

Architecte : Atelier d'Architecture Benoît Jacquard - Victoria Pignot

Maître d'ouvrage : OPIEVOY

Adresse : résidence Dauphiné, allée du Dauphiné, quartier de Chennevières, 95310 Saint-Ouen-l'Aumône
21.501 habitants (Source INSEE)



Vue d'ensemble © Benoît Fougeirol

Ce projet de réhabilitation d'une partie d'un ensemble préfabriqué d'habitations des années 1970, repose sur la redéfinition générale d'un plan masse avec « dédensification » de certains bâtiments, et une ré-identification de l'opération par une recomposition des façades. A cela s'ajoutent la création de logements APAJH et la remise en conformité des logements.

Programme : réhabilitation de 235 logements d'Andrault et Parat architectes (1975) : démolition de 49 logements, 'cristallisation' d'un îlot, mise en conformité de 235 logements, création de halls traversants, rénovation des façades, résidentialisation, création de logements APAJH

Date de livraison : 2002

Surface : non indiquée

Coût de la construction : 3 200 000 € HT

En 1996, dans le cadre d'Europas 4, Alain Richard, Maire de Saint-Ouen-l'Aumône propose sa ville comme objet d'analyse. Celle-ci est sélectionnée ; le quartier de Chennevières et plus précisément la résidence du Dauphiné, réalisée en 1975 par Andrault Parat architectes est choisie. L'atelier d'architecture Benoît Jacquard - Victoria Pignot répond au concours. Bien que proche de la gare, mais « coincé » entre une voie rapide et un quartier pavillonnaire hétérogène, le site est en déshérence d'un point de vue urbain, architectural et social. L'agence oriente son projet d'analyse sur le paysage (la combe, les parkings) et sur les bâtiments existants construits en préfabrication. Plus précisément, ils s'attachent à l'orientation, à la topographie, tout en conservant la structure du site.

Face à un urbanisme de type proliférant qui présente des pignons aveugles en l'attente d'un module hypothétique à venir, ils tentent de reconstruire, avec une grande économie d'interventions, un urbanisme d'îlot avec des « quadrangles » à partir du tracé d'origine.

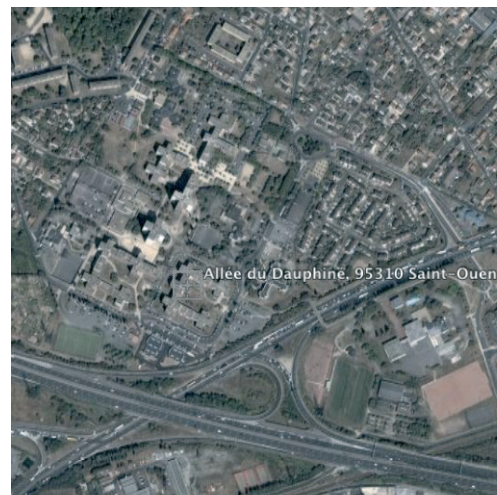
Les socles sont retravaillés, les tours sont écrêtées, le parking central disparaît. À l'issue des résultats, l'agence n'est pas primée mais remarquée.

Quelques temps après Europas, un concours restreint de réhabilitation est lancé par la maîtrise d'ouvrage OPIEVOY, gestionnaire de la résidence et propriétaire d'un parc locatif immense dans le département.

L'agence répond, reprend les grandes lignes urbaines développées dans le concours — reconstitution d'une topographie, restitution d'une ligne d'horizon, questions de stratification et d'échelles entre les bâtiments à R+2 et à R+9 et « micro-localité » — et remporte ce concours de réhabilitation en milieu occupé.

Les objectifs du programme sont nombreux : avant tout, la démolition d'une section (39 logements) du bâtiment 9, longue barre sans fractionnement initial, pour créer une nouvelle voie et désenclaver ainsi le site devenu un véritable ghetto urbain.

