apur, octobre 2015, n°94, p. 2-6.

stagiaires, 50% sont actifs, 12 % sont chômeurs et 13% sont retraités<sup>55</sup>. Le décret de 2002 sur les logements décentés impose aux propriétaires de retirer du marché locatif les chambres n'ayant pas un niveau de décence déterminé par une surface habitable minimum de 9m<sup>2</sup>, la présence d'un coin d'eau, d'un coin cuisine et d'une évacuation. Or, puisque 51% des chambres font moins de 9m<sup>2</sup> et que celles qui disposent de w.-c. intérieur sont rares, cela en retire un nombre considérable. Cela explique en bonne partie pourquoi aujourd'hui 85%<sup>56</sup> des chambres de services sont inhabitées.

### Évolution du nombre de chambre de service occupées selon les recensements à Paris de 1968 à 2011



Source : Insee, recensement



<sup>55</sup>  
Ibid.

<sup>56</sup>  
Ibid.

Paysage sur Paris,  
Photographie sur  
papier Symbol Tatami  
150gr,  
© Alain Cornu.

LES DIFFÉRENTES PHASES		
LES VARIABLES EXPLICATIVES		<b>RENAISSANCE</b>
	SOCIÉTAUX	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La hausse des logements vacants (85% des chambres de bonnes inhabitées) <ul style="list-style-type: none"> <li>- La hausse des logements secondaires</li> </ul> </li> <li>- L'accession à la propriété de plus en plus compliquée</li> <li>- Des ménages de plus en plus petits (célibataires, famille mono-parentale) <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le développement de Alrbnb</li> </ul> </li> </ul>
	RÉGLEMENTAIRES	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le décret de 2002 sur les logements décents</li> <li>- La taxe sur les logements secondaires et vacants</li> </ul>
	TECHNIQUES	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La baisse de mise en chantier</li> </ul>
LES ÉLÉMENTS DESCRIPTIFS	E	
	D	
	C	
	B	
	A	
LA FIGURE		
PÉRIODE	2020	
PARTIE	ETAT DES LIEUX	

Ces éléments nous indiquent que le marché du logement fait face à des problématiques telles que la vacance mais nous permet plus précisément de déterminer deux pistes de réflexions :

-Quelles sont plus précisément les problématiques de l'immeuble en copropriété détenue par des personnes physiques ? Quelles sont ses opportunités de développement ?

-Le logement locatif regagne-t-il l'intérêt des investisseurs immobiliers ?

## 2.3 La renaissance de l'immeuble de rapport en copropriété

A Paris, « sur 1,39 millions de logements, 946 000 appartiennent à des personnes physiques et à 90% en copropriété. »<sup>57</sup>.

«Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble»<sup>58</sup>.

Tout d'abord, dans un immeuble collectif privé en copropriété, il faut, pour faire des travaux d'amélioration, que la majorité des propriétaires donnent leur accord. Or faire le changement a toujours un coût, un coût que tous ne sont pas prêts à supporter financièrement.

Ensuite, le règlement de copropriété ainsi que les règles définies par le PLU représentent souvent des obstacles aux opportunités d'évolution et de reconversion des locaux.

De plus, la loi restreint l'évolution des immeubles en protégeant l'affectation d'origine de ces derniers. Lorsqu'un immeuble a une affectation d'origine, il peut accueillir des bureaux, du commerce ou des logements mais cela est très difficile de faire changer cette affectation au fil du temps. Un propriétaire d'immeuble doit obtenir une autorisation pour cela et celle-ci sera donnée en fonction du PLU et des activités de la zone dans lequel il se trouve.

Cela explique pourquoi ces espaces n'ont souvent vu aucune transformation majeure depuis leur création. Ils n'ont pas été repensés selon les besoins actuels des ménages.

### 57

JEAN-MARIE, Audry,  
La propriété foncière et  
immobilière à Paris,  
Apar, décembre 2003,  
n°39, p. 27-39.

### 58

LOI n° 65-557,  
Du 10 juillet 1965  
Disponible sur [https://  
www.legifrance.gouv.fr/](https://www.legifrance.gouv.fr/),  
Consulté le 13 sep-  
tembre 2019

### Page suivante

Paysage sur Paris,  
Photographie sur papier  
Symbol Tatami 150gr,  
© Alain Cornu.



## 2.2.1 Les parties communes

### La fin de la loge : salle commune ?

La loge qui se trouve au rez-de-chaussée et à l'entrée de l'immeuble accueille à l'origine le logement du concierge. Or cette profession est de plus en plus rare, Paris comptait 85 000 concierges en 1914<sup>59</sup> alors qu'en janvier 2018 on en comptait plus que 17 000 dont 1 250<sup>60</sup> dans le parc social.

Nous pouvons supposer qu'au départ à la retraite des concierges la copropriété choisie donc, de ne pas remplacer l'ancien concierge pour faire baisser les charges de copropriété.

Ce local dispose de nombreux atouts. Certains l'occupent comme local à poubelle ou local à vélo mais il pourrait également être une source de revenu pour la copropriété en le louant. La loi autorise le changement d'usage d'un local seulement si le nouvel usage ne change pas la destination de l'immeuble. Dans le cas où l'immeuble est à usage unique d'habitation et que cela est voté à la majorité les propriétaires peuvent le transformer en appartement de location de courte durée ou le transformer en bureau où est exercée une activité libérale. Dans le cas où l'immeuble est à usage mixte habitation-commerce et que cela est voté à la majorité ils peuvent transformer ce logement en local commercial ou en bureau.

Un des projets lauréats de l'appel à projets Réinventer Paris, « Edison Lite » de l'architecte Manuelle Gautrand, propose la construction d'un immeuble « zéro charge » où certains locaux sont utilisés comme des actifs dégagés des recettes pour compenser les charges de copropriété. Comme nous pouvons voir sur l'illustration, le rez-de-chaussée accueille une boutique et un restaurant.

Nous pourrions aussi imaginer trois scénarios d'usages dans le cas où l'immeuble garde son usage unique d'habitation où la loge deviendrait une salle commune :

- Pour garder les enfants en bas âge la journée (manque de crèche à Paris<sup>61</sup>) et garder les enfants le mercredi après-midi ou après l'école de sorte à réduire les frais de baby-sitting ;
- Pour créer un espace de co-learning où les enfants peuvent travailler en atelier ou seul et ainsi réduire les frais de soutien scolaire (une famille française dépense en moyenne 1.500 euros par an et par enfant dans le soutien scolaire<sup>62</sup>) ;
- Pour travailler, dont nous détaillerons les besoins dans la sous-partie : développement du bureau ? ;
- Pour en faire une cuisine centrale, dont nous détaillerons les besoins dans la sous-partie : fin de la cuisine ?.

**59**  
LEPOUTRE, Daniel,  
Histoire d'un  
immeuble  
haussmannien,  
Catégories d'habitants  
et rapports  
d'habitation en milieu  
bourgeois,  
Revue française de  
sociologie, 2012, Vol.  
51, p. 321-358.

**60**  
NAFY, Nathalie,  
« Quand le gardien  
d'immeuble devient  
gardien de la paix »,  
Contrepoints,  
disponible sur :  
[[https://www.lemonde.fr/smart-cities/article/2019/06/11/a-paris-des-classes-moyennes-en-voie-de-disparition\\_5474562\\_4811534.html](https://www.lemonde.fr/smart-cities/article/2019/06/11/a-paris-des-classes-moyennes-en-voie-de-disparition_5474562_4811534.html)]  
Consulté le  
[25 décembre 2019]

**61**  
KHELLADI, Issam,  
Paris, 2050 : quels  
impacts des évolutions  
démographiques  
sur les besoins en  
équipements ?,  
Insee, mai 2018, n°83,  
2018.

**62**  
VOVOS, Joffrey,  
« Le « très » juteux  
business du soutien  
scolaire »  
Disponible sur [<http://www.leparisien.fr/societe/le-tres-juteux-business-du-soutien-scolaire-18-11-2018-7945446.php>]  
Consulté le  
[29 décembre 2019].

## Le développement du toit : terrasse commune ?

La surélévation du bâti parisien est comme nous l'avons vu précédemment est une pratique particulièrement utilisée dès le XVII<sup>ème</sup> siècle et qui a permis le développement de la ville et surtout l'apparition de l'immeuble. Depuis le milieu XX<sup>ème</sup> siècle, cette pratique est devenue de moins en moins commune car très contraignante. En effet, l'application des règles d'urbanisme et le passage de la monopropriété à la copropriété constituent des freins considérables à la surélévation.

Des mesures législatives ont freiné cette pratique comme :

- Le règlement de 1902 qui définit la hauteur maximale des immeubles à 25 mètres dans le centre de Paris et à 31 ou 37 mètres dans les arrondissements en périphérie ;
- Les coefficients d'occupation du sol (C.O.S).
- Le Plan d'Urbanisme Directeur (P.U.D) de 1967 ;
- Le Plan d'Occupation des sols (P.O.S) de 1977 ;
- Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) de 2006 ;

Cependant, l'adoption de la loi Alur en 2014 en supprimant les C.O.S et la publication de l'ordonnance « Duflo » en 2013 offrant des dérogations à une ou des règles du P.L.U, 2013 permettent d'ouvrir une nouvelle réflexion autour de la surélévation. L'Apur a, suite à ces modifications législatives, estimé que « le nombre de parcelles ayant des bâtiments sur rue susceptibles d'être surélevés dans le respect des gabarits actuels du PLU est de 8.850 parcelles soit 12% de l'ensemble des parcelles de Paris.»<sup>63</sup>. Cela correspond à 8,2% des 140 000 immeubles parisiens.

