

Faut-il construire des tours dans le Grand Paris ?

Chiffres clés

- Le Grand Paris concentre 19% de la population française mais moins de 10% de la production de logements en France.
- 35 700 logements sont produits en moyenne chaque année, l'objectif officiel étant de 70 000.
- On compte 380 000 demandeurs de logement social, sachant que 50% du patrimoine social est réparti sur 8% des communes.
- 88% des Franciliens pensent qu'il est difficile de trouver un logement.

« Le Grand Paris d'aujourd'hui, c'est un grand projet civilisateur. Notre Grand Paris, nous l'avons appelé le « devoir d'urbanité ». Ce qui se joue, c'est la capacité des uns et des autres à vivre ensemble (...). Et c'est aussi loger tout le monde, dans un contexte de pénurie de logements et de cherté du foncier. » Roland Castro, architecte

« Plutôt qu'attendre, nous avons choisi d'accompagner le changement. Mais nous savons (...) que le Grand Paris ne se jouera pas uniquement dans les esprits. (...) Notre réponse est ici et maintenant pour réaliser la ville de demain, la ville d'avance. » Alain Dinin, PDG de Nexity

Et si habiter le ciel était une solution ? Le concept « Habiter le ciel », conçu comme une série de jardins superposés, concilie les qualités de l'habitat individuel et la nécessité du collectif et répond à trois enjeux majeurs : l'ancrage au sol, la taille humaine des copropriétés et l'insertion urbaine.



Premier enjeu : l'ancrage au sol

« Un bâtiment générateur d'urbanité ». Trop souvent les tours ont été posées sur une esplanade ou sur une dalle. C'est cette densité isolée qui est mal vécue et qui contribue à stigmatiser ce mode d'habitat. La tour d'Habiter le ciel est un bâtiment qui s'intègre à son environnement urbain et à la vie du quartier en organisant l'espace public qui l'entoure. C'est le type de parcelle qui va permettre de déterminer la configuration la plus pertinente pour le pied d'Habiter le ciel. De nombreuses combinaisons sont possibles aussi bien avec des maisons de ville, que des petits immeubles, des commerces ou des équipements. La tour fait ainsi partie du paysage et ne représente rien d'autre qu'un bâtiment plus haut.

◀ *Maquette d'Habiter le ciel*

Deuxième enjeu : la taille humaine des copropriétés

« Avoir le choix d'être chez soi ou avec les autres, en commun ». La tour est organisée en petites copropriétés à taille humaine. Cet ensemble segmenté rompt avec la logique des tours de stockage qui ont conduit au rejet de ce mode d'habitat. Habiter le ciel donne le sentiment d'être dans un petit immeuble de trois étages autour d'un jardin avec, au-dessus, un autre petit immeuble de trois étages. Les logements sont en duplex, proches de l'habitat individuel : pour chaque petit immeuble, il y a comme deux maisons superposées l'une sur l'autre. Les différentes cours intérieures constituant le cœur de la tour se déploient sous forme de jardins conçus comme des espaces permettant aux habitants de s'approprier les lieux de toutes sortes de manières : jardin potager, espace de jeux pour les enfants, jardin zen, etc. En forme de U, chaque cour-jardin organise une vingtaine de logements et offre une fenêtre urbaine sur le paysage. Un des côtés du jardin est ouvert au sud pour mieux gérer le soleil, la lumière et la chaleur.

Troisième enjeu : l'insertion urbaine

« La tour doit être un objet de désir dans le regard des autres ». La tour n'est pas condamnée à un être un synonyme de laideur. Le dessin de la façade d'Habiter le ciel ressemble à une superposition de modules incarnant chacun une maison. L'insertion d'appartements en double étage casse l'effet de hauteur et annule l'impression visuelle d'empilement caractéristique des barres de tours des années 1960 et 1970. Le bâtiment est d'une hauteur totale d'environ 60 mètres (dernier plancher desservi 50 mètres) et évite ainsi le classement en immeuble de Grande Hauteur (IGH) mal adapté à l'habitat. La proposition d'habiter le ciel repose sur une déontologie urbaine. Il ne suffit pas de voir la ville, il faut que la ville puisse voir ses tours et en apprécier l'esthétique.

