

Architecte : G. Belus et A. Hénocq architectes

Maître d'ouvrage : SIEMP

Adresse : 29 rue Polonceau, 75018 Paris,
2.166.200 habitants (source INSEE)



Vue de l'extension depuis la cour © Raphaël Chipault

Cette petite opération mixte de réhabilitation – extension s'inscrit dans le cadre de la résorption de l'habitat insalubre en site urbain dense, au cœur de la Goutte d'Or. Une extension en bois sur cour vient se relier au corps de bâtiment principal. Elle permet la réalisation d'appartements traversants et offre une grande diversité typologique.

Programme : 6 logements PLUS et un commerce

Date de livraison : novembre 2007

Surface : terrain : 186 m², 513 m² shon

Coût de l'opération : 816 912 € HT (hors fondations spéciales)



UNION
RÉGIONALE
DES CAUE
D'ÎLE-DE-FRANCE

Cette opération de résorption de l'habitat insalubre en site urbain dense est née dans le cadre de la charte « Développement Durable » entre la ville de Paris et différentes SEM parisiennes.

Situé sur l'une des nombreuses parcelles confiées à la SIEMP, un ancien hôtel meublé insalubre doit être réhabilité. La parcelle, au cœur d'un secteur de la Goutte d'Or rénové ou en voie de rénovation, a été vendue à la SEM en octobre 2003.

Le site comprend deux bâtiments : l'un sur rue et l'autre sur cour. Ce dernier, insalubre, est le plus endommagé. Situé à quatre mètres du bâtiment sur rue, il lui fait ombre. Forts d'une étude urbaine en secteur insalubre pour le passage de la Brie dans le 19^{ème} arrondissement, Guillaume Belus et Adrien Hénocq, architectes, remportent l'appel d'offre de réhabilitation/construction lancé par la SIEMP pour cette parcelle. Ils choisissent de démolir le bâtiment sur cour pour s'ouvrir vers le sud et sur le cœur d'îlot ; la cour ainsi désenclavée peut recevoir une extension accolée à la façade arrière du bâtiment principal conservé. Ainsi des logements de diverses typologies peuvent être conçus. L'immeuble sur rue, seul, n'aurait permis de réaliser que des studios. L'option d'épaissir la façade autorise de s'agrandir au maximum sur la parcelle et libère la cour de même façon que les opérations mitoyennes. Par ailleurs, elle préserve les apports de lumière naturelle et les réglementations des vues. Implicitement, elle rend possible des appartements traversants avec une orientation nord/sud et une ventilation naturelle.

En contrepartie, les architectes conservent tout ce qui peut être sauvegardé : les façades arrière (en partie, selon la jonction avec l'extension) et principale, les planchers, la cage d'escalier centrale, la charpente du bâtiment principal. Sur rue, après ravalement, seules les menuiseries et les garde-corps sont changés. Petit imprévu : des tassements différentiels sont apparus lors de la destruction du bâtiment insalubre sur cour et obligent, à l'issue d'une campagne de sondage réalisée une fois démolition, une reprise en sous-œuvre du bâtiment existant. Des fondations spéciales sont ainsi rapportées.



Vue aérienne avant démolition © Google Earth



Vue extérieure façade sud avec extension © Raphaël Chipault

Le programme est mixte : un commerce en rez-de-chaussée, six logements. Le logement situé en rez-de-chaussée ne s'ouvre pas sur la rue conformément à la politique de la SIEMP. Les logements sociaux sont de type PLUS et bénéficient d'un financement classique. Le prêt principal est assuré par la caisse des dépôts et consignations, il n'y a pas de collecteur 1% patronal.

L'extension se fait dans un principe d'ossature légère pour une question d'accessibilité, la parcelle se révélant très exiguë. Le bois s'impose comme matériau. Il permet de distinguer clairement la construction neuve de l'existant par une esthétique singulière. Il facilite la mise en œuvre par la légèreté de son système constructif. Enfin, il s'inscrit dans les objectifs de la charte « Développement Durable ». La maîtrise d'ouvrage sera particulièrement attentive à la durabilité, l'entretien, les techniques de pose du bois, qui est pour elle, un matériau nouveau dans le champ du logement social.

Malgré un très petit nombre de logements, toutes les surfaces et typologies sont explorées à la demande de la maîtrise d'ouvrage qui souhaite garantir une grande mixité sociale. Ainsi, le projet se compose d'un cinq-pièces duplex, de deux quatre-pièces, d'un trois-pièces, d'un deux-pièces et un studio. Tous répondent au cahier des charges architecturales et à la « charte développement durable » de la ville de Paris à laquelle ils se réfèrent.