En ce qui concerne les règles de la copropriété, la loi Boutin de 2009 a également retirée le droit de veto au projet du propriétaire du dernier étage.

Ces dernières réglementations nous laisse imaginer que le toit puisse subir des modifications.

Les deux grandes capacités d'évolution concernant la toiture sont les suivantes :

- Surélever pour construire des étages supplémentaires qui pourraient accueillir des logements ou des créations,
- Transformer le toit pour qu'il puisse y accueillir, par exemple, des jardins partagés, un potager ou encore des éoliennes qui pompent l'eau de pluie.

Que l'immeuble subisse une surélévation ou non, une question qui se pose est la valorisation des toits pour y accueillir végétation et agriculture urbaine.

Par exemple, dans le projet « Edison Lite », des potagers sont installés sur le toit dont les récoltes sont destinées à l'alimentation des logements.

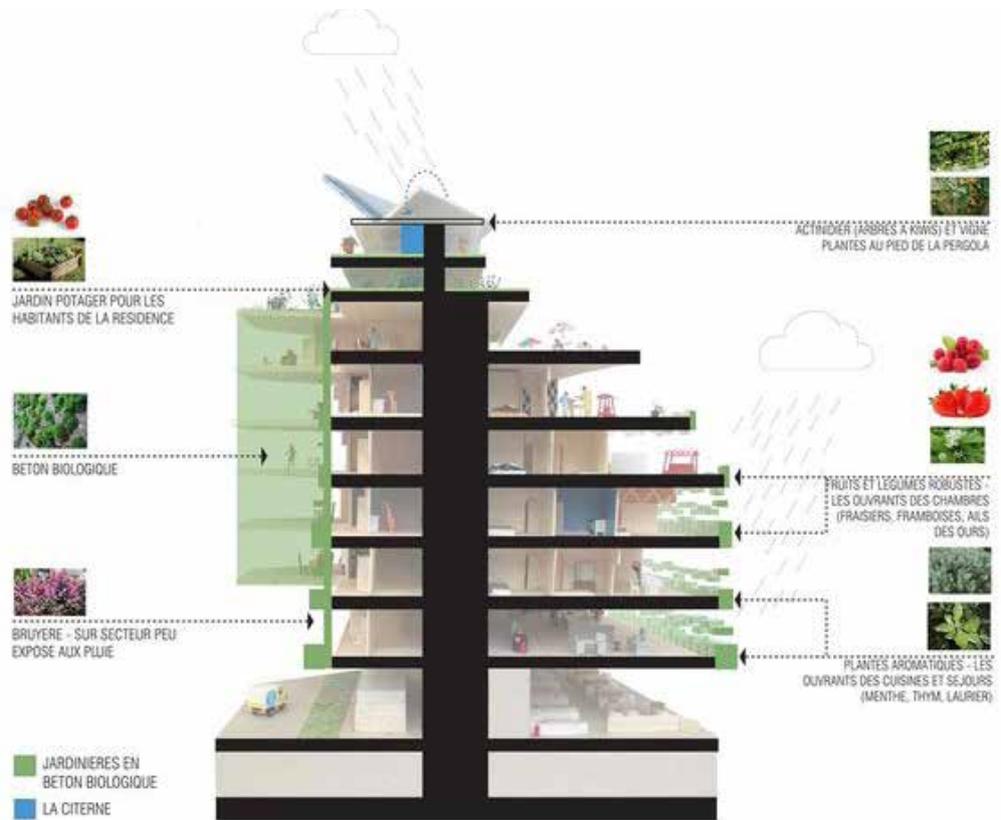
Autre exemple à l'étranger, 3 000 m<sup>2</sup> de serres ont été installés sur le toit d'un immeuble montréalais en 2010 et produisent plus de 70 tonnes de légumes par an<sup>64</sup>.

### 63

ALBA, Dominique, « Construire mieux et plus durable : Incidence de la loi ALUR sur l'évolution du bâti parisien » Apur, Disponible sur : [https://www.apur.org/sites/default/files/documents/incidences\\_evolution\\_loi\\_ALUR\\_bati\\_parisien.pdf](https://www.apur.org/sites/default/files/documents/incidences_evolution_loi_ALUR_bati_parisien.pdf) Consulté le [26 décembre 2019].

### 64

SAPPORO, John, « Murs maraichers et toits fruitiers : les immeubles se muent en exploitations agricoles », Le Moniteur, disponible sur : <https://www.lci.fr/social/on-passe-de-moins-en-moins-de-temps-dans-la-cuisine-2100104.html> consulté le [26 décembre 2019].





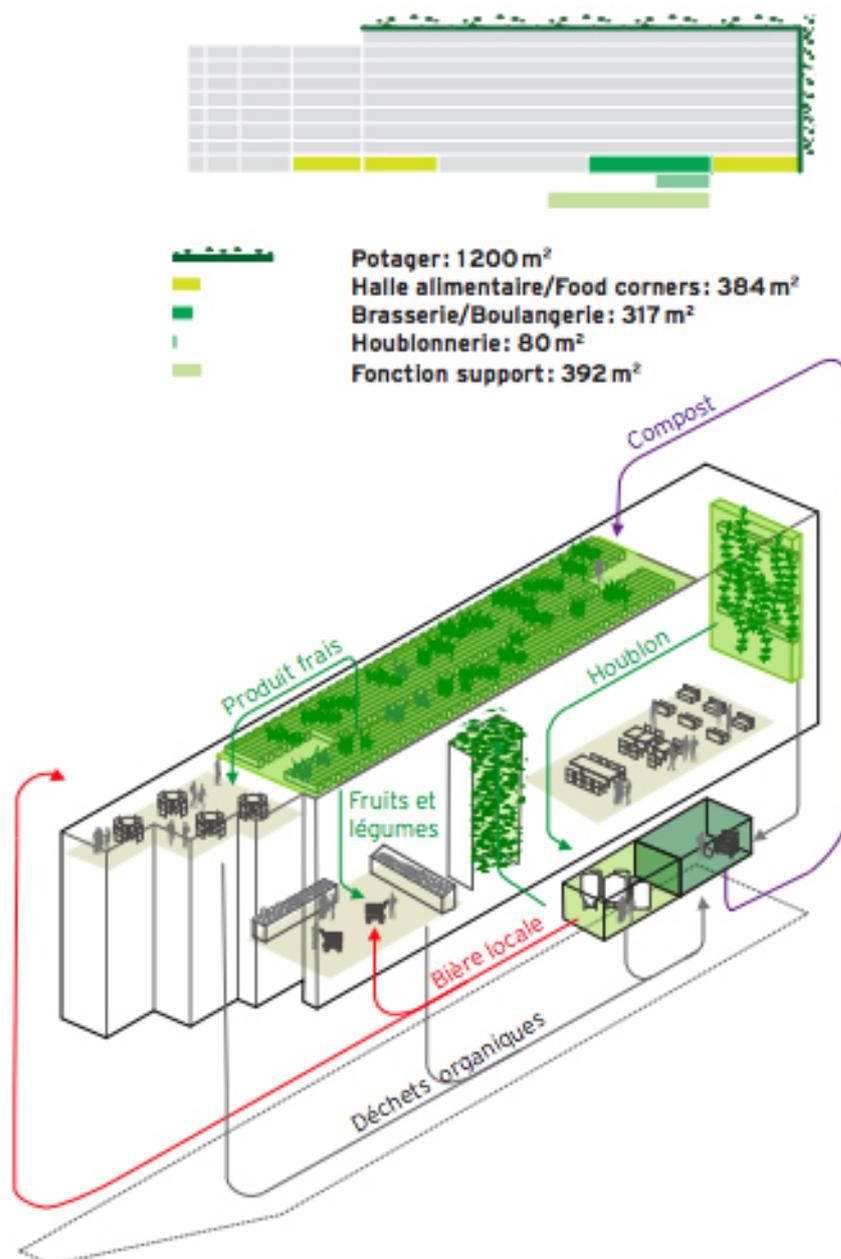
## Les caves : buanderies ou ateliers communs ?

En Suisse ou encore en Allemagne, les caves accueillent des buanderies ou des ateliers. Il arrive même que les habitants de ces immeubles aient l'interdiction d'installer une machine à laver dans leur logement.

Nous pouvons constater que dans les nouvelles constructions, les sous-sols représentent un axe de développement et sont exploités.

Un des projets lauréats de « Réinventer Paris », le « Stream Building » de l'architecte Philippe Chiambaretta, utilise son sous-sol de deux façons :

- Récupération des déchets dans le but de faire de l'engrais pour le potager sur le toit ;
- Production de bière à partir du houblon cultivé en façade.



