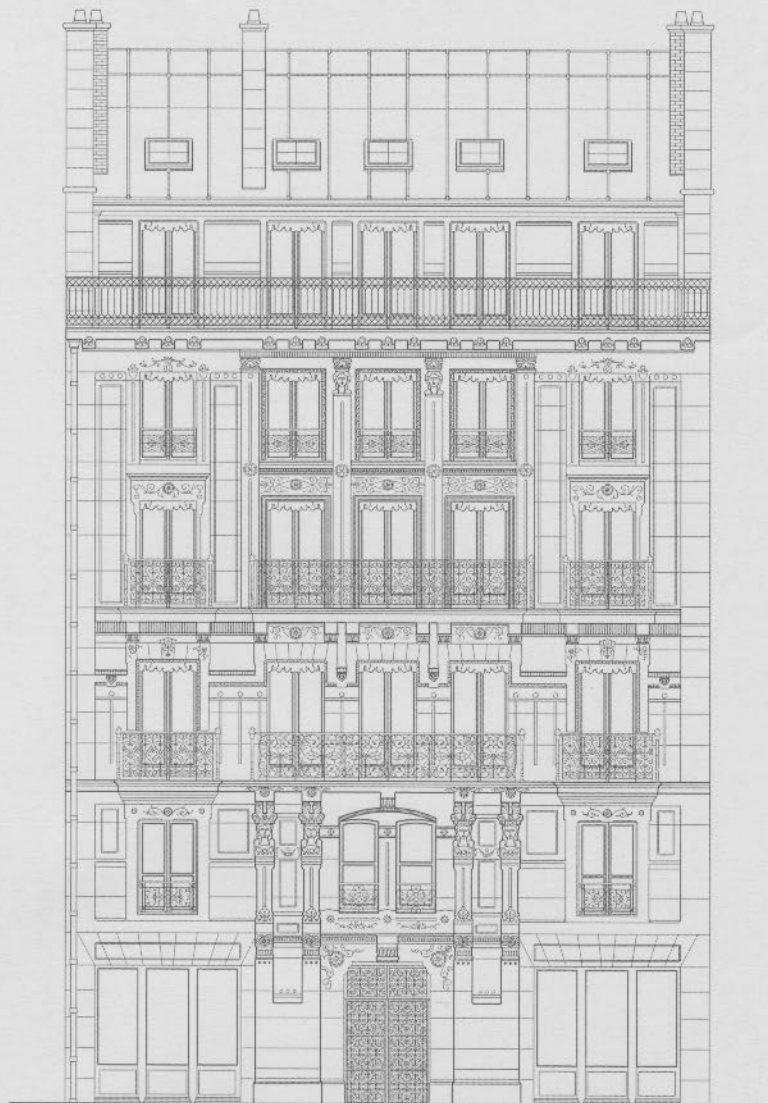


ICONIQUE

L'immeuble, image de marque

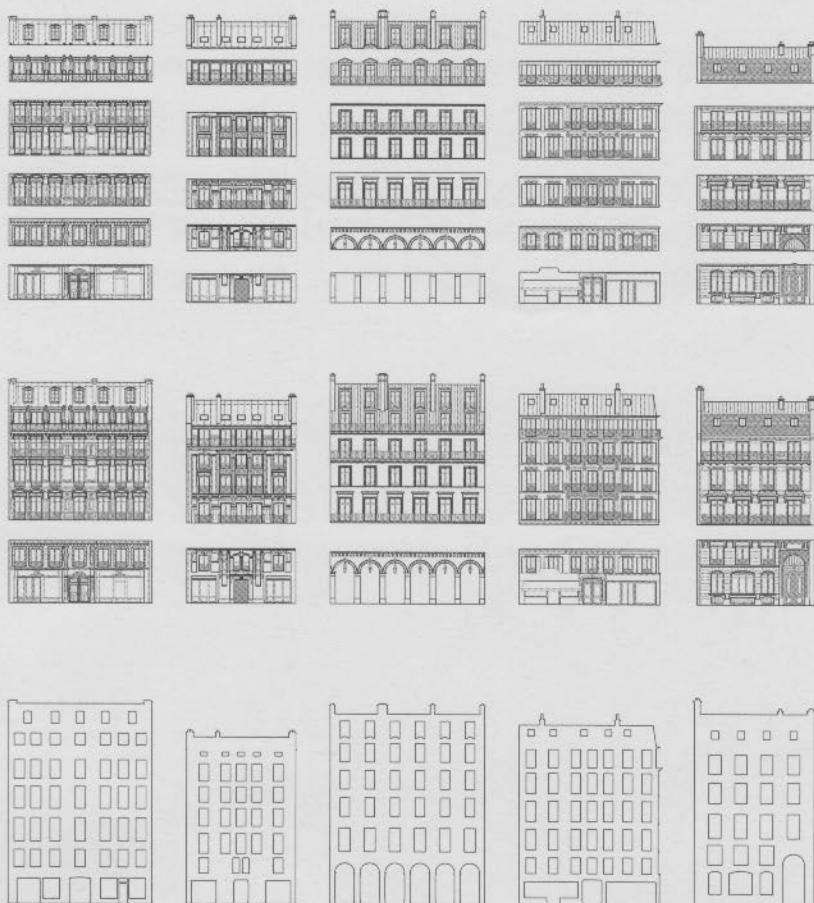


9, Rue du Conservatoire, Paris 9.

L'immeuble de rapport haussmannien est l'archétype de l'habitat parisien et constitue toujours un référentiel en matière d'investissement.

CONSTANTE

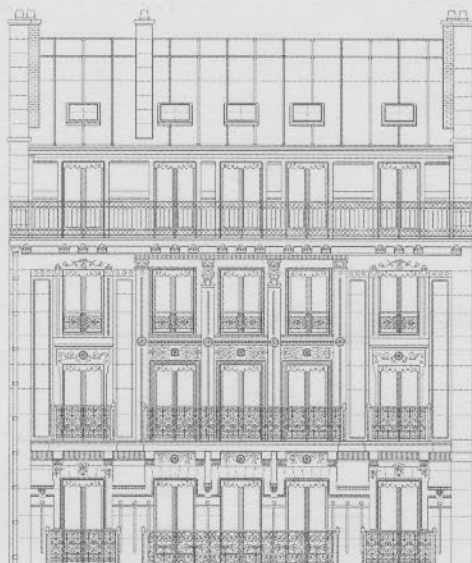
Flexibilité et réversibilité



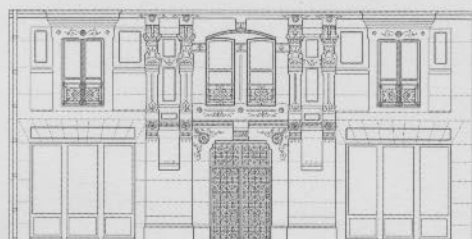
Par ses dimensions, la régularité des trames, le caractère sériel des ouvertures, la hauteur sous plafond, la générosité des vides, l'immeuble de rapport haussmannien révèle une capacité extraordinaire de résilience : spatiale, climatique, structurelle et technique. Au fil du temps, il fait souvent l'objet d'importantes transformations : la taille des appartements se réduit, le nombre de lots de copropriété augmente, certains changent d'affectation.

