

18 LOGEMENTS COLLECTIFS À MONTREUIL

MAÎTRE D'OUVRAGE : OPH MONTREUILLOIS



CONCEPTION
REALISATION

LA ARCHITECTURES
6 rue Beaurepaire
75010 Paris
Tél : 01 83 62 23 01
Fax : 09 72 14 88 05
agence@la-architectures.com

MOA
Gaffier Amans
OPH MONTREUILLOIS
Chargé d'opérations

ADRESSE
18 Logements sociaux au 3 Rue Etienne Dolet

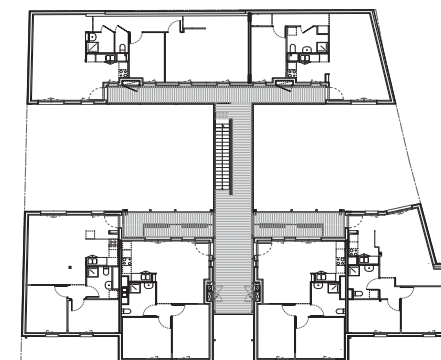
DATE DE LIVRAISON
Travaux : Démarrage Avril 2013 - Livraison Mai 2014

SURFACES DE PLANCHER :
1148 m² Projet Rue Dolet

COUT DE L'OPERATION :
1 860 000 euros HT

AUTRES PARTICIPANTS:
Jean Luc Sandoz Gérant; LIFTEAM (Entreprise générale Bois) et CBS CBT (BET Systèmes Bois)
Rocco Ferreri Gérant Mécobat (BET TCE et Economie)

PHOTOGRAPHE:
Charly Broyez



COMPOSANTES DU PROGRAMME :

En Janvier 2011, l'OPH de Montreuil lance une consultation en conception-réalisation pour la construction de 18 logements et 17 logements sur deux parcelles dans le quartier Branly-Boissière. L'objectif de ce projet est de participer à la résorption de sites d'habitats précaires sur la Ville de Montreuil. Afin de donner à des familles logeant dans des conditions précaires de meilleures conditions de vie et pouvoir les inscrire dans un parcours d'intégration, la Ville et l'OPHM décident d'un programme de logements destinés d'une part à ces familles et d'autre part à d'autres demandeurs de logements sociaux.

LABELS CERTIFICATIONS / DEMARCHE DURABLE :

BBC Effinergie classe A - HgE profil A / Conformité acoustique validée par essais in situ Cerqual / 30 % ENR par ESC solaire pour chauffage et production ECS / Performance thermique de l'enveloppe niveau RT2012 -20% projet Prise en compte des principes de l'architecture bioclimatique / Laine de Bois dans les planchers de toitures terrasses couplées végétalisation des toitures techniques : amélioration de l'inertie thermique des bâtiments (confort d'été), grâce à un déphasage thermique de près de 13 heures.

IDEE FORCE DU PROJET ET DECLINAISONS :

Nous avons pris le parti d'implanter un bâtiment épais sur rue, traversant et donnant sur le cœur d'îlot, avec des volumes en R+2+A, et un bâtiment, plus petit et moins épais, développant en fond de parcelle un R+2 de logements 'en enfilade' mono-orientés. Ce parti d'implantation permet :

- D'orienter les logements Est-Ouest, et de proposer 80% de logements à double orientation.
- De libérer un cœur d'îlot vert, avec les espaces verts communautaires, privatifs et des espaces partagés.
- De se maintenir à une échelle urbaine pavillonnaire, avec R+2 en fond de parcelle et du R+2+A sur rue.

Sur la voirie, la façade par sa hauteur, et son profil crénelé et sa forme bâti vient compléter l'épannelage général de la rue, avec ses variations de hauteurs (maisons, petit collectif, etc.). Un retrait de 2 m par rapport à la rue permet d'assurer l'intimisation des logements, ainsi l'ensemble des logements en RDC sur rue bénéficient d'un jardin privatif à l'abri des regards indiscrets, protégé par une clôture claustra bois. Les 18 logements s'organisent autour d'une cour paysagée, à raison de 6 logements par niveaux. Les volumes bâtis du projet, et les distances vis-à-vis des bâtiments voisins créent un certain équilibre des vides et des pleins de l'îlot. Le jardin en cœur d'îlot permet d'ouvrir la perspective pour les voisins, sur la rue, il crée une ouverture. L'ensemble des logements est desservi par un jeu de coursives extérieures, communes puis partagées et enfin privatisées au droit de l'entrée des logements. Un escalier droit distribue le mail central suspendu au cœur du projet. Le jeu des coursives permet de créer un profil en « gradins » au cœur de la cour commune

et ainsi favorise ensoleillement et profondeur de champ au niveau de la cour. La forme, l'architecture est ici volontairement contemporaine. Les bâtiments sont compacts et denses (optimisations construction et thermique), tout en offrant une image animée et rythmée, dé-densifiée par le biais des coursives extérieures.

