

# TRANSFORMATION DES TISSUS URBAINS VERS L'HABITAT 2013 - 2022



Le Parc des Hauteurs est un quartier emblématique de Paris. Situé au nord-est de la capitale, il est caractérisé par sa topographie accidentée et sa diversité architecturale. Ces dernières années, le quartier a connu une transformation majeure, passant d'un tissu urbain principalement pavillonnaire à un tissu plus dense et diversifié.

Cette analyse a pour objet de fournir des clés de lecture de l'évolution du territoire et de mettre en évidence les impacts des opérations de construction de logements sur le tissu urbain existant. Elle s'appuie sur des données de terrain et des données administratives, afin de rendre compte de la diversité des formes architecturales, des modes opératoires et des processus de construction.

Les données de construction sont analysées afin de quantifier les dynamiques spatiales en cours sur le Parc des Hauteurs au regard du type de terrain (plat de pente) et de la nature des opérations (collectives ou individuelles). Ces données sont croisées avec les données de planification urbaine, afin de rendre compte de l'impact des opérations de construction sur le tissu urbain existant.

Les données de construction sont analysées afin de quantifier les dynamiques spatiales en cours sur le Parc des Hauteurs au regard du type de terrain (plat de pente) et de la nature des opérations (collectives ou individuelles). Ces données sont croisées avec les données de planification urbaine, afin de rendre compte de l'impact des opérations de construction sur le tissu urbain existant.

Les données de construction sont analysées afin de quantifier les dynamiques spatiales en cours sur le Parc des Hauteurs au regard du type de terrain (plat de pente) et de la nature des opérations (collectives ou individuelles). Ces données sont croisées avec les données de planification urbaine, afin de rendre compte de l'impact des opérations de construction sur le tissu urbain existant.

Les données de construction sont analysées afin de quantifier les dynamiques spatiales en cours sur le Parc des Hauteurs au regard du type de terrain (plat de pente) et de la nature des opérations (collectives ou individuelles). Ces données sont croisées avec les données de planification urbaine, afin de rendre compte de l'impact des opérations de construction sur le tissu urbain existant.

Les données de construction sont analysées afin de quantifier les dynamiques spatiales en cours sur le Parc des Hauteurs au regard du type de terrain (plat de pente) et de la nature des opérations (collectives ou individuelles). Ces données sont croisées avec les données de planification urbaine, afin de rendre compte de l'impact des opérations de construction sur le tissu urbain existant.

Les données de construction sont analysées afin de quantifier les dynamiques spatiales en cours sur le Parc des Hauteurs au regard du type de terrain (plat de pente) et de la nature des opérations (collectives ou individuelles). Ces données sont croisées avec les données de planification urbaine, afin de rendre compte de l'impact des opérations de construction sur le tissu urbain existant.

Les données de construction sont analysées afin de quantifier les dynamiques spatiales en cours sur le Parc des Hauteurs au regard du type de terrain (plat de pente) et de la nature des opérations (collectives ou individuelles). Ces données sont croisées avec les données de planification urbaine, afin de rendre compte de l'impact des opérations de construction sur le tissu urbain existant.

Les données de construction sont analysées afin de quantifier les dynamiques spatiales en cours sur le Parc des Hauteurs au regard du type de terrain (plat de pente) et de la nature des opérations (collectives ou individuelles). Ces données sont croisées avec les données de planification urbaine, afin de rendre compte de l'impact des opérations de construction sur le tissu urbain existant.

Les données de construction sont analysées afin de quantifier les dynamiques spatiales en cours sur le Parc des Hauteurs au regard du type de terrain (plat de pente) et de la nature des opérations (collectives ou individuelles). Ces données sont croisées avec les données de planification urbaine, afin de rendre compte de l'impact des opérations de construction sur le tissu urbain existant.

Les données de construction sont analysées afin de quantifier les dynamiques spatiales en cours sur le Parc des Hauteurs au regard du type de terrain (plat de pente) et de la nature des opérations (collectives ou individuelles). Ces données sont croisées avec les données de planification urbaine, afin de rendre compte de l'impact des opérations de construction sur le tissu urbain existant.

Les données de construction sont analysées afin de quantifier les dynamiques spatiales en cours sur le Parc des Hauteurs au regard du type de terrain (plat de pente) et de la nature des opérations (collectives ou individuelles). Ces données sont croisées avec les données de planification urbaine, afin de rendre compte de l'impact des opérations de construction sur le tissu urbain existant.