## Les cours ou les courettes

Les cours et les courettes étaient nécessaires à l'époque mais avec l'arrivée de VMC, elles ont perdu leur utilité. Aujourd'hui il arrive que ces cours soient repensées et on peut voir l'exemple de l'hôtel The Hoxton à Paris. Encore une fois, le réaménagement de la cour demande des travaux dont les habitants ne sont pas toujours prêts à supporter les coûts.



Pour conclure sur les capacités d'évolutions des parties communes des immeubles, nous pouvons évoquer la publication de l'étude de l'Apur « La réhabilitation des habitations à bon marché (H.B.M.) vers une évolution « durable » » paru en novembre 2019 qui réunit six pistes de réflexion pour réhabiliter le parc HBM. Certaines de ces pistes de réflexion tournent justement autour de la commercialisation du rez-de-chaussée, de la surélévation du toit, de la végétalisation et de l'agriculture du toit, de stockage des eaux pluviales et de l'accessibilité à la toiture par l'extérieur.

## 2.2.2 Les parties privées

En prenant en compte les évolutions évoquées sur les parties communes, qui permettraient de l'agrandissement des espaces communs/partagés pourraient engendrer un gain d'espace considérable dans les parties privées qui pourraient de facto être réduites.

### La fin de la cuisine : placard réfrigéré et micro-onde?

Plusieurs éléments prouvent que la cuisine est un espace de moins en moins utilisé en tant que tel et laissent imaginer que la cuisine qui prend déjà de moins en moins de place pourrait être amenée à disparaître de nos logements individuels pour rentrer dans nos espaces partagés de l'immeuble.

Les habitudes alimentaires ont changé, les français passent de moins en moins de temps à cuisiner. En effet, une étude de l'Insee estimait qu'en 1986 les français passaient 1h11 par jour à cuisiner et qu'ils passaient en 2010 plus que 53 minutes<sup>65</sup>. Or cette étude datant d'il y a 9 ans, laisse supposer que ce nombre n'a cessé de baisser avec le fort développement des services de repas livrés à domicile (croissance de 20 % en 2018<sup>66</sup>).

Et pour finir, les témoignages démontrant que la cuisine est plus utilisée comme bureau aujourd'hui nous indique fortement le manque de présence d'un espace de travail au sein du logement.

Cependant, nous pouvons également noter trois points qui montrent que la cuisine est toujours un élément important dans la vie des français :

- le développement d'ateliers de cuisine, laissant suggérer que faire la cuisine reste un moment de partage et de cohésion,
- la hausse de l'intérêt des français pour le bio et le fait maison
- le temps consacré au repas qui lui n'a pas diminué et qui a même légèrement augmenté (2h11 par jour en 2015<sup>67</sup>)

La cuisine au sein du logement ne serait-elle donc pas vouée à se limiter à un mobilier qui comporterait une zone de conservation et une zone de réchauffage pour les repas quotidiens ? Et ne serait-elle pas vouée à s'externaliser et se développer dans les espaces communs où leurs usagers pourraient en jouir de façon occasionnelle lorsqu'ils souhaitent préparer et partager un repas en communauté ou organiser des ateliers cuisine ?

Si tel est le cas, externaliser cet espace engendrerait un gain de place dans le logement mais permettrait également de mutualiser tous les équipements de la cuisine et ainsi réduire les coûts.

**65**  
LCI,  
On passe de moins en moins de temps dans la cuisine [vidéo en ligne],  
LCI, 1er octobre 2018,  
Disponible sur [https://www.lci.fr/social/on-passe-de-moins-en-moins-de-temps-dans-la-cuisine-2100104.html]  
Vue le [29 décembre 2019].

**66**  
LABICH, Chloé,  
Repas livrés, un marché qui explose, Zepros, novembre 2019, n°43, p. 20-56.

**67**  
JENICK, Claire,  
« Les français, champions du temps passé à table », Statista,  
Disponible sur : [https://fr.statista.com/infographie/13223/heures-minutes-passees-manger-et-boire-ocde/]  
Consulté le [29 décembre 2019].



## Le développement du bureau ?

Les déplacements des personnes au quotidien représentent un enjeu de plus en plus important.

En effet, les distances domicile-travail et le temps consacré à parcourir ces distances augmentent, en effet, un habitant de l'unité urbaine de Paris consacre en moyenne 68 minutes par jour travaillé<sup>68</sup> pour faire l'aller-retour entre son domicile et son travail.

Cela représente des facteurs de stress et de fatigue pour les habitants et de pollution pour la ville.

Aujourd'hui, une étude<sup>69</sup> estime qu'en 2017, 30% des salariés télétravaillent et que ce dispositif est voie de développement car 49% des salariés souhaiteraient le pratiquer. En effet, le télétravail est perçu comme très avantageux par ceux qui le pratique car il est synonyme de gain de temps dans les transports, de plus de temps pour sa famille, d'une fluidification des transports et de réduction de gaz à effet de serre. Il est spécifié que le télétravail se pratique majoritairement au domicile mais qu'il se pratique également dans des espaces de co-working.

Ce pourquoi nous pouvons émettre l'hypothèse qu'un espace dédié au travail devient de plus en plus nécessaire dans son logement. Comme nous l'indique Benjamin Fender, président de SIMPROM, promoteur d'immeubles résidentiels en Île de France : « Certaines mairies recommandent d'ailleurs de prévoir dans les constructions d'appartements neufs, une pièce fermée pour y travailler. »

68

ZILLONIZ, Sandra,  
Les temps de déplacement entre domicile et travail. Des disparités selon l'organisation des horaires de travail, Dares, novembre 2015, n° 081, p. 11-74.

69

CHERMANN, Elodie,  
« Télétravail, formule gagnante ? », Le Monde, Disponible sur : [https://www.lemonde.fr/emploi/article/2019/05/07/teletravail-une-formule-gagnante\_5459384\_1698637.html] consulté le [29 décembre 2019].

70

Op.cit  
JEAN-MARIE, Audry,  
Les chambres de service à Paris: 85 % sont inhabitées. Un potentiel pour développer l'offre de logement ? p.58.

## La chambre de service : le développement de la notion de service?

Ces espaces ont plus que jamais besoin d'être repensés en raison de :

- Leur fort taux d'inoccupation qui s'élève à 85%<sup>70</sup>
- Leur niveau de décence
- La loi récente sur l'encadrement des loyers qui remet en question la forte rentabilité des rares chambres qui disposaient d'un confort décent.

La mairie de Paris encourage les propriétaires à fusionner leurs locaux de sortes à augmenter leur surface habitable et à les rendre plus confortables en y intégrant un coin cuisine et un coin d'eau.

Cependant, ne voudrait-il pas mieux réfléchir à externaliser et mutualiser les espaces pour manger, se laver et recevoir et ainsi garder de petits logements qui seraient financièrement toujours accessibles ?



Johanna, étudiante suédoise, dans son studio de 12m<sup>2</sup>, 9<sup>e</sup> étage avec ascenseur jusqu'au 8<sup>e</sup> étage. 470 euros de loyer plus charges



Arnaud, étudiant, dans son studio de 10m<sup>2</sup>, 7<sup>e</sup> étage sans ascenseur. 350 euros de loyer plus charges



Ghislain, étudiant en graphisme, dans son studio de 10m<sup>2</sup>, 5<sup>e</sup> étage sans ascenseur. 450 euros de loyers plus charges

LES DIFFÉRENTES PHASES			
LES VARIABLES EXPLICATIVES		<b>RENAISSANCE</b>	
	SOCIÉTAUX	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le développement du co-learning</li> <li>- L'accession à la propriété de plus en plus compliquée</li> <li>- Des ménages de plus en plus petits (célibataires, famille mono-parentale)</li> <li>- Vieillesse de la population</li> <li>- Le travail du gardien en voie de disparition</li> <li>- Des usages en voie de développement (l'agriculture urbaine, le télétravail, cuisine et buanderie communes)</li> <li>- Le développement des services à domicile (soutien scolaire, livraison à domicile, ménages, soins médicaux, baby-sitting)</li> <li>- Le développement d'activités à mutualiser et à externaliser du logement (cuisine, buanderie, espace de bricolage, salle de jeux pour enfants)</li> </ul>	
	RÉGLEMENTAIRES	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La loi ALUR</li> <li>- La Loi ELAN</li> <li>- L'ordonnance Duflot</li> <li>- La loi Boutin</li> </ul>	
	TECHNIQUES	Surélévation	
LES ÉLÉMENTS DESCRIPTIFS	E	Investissement privé et moral	Investissement privé
	D	Propriétaire non occupant	Propriétaire non occupant
	C	Propriétaire physique	Propriétaire physique
	B	Copropriété	Copropriété
	A	Unicité d'usages (mais qui est contournée pour proposer des usages variés)	Multiplicité d'usages
LA FIGURE			
PÉRIODE	2020		
PARTIE	ETATS DES LIEUX ET PROJECTION		

Les mesures législatives qui entourent le bâti existant parisien ont longtemps été un frein à son évolution mais la loi Alur, l'ordonnance Duflo et la loi Boutin qui ont été adoptées permettent aujourd'hui d'imaginer que les immeubles parisiens vont pouvoir se transformer et s'adapter aux besoins de la ville et de ses habitants. Un processus qui est déjà déclenché dans les immeubles en construction, dans les immeubles en monopropriété et particulièrement dans les immeubles détenus par la ville.

