

IMMEUBLE À PARTAGER

Étude pour la mutation des grandes copropriétés

Charlotte Belval & Pierre Parquet (Belval & Parquet Architectes)



17,5 x 25 cm – 64 pages
Prix de vente public : 13 euros

Éditions Pavillon de l'Arsenal
Collection Recherches et Expérimentation
Textes et illustrations : Belval & Parquet Architectes
Conception graphique : Pavillon de l'Arsenal
Reportage photographique : Philippe Billard
Date de parution : Avril 2021

ISBN : 978-2-35487-059-1

Étude réalisée
avec le soutien de Cheuvreux

Contact distributeurs :
libraire@pavillon-arsenal.com
01 42 76 33 97

Plus de 70% des immeubles de logements parisiens sont des copropriétés privées et deux cents d'entre elles comptent plus de 200 logements. Majoritairement construites entre 1950 et 1980, souvent par des concepteurs de renom, ces ensembles doivent aujourd'hui s'adapter aux enjeux climatiques du bâti, aux nouveaux usages de leurs habitants, à l'évolution des quartiers et aux ambitions énergétiques partagées. Portée par les architectes Charlotte Belval et Pierre Parquet, avec le soutien de l'étude Cheuvreux, la recherche « Immeubles à partager » explore les potentiels d'évolution de ces résidences de grande envergure au travers des analyses prospectives et participatives, menées avec les habitants, de trois copropriétés caractéristiques : Lutèce 2000 (Paris 11), Le Pressoir (Paris 20) et le grand Pavois (Paris 15).

Chacune possède des qualités propres et des nécessités d'intervention différentes et toutes partagent le potentiel de la grande échelle et la difficulté du commun. Quelles solutions pour réinvestir des parking de plus en plus délaissés ? Comment financer des travaux indispensables à la structure des immeubles ? Comment créer des lieux pour de nouveaux usages souhaités ? Comment rendre plus vertueux ces grands ensembles en consommant moins d'eau ou produisant moins de déchets ? Les transformations, pensées avec les habitants, étudiées et analysées avec l'Étude Cheuvreux, illustrent ainsi la capacité d'évolution de ces copropriétés et donnent valeur d'exemple.

Belval & Parquet Architectes est une agence fondée en 2017 par Charlotte Belval (1989) et Pierre Parquet (1988). Intervenant dans le champ de l'architecture, de l'urbanisme et de la recherche, elle analyse les conditions de la fabrication des territoires pour informer sa pratique et développer des projets au service de l'intérêt général. Lauréate de plusieurs concours, elle développe une expertise à de multiples échelles, de la construction de bâtiments multifonctionnels en milieu dense à la transformation du patrimoine du XX^e siècle.



IMMEUBLE À PARTAGER

Étude pour la mutation des grandes copropriétés

Charlotte Belval & Pierre Parquet (Belval & Parquet Architectes)

Lexique de la copropriété

Copropriété : tout immeuble bâti ou groupement d'immeubles bâti dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes.

Spécificité des copropriétés : tous les copropriétaires forment collectivement et sans aucune limitation le syndicat de copropriétaires. Ce syndicat a pour missions principales de veiller à la conservation et à l'administration de l'immeuble.

Assemblée générale des copropriétaires : les copropriétaires exercent ces missions au moins une fois par an pour décider des travaux et des orientations à y faire, notamment pour leur immeuble. Le vote de l'assemblée générale obéit à des règles très précises.

Conseil syndical de copropriété : le conseil syndical est composé de membres élus de la copropriété. Il coordonne les relations entre le syndicat et le service des copropriétaires et assure une mission consultative, d'assistance et de contrôle de gestion. Les membres du conseil syndical ne sont pas rémunérés. Ils sont élus pour un mandat qui ne peut excéder 3 ans renouvelables.

Syndic de copropriété : chaque copropriété doit avoir un syndic pour l'administrer et gérer les finances de la copropriété. Le syndic peut être un professionnel ou un non-professionnel choisi parmi les copropriétaires. La durée maximale du mandat du syndic est de 3 ans ou 1 an dans certains cas. Cette durée est renouvelable. Il est possible de remettre les mandats en cours de mandat.

