

**Architecte :** Alluin & Mauduit, architectes

**Maître d'ouvrage :** Fondation Madeleine Verdier et DDE 92

**Adresse :** Résidence Madeleine Verdier – 5, allée de la Vallière 92120 Montrouge, 42.000 habitants (source INSEE)



Vue de la façade nord depuis le parc, extrait © Jean-Marie Monthiers

*Au cœur de la ZAC Messier, la résidence Madeleine Verdier, pour personnes âgées, propose sur rue une longue façade composée de retraits, balcons et terrasses. Sa façade nord, ouverte sur un parc, offre une longue verrière filante.*

**Programme :** 168 lits en chambres individuelles avec SdB

**Date de livraison :** 2003

**Surface :** 13 514 m<sup>2</sup> SHON

**Coût de la construction :** 12 400 000 € HT (valeur 2003)



UNION  
RÉGIONALE  
DES CAUE  
D'ÎLE-DE-FRANCE

Ouverte en avril 2003, la résidence Madeleine Verdier s'inscrit en bordure d'un grand parc et au cœur de la ZAC Messier.

Elle accueille 168 lits dont 152 en chambres individuelles et 16 en chambres doubles. Quelques places sont réservées à l'accueil de jour mais cela reste marginal.

Cette résidence remplace l'ancienne fondation Madeleine Verdier construite sous le Second Empire, située en centre-ville au cœur d'un parc, devenu au fil des décennies un hospice municipal puis une maison de retraite dans les années 1960.

Cette maison comprenait deux secteurs : l'un pour les résidents valides, l'autre pour les invalides. Dans les années 1980, ce type d'établissement a connu une ère d'humanisation, passant de la chambre collective (8 personnes) à la chambre individuelle permettant d'apporter son propre mobilier.

Le nouveau maire, devenu président de la résidence, choisit de construire plutôt que de restaurer.

Un terrain a dû être trouvé, au cœur de la future ZAC Messier et de son parc, ancienne zone industrielle de la ville. La parcelle est très longue : 22 x 110 m. Le programme mis en place, reprend la même capacité d'accueil mais avec des objectifs d'individualisation et d'humanisation pour des résidents dont la moyenne d'âge est de 88 ans. Dix ans ont séparé la décision et le lancement de l'opération en 98.

Un concours est lancé, remporté par Alluin&Mauduit, architectes. Les architectes, en regard de la géométrie du terrain, développent un long bâtiment ouvert sur l'extérieur, sous verrière au nord, en bordure de parc, dans la continuité urbaine d'une petite rue en cul de sac, en retrait du boulevard. À son extrémité, le bâtiment se termine en terrasse plantée et protégée.

Malgré l'importance du bâtiment, la partition intérieure est simple. Une « colonne vertébrale » centrale dessert de part et d'autre les chambres et les services. Le bâtiment dispose de grands espaces qui rompent avec l'aménagement de l'ancienne



Vue aérienne © Google Earth



Façade sur rue © Jean-Marie Monthiers

résidence. Cependant sa simplicité de fonctionnement permet aux résidents de s'y sentir en confiance.

Les chambres, petites, orientées au nord ou au sud, ont toutes un balcon ou une véranda que certains s'approprient. Elles donnent sur de petits salons où les résidents se réunissent dans les unités de vie. Ces petits salons permettent de casser le long couloir de desserte, image très liée à l'hôpital. Différentes tailles d'espace permettent de s'adapter à l'effectif et à l'usage des activités. Ainsi, le bâtiment permet une flexibilité et une grande disponibilité.

Le sous-sol regroupe les espaces techniques : cuisine, blanchisserie...

**Au rez-de-chaussée**, on retrouve le hall, chaleureux, en bois, traité sur double hauteur avec une mezzanine menant à l'administration, un salon, un accueil, un salon de coiffure, divers services et une salle polyvalente, une salle à manger pour les personnes âgées et leur famille prolongée par une grande baie vitrée qui permet de garder un contact visuel avec l'extérieur. Le hall est traversant et ouvre sur le parc.

Au premier étage, se trouvent l'administration, un oratoire pour les prières, une salle de kinésithérapie devenue une salle polyvalente et des coursives et terrasses extérieures.