Cependant, le modèle actuel de la copropriété reste toujours un frein pour les immeubles en copropriété qui représentent la quasi-totalité des immeubles d'habitation. Il faudrait donc réinventer un nouveau modèle de copropriété ouvert au développement des potentialités évoquées.

Le fait de mutualiser et d'externaliser du logement certains espaces comme la buanderie permet de valoriser l'espace des logements qui du coup pourrait être amené à se réduire mais pour cela il faudrait repenser l'intégralité de l'immeuble existant, ses parties privées et ses parties communes qu'on pourrait dorénavant appelées espaces partagés

## 2.3 La renaissance de l'immeuble de rapport en monopropriété

Le nombre d'immeubles appartenant à des personnes physiques en monopropriété a presque complètement disparu puisqu'il ne s'élevait plus qu'à 12 300 en 2003<sup>71</sup>. De plus, leur taux de vacance atteignant les 16%<sup>72</sup> (le plus élevé de Paris) laisse supposer qu'ils se vidaient pour être vendus ou transformés.

Cela semble être donc la fin du cycle de vie pour ce type de structure. En effet, en ce qui concerne le secteur de l'habitation, la majorité des immeubles appartiennent à des personnes physiques en copropriété.

Cependant, l'immeuble à rendement locatif accueillant une mixité d'usages fera certainement surface d'ici peu de temps en France, un processus qui s'est déjà enclenché aux Etats-Unis, en Allemagne, aux Pays-Bas, au Royaume-Uni et en Belgique. Mais cette fois-ci ces nouveaux immeubles de rapport appartiennent à des personnes morales.

**71**

JEAN-MARIE, Audry,  
La propriété foncière  
et immobilière à Paris,  
Apur, décembre 2003,  
n°39, p. 27-39.

**72**

Ibid.

**Page suivante**

Paysage sur Paris,  
Photographie sur  
papier Symbol Tatami  
150gr,  
© Alain Cornu.



## 2.3.1 Le logement locatif regagne l'intérêt des entreprises

### Transformation de leurs bureaux en logements

Contrairement aux immeubles d'habitations, dans le secteur du bureau c'est le statut de la monopropriété qui prévaut. En effet, selon l'étude publiée par l'Apur en 2003, Paris compte 18 millions de m<sup>2</sup> de bureaux dont 70% sont sous le statut de la mono-propriété. Ce parc est détenu majoritairement par des personnes morales, qui entre 2001 et 2012 se sont intéressés aux logements en transformant 378 600m<sup>2</sup> de bureaux en logements <sup>73</sup>. Parmi eux on retrouve les SCI (20%), les promoteurs privés (53%) et les bailleurs sociaux (27%).

Ce cycle vient juste de commencer en France car actuellement le logement représente seulement 5% des actifs immobiliers des foncières <sup>74</sup> mais l'écart de rentabilité qui ne cesse de diminuer entre le logement et le bureau car des besoins de rénovation et de mise aux normes moins élevé et récurrents dans le logement que dans le bureaux (la durée de vie d'un immeuble de bureau est passé de 30 ans à 15/20 ans <sup>75</sup>) entraînent certainement ce regain d'intérêt pour le logement locatif. Regain d'intérêt qui s'est déjà bien développé aux États-Unis où vingt-deux foncières de logements détiennent 150 milliards d'euros d'actifs sous gestion ou en encore 7 pour 44 milliards en Allemagne <sup>76</sup>.

Pour accélérer les projets de reconversion d'immeubles de bureaux en logements, une ordonnance été publiée en 2013 qui « vise à favoriser la création de logements dans les secteurs où la demande est la plus forte, en levant les difficultés inhérentes à certains projets de construction » <sup>77</sup> et qui permet « de réinvestir des bureaux obsolètes et vides depuis des années et d'ajouter des étages à un immeuble bas » <sup>78</sup> à travers des dérogations aux règles établis par le PLU. Ces dérogations portent par exemple sur des règles de la construction et de l'habitation afin d'alléger les normes sur les isolations acoustiques, sur les protections incendies et les ascenseurs.

**73**

JEAN-MARIE, Audry,  
Le parc de bureaux  
parisien et son poten-  
tiel de transformation,  
Apur, septembre  
2014, note, p.4-10.

**74**

SABBAH, Catherine,  
« Le logement,  
nouveau terrain de jeu  
des foncières cotées »,  
Les Échos,  
[[https://www.lesechos.  
fr/industrie-services/  
immobilier-btp/le-  
logement-nouveau-  
terrain-de-jeu-des-fon-  
cières-cotées-149586](https://www.lesechos.fr/industrie-services/immobilier-btp/le-logement-nouveau-terrain-de-jeu-des-foncières-cotées-149586)]  
Consulté le [25 dé-  
cembre 2019].

**75**

THOMAS, Gaël,  
« Réinventer l'im-  
meuble »  
Businessimmo,  
Disponible sur  
: [[https://www.  
businessimmo.com/  
contents/67578/  
edito-reinventer-l-im-  
meuble](https://www.businessimmo.com/contents/67578/edito-reinventer-l-immeuble)]  
Consulté le [25 dé-  
cembre 2019].

**76**

Op. cit.  
SABBAH, Catherine,  
« Le logement,  
nouveau terrain de jeu  
des foncières cotées »  
p.79.

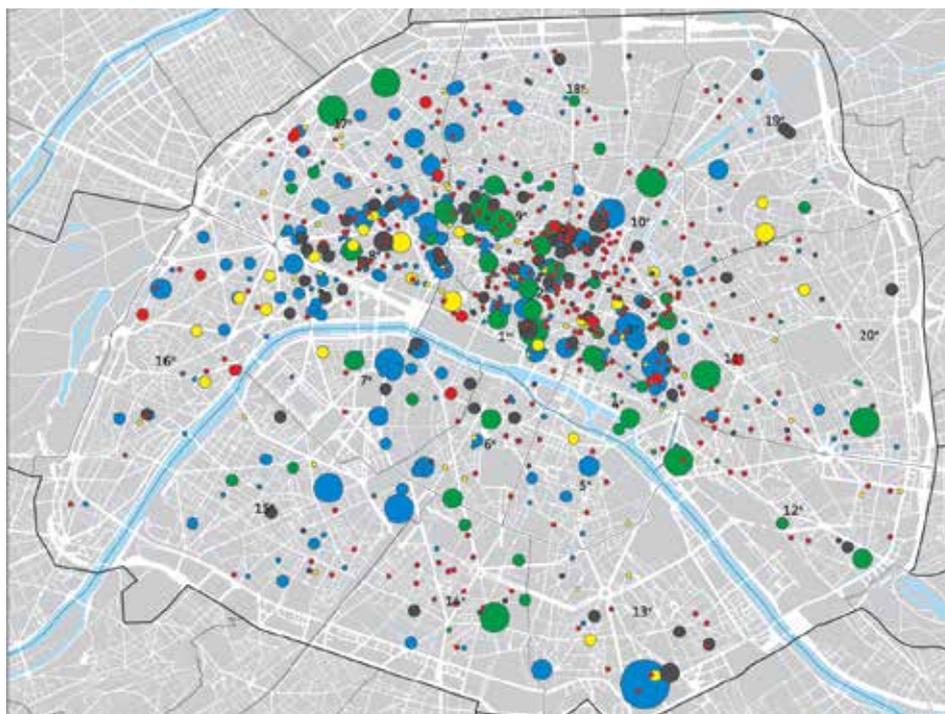
**77**

Ordonnance n° 2013-  
889  
Du 3 octobre 2013  
relative au développe-  
ment de la construc-  
tion de logement  
Disponible sur [https://  
www.legifrance.  
gouv.fr/eli/ordon-  
nance/2013/10/3/ET-  
LX1320194R/jo/texte](https://www.legifrance.gouv.fr/eli/ordonnance/2013/10/3/ET-LX1320194R/jo/texte)  
Consulté le 12 dé-  
cembre 19

**78**

Ibid.