Le programme élaboré par la Ville et l'OPIEVOY comprend dans la première tranche, remportée par l'agence, la remise en conformité des 235 logements (sanitaires, électricité), la rénovation des façades, la création de halls traversants avec le remodelage des rez-de-chaussée, la résidentialisation, la création d'une loge de



Vue aérienne © Google Earth



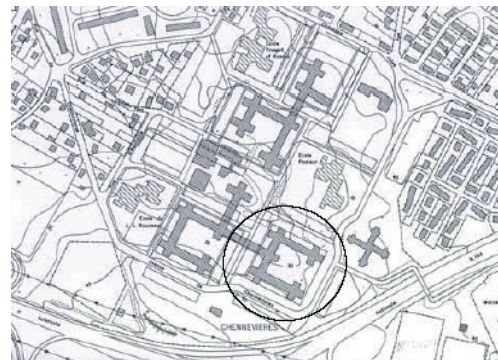
Vue du coeur d'îlot réhabilité © Benoît Fougeirol

gardien et de son logement. Il demande aussi le traitement de désordres dans les murs porteurs, survenus dès l'origine de leur mise en œuvre, la fermeture de l'îlot par une grille et la création de logements APAJH souhaités par la mairie. Un programme de restaurant associatif ne verra pas le jour.

La Ville reste très à l'écoute des habitants qui, pour la plupart, souhaitent être relogés sur place. Le projet leur est présenté.

Un permis de construire est déposé. Les études démarrent en 2000, le chantier est livré en 2002. Le chantier s'organise en plusieurs tranches : la démolition, le chantier à proprement parler, les cœurs d'îlots paysagés, le paysage extérieur, les VRD.

L'OPIEVOY, à l'origine propriétaire de tout le site, revend des espaces extérieurs à la ville qui devra entretenir les VRD (et se plier aux codes du marché public en lançant un concours pour les espaces extérieurs) et organiser un concours pour l'aménagement des espaces extérieurs. Ils ne seront donc pas traités en fonction des halls recomposés. C'est une entreprise générale, BATEG, filiale de Vinci, avec laquelle les architectes avaient déjà travaillé, qui remporte l'appel d'offres.



Plan masse existant avant réhabilitation

À l'origine, le rapport entre site et logement n'existe pas. Les logements ne sont pas traversants, on est dans l'économie minimum du projet.

La transformation du rez-de-chaussée s'avère très lourde, d'un point de vue structurel et de reprise des charges ce qui engage un certain budget. Les architectes modifient un appartement pour agrandir le hall, scient un voile béton, mettent en place une poutre afin de changer radicalement les vues et de créer un espace clos pour les boîtes aux lettres, d'apporter de la lumière et surtout d'ouvrir le hall sur le jardin intérieur.

Ce dernier, jusqu'alors ouvert et accessible, est plus proche du terrain vague que du parc. Il est fermé et planté de bouleaux et engazonné. Le terrain de jeux est supprimé à la demande de l'OPIEVOY. Les architectes travaillent en premier lieu les façades, établissant des stratifications, des nuances entre intérieur et extérieur. Ils recréent à R+2 ou R+3, suivant la pente, une horizontale qui reprend la ligne des pavillonnaires environnants avec une loggia dont le garde-corps est traité en bois. Toutes les fenêtres sont changées en menuiserie PVC.



Façade recréée © Benoît Fougeirol



Le jardin en coeur d'îlot © Christelle Lecoeur

Sur le R+1, les balcons sont systématiquement fermés. Au nord, ils sont réinventés en fonction des usages ; ils sont réaménagés et fermés pour agrandir la cuisine ou le séjour et permettent de servir de liaison. Selon les niveaux et orientations, ils sont découpés en alternance de pleins par une lame de bois qui sert d'occultation et de vides lorsqu'ils restent ouverts.

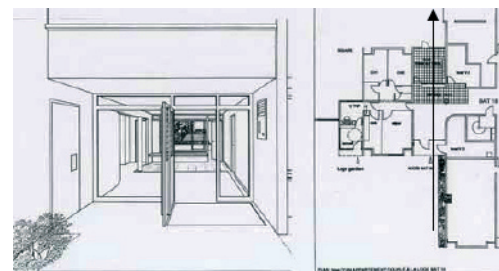
Les architectes reconstruisent une façade dans l'îlot détruit, y recréent des nez de planchers et des garde-corps ; de grands volets verticaux en bois passent devant ces derniers. Ils cassent les têtes de voiles qui entraînent un effet de meurtrière dans certaines chambres et ouvrent une deuxième fenêtre. Les angles sont traités en une petite loggia en saillie sur les chambres, fermée par ces grands volets.

Les volets passent, soit devant les garde-corps, soit derrière selon les cas.

La diversité des matériaux et couleurs est réduite au minimum, dans un souci de neutralité.

Les façades recréées sont en CCV beige (panneaux préfas verre et ciment), procédé léger et résistant qui ne nécessite pas de grue pour être posé, utilisé par Renzo Piano à Paris, dans l'opération de la rue de Meaux.