Les données de construction sont analysées afin de quantifier les dynamiques spatiales en cours sur le Parc des Hauteurs au regard du type de terrain (plat de pente) et de la nature des opérations (collectives ou individuelles). Ces données sont croisées avec les données de planification urbaine, afin de rendre compte de l'impact des opérations de construction sur le tissu urbain existant.

Les données de construction sont analysées afin de quantifier les dynamiques spatiales en cours sur le Parc des Hauteurs au regard du type de terrain (plat de pente) et de la nature des opérations (collectives ou individuelles). Ces données sont croisées avec les données de planification urbaine, afin de rendre compte de l'impact des opérations de construction sur le tissu urbain existant.

Les données de construction sont analysées afin de quantifier les dynamiques spatiales en cours sur le Parc des Hauteurs au regard du type de terrain (plat de pente) et de la nature des opérations (collectives ou individuelles). Ces données sont croisées avec les données de planification urbaine, afin de rendre compte de l'impact des opérations de construction sur le tissu urbain existant.

Les données de construction sont analysées afin de quantifier les dynamiques spatiales en cours sur le Parc des Hauteurs au regard du type de terrain (plat de pente) et de la nature des opérations (collectives ou individuelles). Ces données sont croisées avec les données de planification urbaine, afin de rendre compte de l'impact des opérations de construction sur le tissu urbain existant.

Les données de construction sont analysées afin de quantifier les dynamiques spatiales en cours sur le Parc des Hauteurs au regard du type de terrain (plat de pente) et de la nature des opérations (collectives ou individuelles). Ces données sont croisées avec les données de planification urbaine, afin de rendre compte de l'impact des opérations de construction sur le tissu urbain existant.

Les données de construction sont analysées afin de quantifier les dynamiques spatiales en cours sur le Parc des Hauteurs au regard du type de terrain (plat de pente) et de la nature des opérations (collectives ou individuelles). Ces données sont croisées avec les données de planification urbaine, afin de rendre compte de l'impact des opérations de construction sur le tissu urbain existant.

Les données de construction sont analysées afin de quantifier les dynamiques spatiales en cours sur le Parc des Hauteurs au regard du type de terrain (plat de pente) et de la nature des opérations (collectives ou individuelles). Ces données sont croisées avec les données de planification urbaine, afin de rendre compte de l'impact des opérations de construction sur le tissu urbain existant.

Les données de construction sont analysées afin de quantifier les dynamiques spatiales en cours sur le Parc des Hauteurs au regard du type de terrain (plat de pente) et de la nature des opérations (collectives ou individuelles). Ces données sont croisées avec les données de planification urbaine, afin de rendre compte de l'impact des opérations de construction sur le tissu urbain existant.

Les données de construction sont analysées afin de quantifier les dynamiques spatiales en cours sur le Parc des Hauteurs au regard du type de terrain (plat de pente) et de la nature des opérations (collectives ou individuelles). Ces données sont croisées avec les données de planification urbaine, afin de rendre compte de l'impact des opérations de construction sur le tissu urbain existant.

Les données de construction sont analysées afin de quantifier les dynamiques spatiales en cours sur le Parc des Hauteurs au regard du type de terrain (plat de pente) et de la nature des opérations (collectives ou individuelles). Ces données sont croisées avec les données de planification urbaine, afin de rendre compte de l'impact des opérations de construction sur le tissu urbain existant.

Les données de construction sont analysées afin de quantifier les dynamiques spatiales en cours sur le Parc des Hauteurs au regard du type de terrain (plat de pente) et de la nature des opérations (collectives ou individuelles). Ces données sont croisées avec les données de planification urbaine, afin de rendre compte de l'impact des opérations de construction sur le tissu urbain existant.

Les données de construction sont analysées afin de quantifier les dynamiques spatiales en cours sur le Parc des Hauteurs au regard du type de terrain (plat de pente) et de la nature des opérations (collectives ou individuelles). Ces données sont croisées avec les données de planification urbaine, afin de rendre compte de l'impact des opérations de construction sur le tissu urbain existant.