ADAPTABLE

Rez-de-chaussé et entresol : un socle flexible



14.60m

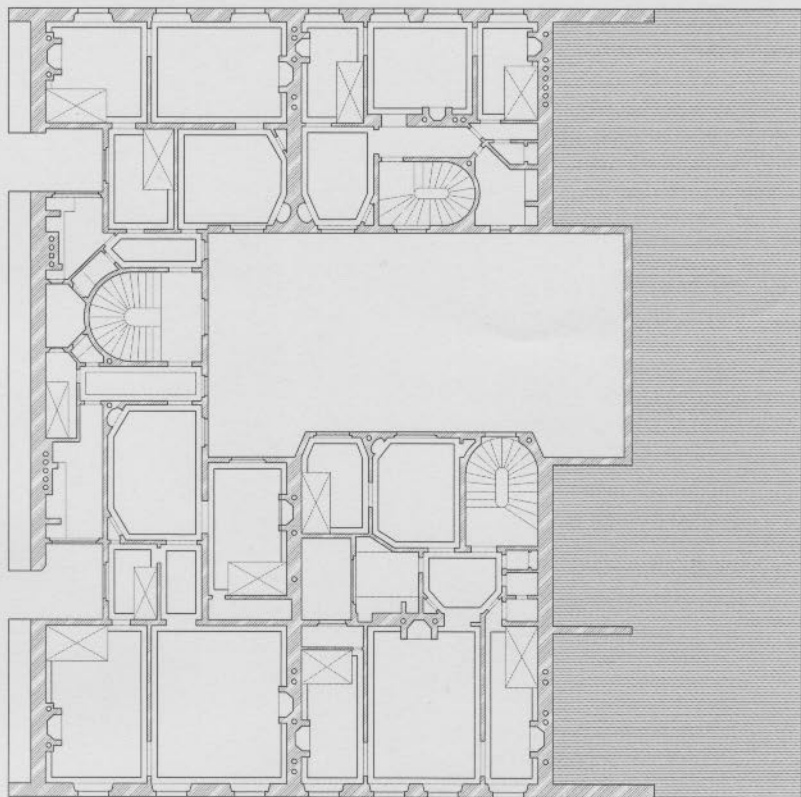


6.80m

L'entresol, directement connecté au rez-de-chaussée – sans passer par la cage d'escalier principale –, facilite une polyvalence permise par l'addition d'une grande et d'une petite hauteur sous plafond. Ce dispositif permet de disposer de socles urbains modulables, résilients dans le temps. Cette organisation donne notamment la possibilité de doubler la surface commerciale de la ville, selon un processus réversible.

GÉNÉREUSE

Abondance de vides, abondance de pleins

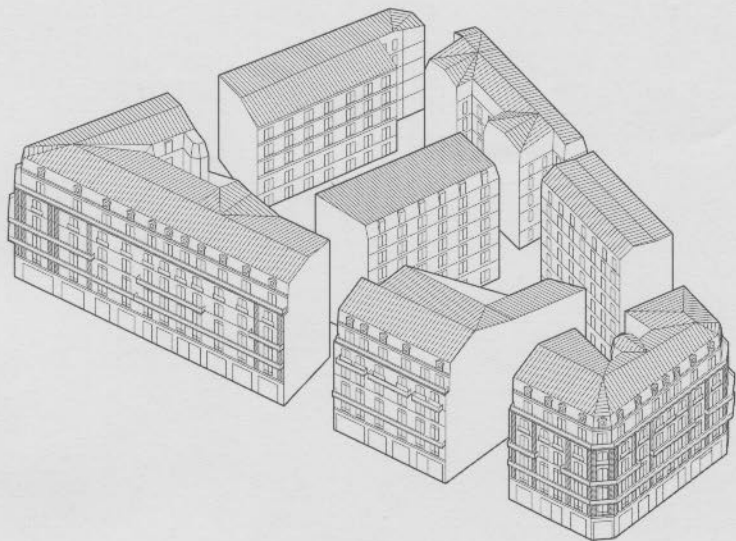


38, Boulevard Beaumarchais, Paris 11

L'immeuble de rapport permet de compenser la densité élevée des îlots. Sa générosité spatiale et constructive est le fruit de la pensée hygiéniste de l'époque. Tout est conçu pour contribuer à sa respiration : cours et courettes, appartements traversants, grande surface des ouvertures, hauteurs sous plafond élevées – a fortiori aux étages « nobles » –, etc. L'immeuble haussmannien est donc généreux à la fois dans sa spatialité et sa matérialité. Si l'on considère ces qualités au regard des critères de confort et de « performance » actuels, l'abondance simultanée de « vide » et de « plein » génère, presque paradoxalement, une forme de sobriété qui interroge au regard des standards contemporains.

