

DOSSIER DE PRESSE

JUIN 2022

Maîtrise d'ouvrage
Foncière Chênelet

Maîtrise d'oeuvre
Palabres architecte, BET thermique et fluides, OPC / ECOTEC économiste

Opération
École réhabilitée en 13 logements sociaux

Adresse
24 rue Paulin Pecqueux, Sancoins (Cher)







UN NOUVEAU SOUFFLE



Le projet est social et écologique. Social par l'accueil de personnes âgées dans des logements adaptés, l'ouverture du lieu vers l'extérieur et le recours à l'insertion en chantier. Écologique avec l'utilisation de matériaux biosourcés ou de réemploi, et la mise en place d'un chauffage au bois.

Contexte

Sancoins, 3 500 habitants, une population vieillissante. Une ancienne école désaffectée depuis 10 ans en plein centre-bourg. Tous les mercredis, un des derniers marchés aux bestiaux de France, une ville engorgée par des véhicules stationnés dans tous les coins.

Démolir l'ancienne école pour y réutiliser un parking ? s'interroge l'ancienne Mairie. Quel gâchis pour ce

bâtiment dont nombre d'habitants ont connu les bancs et la cour ! Le Maire actuel souhaite revaloriser ce lieu, mais la Ville n'en a pas les moyens.

Ouvrir le site

L'objectif : redonner vie à ce site, lui rendre un caractère public tout en développant un programme privé, de 13 logements sociaux PLAI.

Tout d'abord par le programme : un local commun permet à la fois d'exercer diverses activités, d'accueillir un proche, de cuisiner à plusieurs, d'établir un bureau, ouvert à tous, habitants du lieu comme de la Ville et de réutiliser l'ancienne porte principale de l'école.

Aussi par le choix de laisser la parcelle

ouverte, sans portail ni dispositif de contrôle. Il sera possible de traverser le site pour changer de rue.

Encore par le cantonnement des véhicules et stationnements dans la partie Sud et Ouest de la parcelle, libérant tout le reste du site à des jardins, à un espace couvert (l'ancien préau) et à des circulations douces.

Les surfaces extérieures sont toutes perméables (jardins, pavés béton engazonnés, stabilisé), à l'exception des zones de roulement des véhicules (béton désactivé). Les eaux pluviales sont récupérées et réutilisées sur site.

Le déjà-là

Les bâtiments conservés sont vieilliss mais de belle facture et sains. L'ampleur des travaux est énorme,



↑ Façade Ouest (sur cour)



↑ Plan du RDC

compte tenu de l'état de l'existant et des ambitions écologiques et de qualité d'usage de la Foncière Chênelet.

En concertation avec l'Architecte des bâtiments de France, en accord avec l'environnement proche et le bâtiment d'origine, les matérialités des différentes façades sont distinguées : enduit gratté sur rue, pierres vues sur cour, détails de menuiseries reprenant le principe en croix de l'existant.

Souligner le projet

L'intervention ne se dissimule pas. Des matériaux contemporains soulignent les modifications et renforts : tôles métalliques colorées, poutres métalliques thermolaquées, garde-corps munis de grilles inox. Les fenêtres ajoutées sont carrées et

à simple vantail, en rupture avec la géométrie de l'existant.

Projet hors normes, l'accessibilité est rendue possible d'emblée et partout pour un public de personnes âgées. Des circulations extérieures, courives, escaliers, et élévateur sont mises en place, malgré l'absence d'obligation réglementaire pour un R+1. Les courives et rampes, recouvertes de platelage en chêne, sont larges (2 mètres minimum) pour en permettre l'appropriation par tous.