Les données de construction sont analysées afin de quantifier les dynamiques spatiales en cours sur le Parc des Hauteurs au regard du type de terrain (plat de pente) et de la nature des opérations (collectives ou individuelles). Ces données sont croisées avec les données de planification urbaine, afin de rendre compte de l'impact des opérations de construction sur le tissu urbain existant.

Les données de construction sont analysées afin de quantifier les dynamiques spatiales en cours sur le Parc des Hauteurs au regard du type de terrain (plat de pente) et de la nature des opérations (collectives ou individuelles). Ces données sont croisées avec les données de planification urbaine, afin de rendre compte de l'impact des opérations de construction sur le tissu urbain existant.

Les données de construction sont analysées afin de quantifier les dynamiques spatiales en cours sur le Parc des Hauteurs au regard du type de terrain (plat de pente) et de la nature des opérations (collectives ou individuelles). Ces données sont croisées avec les données de planification urbaine, afin de rendre compte de l'impact des opérations de construction sur le tissu urbain existant.

Les données de construction sont analysées afin de quantifier les dynamiques spatiales en cours sur le Parc des Hauteurs au regard du type de terrain (plat de pente) et de la nature des opérations (collectives ou individuelles). Ces données sont croisées avec les données de planification urbaine, afin de rendre compte de l'impact des opérations de construction sur le tissu urbain existant.

Les données de construction sont analysées afin de quantifier les dynamiques spatiales en cours sur le Parc des Hauteurs au regard du type de terrain (plat de pente) et de la nature des opérations (collectives ou individuelles). Ces données sont croisées avec les données de planification urbaine, afin de rendre compte de l'impact des opérations de construction sur le tissu urbain existant.

Les données de construction sont analysées afin de quantifier les dynamiques spatiales en cours sur le Parc des Hauteurs au regard du type de terrain (plat de pente) et de la nature des opérations (collectives ou individuelles). Ces données sont croisées avec les données de planification urbaine, afin de rendre compte de l'impact des opérations de construction sur le tissu urbain existant.

Les données de construction sont analysées afin de quantifier les dynamiques spatiales en cours sur le Parc des Hauteurs au regard du type de terrain (plat de pente) et de la nature des opérations (collectives ou individuelles). Ces données sont croisées avec les données de planification urbaine, afin de rendre compte de l'impact des opérations de construction sur le tissu urbain existant.