Aux étages : une salle à manger d'étage où les résidents prennent leur petit déjeuner, une officine, des salons, une salle de soins, un local infirmière, des terrasses patio aux extrémités du bâtiment et les chambres. Le parc permet aux résidents de sortir, parfois de manger dehors, de rencontrer leurs familles et d'être en contact quotidien avec la société et différentes générations. En effet la proximité de la crèche permet aux résidents de rencontrer régulièrement les enfants qui y séjournent.

**Côté parc**, la façade est composée de sept verrières formant double peau afin de créer un espace tampon à l'abri des intempéries mais fortement ventilé. Les sept verrières sont de typologie identique, et comportent des ouvrants type ventelles vitrées orientables. En partie supérieure, elles présentent une partie de faible pente au niveau toiture-terrasse du bâtiment. Côté rue, la façade s'organise en un savant jeu de pleins et de vides, de retraits, balcons et terrasses.



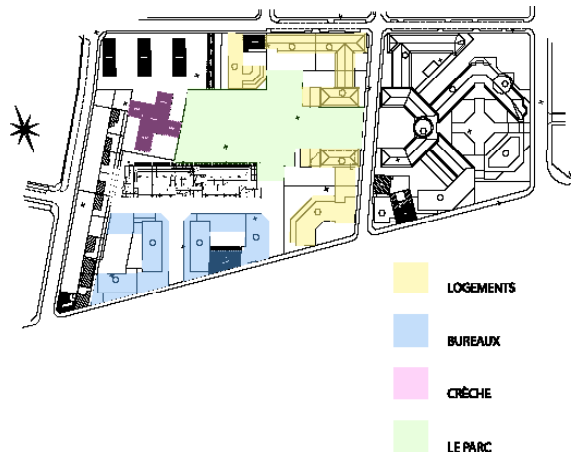
*Les salons en liaison avec les chambres*  
© Jean-Marie Monthiers