L'imbrication des typologies et l'extension vers le sud permettent l'optimisation des surfaces. Les pièces de jour sont disposées, à une exception près, en façade sud et s'ouvrent sur de nombreux prolongements extérieurs. L'extension s'amincissant peu à peu, chaque étage, sauf le dernier, profite d'un balcon ou d'une terrasse plein ciel. La cour, quant à elle, est transformée en jardin privatisé pour le duplex du rez-de-chaussée et est plantée d'un arbre à feuille caduque.

Enfin, la toiture du rez-de-chaussée est végétalisée. Un parking à vélo et le local poubelle au tri sélectif en rez-de-chaussée, des caves en sous-sol, viennent compléter le programme.



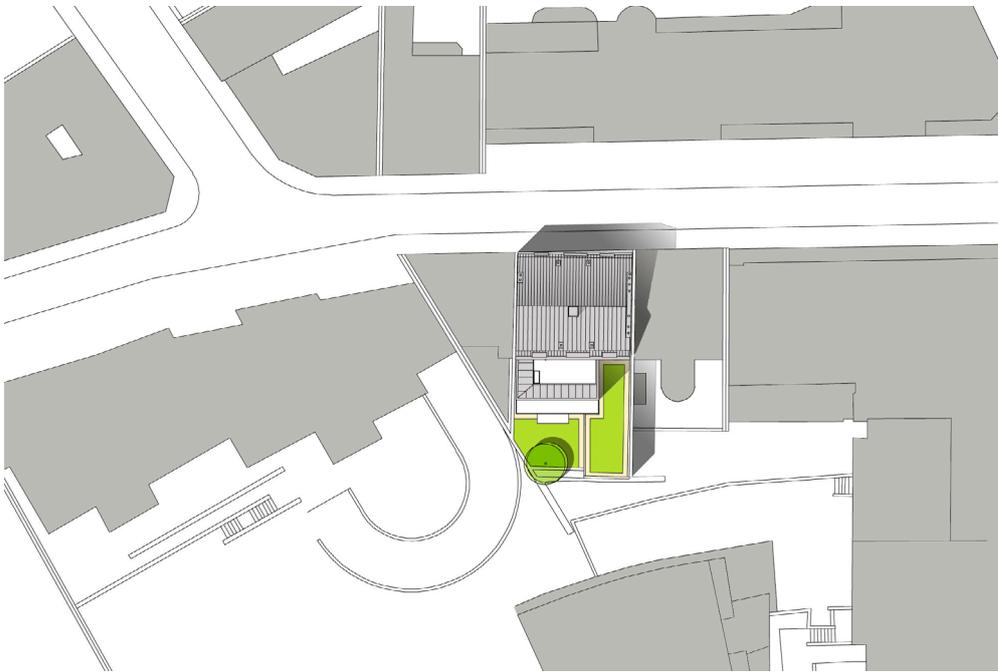
Vue du 4^{ème} étage © Raphaël Chipault



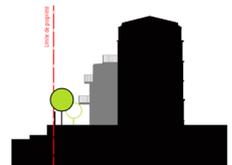
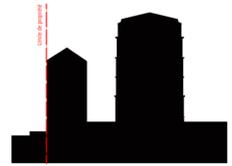
Vue intérieure du rez-de-chaussée du 5 pièces duplex vers la cour © Raphaël Chipault



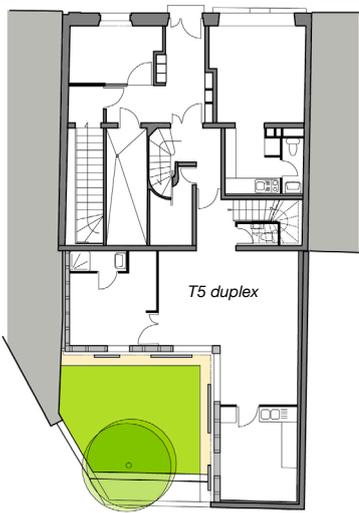
Coupe longitudinale © G.Belus et A.Hénocq



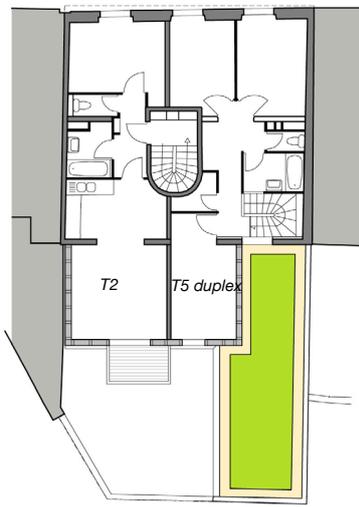
Plan masse © G.Belus et A.Hénocq



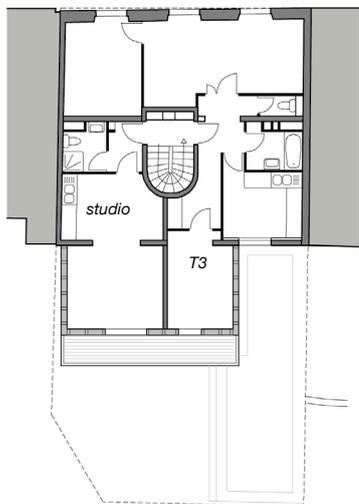
Coupes schématiques © G.Belus et A.Hénocq