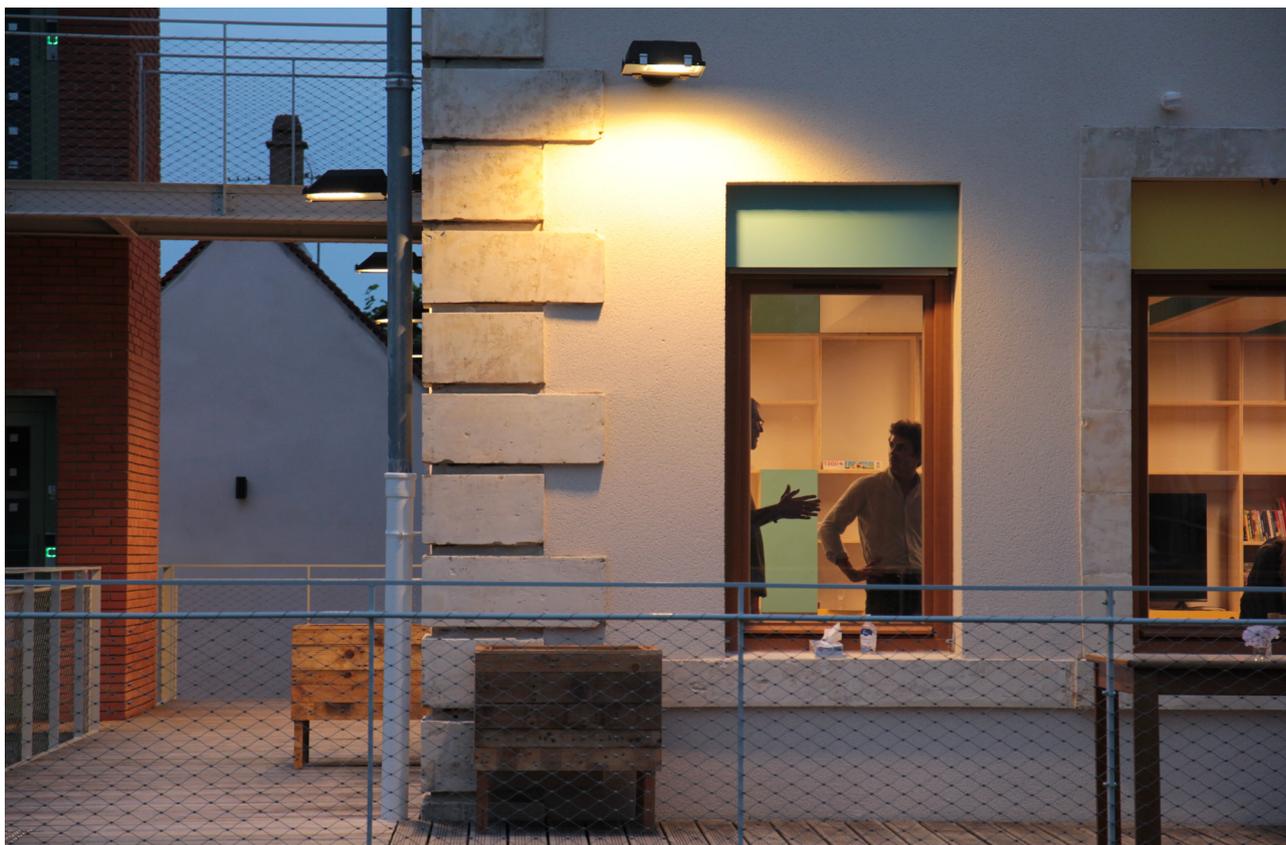
Les circulations verticales s'affirment en un volume extérieur enveloppé de briques appareillées à claire-voie, et dont l'ossature métallique est visible en face intérieure. L'escalier en jaillit et devient lieu de déambulation. L'élévateur est dissimulé derrière la brique, on y monte dans

le moucharabieh en briques.

Les intérieurs ne sont pas en reste, avec leurs équipements adaptés, douches à l'italienne et portes à galandage notamment.

Frugalité

Les matériaux employés sont bio-sourcés : montants des doublages et cloisons en bois, isolation laine de bois ou ouate de cellulose, Fermacell en revêtement. Les chapes de l'étage sont sèches, en fibre de bois + billes Fermacell + plaques de Fermacell. Des menuiseries en bois munies de triples vitrages sont mises en œuvre, elles sont équipées de stores extérieurs assurant une protection solaire efficace. De nouvelles baies sont percées et améliorent la luminosité et la vue de certaines pièces.