*La verrière au nord*  
© Jean-Marie Monthiers

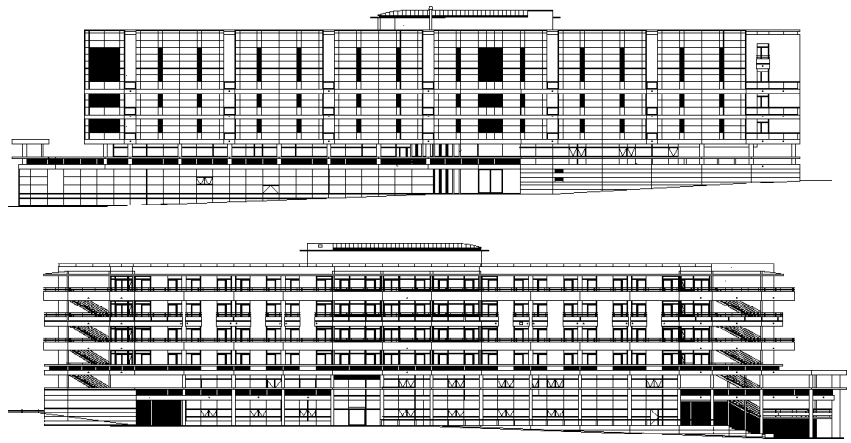


*Vue sur le hall ouvrant sur le parc* © Jean-Marie Monthiers

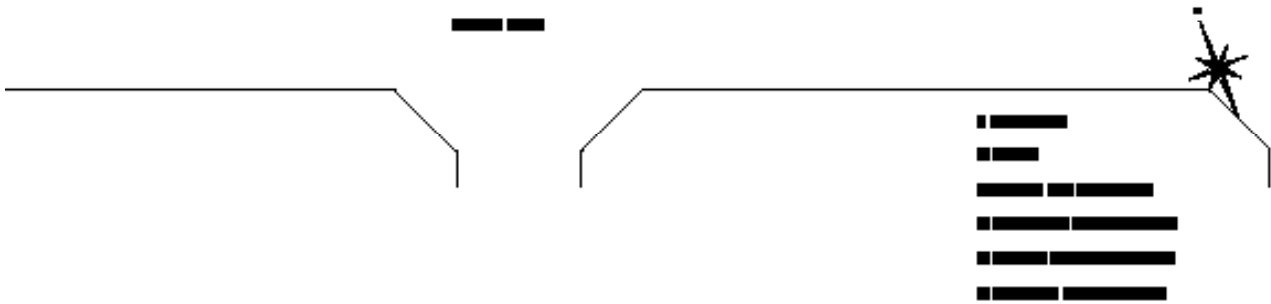
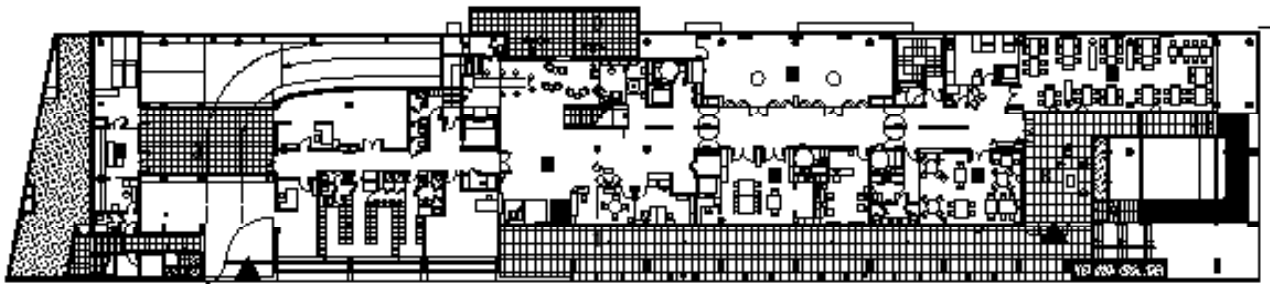


- LOGEMENTS
- BUREAUX
- CRÈCHE
- LE PARC

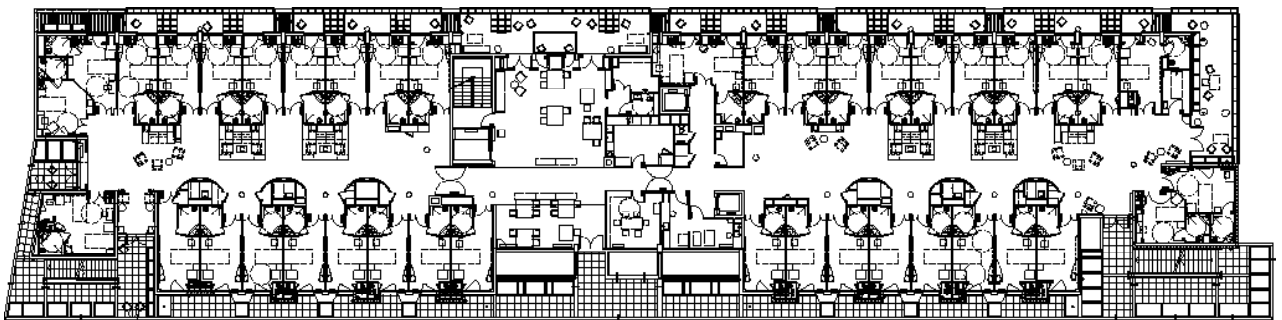
Plan masse © Alluin&Mauduit, architectes



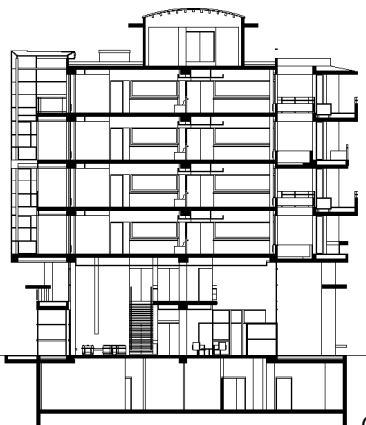
Façade nord et façade sud © Alluin&Mauduit, architectes



Plan du rez-de-chaussée © Alluin&Mauduit, architectes



Plan du troisième étage © Alluin&Mauduit, architectes



Coupe © Alluin&Mauduit, architectes

# Critères de qualité

## Programmation, montage et conduite de l'opération

Il est sans doute banal de dire qu'un bon projet naît de la rencontre entre un « bon » maître d'ouvrage et un « bon » architecte mais ce point de vue prend ici toute sa force dans la mesure où c'est l'architecte qui le prononce.

