

11 LOGEMENTS SOCIAUX À PARIS 5^E

UNE INCRUSTATION URBAINE SAVANTE VOUS ÊTES ICI ARCHITECTES

AU REGARD DES RÈGLES D'URBANISME DRASTIQUES ET DES CONTRAINTES DE VOISINAGE SOUMISES À DES PROCÉDURES DE RECOURS DES TIERS, OPÉRER À UNE INSERTION URBAINE EN PLEIN CŒUR HISTORIQUE DE PARIS REPRÉSENTE UN VRAI DÉFI. C'EST CE À QUOI S'EST ATTELÉE, AVEC TÉNACITÉ ET MAÎTRISE, L'AGENCE VOUS ÊTES ICI ARCHITECTES, EN RÉALISANT UNE MICRO-OPÉRATION DE LOGEMENTS DANS LE 5^E ARRONDISSEMENT DE PARIS. IL LEUR A FALLU SIX ANS POUR RÉALISER CE BÂTIMENT, DONT TROIS ANNÉES CONSACRÉES AUX ÉTUDES ET TROIS AUTRES AUX TRAVAUX...

CAROL MAILLARD
PHOTOS 11H45



Cette opération de construction neuve prend place sur un îlot du quartier Mouffetard, rue et passage des Patriarches à Paris 5^e. Elle occupe une parcelle en forme de Z insérée dans le tissu urbain parisien dense, auparavant occupée par deux corps de bâtiment en copropriété, l'un abritant un immeuble d'habitation de six étages et l'autre un garage. La démolition partielle du garage en silo a permis l'édification de onze logements sociaux, d'un local d'activités et de deux jardins, ainsi que la création d'un local commercial jouxtant l'immeuble existant. Si l'accès à ce dernier se réalise toujours par la rue, l'entrée du nouvel édifice est placée, quant à elle, sur le passage, générant des accès bien différenciés aux bâtiments. L'objectif des architectes était

de dé-densifier l'îlot, en positionnant l'édifice en retrait, pour préserver l'ensoleillement de la cour d'école maternelle située en vis-à-vis et aérer l'étroite voie piétonne de 3 mètres. « En créant un cœur d'îlot à l'arrière de la parcelle, nous voulions mettre à distance les deux bâtiments et apporter une respiration à l'ensemble », précise l'un des architectes associés, Paul Pflughaupt. La volumétrie générale assez mouvementée résulte des contraintes édictées par les règles d'urbanisme du PLU¹ de Paris, en termes de COS², gabarits, hauteurs, etc.

1/ Plan local d'urbanisme

2/ Coefficient d'occupation des sols



1

Morphologies variées

Implanté en secteur sauvegardé, le projet a par ailleurs fait l'objet de plusieurs consultations auprès des différents interlocuteurs administratifs et décisionnaires, tels que l'ABF (architecte des bâtiments de France), l'architecte voyer de la ville, etc. Cette parcelle, gérée en copropriété, a dû également tenir compte de l'avis de la vingtaine de copropriétaires habitant l'immeuble conservé, ainsi que de ceux occupant les sept bâtiments l'entourant. Un référé préventif a alors été mené par les maîtrises d'ouvrage et d'œuvre, un expert et un huissier, avec les habitants, afin de constater l'état des lieux. Selon Paul Pflughaupt, « c'est un vrai projet d'école, car il concentre un peu toutes les problématiques que nous pouvons rencontrer lors de la construction d'un édifice à Paris ». Cet ensemble non linéaire,