**La structure de la propriété des bureaux en 2014 à Paris.**  
Apur, HBS Research, 2014

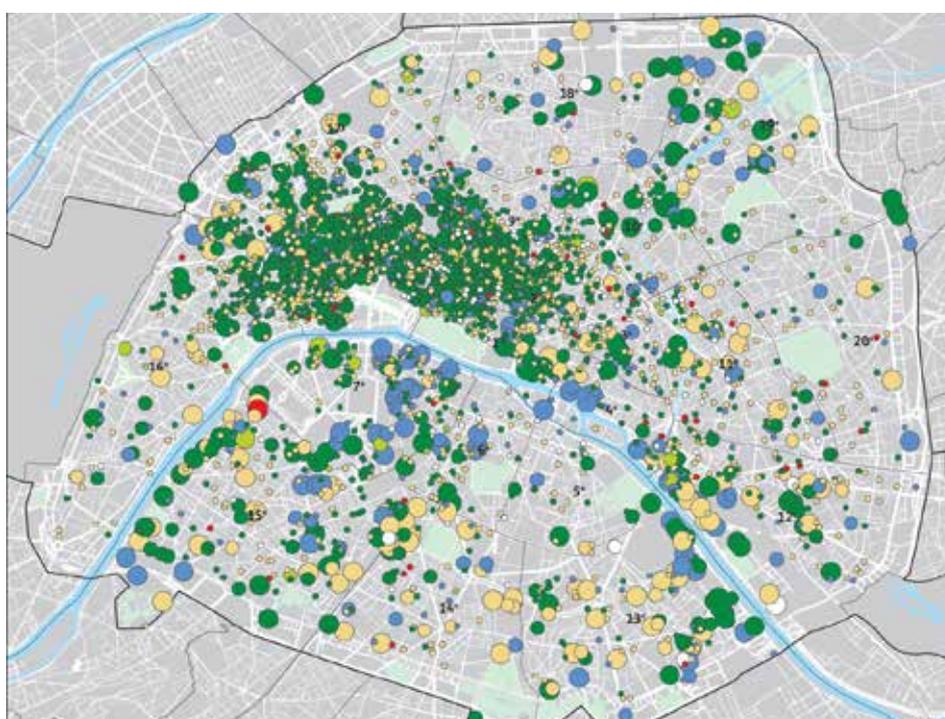


#### Type de propriétaire

- Monopropriété publique
- Monopropriété privée
- Autre monopropriété
- Personne physique
- Copropriété

#### Surfaces des bureaux

- Plus de 10 000 m<sup>2</sup>
- De 5 000 à 10 000 m<sup>2</sup>
- De 1 000 à 5 000 m<sup>2</sup>



#### Type de propriétaire

- Monopropriété publique
- Monopropriété privée
- Autre monopropriété
- Personne physique
- Copropriété

#### Taille de l'opération

- Plus de 20 000 m<sup>2</sup>
- De 3 000 à 20 000 m<sup>2</sup>
- De 1 000 à 3 000 m<sup>2</sup>
- De 300 à 1 000 m<sup>2</sup>

#### Transformation de bureaux en logements entre 2001 et 2012 à Paris.

DU application  
GERCO, SDPCR,  
dossiers autorisés Ville  
de PARIS et Préfet -  
2001 à 2012

## **Le Co-living : le nouveau produit locatif qui mixe logement, commerce et bureaux**

Contrairement au Co-working qui est aujourd'hui un jeune marché mais bien développé, le modèle du coliving n'est pas encore bien défini.

Ce principe qui est né dans les années 2000 à San Francisco par des entrepreneurs américains, est encore timide. Il s'inspire des secteurs de la résidence hôtelière, du logement multifamilial ou encore de l'hôtellerie.

Le coliving prend plusieurs formes mais le principe de base est de proposer des logements all inclusive où leurs usagers partagent des espaces communs et forment une communauté.

La société de conseil European Coliving Index estime que ce secteur va devenir dans les deux années qui viennent une part très importante du marché du logement avec une croissance de plus de 115%<sup>79</sup>:

« Cet actif à une capacité de conversion élevée, tout en nécessitant un investissement plus faible. Le rapport risque/rendement est donc à son avantage, d'autant plus qu'il offre également des retours supplémentaires, grâce à sa composante services (restauration, nettoyage, etc.) et un taux de non-recouvrement beaucoup plus faible. »<sup>80</sup>.

### **Exemple : Cohabs – La maison de rapport du XXIe siècle**

Entretien avec Laure Bommard, community-manager chez Cohabs depuis deux ans (Janvier 2017 et il y avait 4 maisons à ce moment là). Elle fait le lien entre toutes les équipes et travaille avec chacune d'entre elles. Elles gèrent également les fins de chantier.

#### **Cohabs c'est quoi ?**

C'est une entreprise créée en 2014 par quatre frères et/ou copains dont l'architecte d'intérieur et designer Lionel Jadot. On est 14 salariés stagiaires compris. On a plusieurs équipes : acquisition, finance, architecte-architecture d'intérieur-design-décoration, marketing et community manager.

#### **Vous disposez de combien de maisons actuellement ?**

On a 27 maisons à Bruxelles et 1 à New York dont 11 non actives qui sont entre la signature et la fin de chantier ce

qui fait 347 chambres dont 218 actives aujourd'hui.

#### **Votre concept ?**

Acheter des habitations individuelles ou des petits immeubles en monopropriété pour en faire des maisons / hôtels de rapport toujours en monopropriété. Toutes les maisons appartiennent à l'entreprise.

#### **Votre cible ?**

Les jeunes travailleurs qui viennent d'arriver à Bruxelles, nous refusons les étudiants et l'âge minimum est 21 ans.

#### **Un locataire reste combien de temps en moyenne ?**

Il reste minimum 6 mois jusqu'à maximum 3 ans.

#### **Le loyer mensuel moyen ?**

Il est de 700 € en moyenne

#### **Qu'est-ce vous proposez comme**

79

ROUILLARD LAFOND, Luc-Etienne, « Le Co living, une solution au problème de logement en Europe ? » Businessimmo, Disponible sur : [https://www.businessimmo.com/contents/115308/le-coliving-une-solution-au-probleme-de-logement-en-europe] Consulté le [25 décembre 2019].

80

Ibid.

### **services compris dans le prix du loyer ?**

- Le loyer
- Les courses
- Un petit déjeuner livré par nos soins une fois par mois
- L'accès à tous les équipements de la maison
- Le nettoyage de la maison une fois par semaine
- Les évènements
- Internet
- L'eau chaude
- Le chauffage

### **Est-ce que vous un système de conciergerie ?**

Non, à partir du moment où tu as de la conciergerie ou une cafétéria tu deviens de hôtellerie et du coup tu ne réponds pas aux mêmes lois qui sont beaucoup plus contraignantes.

### **Vous organisez quoi comme évènements ?**

Différents types d'évènements sont organisés tous les mois, cela peut-être un tournoi de poker, un cours de gym, un concert privé, un match de foot ou tout simplement un dîner. Une fois par mois, on livre dans chaque maison un petit déjeuner.

### **Est ce qu'en Belgique les loyers sont plafonnés par des lois ou des réglementations?**

Il n'y a pas de réglementations sur les loyers mais beaucoup de personnes s'en plaignent d'ailleurs. Les loyers augmentent de 2 % par ans.

### **Quelles sont les espaces qu'on trouve dans une maison ?**

Des espaces partagés : cuisine, salon et lingerie et dans certaines maisons on peut trouver une salle de sport, une salle de relaxation, une salle pour jouer poker

Des espaces privés : chambre et salle de bain

### **Comment une chambre standard est-elle équipée ?**

Un lit double, un bureau, une chaise de bureau et un placard.

### **J'ai vu qu'il y avait trois types d'habitations, Cohabs traditionnel, Cohabs X et Cohabs S. Quelles sont les différences entre elles?**

Le Cohabs normal correspond au moyen de gamme. On propose des maisons organisées et bien décorées mais ce ne sont pas forcément des matériaux de très bonnes qualités.

Le Cohabs X correspond au haut de gamme. On propose plus de services famille, des matériaux plus nobles et le mobilier qu'on propose est beaucoup plus travaillé. On va travailler avec des artisans spécialisés dans ces maisons.

Le Cohabs S ne correspond pas à du bas de gamme mais plutôt à du social. Ces maisons visent plutôt des immigrés. On fait des partenariats avec des associations qui les suivent et les accompagnent dans leur insertion. C'est un projet très intéressant.

### **Quel est le montant moyen des travaux ?**

On a un budget d'environ 100 000 euros pour la décoration et pour les chantiers.

### **Quelle est la durée moyenne des travaux ?**

3 à 6 mois (démolition – remise des clefs) équipes de 40 hommes

### **Devez-vous respecter des normes particulières ?**

Des normes handicapées non car ce sont des maisons.

Des normes de sécurité oui pour se protéger des assurances dont nous installons des extincteurs et détecteurs à chaque étage, des couvertures incendies dans toutes les chambres, des trousse de sécurité et on fait une vérification des installations électriques et gaz lors de la remise des clefs.

Pour les chambres on doit respecter une hauteur sous plafond de 2m50 minimum ainsi qu'une certaine capacité de lumière.

Et on ne peut pas installer de douche si on n'a pas assez de hauteur sous plafond.

En fait, on se réfère aux textes de lois qui concernent l'hôtellerie pour se protéger parce que pour l'instant aucune loi n'existe pour les habitations comme les nôtres mais déjà c'est pour se protéger vis à vis des assurances et ensuite c'est parce qu'elles vont finir par arriver mais ce n'est pas pour tout de suite !

**Avez-vous des équipes dans Cohabs qui s'occupent de diviser la maison, de la rénover, et de l'aménager ?**

Oui, une team d'architectes, une team d'architectes d'intérieurs, une de designers et une autre de décorateurs. Faites-vous du mobilier sur mesure ?

Oui, 70% de la maison est faite sur mesure. Hormis les canapés, les tables mais sinon tous les placards le sont et la cuisine aussi.

Pour les salles de bains, elles sont identiques dans toutes les maisons, on propose exactement la même robinetterie par exemple.

**Avez-vous une identité visuelle particulière dans chaque maison ?**

Oui complètement et c'est très important. Chaque maison à son thème que les teams d'architecture d'intérieur, design et décoration vont trouver, et ca va aider la team marketing à lui attribuer un logo. De cette façon sur l'application chaque maison à son propre logo.

