



ORDRE
DES
ARCHITECTES



Réparer la ville :

DONNER LA PRIORITÉ À LA RÉHABILITATION

- **Revitaliser et intensifier la ville**, en encourageant la reconquête des centres-villes par la mobilisation de nouveaux outils : curetage d'îlots.

Renforcer les territoires :

PERMETTRE UN DÉVELOPPEMENT MIEUX ÉQUILIBRÉ

- **Mettre en œuvre le « zéro artificialisation nette »**, en priorisant les constructions neuves sur les friches urbaines à reconquérir : emprises industrielles et commerciales, terrains militaires, délaissés ferroviaires.

Ils l'ont fait

**Construire du logement et réussir
une densification juste en tissu urbain contraint :
L'opération « Boulay-Clichy » à Paris**

Lieu

Paris 17^{ème} (161 206 habitants)

Programme

Construction de 111 logements sociaux du T1 au T4 ;
50 places de stationnement ; 200 m² de locaux d'activités

Maîtrise d'ouvrage

ICF Habitat La Sablière

Maîtrise d'œuvre

Atelier Laurent Niget, OTEIS bureau d'études TCE,
TERAO bureau d'études HQE, Eiffage Construction Habitat

Surface

7 786 m² SDP

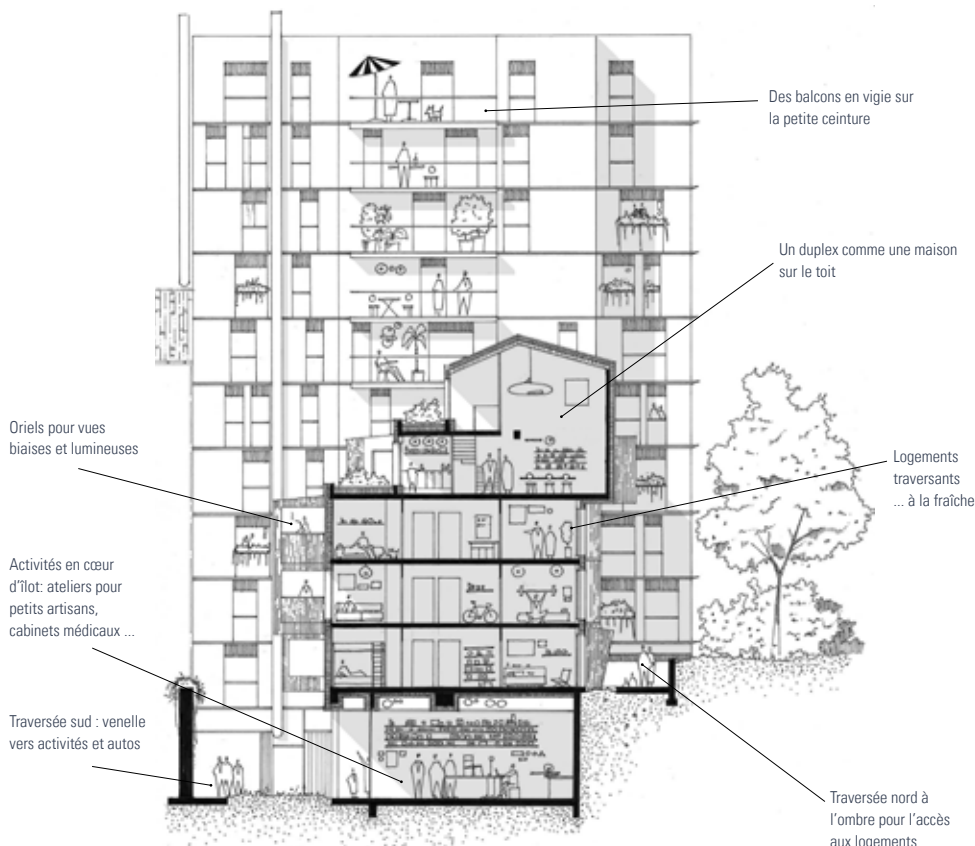
Coût

16 920 000 € HT

Livraison

Juin 2024

Ce projet illustre une démarche exemplaire de densification de la ville, construit sur un terrain très contraint, « relicat » d'une frange urbaine en bordure de voie ferrée.



→ **Construire la ville sur la ville** en dépassant les contraintes naturelles et urbaines du terrain pour y construire des logements sociaux de qualité.

→ **Concevoir un programme d'habitat mixte** (logements, commerces, stationnement) qui réponde harmonieusement au site et à son environnement complexe.

→ **Intégrer le confort comme donnée majeure du projet**, notamment grâce aux espaces extérieurs végétalisés, à la mixité des usages, à la qualité des logements et des matériaux employés.

→ **Concevoir une volumétrie et des espaces innovants** à travers un projet dont l'insertion architecturale répond à son environnement.

Description

Situé à Paris dans le 17^{ème} arrondissement en bordure de la petite ceinture, le terrain sur lequel a été bâti cet immeuble de logements sociaux appartenait à ICF La Sablière, partenaire de la SNCF. Avec ses 200 mètres de long, 20 mètres de large et 5 mètres de dénivelé, ce foncier très contraint est emblématique des derniers « morceaux de ville » valorisables dans Paris.

L'aménagement de la parcelle s'articule autour d'un bâtiment en R+9 qui répond au foisonnement urbain et aux gabarits environnants. Plus on progresse vers le cœur d'îlot, plus les ambiances architecturales et végétales rendent paisible le cheminement.

Le côté Nord/Ouest longe la petite ceinture et sa végétation libre. Les logements y bénéficient de l'ombre des arbres et de leur fraîcheur en été. Au Sud/Est se trouvent les activités artisanales et commerciales en lien avec l'avenue, puis le parking semi-enterré. Eclairé naturellement, le parking abrite des plantes grimpantes en façade pour végétaliser cet espace minéral.

Par ses propositions, l'architecte a su tirer parti des gabarits du PLU : la hauteur bâtie se réduit en cœur d'îlot pour retrouver une échelle plus intime, avec des bâtiments en R+4. Le bardage métallique présent sur les façades en fronts de rue laisse place à un bardage en bois, rappelant la nature environnante.

La finesse de la parcelle se prête à des logements traversants, avec des cuisines séparées et des salles de bain éclairées naturellement. Bow-windows, balcons et terrasses procurent des espaces de vie généreux pour les habitants.

Distinction

Prix de l'Habitat 2025, décerné par l'Académie d'architecture et le Conseil national de l'Ordre des architectes