Le programme intègre des exigences qualitatives notamment en ce qui concerne le relationnel, l'accueil et la convivialité. Cependant, il manque des services adaptés aux pathologies de type Alzheimer. De même, la programmation ne s'est pas montrée très novatrice en matière d'usage. Comme le rappelle le directeur « tout est question de la prise en charge des personnes âgées dans la solidarité nationale ». Ainsi, peu de place est laissée aux familles. La vision reste trop hôtelière avec des chambres aux surfaces très réduites alors que certains espaces extérieurs hors d'échelle ne sont pas appropriés.

Toutefois, le lieu cherche à s'adapter aux nouveaux usages et à les anticiper. Il tend aujourd'hui à proposer un accueil de jour.

Le montage et la conduite du projet, en réelle complémentarité avec la maîtrise d'ouvrage ont été un atout pour la mission de l'architecte.

La bonne gestion et l'exploitation du bâtiment sont en adéquation avec les objectifs de la programmation.

On peut noter que le maître d'ouvrage a engagé une concertation-débat avec le personnel soignant et les résidents dès la programmation, puis durant la phase de sélection des projets et en fin de chantier pour préparer les personnes âgées à leur nouveau cadre.

## Insertion urbaine

Pour répondre aux données quantitatives du programme, le projet devait impérativement occuper 100% de la surface du terrain. La parcelle de 22 m x 110 m, orientée nord/sud sur sa longueur ont conduit les architectes à traiter le thème de « la barre » avec un bâtiment de six étages abritant le nombre de mètres carrés demandé. Néanmoins cet immeuble reste dans le gabarit des immeubles environnants et s'inscrit dans la dynamique du futur quartier (mixité logements / activités / commerces). Il affiche simplement sa fonction d'institution gériatrique par l'ouverture sur l'extérieur et la transparence des matériaux de façade qui permettent d'en connaître les habitants.

Le rez-de-chaussée est occupé par des équipements et services, également accessibles depuis la rue, et ouverts aux non-résidents du troisième âge de la ville. Sur la rue,

au sud, les promenades piétonnes sont favorisées par une galerie longitudinale et par un belvédère en porte-à-faux dû à la pente du terrain. Au nord, le parc sert de jardin et de lieu de rencontre pour les résidents et leurs familles ainsi qu'avec les autres usagers du parc situé en cœur de ZAC et proche d'une crèche.

Contrairement aux bâtiments « introvertis » habituellement réservés aux personnes âgées, celui-ci permet réellement de lutter contre l'isolement de cette catégorie de population.

Cependant, au début, le quartier n'était pas ressenti positivement par les résidents en raison de son éloignement du centre, contrairement à l'ancienne résidence, et par la proximité du cimetière, mal vécue par certains.

## Fonctionnalité, valeur d'usage

Le fonctionnement général du bâtiment est très simple : espaces communs et services à rez-de-chaussée et mezzanine, chambres réparties en deux parties, nord et sud, articulées sur les salons et salles de soin de chaque étage. Cette simplicité répond à une nécessité de compréhension et de pratique la plus aisée possible, en raison de la « fragilité » du public concerné.

Les circulations ont été conçues non comme de simples couloirs rectilignes, mais comme des occasions de rencontre et de conversation traitées alors en dilatation des « unités de passage », sous forme de salons.

Par ailleurs, la conception architecturale suit et optimise au mieux le « leitmotiv » de l'ouverture : ouverture sur la ville en ménageant des espaces d'accueil et de réception pour les publics extérieurs à l'institution et ouverture, ou plutôt

# Critères de qualité

diversité et souplesse, d'utilisation des espaces communs de la résidence. Cependant, on peut regretter que certains espaces extérieurs ne soient pas protégés du vent ou trop à l'ombre, ce qui ne favorise pas leur appropriation par les résidents. De manière générale, terrasses et véranda ne sont pas appropriées. De même, on peut s'interroger sur l'usage des espaces extérieurs prolongeant les bureaux, peu éclairés.

Le directeur relève la mauvaise conception de la salle polyvalente, tout en longueur, trop petite, à l'acoustique médiocre et comprenant un poteau qui induit un angle mort important.

Enfin, comme souvent dans ce type de programmation, les circulations verticales sont jugées insuffisantes comme les espaces de stockage et les espaces pour les poubelles pour lesquels certaines salles, voire certaines galeries inutilisées, ont été transformées. Le directeur aurait préféré des zones de stockage à certaines grandes terrasses ventées inusitées.

Rappelons aussi que 1/4 de la population change annuellement et que dans ce cadre, la résidence connaît une bonne pérennité, malgré la difficulté de l'entretien des structures en verre, et une surchauffe en été, bien que la verrière soit orientée au nord.