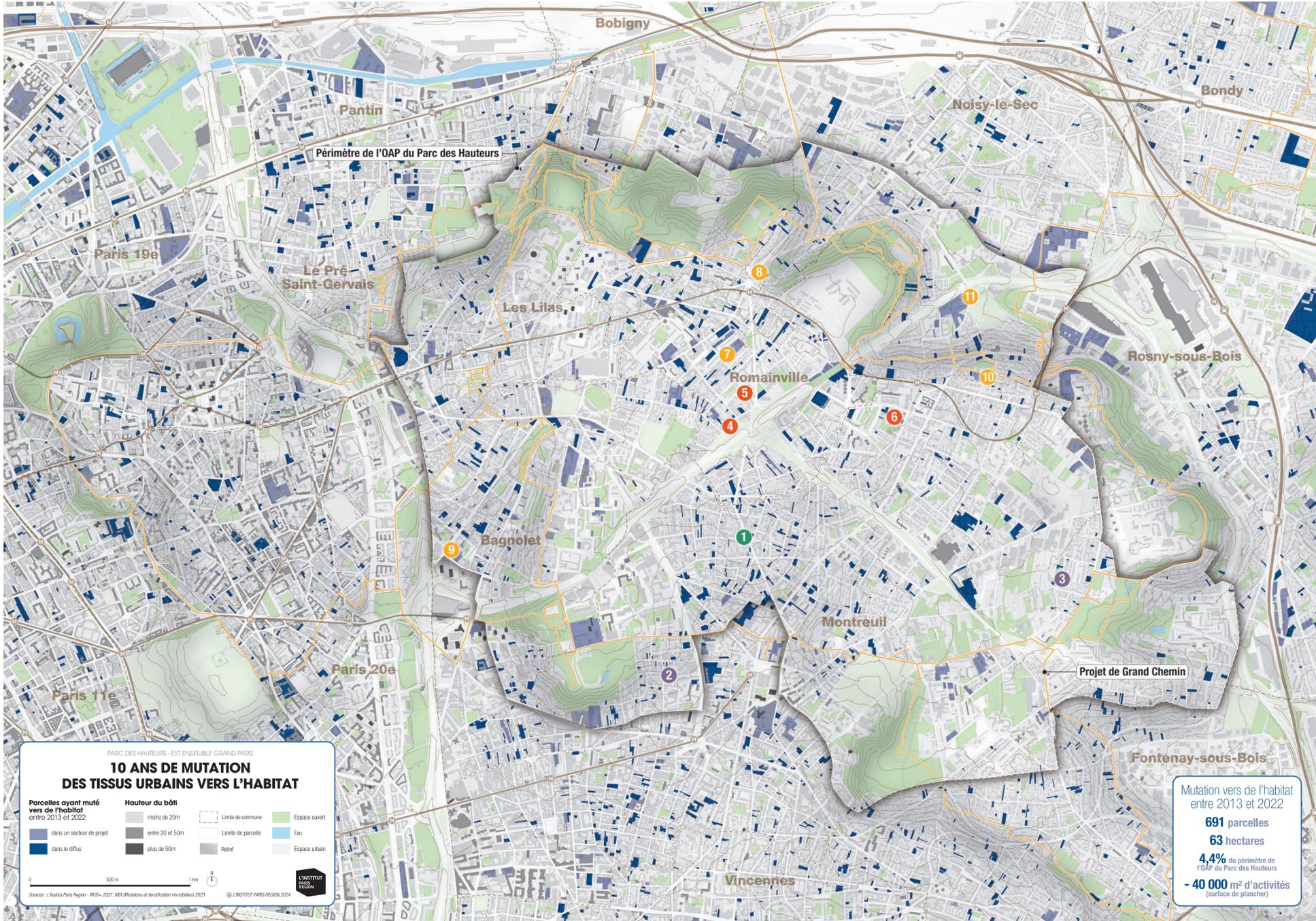
Les données de construction sont analysées afin de quantifier les dynamiques spatiales en cours sur le Parc des Hauteurs au regard du type de terrain (plat de pente) et de la nature des opérations (collectives ou individuelles). Ces données sont croisées avec les données de planification urbaine, afin de rendre compte de l'impact des opérations de construction sur le tissu urbain existant.

Les données de construction sont analysées afin de quantifier les dynamiques spatiales en cours sur le Parc des Hauteurs au regard du type de terrain (plat de pente) et de la nature des opérations (collectives ou individuelles). Ces données sont croisées avec les données de planification urbaine, afin de rendre compte de l'impact des opérations de construction sur le tissu urbain existant.

Les données de construction sont analysées afin de quantifier les dynamiques spatiales en cours sur le Parc des Hauteurs au regard du type de terrain (plat de pente) et de la nature des opérations (collectives ou individuelles). Ces données sont croisées avec les données de planification urbaine, afin de rendre compte de l'impact des opérations de construction sur le tissu urbain existant.

Les données de construction sont analysées afin de quantifier les dynamiques spatiales en cours sur le Parc des Hauteurs au regard du type de terrain (plat de pente) et de la nature des opérations (collectives ou individuelles). Ces données sont croisées avec les données de planification urbaine, afin de rendre compte de l'impact des opérations de construction sur le tissu urbain existant.

Les données de construction sont analysées afin de quantifier les dynamiques spatiales en cours sur le Parc des Hauteurs au regard du type de terrain (plat de pente) et de la nature des opérations (collectives ou individuelles). Ces données sont croisées avec les données de planification urbaine, afin de rendre compte de l'impact des opérations de construction sur le tissu urbain existant.



### 10 ANS DE MUTATION DES TISSUS URBAINS VERS L'HABITAT

Parcelles ayant muté vers de l'habitat entre 2013 et 2022

- moins de 20m
- entre 20 et 50m
- plus de 50m
- Limite de commune
- Limite de parcelle
- Espace ouvert
- Eau
- Espace urbain
- Parcelle

Source : L'Institut Paris Région - ADEP - 2021, MDP (Mutations et densification immobilière) 2022 © L'INSTITUT PARIS REGION 2024

### Mutation vers de l'habitat entre 2013 et 2022

- 691 parcelles
- 63 hectares
- 4,4% du périmètre de l'OAP du Parc des Hauteurs
- 40 000 m<sup>2</sup> d'activités (surfaces de plancher)