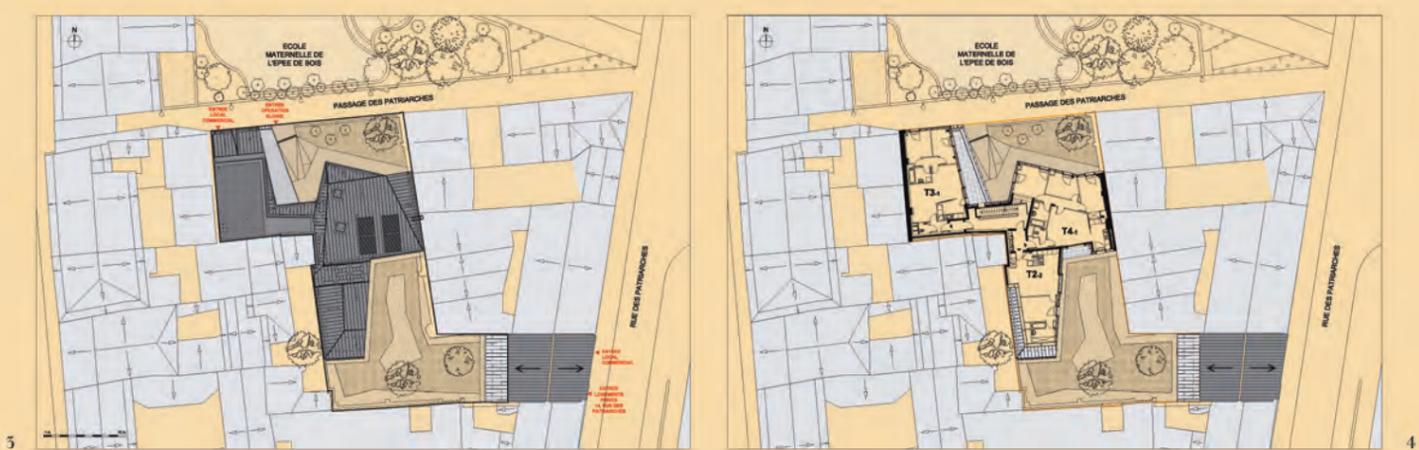
de deux à quatre étages, se compose d'un « enchaînement d'altimétries assurant la continuité des gabarits sur voie ». Les parties creusées ou tronquées permettent de diversifier la typologie des appartements tous différents et de les pourvoir de vues dégagées. Les logements traversants disposent en majorité d'une double ou triple orientation, voire quadruple, un duplex couronnant l'immeuble. Cette opération de type HLM comporte quatre logements PLA-I³ et sept logements PLUS⁴, répartis de manière équitable en deux 5P, deux 4P, deux 3P, trois 2P et deux 1P.

3/ Prêt locatif aidé d'intégration : destiné aux personnes en situation de grande précarité

4/ Prêt locatif à usage social : sert de référence en matière de ressources et de loyers plafonds HLM



2



LOGEMENTS À PARIS 5^e (75)
Programme: Construction d'un immeuble de 11 logements sociaux et de deux locaux d'activités
Maître d'ouvrage: Elogie
Maîtrise d'œuvre: Vous Êtes Ici Architectes, Alexandre Becker, Julien Paulré et Paul Pflughaupt, architectes associés
Bureaux d'études et intervenants: Facea (BET structures et fluides). Icade (BET HQE). BMA (économiste)
Entreprise générale: Fayolle & Fils
Montant total de l'opération: 2,8 M€ HT
Surface: 1 500 m²
Calendrier: phase 1: novembre 2013 / phase 2: mars 2014

5- Plan de masse
 L'opération de logements, qui s'inscrit dans un îlot parisien historique au tissu urbain dense, intègre deux jardins, au nord et au sud, faisant office de poumons verts.

4- Plan du premier étage
 À chaque niveau, les logements, de tailles et formes différentes, sont distribués par une cage d'escalier à simple volée, dont la configuration varie. Ils bénéficient de double, triple ou quadruple orientations.

5- Façade générale nord sur le passage
 La façade nord présente un ensemble de volumes modelés et emballés de zinc. Certains murs sont habillés d'un bardage en bois marquant fortement l'entrée et la cage d'escalier de l'immeuble.

6- Coupe longitudinale d'ensemble
 Le bâtiment d'habitation utilise le dénivelé important du terrain, en glissant au-dessous des locaux techniques, tout en respectant les prospects imposés.



Traitement de façade épuré

Ces appartements sont desservis par une cage d'escalier éclairée naturellement et dotée de volées droites offrant aux usagers un « parcours » varié, revendiqué par les architectes. Le bâtiment se compose d'une structure hybride à poteaux, poutres et planchers en béton, et de murs de façade MOB avec des murs à ossature bois et isolation thermique répartie. La plupart des toitures et des façades sont carénées d'un bardage en zinc pré-vieilli à joint debout, en résonance avec les toits alentour, alors que quatre parois sont parées d'un bardage bois (épicéa traité en autoclave) à faux claire-voie octroyant un caractère chaleureux au lieu. Sur le plan architectural, l'expression des façades tranche avec la complexité des volumes et affiche une

simplicité de calepinage basé sur un jeu de percements carrés adaptés aux fonctions internes. Munies de menuiseries en bois massif peint en orange ou en gris, les baies de séjour mesurent 2,20 mètres de côté, celles des séjours et des chambres 1,20 mètre et celles des cuisines et de l'escalier 0,80 mètre. Elles sont marquées par des encadrements en acier laqué ou en zinc, et des persiennes en acier laqué orange pour celles liées au bardage bois. Cette couleur vive se retourne dans le hall d'accueil, et couvre le sol, les murs, l'escalier, les garde-corps et les boîtes à lettres. Les logements sont, par contre, traités sobrement, en blanc, avec un parquet en bois clair équipant les pièces de vie.