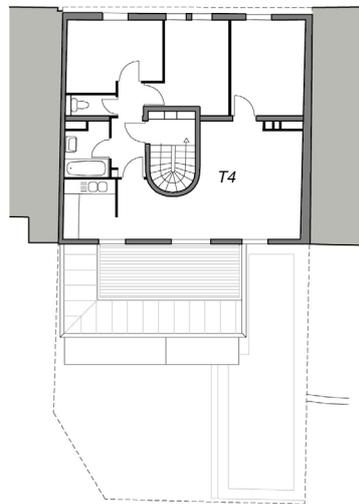
Plan rez-de-chaussée © G.Belus et A.Hénocq



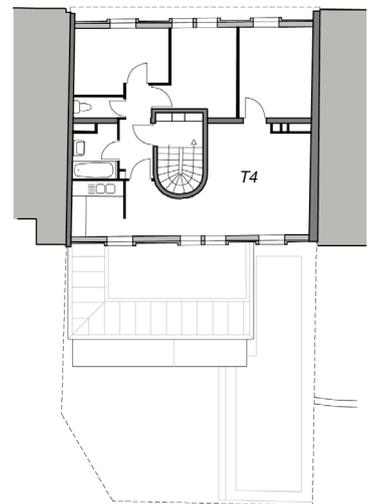
Plan niveau 1 © G.Belus et A.Hénocq



Plan niveau 2 © G.Belus et A.Hénocq



Plan niveau 3 © G.Belus et A.Hénocq



Plan niveau 4 © G.Belus et A.Hénocq

Critères de qualité

Historique du projet

Ce projet est remarquable par son objectif d'éradication de l'habitat insalubre en secteur urbain dense et par sa volonté de mixité sociale et typologique, qui caractérisent une démarche volontariste dans le cadre du développement durable.

Insertion urbaine

Cette réhabilitation/extension répond à la volonté d'une relation harmonieuse avec son environnement et à un souci du respect de tissu faubourien dans lequel elle s'inscrit, par la conservation au maximum d'éléments existants.

Par leur travail sur les gabarits, les retraits progressifs de la façade sur cour et l'accolement de l'extension à la façade du bâtiment existant, les architectes rentabilisent la parcelle. Ils autorisent ainsi des logements de petites et grandes tailles, en double orientation. De même, des extensions extérieures étendent les logements créés et la cour dégagée, devenue un jardin privatif, ouvre la parcelle sur les cours environnantes. Bien que des problèmes de recul et de mitoyenneté se soient posés, la parcelle étant tronquée et comportant trois angles appartenant à trois terrains différents, l'extension par sa position accolée et son épaisseur réaligne la façade arrière du bâtiment avec ses voisins et se réinscrit ainsi dans une continuité du bâti. Par ailleurs, cette position permet de dégager la pente existante en fond de terrain, la rue Polonceau étant plus haute que la rue de la Goutte d'Or, qui lui est parallèle.

La parcelle est fermée au sud par une « barrière » en bois.

Fonctionnalité, valeur d'usage, habitabilité

L'extension accolée permet d'agrandir les surfaces existantes, de bénéficier d'une double orientation et de détourner la contrainte d'une cage d'escalier centrale.

Une mixité sociale et typologique est ainsi réalisée. L'espace est optimisé.

Sur six appartements, cinq typologies sont déclinées. 50% sont des logements de grandes tailles, ce qui a permis à l'époque du projet, d'avoir des financements supplémentaires. Tous, sauf le dernier quatre-pièces, ont une extension extérieure dont en règle générale, deux-pièces bénéficient. Des dégagements au niveau de l'escalier dans le trois-pièces et le duplex génèrent une dilatation de l'espace et un espace d'entre-deux, totalement réappropriable pour un coin bureau ou un espace de jeu. Grâce à cette dilatation et par le jeu des traversants, de grandes perspectives se créent au cœur des appartements, soit dans la profondeur (le deux-pièces), soit latéralement (dans le quatre-pièces du troisième étage), et cela même dans le studio, dont l'espace s'ouvre dès l'entrée vers la terrasse. Il en est de même pour le duplex où dès la porte franchie, on perçoit le jardin.