Règlement de copropriété : le règlement de copropriété est un document écrit qui définit les règles de fonctionnement de l'immeuble et précise les droits et les obligations des copropriétaires. Le syndic de copropriété est responsable de son application.

Charges de copropriété : chaque copropriétaire est tenu au paiement des charges au titre du fonctionnement, de l'entretien et de l'entretien de la copropriété.

Transformer une copropriété

Une copropriété est une copropriété. L'ensemble des copropriétaires forme le syndicat de copropriétaires, dont la mission principale est de veiller à la conservation et à l'administration de l'immeuble. En principe, les copropriétaires ne peuvent pas modifier le règlement de copropriété. Le décret du 17 juin 2010, qui a introduit le statut de copropriété de droit commun, a permis de modifier le règlement de copropriété de la résidence par un vote de la majorité absolue des copropriétaires en assemblée générale. Ce décret a permis de modifier le règlement de copropriété de la résidence par un vote de la majorité absolue des copropriétaires en assemblée générale. Ce décret a permis de modifier le règlement de copropriété de la résidence par un vote de la majorité absolue des copropriétaires en assemblée générale.

Les dispositions qui précèdent des copropriétés aménagées par le copropriétaire sont applicables à la loi du 12 juillet 1985, qui fixe le statut de la copropriété des immeubles bâtis, entre trois types de régime :

- Régime de l'article 24 : majorité des voix des copropriétaires ordinaires, plafonnée à 40%.
- Régime de l'article 25 : majorité des voix de tous les copropriétaires ordinaires, plafonnée à 40%.
- Régime de l'article 26 : majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix. Ce régime est, depuis le 17 juin 2010, le régime de droit commun des copropriétés. Les dispositions de l'article 26 ne s'appliquent pas aux copropriétés existantes au 17 juin 2010. Les dispositions de l'article 26 peuvent être étendues à d'autres copropriétés existantes, à la majorité absolue des voix qui elles auront approuvé l'application de la loi des copropriétaires présents, représentés et après vote par copropriétaires, représentant au moins la moitié des voix de leur copropriété.

Michèle Ramez, Nadine Assolot
et Marianne Duvet, conseillers
Étude Charbonnier, Le 14/03/2020

Lutèce 2000

60-63 rue de la République, 3-11 passage Bulbois, 17 passage Charles-Darwin, Paris 19^e

1970-1981


Julienne Fau, Pierre Agui, architectes
EPI, Études et Promotions Immobilières, maîtrise d'ouvrage

Caractéristiques	
530 logements	11 422 m ² de surface parcellaire
1 077 habitants	6 101 m ² d'emprise au sol
654 places de parking	0,234 m ² d'espace libre
3 niveaux de sous-sol	dont 2 700 m ² d'espaces verts
Programes annexes : bureaux, commerces, entourage	Hauteur de construction 60 à 61 m

Typologie des logements	
T1 : 41,5%	T2 : 28,4%
T3 : 17%	T4 : 6,3%
T5 : 2,8%	

Niveau des occupants

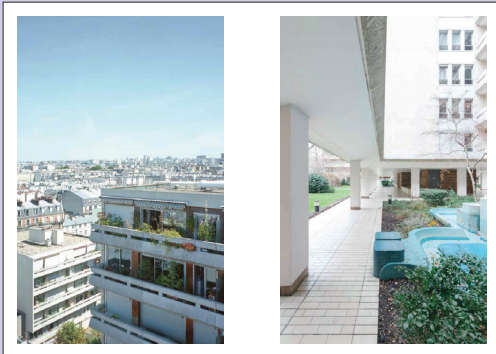
Locataires : 80%	Propriétaires : 20%
Orphanes à titre gratuit : 2%	Logements inoccupés : 7%



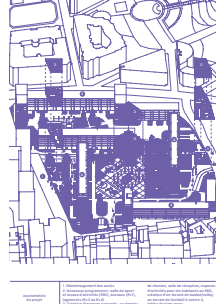
Au cœur du tissu fabriquier du 19^e arrondissement de Paris, sur une parcelle de 11 422 m², le bâtiment Lutèce 2000 comprend 530 logements sur plan de l'échelle COI (logements, des locaux d'activités, trois niveaux de parking en sous-sol et des espaces extérieurs partagés).

