

## Habitat Hyperpension familiale

Dans le quartier parisien des Batignolles, derrière une façade en pierre massive élégamment géométrisée, prennent place 19 studios à destination de résidents en grande précarité.

Une « pension de famille » en 2026 ?... N'est-ce pas un brin désuet ? C'est pourtant bien là l'appellation tout à fait officielle donnée par Hénéo - une émanation de la Régie immobilière de la Ville de Paris (RIVP), maître d'ouvrage - à ce type d'établissement dont un nouvel exemplaire, dont elle est gestionnaire, vient tout juste d'être livré rue des Apennins, dans la partie populaire du XVII<sup>e</sup> arrondissement de la capitale.



A l'origine, un promoteur devait concevoir sur cet emplacement 11 logements pour lesquels un permis de construire avait été accordé. Mais, fin 2020, la Ville exerce son droit de préemption urbain et consent à la RIVP un bail emphytéotique afin d'y réaliser ce programme de 19 studios autonomes, équipés et meublés, ainsi que deux bureaux pour « les hôtes » (comprendre : les gardiens) et des espaces partagés par les résidents : salle à manger collective avec cuisine, salle de loisirs/télévision et buanderie au sous-sol. Les premiers d'entre eux ont emménagé début mai.

« La pension de famille est une résidence pour personnes en grande précarité, isolées ou socialement exclues, pour lesquelles l'accès au logement se révèle quasi impossible », explique Martin Omhovère, président d'Hénéo. Elle offre un studio privatif au sein d'un cadre collectif de petite taille, et des locaux communs pour favoriser la convivialité. « La présence 24 h/24 des hôtes assure l'animation et un précieux soutien dans les démarches individuelles. Enfin, il s'agit d'un logement durable, sans limite dans le temps », ajoute-t-il.

« **Atmosphère inclusive.** » A la manœuvre, le jeune architecte Nacer Larbi-Youcef, fondateur en 2016 de l'agence CQFD Architecture (pour « Ce Qui Façonne Demain », explicite-t-il). « Le projet se substitue à un petit immeuble sans grande qualité qui occupait toute la parcelle et dont le maintien, en vue d'une surélévation, était techniquement impossible, raconte le concepteur. Sa démolition a permis de renaturer un bon tiers de la parcelle et d'aménager ainsi un petit jardin avec pavés de



réemploi, micro-ilot de fraîcheur bienvenu dans ce tissu dense, en prolongement de la salle partagée. D'où un projet compact, qui crée une atmosphère inclusive. »

Les 19 logements s'étagent en R+5, derrière une façade sur rue en pierre massive autoportante, blonde à grain fin, issue des carrières de Vassens. Les ébrasements des baies sont délicatement facetés pour jouer avec le soleil, s'accorder aux immeubles



1 - La façade en pierre blonde massive sur la rue des Apennins affiche une élégance de bon aloi, avec ses ébrasements de baies facetés qui jouent avec la lumière de l'après-midi. 2 - Equipés et meublés, les studios permettent à leurs occupants d'être autonomes. Au centre, le « totem » accueille penderie et tiroirs, et fait office de séparatif jour/nuit. 3 - La salle à manger collective, avec cuisine, ouvre sur le petit jardin aménagé en fond de parcelle. 4 - Sur cour, la façade se fait plus sobre, moins statutaire et simplement enduite, à la manière des constructions voisines du quartier.



↳ **Maîtrise d'ouvrage :** Régie immobilière de la Ville de Paris (RIVP). **AMO :** Quardina (environnement). **Gestionnaire :** Hénéo. **Maîtrise d'œuvre :** CQFD Architecture (architecte mandataire), A+Eco (économiste), Ecozimum (fluides, thermique), Intersections (structure), Pierre Pasquini (acoustique), Coordination Management Manag (coordination SPS). **Bureau de contrôle :** Socotec. **Entreprise générale :** AMT. **Surface :** 691 m<sup>2</sup> SP. **Livraison :** janvier 2026. **Coût des travaux :** 2,625 M€ HT.

avoisnants et s'inscrire dans une tradition faubourienne de « façade statutaire et chic sur rue, avec une façade plus modeste, simplement enduite, sur l'arrière », fait observer l'architecte. Si les dalles de plancher sont en béton, les pignons sont, eux, réalisés en ossature bois. De même, les isolants sont en fibres de bois.

Les studios, bien que de taille modeste, sont intelligemment aménagés, sans place inutilement perdue, avec un mobilier simple



et robuste dessiné par l'agence. « Mon souhait était de privilégier sobriété constructive et durabilité, tout en adoptant une écriture domestique et chaleureuse, intégrée à ce paysage parisien », souligne le concepteur. « Qualité spatiale, lumière naturelle et matériaux bruts contribuent à la dignité d'un logement et à la reconstruction du lien social, en cohérence avec les principes fondateurs des pensions de famille », conclut-il. CQFD ! ● Jacques-Franck Degioanni