## EN IMAGES EXEMPLES DE PROJETS DE LOGEMENTS RÉALISÉS DANS LE PARC DES HAUTEURS

- Habitat individuel - Démolition / reconstruction**  
Rue de Mid à Montreuil - opération de renouvellement du tissu pavillonnaire. Démolition d'un logement de plain-pied remplacé par un logement de 3 étages sur la même emprise au sol.
- Habitat individuel - Densification douce**  
Rue de la Beaune à Montreuil - trois opérations distinctes de densification douce d'un tissu pavillonnaire existant sur des parcelles voisines. À gauche et à droite, surélévation de la maison principale et/ou des annexes en fond de parcelle avec la création de logements supplémentaires. Au centre, démolition d'une annexe remplacée par une maison de 3 étages.
- Habitat collectif - Densification soutenue sans changement d'usage**  
Rue Nungesser à Montreuil - opération de densification douce dans un tissu pavillonnaire. Démolition d'une maison isolée au cœur de sa parcelle remplacée, après division de la parcelle par deux maisons implantées en mitoyenneté avec les bâtiments voisins, surélevés ainsi que les latéraux transversales entre le cœur d'îlot et la rue. Les nouveaux bâtiments sont d'environ 5 mètres plus haut.
- Habitat collectif - Densification soutenue sans changement d'usage**  
Rue Alexandre Dumas à Romainville - transformation progressive d'une rue à dominante pavillonnaire. Réalisation de multiples opérations diffuses de densification avec la construction d'immeubles mitoyens, implantés à l'alignement à la place de deux ou trois maisons. La hauteur évolue peu, mais le gabarit et l'implantation des constructions sur les limites de parcelle modifient le paysage urbain et limite les perspectives visuelles.
- Habitat collectif - Mutation par changement d'usage**  
Rue Berliet à Romainville - densification d'un angle de rues. Démolition d'un pavillon et de bâtiments industriels isolés sur les parcelles, remplacés par des immeubles de 4 étages, de 60 logements au total, implantés à l'alignement et deux pavillons.
- Habitat collectif - Mutation par changement d'usage**  
Avenue du Colonel Fabien à Montreuil - opération de densification de 3 parcelles pavillonnaires avec la construction à la place d'un bâtiment collectif. Programme de 50 logements allant jusqu'à R+4. 20 autres opérations similaires ont été réalisées ou sont en cours à long ou court terme dans le quartier à dominante pavillonnaire. Transformation progressive des formes urbaines présentes sur cette avenue.
- Habitat collectif - Mutation par changement d'usage**  
Rue Berliet à Romainville - recyclage d'un îlot comprenant des maisons en bande et de petites industries. Après démolition, réalisation d'une opération d'ensemble réalisée de 315 logements et 2 niveaux de parking. Construction de 15 bâtiments discontinus allant jusqu'à R+6.
- Habitat collectif - Mutation par changement d'usage**  
Rue Anatole France à Noisy-le-Sec - recyclage de deux parcelles dédiées à des boxes de stationnement en logements. Opération de 95 logements, répartis dans deux bâtiments à R+4, dont un implanté à l'alignement et le second en fond de parcelle.
- Habitat collectif - Mutation par changement d'usage**  
Rue Adolphe Lathuy à Bagnolet - projet de Zac Bénédict Flou. Important programme de recyclage urbain sur un ancien site industriel. Transformation des formes urbaines avec la construction de bâtiments à R+7, 2 alignements. Programme mixte de 4000m<sup>2</sup> de commerces, 129 logements, un hôtel de 108 chambres, une résidence étudiante et d'un parking.
- Habitat collectif - Mutation par changement d'usage**  
Rue de la Dhuy à Noisy-le-Sec - programme de 76 logements familiaux collectifs allant jusqu'à une hauteur de R+4. Cette opération a été réalisée à l'emplacement d'un parc de stationnement automobile pré-existant appartenant au bailleur social après les logements-clubs de l'autre côté de la rue.
- Habitat collectif - Mutation par changement d'usage**  
Avenue du 18 avril 1944 à Noisy-le-Sec - démolition des bâtiments d'un entrepôt de pompes funéraires et des boxes automobiles. Construction d'un appartement et d'un bâtiment de logements collectifs de 27 logements sociaux à R+4 avec un rez-de-chaussée apd. Création de nouveaux espaces publics à l'angle de la rue de la fontaine et de l'avenue du 18 avril 1944. Réinvention des formes de logements sociaux contigus.