Ce thème sera très présent dans les espaces communs. Par exemple, on a une maison sous le thème Albani où il y a majoritairement du jaune, du noir et du vert.

Il arrive aussi que l'on garde une base de la maison d'origine. Par exemple dans une des maisons, on a installé une chambre dans une pièce qui était la lingerie à l'origine et pour garder cette trace on a souhaité garder le carrelage tel quel. Un autre exemple est celui d'une maison qui avait brûlé et pour

garder cette trace on a gardé les murs de l'entrée tels quels.

**Pensez-vous à des améliorations particulières à faire dans les maisons?**

Oui, alors on a eu plusieurs retours de personnes nous proposant de faire un espace repassage dans la salle commune parce que malgré le fait qu'une lingerie soit à disposition dans la maison les gens préfèrent le faire en étant avec tout le monde. Donc on a une équipe qui pense actuellement à un mobilier sur mesure qui permettrait de ne pas prendre trop de place, de ne pas être visible quand il n'est pas utilisé.



#### De haut en bas

##### **Maison Parvis 16, 650€ / mois**

Vue de la cuisine,  
Parvis Saint-Gilles,  
Bruxelles, 2019  
© Cohabs.

##### **Maison Louis 88, 750€ / mois**

Vue chambre avec  
salle de douche  
privée, Centre,  
Bruxelles, 2019  
© Cohabs.

##### **Maison Stéphanie, 740€ / mois**

Vue salle de poker  
en sous-sol, Ixelles,  
Bruxelles, 2019  
© Cohabs.

LES DIFFÉRENTES PHASES				
LES VARIABLES EXPLICATIVES	RENAISSANCE			
	SOCIÉTAUX	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le développement du co-learning</li> <li>- L'accession à la propriété de plus en plus compliquée</li> <li>- Des ménages de plus en plus petits (célibataires, famille mono-parentale)</li> <li>- Vieillesse de la population</li> <li>- Le travail du gardien en voie de disparition</li> <li>- Des usages en voie de développement (l'agriculture urbaine, le télétravail, cuisine et buanderie communes)</li> <li>- Le développement des services à domicile (soutien scolaire, livraison à domicile, ménages, soins médicaux, baby-sitting)</li> <li>- Le développement d'activités à mutualiser et à externaliser du logement (cuisine, buanderie, espace de bricolage, salle de jeux pour enfants)</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'écart du taux de rentabilité entre les bureaux et les logements diminue</li> <li>- Le taux de rentabilité du logement qui augmente</li> <li>- Le développement du co-working et co-living</li> <li>- Le développement des services (ménage, repas, ...)</li> <li>- Des ménages de plus en plus petits</li> </ul>
	RÉGLEMENTAIRES	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La loi ALUR</li> <li>- La Loi ELAN</li> <li>- L'ordonnance Duflot</li> <li>- La loi Boutin</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les mesures législatives qui encouragent la reconversion des bureaux en logements</li> </ul>
	TECHNIQUES	Surélévation		Transformation bureaux en logements
LES ÉLÉMENTS DESCRIPTIFS	E	Investissement privé et moral	Investissement privé	Investissement moral
	D	Propriétaire non occupant	Propriétaire non occupant	Propriétaire non occupant
	C	Propriétaire physique	Propriétaire physique	Propriétaire moral
	B	Copropriété	Copropriété	Monopropriété
	A	Unicité d'usages (mais qui est contournée pour proposer des usages variés)	Multiplicité d'usages	Multiplicité d'usages
LA FIGURE				
PÉRIODE	2020			
PARTIE	ETATS DES LIEUX ET PROJECTION			

Les mesures législatives actuelles encouragent la reconversion des bureaux en logements afin de lutter contre la pénurie de logement et ainsi redonner une vocation plus résidentielle à la ville.

Mais vers quel type de résidence se tourne les entreprises ?

Des exemples que nous avons cité dans ce chapitre nous montre que l'habitat parisien de demain ne se résume plus au type de l'appartement de plain-pied où l'on vit sur un système à l'horizontal. Il n'est plus refermé sur lui, il devient collectif et ressemble, avec le confort en moins, à la maison de rapport.

Le nouveau logement est en fait une pièce privative au sein d'une habitation collective. En effet, nous pourrions, à partir du principe de Cohabs déterminer les trois types de pièces qui le composent.

La pièce privée, située dans un étage, où l'on se lave, s'habille, dort et travaille. La grande salle commune où l'on se sociabilise, cuisine et mange. La dernière, au sous-sol, peut être une salle de sport, une salle de jeu ou une salle de cinéma. C'est le petit plus de la maison, c'est la raison pour laquelle on choisit telle ou telle maison. Cependant, nous venons d'énumérer les pièces qui structurent le logement mais celui-ci ne se limite plus aux cloisons et aux mobiliers. En effet aujourd'hui, le logement, c'est aussi une connexion wifi, un abonnement Netflix, un service de conciergerie et encore bien plus.

Ce système peut s'avérer très avantageux car ce système propose à un prix attractif un logement indépendant, collectif et confortable.

L'éventuel inconvénient pourrait être la récolte de datas par l'entreprise qui détient l'immeuble car elle serait capable de contrôler nos moindres faits et gestes.



Dans chacune des trois phases historiques il était possible d'identifier un immeuble de rapport générique unique : l'immeuble à multiplicité d'usages, en mono-propriété appartenant à une personne physique, non occupante des lieux.

En revanche dans la vision perspective nous pouvons émettre l'hypothèse de plusieurs formes coexistantes qui correspondent à une forme générique innovante mais qui couvre des formes d'exploitations différentes. Nous aurions donc trois déclinaisons de l'immeuble de rapport :

- Une première déclinaison qui appartient à plusieurs propriétaires physiques à destination unique d'habitation où l'on retrouvait des usages mixtes (potager donc agriculture urbaine, espace commun de travail donc bureau et logements) dédiés exclusivement aux habitants de l'immeuble. Cette forme, contrairement aux deux prochaines, exclut toute commercialisation, par exemple les fruits du potager seraient cultivés par les habitants et serviraient à leur propre consommation.
- Une deuxième déclinaison qui appartient à plusieurs propriétaires physiques à destination mixte (exploitation agricole, services, bureaux, commerces, logement) dont les recettes de ces activités reviennent aux propriétaires pour rentabiliser les charges d'exploitation de l'immeuble mais aussi pour faire du profit et dont certains espaces peuvent accueillir des personnes de l'extérieur (ERP). Par exemple, le restaurant au rez-de-chaussée est ouvert à toutes personnes extérieures et ses recettes reviennent aux propriétaires de l'immeuble et les récoltes du potager peuvent être utilisées par le restaurant ou commercialisées.
- Une troisième forme qui dans son fonctionnement est identique à la deuxième mais qui appartient cette fois à un propriétaire moral. Dans cette forme, l'absence de plusieurs propriétaires rend encore plus probable cette projection. Elle permet également de repenser l'immeuble dans son intégralité.

Ces trois déclinaisons laissent imaginer que les parties communes ne soient plus perçues comme extérieurs aux logements mais plutôt comme le prolongement de ces derniers. La notion d'appartement pourrait d'ailleurs être re-questionnée. L'appartement, qui a vu le jour avec la création de l'immeuble au XVIII est-il désuet? Le nombre de gens habitant seul augmentant laisse penser qu'une simple pièce dédiée à du personnel au sein d'un bâti accueillant une communauté et des usages multiples pourrait être une solution adaptée. En parallèle de la renaissance de l'immeuble, ne serait-ce pas également la fin de l'appartement de plein pied et le retour du logement à la verticale qui caractérisait la maison de rapport ?

PHASE		HISTORIQUE			
		ORIGINE	DÉVELOPPEMENT	MATURITÉ	DÉCLIN
LES VARIABLES EXPLICATIVES	SOCIÉTAUX		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le développement de la cohabitation de plusieurs ménages qui engendrent des nouvelles réflexions autour des distributions et des aménagements intérieurs</li> <li>- Le logement locatif devient un placement très rentable</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le développement des logements pour toutes les catégories de ménages</li> <li>- La forte rentabilité du logement locatif pour les propriétaires</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le développement de la notion de confort et d'équipements domestiques</li> <li>- Les successions des immeubles</li> <li>- L'augmentation du pouvoir d'achat</li> <li>- La création du marché de l'achat à crédit et du Plan d'épargne logement</li> <li>- Le taux de rentabilité du logement locatif chute</li> </ul>
	RÉGLEMENTAIRES		<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'absence de mesures législatives</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'absence de mesures législatives</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Loi de 1918 puis de 1948 sur les blocages des loyers</li> <li>- Création des logements sociaux</li> <li>- Création des APL</li> <li>- Loi sur la copropriété en 1965 qui délimite la destination de l'immeuble</li> </ul>
	TECHNIQUES		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Surélévation, jumelage et extension</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'apparition de l'ascenseur</li> <li>- Le développement de la salle de bain</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le système du tout-à-l'égout</li> </ul>
LES ÉLÉMENTS DESCRIPTIFS	E		Investissement privé	Investissement privé	Investissement privé
	D		Propriétaire occupant	Propriétaire non occupant	Propriétaire occupant
	C		Propriétaire physique	Propriétaire physique	Propriétaire physique
	B		Monopropriété	Monopropriété	Copropriété
	A		Multiplicité d'usages	Multiplicité d'usages	Unicité d'usages
LA FIGURE					
PÉRIODE		Moyen-Âge à 1670	1670 à 1770	1770 à 1918	1918 à 2020