Si l'immeuble est bien entretenu depuis sa construction grâce à des investissements constants et un engagement fort du conseil syndical, les habitants souhaitent développer de nouveaux usages et faire évoluer certains espaces existants en lien avec les modes de vie des copropriétaires :

- Réhabiliter des parkings sous-solif.
- Réduire les charges de gestion des espaces extérieurs et en particulier la consommation d'eau.
- Réaffirmer des hauteurs de résidences.
- Adapter l'immeuble aux nouvelles attentes des habitants.



Le Cœur des usages partagés



Le nouvel édifice central prend place sur le parking en infrastructure. Construit sur pilotis, il permet une requalification des usages en co-destination, le réajustement de l'habitat existant, une offre de logements par réhabilitation de biens existants. De nouveaux aménagements destinés à favoriser des usages partagés : un jardin de 1000 m² sur un îlot (10 x 10), un terrain de football à côté d'un terrain de tennis, un espace vert de 1000 m² sur un îlot de 400 x 100 m² est consacré au réajustement.

Le bâtiment est intégré de manière à ne générer aucun dé-à-côté gênant entre les nouveaux logements et les appartements existants. Sa construction est pilotée en trois phases, depuis l'infrastructure jusqu'au toit, afin de limiter au maximum le délai de chantier, les nuisances et les charges transférées à l'immeuble existant.

30 logements sont aménagés dans les étages courants, du T2 au T4. Chaque étage dispose d'un double accès par un passage qui relie les habitants de la résidence qui souhaitent partager ponctuellement un îlot. Le dernier niveau, l'entresol, offre une vue exceptionnelle sur Paris, accolée au flux existant de la copropriété, présente et à venir, de 200 m² couverts à 164 m² de terrasse. Cet espace commun, modulable, peut être utilisé, à la demande, de salle de réunion, salle de réception pour des événements, espace multifonction commun, etc.

L'ajout de nouveaux bâtiments à construire, d'après être prévu aller l'origine, pour un niveau de confort et de qualité de vie des habitants, est un enjeu de copropriété qui devra être étudié, qui sera consacré à des parties communes générales à l'ensemble de la copropriété, qui sera étudié par appartement au syndicat des copropriétaires, qui aura droit à charge. 20

200 immeubles à partager

Cet atlas répertorie les résidences privées parisiennes de plus de 200 logements. Basées à partir des données de l'Insee (Inventaire de Paris), de la consultation des permis de construire aux Archives de la Ville de Paris et des résultats de ventes, l'Inventaire des résidences de la Cour Saint-Hippolyte dans le 19^e arrondissement, construit en 1932, à la résidence République Convention dans le 10^e arrondissement, built en 2010.

Classées par arrondissement, les résidences sont classées de terrain de projet permettant de concevoir avec les copropriétaires et les habitants l'habitat de Paris vers une neutralité carbone en 2050.

Les potentialités de mutation sont classées au regard de la taille de ces résidences qui représentent :

- un total de 47 817 places de parking, dont en surface à 20 %, soit 13 500.
- le nombre de places pouvant accueillir à tout terrain ;
- environ 700 000 m² de surfaces de toiture, facilement exploitables pour végétaliser et rendre la ville productive ;
- 70 548 logements, soit environ 132 620 habitants, dont les modes de vie diversifiés. La mise en common d'espaces et de services partagés est une réponse possible et pourrait être redoublée à court terme au sein de ces résidences ;
- 1 413 300 m² de surfaces parcellaires, certaines d'entre elles pouvant faire l'objet d'une destination résidentielle, sans impact sur les espaces verts de pleine terre.