L'insertion des familles fragilisées

Outre le fait que cette opération accueillera un public spécifique lors de sa livraison, les logements sont conçus de manière à accueillir et satisfaire différents publics. En imaginant ainsi un projet pour tous, pouvant générer du lien social, du partage et de l'échange. Comme un hameau vertical ou un village rural, dont on aurait condensé les usages dans une forme plus collective. Le programme prévoyant de petites surfaces pour les logements afin d'avoir des loyers assez bas, il apparaissait nécessaire, vital de créer des prolongements extérieurs pour tous. Afin de traiter la spécificité de ce rapport « dedans-dehors », nous avons organisé les projets de manière à faciliter l'appropriation et l'évolution des lieux dans la durée, avec notamment une souplesse de répartition des espaces extérieurs. Cette souplesse permet de recevoir et d'être ensemble, tout en garantissant l'intimité de chacun. Afin de répondre aux besoins de ce programme, il nous a paru essentiel de proposer différentes typologies de logements tant en RDC qu'en Etage, en implantant toutefois la plupart des grands logements en étage, et sous forme de duplex.

La valeur d'usage des logements que nous concevons est très importante pour nous, et c'est toujours une de nos clés d'entrée pour l'organisation fonctionnelle de nos projets. Ainsi, les points sur lesquels nous travaillons sont :

- L'orientation des logements : nous cherchons systématiquement à optimiser les plans de type traversants. Quand la forme de la parcelle ne le permet pas, les logements mono-orientés ont des orientations favorables.
- L'organisation interne des logements est travaillée dans le souci de permettre une organisation jour-nuit, d'optimiser les pièces de vie, les espaces de rangement, la meublabilité des pièces et la réduction des zones de circulation.

Ici, la réponse aux problématiques des 'petits' logements passe également par la façade. Afin d'éclairer largement les espaces, les portes-fenêtres et fenêtres toutes hauteurs ont été largement privilégiées plutôt que les fenêtres car elles permettent un passage vers le dehors, cela même depuis les chambres. Cette solution participe à notre réponse sur la relation dedans-dehors, et réduit le sentiment « d'enfermement ».

LA CONSTRUCTION BOIS EN MILIEU URBAIN

Ces opérations de logements en ossature bois ont la particularité de s'implanter dans un foncier complexe, urbain et dense, avec toutes les problématiques techniques qui en découlent. Elles participent à démontrer la faisabilité de telles opérations et les avantages de la construction bois sur ce type de parcelles

urbaines. Les solutions techniques constructives des murs à ossature Bois mises en œuvre sur ce projet répondent aux différentes problématiques d'un projet de logements sociaux :

- aux exigences de performance thermique et de confort d'été
- au besoin de gain de surfaces (optimisation foncière)
- au traitement de l'acoustique extérieure et intérieure

Le Mur à ossature Bois Les façades extérieures ont été réalisées en MOB de 160. Nous avons cherché à développer un mur très fin et thermiquement performant (BBC-RT2005 exigée, RT2012 réalisée) - fig. 1. Avec 20 cm d'isolant, en deux couches, en mur et en doublage, l'objectif est atteint. Pour industrialiser davantage le concept du mur bois et gagner ainsi en temps de chantier, ces murs intègrent le bardage et les menuiseries, ou tout du moins les embrasures définitives.

Les Planchers Bois Dans le domaine des planchers, en logement étagé, un frein à la diversification du langage des plafonds intégrés aux structures est l'aspect de réaction au feu M1 des éléments constitutifs mais aussi le caractère coupe-feu à considérer entre les logements. Ce qui donne lieu à la création d'un plénum réalisé par l'intermédiaire de plaques de plâtre. Dans le cas des logements dans les opérations de Montreuil, la solution technique mise en œuvre est celle donnée en fig. 2, l'adjonction d'une chape flottante sur résilient en faible épaisseur et en filière sèche ainsi qu'une laine minérale permettant d'améliorer l'acoustique.

La toiture-terrasse bois La dalle de toiture terrasse, non accessible ou partiellement accessible, laisse apparaître les solivages bois, avec la solution des Solivium® trium, selon fig. 3. L'introduction de laine de Bois dans les planchers de toitures terrasses couplées à la végétalisation des toitures techniques participent à améliorer l'inertie thermique des bâtiments et assurer le confort d'été, grâce à un déphasage thermique.

BILAN ENVIRONNEMENTAL - CO2

Avec une approche intégrale 'Bois' de ce type, le bilan environnemental est significativement positif, tant sur les critères d'énergie consommée pour la production des matériaux composants que sur la balance CO2. Sur le retour socio-économique, ces 35 logements contribuent à 1'000 to de CO2 en moins dans l'atmosphère, sont construits avec 30 fois moins d'énergie pour la structure qu'avec les méthodes traditionnelles, et génèrent près du double d'heures de travail localement.





« Sur les opérations de Montreuil l'exiguïté des parcelles, très grande contrainte sur tous les domaines, a poussé les architectes à considérer la desserte des appartements sous un autre œil. C'est ainsi que les escaliers sont sortis de leur cage pour aller à la conquête des terrasses et balcons, créant ainsi des espaces privatifs ouverts sur le collectif favorisant l'échange et le partage. »

J-L Sandoz, PDG Lifteam