## ÉTATS DES LIEUX ET PROJECTION

### RENAISSANCE

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le développement du co-learning</li> <li>- L'accèsion à la propriété de plus en plus compliquée</li> <li>- Des ménages de plus en plus petits (célibataires, famille mono-parentale)             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vieillesse de la population</li> </ul> </li> <li>- Le travail du gardien en voie de disparation</li> <li>- Des usages en voie de développement (l'agriculture urbaine, le télétravail, cuisine et buanderie communes)             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le développement des services à domicile (soutien scolaire, livraison à domicile, ménages, soins médicaux, baby-sitting)</li> </ul> </li> <li>- Le développement d'activités à mutualiser et à externaliser du logement (cuisine, buanderie, espace de bricolage, salle de jeux pour enfants)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'écart du taux de rentabilité entre les bureaux et les logements diminue</li> <li>- Le taux de rentabilité du logement qui augmente</li> <li>- Le développement du co-working et co-living</li> <li>- Le développement des services (ménage, repas, ...)</li> <li>- Des ménages de plus en plus petits</li> </ul>
--	---

<ul style="list-style-type: none"> <li>- La loi ALUR</li> <li>- La Loi ELAN</li> <li>- L'ordonnance Duflot</li> <li>-La loi Boutin</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les mesures législatives qui encouragent la reconversion des bureaux en logements</li> </ul>
---	---

Surélévation	Transformation bureaux en logements
--------------	-------------------------------------

Investissement privé et moral	Investissement privé	Investissement moral
Propriétaire non occupant	Propriétaire non occupant	Propriétaire non occupant
Propriétaire physique	Propriétaire physique	Propriétaire moral
Copropriété	Copropriété	Monopropriété
Unicité d'usages (mais qui est contournée pour proposer des usages variés)	Multiplicité d'usages	Multiplicité d'usages



# Bibliographie

## ARTICLES EN LIGNE

**ALBA, Dominique,**

« Construire mieux et plus durable : Incidence de la loi ALUR sur l'évolution du bâti parisien »  
Apur,  
Disponible sur : [[https://www.apur.org/sites/default/files/documents/incidences\\_evolution\\_loi\\_ALUR\\_bati\\_parisien.pdf](https://www.apur.org/sites/default/files/documents/incidences_evolution_loi_ALUR_bati_parisien.pdf)]  
Consulté le [26 décembre 2019].

**BOUSSAD, Nadia, BELLIDENTY, Jacques, TRIGANO, Lauren,**  
« Résidences principales : copropriété (87%) et monopropriété (13%) »  
Drihl,  
Disponible sur : [[http://www.drihl.iledefrance.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/residences\\_principales\\_copropriete\\_cle532b17.pdf](http://www.drihl.iledefrance.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/residences_principales_copropriete_cle532b17.pdf)]  
Consulté le [27 octobre 2019].

**CHERMANN, Elodie,**

« Télétravail, formule gagnante ? »,  
Le Monde,  
Disponible sur : [[https://www.lemonde.fr/emploi/article/2019/05/07/teletravail-une-formule-gagnante\\_5459384\\_1698637.html](https://www.lemonde.fr/emploi/article/2019/05/07/teletravail-une-formule-gagnante_5459384_1698637.html)]  
consulté le [29 décembre 2019].

**COULAUD, Nathalie,**

« Se loger à Paris coûte en moyenne 1 165 euros par mois »,  
Le Monde,  
[[https://www.lemonde.fr/argent/article/2018/11/01/se-loger-a-paris-coute-en-moyenne-1-065-euros-par-mois\\_5377424\\_1657007.html](https://www.lemonde.fr/argent/article/2018/11/01/se-loger-a-paris-coute-en-moyenne-1-065-euros-par-mois_5377424_1657007.html)]  
Consulté le [26 décembre 2019].

**DAGUET, Fabienne,**

« Des ménages toujours plus nombreux, toujours plus petits »,  
INSEE,  
Disponible sur : [<https://www.insee.fr/fr/statistiques/3047266>]  
Consulté le [24 septembre 2019].

**DUMONT, Marie-Jeanne,**

« Naissance de l'immeuble moderne »,  
D'a,  
Disponible sur : [<https://www.darchitectures.com/naissance-de-limmeuble-moderne-a708.html>]  
Consulté le [18 septembre 2019].

**DUPUY, Hélène,**

« Immobilier : pourquoi les propriétaires ont peur de louer ? »,  
Les échos,  
Disponible sur : [<https://www.lesechos.fr/2018/10/immobilier-pourquoi-les-proprietaires-ont-peur-de-louer-998532>]  
Consulté le [30 octobre 2019].

**FRISON, Marie-Noëlle,**

« Logements : le nombre de permis de construire chute de 8,6% sur un an »,  
Le Moniteur  
Disponible sur : [<https://www.lemoniteur.fr/article/logements-le-nombre-de-permis-de-construire-chute-de-8-6-sur-un-an.2044250>]  
Consulté le [24 décembre 2019].

**HENRIE, Christine,**

« Les élus communistes veulent taxer davantage les résidences secondaires »  
Le Parisien,  
Disponible sur : [<http://www.leparisien.fr/paris-75/paris-les-residences-secondaires-seront-elles-taxe-es-a-300-18-10-2019-8175828.php>]  
Consulté le [22 décembre 2019].

**JENICK, Claire,**

« Les français, champions du temps passé à table »,  
Statista,  
Disponible sur : [<https://fr.statista.com/infographie/13223/heures-minutes-passees-manger-et-boire-ocde/>]  
Consulté le [29 décembre 2019].

**LACAZE, Diane,**

« 1 immeuble sur 2 dans Paris a plus d'un siècle »,  
Bfm,  
Disponible sur : [<https://bfmbusiness.bfmtv.com/entreprise/1-immeuble-sur-2-dans-paris-a-plus-d-un-siecle-950583.html>]  
Consulté le [26 septembre 2019].

**LA REDACTION,**

« Quelles sont les villes qui comptent le plus de logements Airbnb dans le monde ? »,  
Géo,  
Disponible sur : [<https://www.geo.fr/voyage/quelles-sont-les-villes-qui-comptent-le-plus-de-logements-airbnb-dans-le-monde-197550>]  
Consulté le [23 septembre 2019].

**LENEVE, Soazig,**

« A Paris, des classes moyennes en voie de disparition »,  
Le Monde,  
Disponible sur : [[https://www.lemonde.fr/smart-cities/article/2019/06/11/a-paris-des-classes-moyennes-en-voie-de-disparition\\_5474562\\_4811534.html](https://www.lemonde.fr/smart-cities/article/2019/06/11/a-paris-des-classes-moyennes-en-voie-de-disparition_5474562_4811534.html)]  
Consulté le [16 décembre 2019].

**MONNIER, Constance,**

« Riches, pauvres et classes moyennes : comment se situer ? »,  
Inégalités,  
Disponible sur : [[https://www.inegalites.fr/Riches-pauvres-et-classes-moyennes-comment-se-situer?id\\_theme=15](https://www.inegalites.fr/Riches-pauvres-et-classes-moyennes-comment-se-situer?id_theme=15)]  
Consulté le [24 décembre 2019].

**NAFY, Nathalie,**

« Quand le gardien d'immeuble devient gardien de la paix »,

Contrepoints,

Disponible sur : [[https://www.lemonde.fr/smart-cities/article/2019/06/11/a-paris-des-classes-moyennes-en-voie-de-disparition\\_5474562\\_4811534.html](https://www.lemonde.fr/smart-cities/article/2019/06/11/a-paris-des-classes-moyennes-en-voie-de-disparition_5474562_4811534.html)]

Consulté le [25 décembre 2019].

**RADICCHI, Camille,**

« Taxe sur les logements vacants 2019 : qui est concerné, dans quelles villes ? »,

Toutsurmesfinances,

disponible sur : [<https://www.lesechos.fr/2018/10/immobilier-pourquoi-les-propre-taires-ont-peur-de-louer-998532>]

Consulté le [22 décembre 2019].

**RIVATON, Robin,**

« Crise du logement: «Les métropoles sont devenues de véritables châteaux-forts» »,

Le figaro,

disponible sur : [<https://www.lefigaro.fr/vox/economie/crise-du-logement-les-metropoles-sont-devenues-de-veritables-chateaux-forts-20190712>]

Consulté le [14 octobre 2019].

**ROUILLARD LAFOND, Luc-Etienne,**

« Le Co living, une solution au problème de logement en Europe ? »

Businessimmo,

Disponible sur : [<https://www.businessimmo.com/contents/115308/le-coliving-une-solution-au-probleme-de-logement-en-europe>]

Consulté le [25 décembre 2019].

**SABBAH, Catherine,**

« Le logement, nouveau terrain de jeu des foncières cotées »,

Les Echos,

[<https://www.lesechos.fr/industrie-services/immobilier-btp/le-logement-nouveau-terrain-de-jeu-des-foncieres-cotees-149586>]

Consulté le [25 décembre 2019].