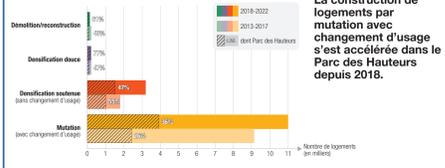
Parc des logements d'Est Ensemble : 193 174 logements en 2020



Construction sur Est Ensemble : 25 964 logements entre 2013 et 2022

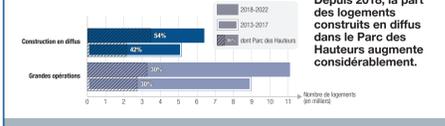


### Construction de logements par type de processus



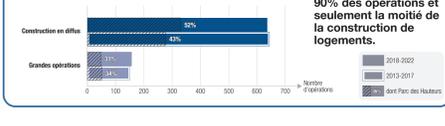
La construction de logements par mutation avec changement d'usage s'est accélérée dans le Parc des Hauteurs depuis 2018.

### Construction de logements par mode opératoire



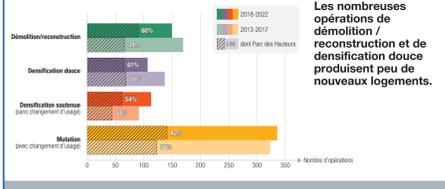
Depuis 2018, la part de logements construits en diffus dans le Parc des Hauteurs augmente considérablement.

### Nombre d'opérations par mode opératoire



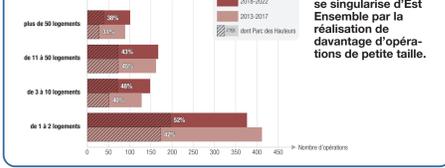
Le diffus représente 90% des opérations et seulement la moitié de la construction de logements.

### Nombre d'opérations par type de processus



Les nombreuses opérations de démolition / reconstruction et de densification douce produisent peu de nouveaux logements.

### Nombre d'opérations réalisées selon leur taille



Le Parc des Hauteurs se singularise d'Est Ensemble par la réalisation de davantage d'opérations de petite taille.

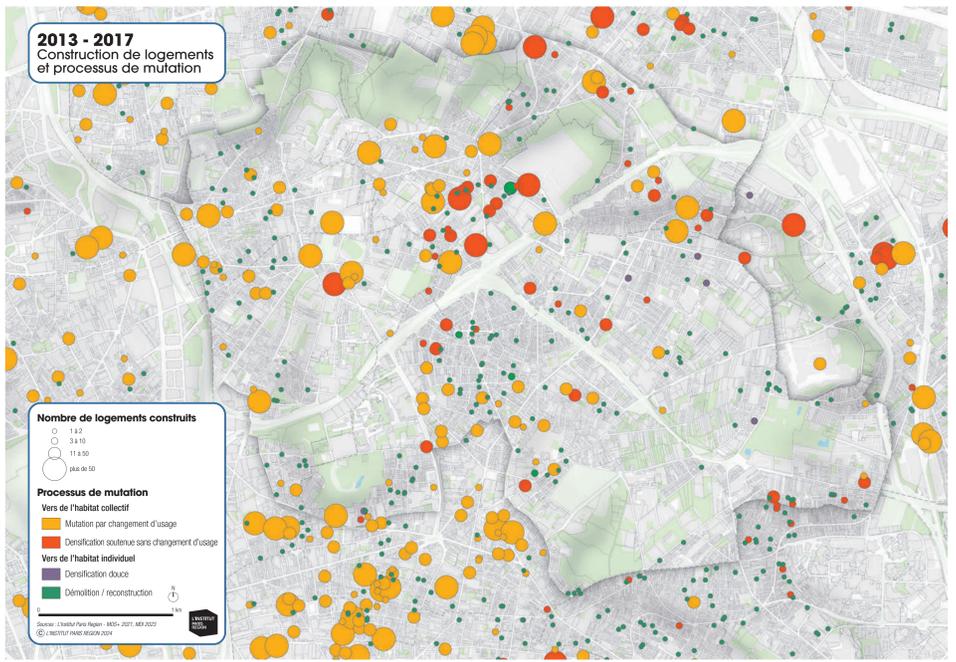
## GUIDE DE LECTURE

### MODES OPERATOIRES

- Grandes opérations : Opérations d'ensemble, publiques ou privées (CAC, OAP, lotissements...) ou logements construits sur des parcelles de plus de 5 000 m<sup>2</sup>
- Construction en diffus : Opérations ponctuelles réalisées par un promoteur ou un particulier sur un terrain de moins de 5 000 m<sup>2</sup>