MITOYENNE

Vecteur de partage

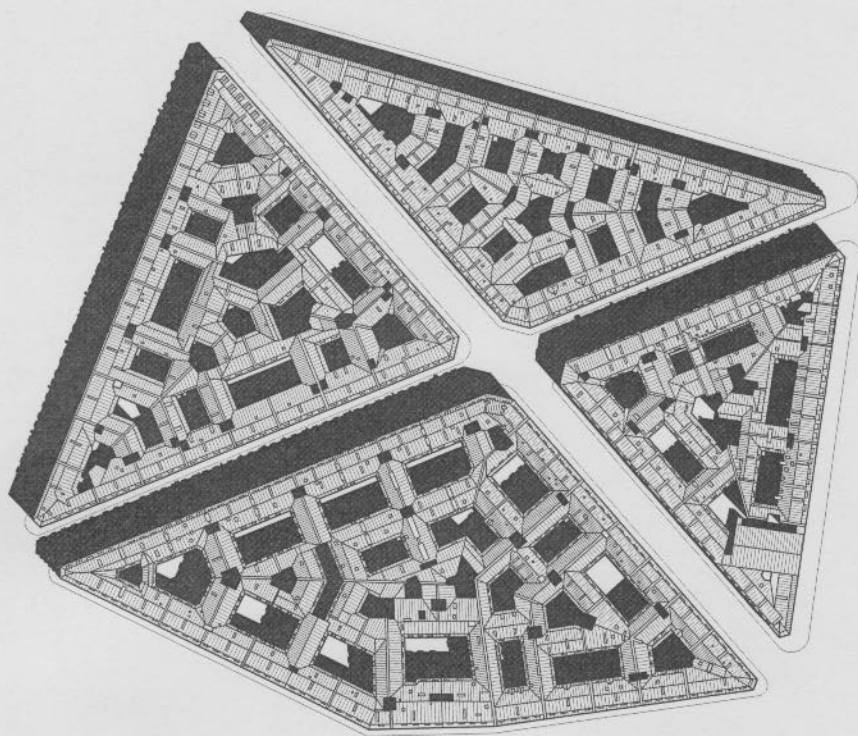


Décomposition par immeubles, îlot 43-47 Boulevard de Malesherbes, Paris 17.

Les îlots haussmanniens se caractérisent par une mitoyenneté continue et systématique des immeubles. Les cours et courettes sont mutualisées entre immeubles contigus, ou séparées par de simples murs séparatifs en rez-de-chaussée. Cette forme agrégative rend possible la densification maximale des parcelles et constitue un dispositif efficace de partage des moyens ainsi qu'un accès plus important aux ressources naturelles.

ÉQUILIBRÉE

Densité / Porosité



Ilot Rue Eugène Sue, Rue Simart, Paris 18.

Équilibre entre densité et confort, la forme urbaine de l'îlot haussmannien, possède des caractéristiques identiques quelle que soit sa taille. La mitoyenneté très élevée, l'agrégation importante, l'implantation circonscrite de l'immeuble dans la parcelle expliquent sa forte densité. La finesse et la hauteur généreuse des éléments bâtis, la distribution fractale de vides diversifiés et hiérarchisés, rendent néanmoins acceptable et peu perceptible cette densité exceptionnelle.

EFFICACE

Emprise au sol bâtie et densité urbaine



Coefficient d'emprise au sol du bâti (%)

66

Le tissu haussmannien présente un pourcentage élevé d'emprise bâtie. Un peu plus des deux tiers du sol parisien est occupé, soit presque autant qu'à Tolède (68% d'emprise au sol), archétype des tissus médiévaux méditerranéens considérés comme des *continuums* bâtis. Cette densité exceptionnelle génère un tissu propice aux échanges et aux mobilités de petite échelle.