**SAPPORO, John,**

« Murs maraîchers et toits fruitiers : les immeubles se muent en exploitations agricoles »,

Le Moniteur,

disponible sur : [<https://www.lci.fr/social/on-passe-de-moins-en-moins-de-temps-dans-la-cuisine-2100104.html>]

Consulté le [26 décembre 2019].

**THOMAS, Gaël,**

« Réinventer l'immeuble »

Businessimmo,

Disponible sur : [<https://www.businessimmo.com/contents/67578/edito-reinventer-l-immeuble>]

Consulté le [25 décembre 2019].

**TOUZANI, Samir,**

« Logements vacants : taxes et propositions »

Les Echos,

Disponible sur : [<https://www.lesechos.fr/patrimoine/immobilier/logements-vacants-des-taxes-et-des-propositions-1149139>]

Consulté le [22 décembre 2019].

**VOVOS, Joffrey,**

« Le « très » juteux business du soutien scolaire »

Disponible sur [<http://www.leparisien.fr/societe/le-tres-juteux-business-du-soutien-scolaire-18-11-2018-7945446.php>]

Consulté le [29 décembre 2019].

**ARTICLES****BRIDIER, Galla,**

Le logement parisien en chiffres, Adil, octobre 2019, n° 19, p. 6-7.

**CHATZIS, Konstantinos,**

Alimenter en eau et assainir les immeubles parisiens, 1850-1930 : la généralisation du « système Belgrand », Flux, septembre 2014, n°97-98, p. 30-36.

**DEMAISON, Catherine,****GRIVET, Laurence,**

Les conditions de logement en France, Insee, février 2017, édition 2017, p. 25-118.

**FROUARD, Hélène,**

Tous propriétaires ? Les débuts de l'accession sociale à la propriété, Le mouvement social, 2012, n°239, p. 113-128.

**JEAN-MARIE, Audry,**

La propriété foncière et immobilière à Paris, Apur, décembre 2003, n°39, p. 27-39.

**JEAN-MARIE, Audry,**

Les chambres de service à Paris: 85 % sont inhabitées. Un potentiel pour développer l'offre de logement ?, Apur, octobre 2015, n°94, p.2-6.

**JEAN-MARIE, Audry,**

Le parc de bureaux parisien et son potentiel de transformation, Apur, septembre 2014, note, p.4-10.

**KHELLADI, Issam,**

Paris, 2050 : quels impacts des évolutions démographiques sur les besoins en équipements ?, Insee, mai 2018, n°83, 2018.

**LABICH, Chloé,**

Repas livrés, un marché qui explose, Zepros, novembre 2019, n°43, p. 20-56.

**LEPOUTRE, Daniel,**

Histoire d'un immeuble haussmannien, Catégories d'habitants et rapports d'habitation en milieu bourgeois, Revue française de sociologie, 2012, Vol. 51, p. 321-358.

**LEYMOINERIE, Claire,**

Le salon des arts ménagers dans les années 1950, Vingtième siècle. Revus d'histoire, 2006, n°91, 2006, p. 43-56.

**RUBIN, Patrick,**

Construire réversible, Canal architecture, avril 2017, p 1-96.

**MASSOT, André,**

« De plus en plus de parisiens propriétaires de leur logement », Economie et statistique, 1991, n°240, p. 37-45.

**TAFFIN, Claude,**

L'accession à tout prix. Economie et statistique, septembre 1987, n°202, p. 5-15.

**LOLLIVIER, Stéfan,**

Les comportements en matière d'épargne et de patrimoine  
Economie et statistique, septembre 1987, n°202, p. 5-15.

**ZILLONIZ, Sandra,**

Les temps de déplacement entre domicile et travail. Des disparités selon l'organisation des horaires de travail, Dares, novembre 2015, n° 081, p. 11-74.

## OUVRAGES

**CABESTAN, Jean-François,**

La conquête du plain-pied - L'immeuble à Paris au XVIIIe siècle,  
Picard, Paris, 2004, 311 p.

**CHANCRIN, Jeanne,**

Nouveau Larousse ménager,  
Larousse, Paris, 1955, 1168 p.

**ELEB, Monique,**

**BENDIMERAD, Sabrina,**  
Vue de l'intérieur, Habiter un immeuble en Ile-de-France, 1945-2010,  
Archibooks, Paris, 2010, 156 p.

**GALLET, Michel,**

Demeures parisiennes à l'époque de Louis XVI,  
Éditions du Temps, Paris, 1964, 630 p.

**MOLEY, Christian,**

Regard sur l'immeuble privé,  
Architecture d'un habitat 1880-1970,  
Le moniteur, Paris, 1999, 218 p.

## CONFÉRENCES & DOCUMENTS AUDIOVISUELS

**DEMAIN LA VILLE,**

Demain, habiter des villes collaboratives [vidéo en ligne],

Youtube, 6 mars 2018,

Disponible sur [[https://www.youtube.com/watch?v=Rr\\_yf2TIBbl](https://www.youtube.com/watch?v=Rr_yf2TIBbl)]

Vue le [12 décembre 2019].

**LCI,**

On passe de moins en moins de temps dans la cuisine [vidéo en ligne],

LCI, 1er octobre 2018,

Disponible sur [<https://www.lci.fr/social/on-passe-de-moins-en-moins-de-temps-dans-la-cuisine-2100104.html>]

Vue le [29 décembre 2019].

**PAVILLON DE L'ARSENAL,**

A quoi ressemblera l'habitat de demain ? [vidéo en ligne],

Dailymotion, 25 septembre 2019,

Disponible sur <http://www.pavillonarsenal.com/fr/arsenal-tv/conferences/1-architecte-1-batiment/9230-franklin-azziarchitecture.html>,

Vue le [25 septembre 2019].

## INTERVIEW

**BOMMARD, Laure**

Community manager,

Cohabs,

Interview le 15 octobre 2019

## TEXTES LÉGISLATIFS

**Arrêté n°2019-05**

Fixant les loyers de référence, les loyers de référence majorés et les loyers de référence minorés pour la Ville de Paris

Disponible sur [https://www.dalloz-actualite.fr/sites/dalloz-actualite.fr/files/resources/2019/06/recueil-idf-029-2019-05-recueil-des-actes-administratifs-special\\_du\\_28\\_05\\_2019.pdf](https://www.dalloz-actualite.fr/sites/dalloz-actualite.fr/files/resources/2019/06/recueil-idf-029-2019-05-recueil-des-actes-administratifs-special_du_28_05_2019.pdf)

Consulté le 20 novembre 2019

**Article R151-27**

Du 28 décembre 2015, déterminant les destinations de construction des immeubles

Disponible sur <https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LE-GIARTI000031720591&cidTexte=LE-GITEXT000006074075>

Disponible sur <https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LE-GIARTI000031720591&cidTexte=LE-GITEXT000006074075>

Consulté le 2 décembre 2019

**Article 55 de la loi SRU**

Du 13 décembre 2000

Disponible sur <https://www.convergence-lr.fr/article-55-de-la-loi-sru-mode-demploi-des-sanctions-3.html>

Disponible sur <https://www.convergence-lr.fr/article-55-de-la-loi-sru-mode-demploi-des-sanctions-3.html>

Consulté le 10 décembre

**Loi n° 2014-366,**

Du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

Disponible sur

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000028772256&categorieLien=id>

Consulté le 9 décembre

**Loi n° 2018-1021**

Du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique

Disponible sur

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000037639478&categorieLien=id>

Consulté le 9 décembre

**Loi n° 2009-323**

Du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion

Disponible sur

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000020438861&categorieLien=id>

Consulté le 9 décembre

**Loi n° 48-1360,**

Du 1 septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement

Disponible sur

<https://www.legifrance.gouv.fr/>,

Consulté le 13 septembre 2019

**Ordonnance n° 2013-889**

Du 3 octobre 2013 relative au développement de la construction de logement

Disponible sur

<https://www.legifrance.gouv.fr/eli/ordonnance/2013/10/3/ETLX1320194R/jo/texte>

Consulté le 12 décembre

Autrefois, le premier type d'immeuble parisien appelé immeuble de rapport réunissait toutes les activités de la ville, il représentait une véritable plateforme de vie en continu. L'illustration publiée en 1883 intitulée *Paris qui travaille* exprime particulièrement bien cette notion de mixité d'usages et de services qu'on pouvait y trouver : un café au rez-de-chaussée, un bureau d'avocat au 3<sup>e</sup>, une boutique de vêtements au 4<sup>e</sup>, une salle de classe au 5<sup>e</sup> et des chambres de domestiques au dernier. Actuellement, les activités de la ville ne se mélangent plus. Nous avons des immeubles d'habitations qui concentrent les activités de la nuit, d'autres de bureaux et d'autres de commerces qui rassemblent les activités du jour. Les immeubles se sont figés avec d'un côté les parties privées et de l'autre les parties communes. Les immeubles d'aujourd'hui sont-ils adaptés à nos modes de vie actuelles ? N'est-il pas venu le moment de repenser les immeubles dans leur ensemble en repensant le fonctionnement des parties communes et le lien qu'elles entretiennent avec les logements privés ?