### PROCESSUS DE MUTATION

- Habitat collectif - Mutation par changement d'usage : Reconstruction de la rue ou de îlots entiers avec changement d'usage (activités vers habitat par exemple), se traduit généralement par une importante transformation des formes urbaines.
- Habitat collectif - Densification soutenue sans changement d'usage : Construction d'immeubles d'habitat collectif en lieu et place de plusieurs parcelles de pavillons.
- Habitat individuel - Densification douce : Densification des tissus pavillonnaires avec création de logements supplémentaires par surélévation, division parcellaire, ou extension.
- Habitat individuel - Démolition / reconstruction : Reconstruction de parcelles d'habitat individuel sans changement d'usage et sans création de logements supplémentaires.



### 2013 - 2017 Construction de logements et processus de mutation

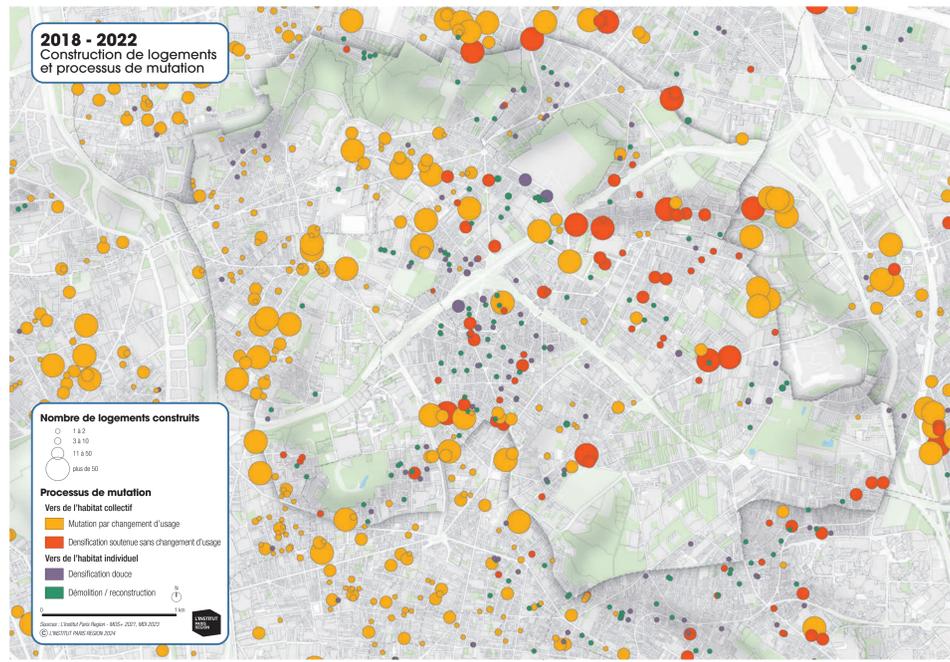
Nombre de logements construits

- 1 à 2
- 3 à 10
- 11 à 50
- plus de 50

Processus de mutation

- Habitat collectif
- Mutation par changement d'usage
- Densification soutenue sans changement d'usage
- Démolition / reconstruction

Source : Institut Paris Région - ADEP - 2021, MDP 2022 © L'INSTITUT PARIS REGION 2024



### 2018 - 2022 Construction de logements et processus de mutation

Nombre de logements construits

- 1 à 2
- 3 à 10
- 11 à 50
- plus de 50

Processus de mutation

- Vers de l'habitat collectif
- Mutation par changement d'usage
- Densification soutenue sans changement d'usage
- Vers de l'habitat individuel
- Densification douce
- Démolition / reconstruction

Source : Institut Paris Région - ADEP - 2021, MDP 2022 © L'INSTITUT PARIS REGION 2024