## Dimension technique

Le fait de passer six mois à établir tous les plans d'exécution, c'est-à-dire de régler tous les problèmes avant l'ouverture du chantier, évite les « mauvaises surprises ». En cours de chantier elles sont en effet sources de contentieux, du choix de la facilité ou du moindre coût.

La maîtrise parfaite par l'agence d'architecture des problèmes techniques ainsi que réglementaires pour la sécurité incendie, contribue à la liberté architecturale (décloisonnements et doubles hauteurs sous plafond par exemple).

Le choix du système poteaux-poutres permet de libérer le sol au maximum et de favoriser les transparences nord/sud.

## Dimension esthétique

Nous l'avons dit pour ce qui concerne l'insertion urbaine, les contraintes du terrain et du programme ont imposé aux architectes de travailler sur le thème de la « barre ». Celle-ci est « allégée » en maintenant en « lévitation » le volume des chambres en débord sur le soubassement-mezzanine, puis en distinguant franchement les deux façades, nord traitée en verrière et sud pourvue de larges balcons et terrasses. Mais là ne réside pas l'essentiel de l'intérêt esthétique de l'opération. Il tient plutôt à l'ambiance générale interne, type

« Grand hôtel », que l'on retrouve à tous les niveaux. Au rez-de-chaussée, conçu comme un vaste salon « cosy » — cuir et bois précieux — dans lequel tout le monde se croise librement, mais aussi dans les étages qui recèlent une multitude de petits salons et de coins de lecture ou de bavardage. De manière générale, la résidence est appréciée pour sa spatialité, son « originalité », son ouverture sur le parc, même si celle-ci pose des problèmes de fugue. Comme le remarque le directeur, c'est une architecture lumineuse.

On pourrait même considérer le soin apporté tant aux détails d'exécution du gros-œuvre — les emboîtements des éléments verticaux et horizontaux ont manifestement été l'objet de toute une série d'attention —, qu'à ceux du second-œuvre — les ouvrages de menuiserie bois en sont un bon exemple — comme une sorte de politesse adressée aux locataires.

Les couleurs aussi, ont été déclinées par étage, non suivant le code grossier type signalétique, mais selon de subtiles variations pour les quatre étages et pour le rez-de-chaussée/mezzanine.

# Fiche d'identité *complète*

**Adresse** : Résidence Madeleine Verdier – 5, allées de la Vallière 92120 Montrouge

**Maîtrise d'ouvrage occasionnelle** : Fondation Madeleine Verdier

**Assistance à la maîtrise d'ouvrage** : DDE 92

**Contexte urbain** : secteur de ZAC

**Aménageur** : SEM communale

**Modalités du choix du maître d'œuvre** : concours

**Maîtrise d'œuvre** : Alluin & Mauduit, architectes

**Bureaux d'études** : structure : Pons ; menuiseries métalliques – verrière : ARCORA ;

fluides : Trouvin ; économiste : JP Thohier

**Entreprise générale** : GTM

**Gestionnaire** : la Fondation

**Calendrier** : concours en 1998/1999 – livraison du chantier en 2003

**Contenu du programme** : 168 lits en chambres individuelles avec SdB

**Mode de chauffage** : gaz naturel – chaufferie en toiture-terrasse

**Type d'opération** : construction neuve

**Surfaces** : (shon) 13 514 m<sup>2</sup> SHON

**C.O.S de la parcelle** : forfait ZAC, (occupation de la parcelle à 100%)

**Coût de la construction** : 12 400 000 € HT (valeur 2003)

**Contexte de l'opération** : rénovation de quartier, milieu urbain dense, parc mitoyen

**Surcoût/ prix du marché engendré par l'exigence de qualité** : + 10%

**Surface du logement** : 18 m<sup>2</sup>

**Nombre de pièces** : 1

**Orientation** : nord/sud ; plein sud avec balcons – plein nord avec verrière

**Autres surfaces** (balcon, cave, verrière, terrasse) : balcon (2 m<sup>2</sup>), verrière (4,5 m<sup>2</sup>)

**Services et équipements** : bibliothèque, restaurant avec préparation des repas sur place, salon de coiffure, oratoire, salle de kinésithérapie, salle de soin

**Personnel médical et social** : 100 personnes