7 - L'immeuble de logements épouse au plus près les gabarits urbains et s'accorde notamment aux murs et bâtiments en place, tout en s'en démarquant par une architecture contemporaine de redents, toits et tronçatures.

8 - En cœur d'îlot, les logements donnant sur un jardin sont agrémentés de prolongements extérieurs en forme de loggias appropriables.



9

BIEN QUE FORT CONTRAINT, LE CHANTIER S'EST-IL BIEN PASSÉ ?
QUESTION À A. BECKER, J. PAULRÉ ET P. PFLUGHAUPT, ARCHITECTES ASSOCIÉS

Après avoir consulté les services de l'urbanisme de la ville de Paris, le Pavillon de l'Arsenal, les architectes voyers, de sécurité et des bâtiments de France, la mairie du 5^e arrondissement, les parents d'élèves et enfants de l'école maternelle, les copropriétaires de l'immeuble de logements situé sur la même parcelle, et les propriétaires mitoyens au futur bâtiment et à la parcelle du projet, tout en ayant changé, en trois ans de chantier, deux fois de conducteur de travaux côté entreprise, nous avons pu livrer ce bâtiment, qui prend aujourd'hui une envergure particulière, non pas par sa taille, mais plutôt par l'exploit d'exister.

Seule une jeune agence, pleine d'énergie, d'ambition et de volonté, possède les moyens (pas forcément financiers) pour réaliser ce type d'opération : être ultra disponible, être la mémoire du projet de la conception à la réalisation, être médiateur et assister l'ensemble des acteurs à tout moment, au-delà de sa propre mission, dans un seul et unique but, réaliser une de ses premières opérations qui, un nombre de fois incalculable, aurait pu échouer.

Performance énergétique

Une démarche de qualité environnementale, conduite par les concepteurs et le maître d'ouvrage, répond aux exigences du Plan climat de la Ville de Paris. Le chantier propre a géré ses déchets, un tri sélectif, tout en limitant les nuisances sonores et la poussière émise. Les logements ont fait l'objet d'une recherche de maîtrise des consommations d'énergie. Concernant la consommation d'eau, ont été mis en œuvre des compteurs individuels, des systèmes à double-chasse pour les WC, des régulateurs de pression, ainsi qu'une cuve de récupération des eaux pluviales vouée à l'arrosage des jardins. Chaque appartement bénéficie également d'une ventilation par VMC à simple flux hydro-réglable, d'un chauffage collectif au gaz, de menuiseries de façade dotées de doubles vitrages et de loggias orientées au sud. L'éclairage des parties communes est garanti par des lampes à basse consommation avec détecteurs de présence. Des cassettes solaires (10 m²) implantées en toit assurent un complément d'eau chaude sanitaire. Et si un toit-terrasse végétalisé a été créé, plus de 45 % de la parcelle, en comptant les espaces verts, a été plantée. Au final, l'opération a obtenu la certification Habitat & Environnement-HQE, Cerqual, le gage d'une haute performance énergétique, assortie d'un confort accru et d'une qualité de l'air améliorée au sein des habitations.



10

« EN CRÉANT UN CŒUR D'ÎLOT À L'ARRIÈRE DE LA PARCELLE, NOUS VOULIONS METTRE À DISTANCE LES DEUX BÂTIMENTS ET APPORTER UNE RESPIRATION À L'ENSEMBLE ».



11 12



9 – Le long du passage, se déploient les divers volumes de l'opération, avec en socle (à droite) un local d'activités paré de briques moulées à la main. Les pans de murs et de toitures sont, quant à eux, revêtus de zinc ou de bardage bois selon leur situation.

10, 11 – Munie de volées droites, la cage d'escalier du bâtiment, tout orange, offre une succession de volumes changeant au fil de la montée et bénéficie d'un apport de lumière naturelle issu des percements de façade.

12 – Chaque appartement de configuration différente est traité de façon épurée, avec des murs et plafonds peints en blanc et un parquet massif au sol. Certains profitent d'un balcon, d'une loggia ou d'une terrasse.