Le sous-sol est optimisé par la création de caves dont la taille peut pallier l'absence de rangements dans les logements. Cependant, on peut regretter l'absence de place pour permettre un ascenseur qui aurait facilité l'accueil de personnes à mobilité réduite. On peut regretter aussi que les cuisines du studio et du deux-pièces soient éclairées en second jour.

Les logements sont appréciés par les locataires dont certains, et notamment ceux du cinq-pièces duplex vivaient auparavant à cinq dans un deux-pièces. Ces derniers n'ont pas hésité à investir leur appartement par la couleur et à aménager le jardin pour l'été.

Dimension esthétique

L'extension en bois rompt radicalement avec l'identité du bâtiment initial et marque ainsi sa propre existence et ses usages. Cependant, sa position sur cour, ses gabarits, ne sont pas sans rappeler les petites constructions que l'on peut trouver traditionnellement en fond de parcelle, dont en ce sens, elle réexplore l'écriture.

Dimension constructive

Forts d'une expérience dans la construction en bois, les architectes ont choisi de réaliser l'extension en mélèze : les menuiseries, le bardage en tasseaux de 40x40 espacés de 6mm, les débords de toitures, les précadres. L'ossature est en bois massif.

La construction d'une extension en bois en relation avec la réhabilitation du bâtiment existant a généré de nombreux détails d'exécution sans avoir recours à des prototypes. Ce qui par ailleurs a entraîné certaines difficultés notamment par rapport au bureau de contrôle, le volet coulissant ou les garde-corps étant réalisés de manière artisanale, sur mesure. La préfabrication en atelier a été limitée à la découpe des pièces, la réalisation des volets coulissants du rez-de-chaussée, ainsi qu'à la réalisation des modules de façade. L'évacuation des eaux de pluies a été intégrée derrière le bardage. La toiture-terrasse du petit appendice est végétalisée. Des stores textiles ont été posés sur les fenêtres au sud.

Le chantier a pris un certain retard en raison de désordres soudainement apparus en fondations.

Innovation

L'initiative et la réalisation de l'extension en structure légère en bois sont à saluer dans le champ du logement très social parisien au début des années 2000. Ce projet, que l'on pourrait qualifier de laboratoire, les architectes et maître d'ouvrage y ayant testé et expérimenté la construction en bois, a gagné le 2^{ème} prix au palmarès 2007 du Salon de la maison bois d'Angers, catégorie « logements collectifs », et remporte un certain succès et une fierté auprès des locataires pour qui le bois « change l'image du logement social ».

Fiche d'identité *complète*

Adresse : 29 rue Polonceau, 75018 paris

Maîtrise d'ouvrage : SIEMP

Assistance à maîtrise d'ouvrage : aucune

Contexte urbain : résorption de l'habitat insalubre dans le cadre de la charte « Développement Durable » de la ville de Paris

Modalité du choix du maître d'œuvre : appel d'offre

Maîtrise d'œuvre : Guillaume Belus, Adrien Hénocq, architectes associés

Bureaux d'études : BCCB s.a

Entreprises : entreprise générale : Valladon

Gestionnaire : SIEMP

Calendrier : études : déc 2003-oct 2005 ; pc : 15 avril 2005 ; livraison du chantier : novembre 2007

Type d'opération : réhabilitation et construction neuve

Contenu du programme : 6 logements PLUS et un commerce

Mode de chauffage : collectif, chaudière au gaz

Surfaces : (shon) 513 m² shon, terrain de 186 m²

C.O.S. de la parcelle : 3

Coût de la construction: 816 912 € HT (hors fondation spéciales)

Contexte de l'opération : réhabilitation d'un ancien hôtel meublé insalubre

Surcoût/ prix du marché engendré par l'exigence de qualité : le projet architectural n'a pas engagé de coûts supplémentaires mais il y a eu surcoût du fait de fondations spéciales non prévues

Surface du logement : T1 : 27m², T2 : 42,25m², T3 : 60,20m², T4 : 65,60m², T4 : 62,50m², T5 : 101,95m²

Nombre de pièces : 1 T1, 1 T2, 1 T3, 2 T4, 1 T5 duplex

Orientation : double orientation nord et sud

Autres surfaces (balcon, cave, verrière, terrasse...) : terrasses au sud et balcons pour tous les appartements sauf celui sous les combles, jardin privatif pour le duplex en rdc, caves

Certificat, label et prix : 2^{ème} prix au palmarès 2007 du Salon de la maison bois d'Angers, catégorie « logements collectifs »