Le réemploi de matériaux issus de démolitions sur site prend toute sa part :

- Premières marches des escaliers en pierre de taille récupérées d'ouvertures en façade
- Paillage du dessous des coursives en ardoises issues de la dépose de la couverture
- Garde-corps, bouchement d'une ancienne ouverture, bordures délimitant espaces verts et cheminements en stabilisé, réalisés en briques issues de la démolition d'appentis

L'isolation thermique est généreuse, l'étanchéité à l'air est soignée, de performances supérieures à celles d'un bâtiment neuf. Une ventilation double flux minimise les déperditions. Une chaufferie bois assure la production de chaleur pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire de tout le site, un système de chauffage tout air assure la diffusion du chauffage en même temps que l'air neuf, idéal

pour des locaux à faible inertie. Les performances acoustiques sont supérieures à celle d'un bâtiment neuf.

L'humain au coeur de l'ouvrage

Cet ancien bâtiment public a été fréquenté par de nombreux habitants de Sancoins et des environs. Longtemps fermé, le chantier est l'occasion d'ouvrir au public et redonner accès à la cour. Une exposition de photos a été réalisée sur site, nourrie au fur et à mesure de l'avancement du chantier. Elle laisse une grande place aux personnes travaillant sur site, et non uniquement à l'architecture du projet. De nombreuses visites ont été organisées, et nombreux sont ceux qui ont demandé aux compagnons sur place à visiter le chantier. Egalement, de nombreux acteurs du chantier avaient été écoliers ici.

Le chantier peut être support d'apprentissage. Avec la Foncière Chênelet, 6.000 heures sont réalisées par des travailleurs en insertion. Cela implique une conception particu-

lière, promouvant la préfabrication et réduisant les aléas et l'improvisation sur chantier. Cela a permis à des personnes éloignées de l'emploi de retrouver le chemin de l'activité, dont deux ont trouvé des emplois pérennes.

Des ateliers ont été menés avec les futurs habitants, relativement tardivement dans le chantier, logement social oblige. Ils ont choisi les espèces végétales, co-conçu le meuble du local commun jouant également le rôle de diffuseur acoustique, et ont été accompagnés dans la création d'un collectif et dans leur emménagement, en général depuis une maison en milieu rural vers cet habitat relativement dense de centre-ville, aux espaces extérieurs partagés..

Tout cela permet au projet de faire partie du contrat impact social signé en 2017 avec l'ANAH et l'État, libérant des financements pour des projets à fort impact social.



↑ Axonométrie générale

PROGRAMME : École réhabilitée en 13 logements sociaux pour personnes âgées et un local commun

LIEU : 24 rue Paulin Pecqueur, Sancoins (18)

MAÎTRE D'OUVRAGE : Foncière Chênelet

MAÎTRISE D'ŒUVRE : PALABRES architecte, BET thermique et fluides, OPC et ECOTEC économiste

ENTREPRISES :

- ADS (Déplombage)
- AGROTECH (Serrurerie)
- BERRY TP (Démolitions - VRD)
- BOISIA HABITAT (Charpente - Plâtrerie - Menuiseries)
- BRIERE (Couverture)
- CARREAUX 3000 (Sols - Faïence)
- CEBAT 2 (Électricité)
- CHARPENE (Traitement de charpente)
- DUCELLIER (Sols - Faïence)
- LE RELAIS 18 (Menuiserie - Plâtrerie - Chantier d'insertion)
- NERAULT (Peintures)
- ORONA Centre (Élévateur)
- SBDR (Désamiantage)
- SNEC (Chauffage - Ventilation - Plomberie)
- SNE PACE (Gros œuvre)
- SN TPE (Gros œuvre)
- SOPRECO (Chape)

INTERVENANTS EXPOSITION: PALABRES (commissaire, scénographe et photographe), BOISIA HABITAT (cimaises) et Christophe Gadéa (impressions)

AUTRES INTERVENANTS : Qualiconsult (contrôleur technique, CSPS)

SURFACE : 800 m² SDP + 1.400 m² extérieurs

MONTANT DES TRAVAUX : 2,2 M€ HT

CALENDRIER : Démarrage septembre 2017, DCE décembre 2018, chantier juin 2019, livraison avril 2021

RÉCOMPENSES : Finaliste du prix National de la Construction Bois 2021
Lauréat du Palmarès des bâtiments biosourcés en région Centre-Val de Loire 2021
Lauréat du Prix Régional de la Construction Bois Centre-Val de Loire 2022

CARACTÉRISTIQUES : Réhabilitation, ossature bois préfabriquée, matériaux biosourcés, chauffage bois, insertion professionnelle