Qu'en pensent les Français ?

Interrogés sur leur lieu d'habitation idéal, la moitié des Français opterait tout de même pour l'espace urbain (21% pour une petite ville à proximité d'un grand centre, 17% en ville mais pas au centre et 12% en centre-ville). Les Français semblent partagés entre les avantages qu'offre la ville (commerces, infrastructures, services, etc.) et la recherche d'un environnement réputé permettre une certaine qualité de vie.

Habiter le ciel séduit 72% des personnes interrogées. Quand on interroge les Français sur leur perception de la densité à travers des exemples d'habitats en images, on s'aperçoit qu'ils choisissent à une très grande majorité (72%) le type d'habitation qui comporte le plus d'espaces verts mais qui est aussi le plus dense. Il s'agit en fait du concept d'Habiter ciel, en phase avec les aspirations des Français.



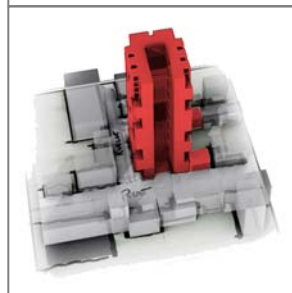
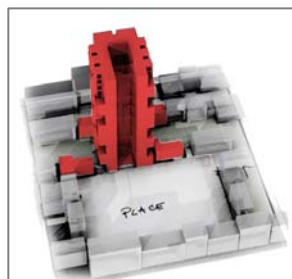
Les premières simulations économiques aboutissent à un prix au m² de l'ordre de 4 000 €/m², ce qui permet de le proposer à l'ensemble des accédants franciliens, y compris aux primo-accédants.

Méthodologie de l'enquête

Observatoire Nexity 2010 : Étude réalisée les 4 et 5 janvier 2010 auprès d'un échantillon de 1.000 personnes représentatif de l'ensemble de la population âgée de 18 ans et plus, interrogées en face à face à leur domicile par le réseau des enquêteurs de TNS Sofres.

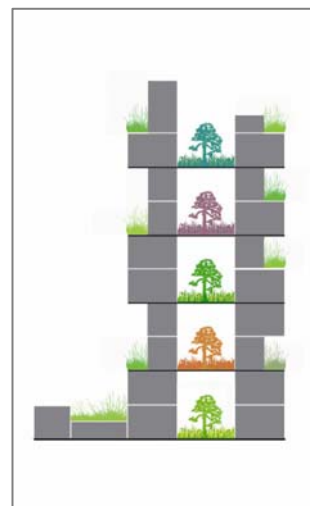


▲ *Coupe d'Habiter le ciel*



◀ *Trois scénarii d'implantation :
sur une place, en impasse,
à l'angle de deux rues*

▼ *Les cours superposées*



A PROPOS DE NEXITY

Premier acteur intégré de l'immobilier en France, Nexity réunit l'ensemble des savoir-faire immobiliers à destination des particuliers, des entreprises et des collectivités locales. Leader sur les différents métiers de l'immobilier : promotion (logements, lotissements, bureaux, commerces ou activités), services aux particuliers et aux entreprises, réseaux d'agences, gestion d'actifs et régénération urbaine, Nexity est aujourd'hui capable d'apporter une réponse globale aux besoins de ses clients sur l'ensemble du territoire. Nexity est également présent en Europe.

Nexity est coté au SRD et au Compartiment A d'Euronext

Membre des Indices : SBF80, SBF120, CACmid100, Next150 et MSCI SmallCap France

Mnemo : NXI - Code Reuters : NXI.PA - Code Bloomberg : NXI FP

Code ISIN : FR0010112524

Contacts

Nexity :

Guillaume Idier - Directeur de la communication / + 33 (0)1 71 12 15 52 - gidier@nexity.fr

Delphine Chandelle - Directrice adjointe de la communication / + 33 (0)1 71 12 10 92 - dchandelle@nexity.fr

Euro RSCG C&O:

Ghislaine Gasparetto / + 33 (0)1 58 47 95 25 - ghislaine.gasparetto@eurorscg.fr