Les délais sont maintenus, les coûts augmentent légèrement en cours de chantier avec des travaux de dévoiements des réseaux dans les halls de la résidence pour handicapés.



Principe des halls traversants
© Atelier d'architecture
Benoît Jacquard-Victoria Pignot

En ce qui concerne les matériaux, le bois vient en réaction contre le béton brut. L'agence ne souhaitait pas de matériaux de synthèse et le bois semblait être la réponse la mieux adaptée à la présence du béton.

Le Red Ceddar est donc posé à la verticale et se patine avec le temps en tons argentés.

Cette opération se pose en terme d'économie, tant par l'effet esthétique produit que par la maîtrise du budget, pour apporter des solutions urbaines et architecturales de requalification d'un site et de son identité, tout en préservant et en améliorant l'existant.



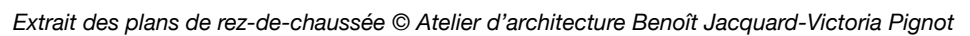
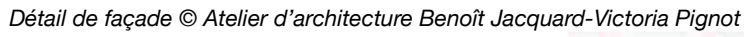
Transparence sur les halls © Christelle Lecoeur



Vue des balcons créés © Benoît Fougeirol



Détail des volets © Benoît Fougeirol



Principes de façades © Atelier d'architecture Benoît Jacquard-Victoria Pignot

Critères de qualité

Historique de l'opération

Ce projet est issu d'une sélection par le concours European. Le processus a permis d'engager une analyse fine et de continuer par un concours.

Cependant, on peut constater malheureusement dans l'élaboration du nouveau plan masse que les propositions produites lors de l'European n'ont pas forcément eu de suite et n'ont pas réellement été réinvesties comme matière pour les tranches successives, celles-ci répondant à d'autres logiques.

Insertion urbaine

C'est avant tout en terme urbain que cette réhabilitation a été pensée. Retrouver le site dans son rapport au logement, poser la question de l'espace isotrope, tels étaient les objectifs. Par une analyse qui se base sur l'existant, le respecte et l'améliore, le projet désenclave un site en déshérence et lui confère un statut urbain.

L'architecture initiale relevant du proliférant, l'intégration au site, au sol, était réduite. Le projet réussit par quelques interventions ponctuelles et ciblées, d'échelles variées, à finaliser un lieu, lui redonner une identification et à le revaloriser.

Dimension esthétique

Par le jeu de redéfinition des ouvertures suivant les orientations et niveaux, par le jeu savant de rythme des balcons et loggias, l'opération trouve un caractère affirmé et une identification plus marquée des logements et des halls d'entrée.

Dimension technique

La pose de bois de type red cedar était innovante dans le choix du matériaux lors de la conception et de la réalisation du projet. Aujourd'hui, celui-ci a pris sa couleur de patine, gris argenté, nuancé suivant les orientations. Cette patine, vécue comme un vieillissement précoce est parfois mal ressentie par certains résidents pour qui le bois apparaît comme de mauvaise qualité. Soumis à la pollution, celui-ci a parfois noirci prématurément.

De même, le CCV n'était que peu utilisé dans ce type d'opération. Il a permis de gagner à la fois sur le temps de pose et sur la gestion du chantier, permettant ainsi des réductions de dépenses.

Si le chantier, encadré par une entreprise générale adaptée à ce type de projet, s'est bien déroulé, il est à préciser que certains lots étaient incomplets et que plusieurs avenants ont été nécessaires pour permettre de réintroduire des financements dans l'opération.

Des économies ont été faites, notamment sur la rénovation des toitures, qui constitue un aspect négatif de l'opération. Le bâtiment est donc plus sensible au vieillissement du fait d'économies faites sur les acrotères.

Innovation

L'innovation dans ce projet tient d'une part à son acte de naissance, lié à un concours d'idée international, d'autre part à une attention portée à différentes échelles : du plan urbain au logement. Les architectes ont souhaité intervenir sur la qualité architecturale et urbaine de manière économe. Il y a eu une analyse fine et rigoureuse de préservation, qui relance le débat sur la question de l'éradication des tours. Le bilan de cette opération peut se résumer en une neutralisation d'une image de marque négative et une amélioration et valorisation du positif.

Fiche d'identité *complète*

Adresse : résidence Dauphiné, allée du Dauphiné, quartier de Chennevières, 95310 Saint-Ouen-l'Aumône

Maîtrise d'ouvrage : OPIEVOY

Assistance à maîtrise d'ouvrage : non

Contexte urbain : réhabilitation lourde d'un ensemble d'habitations des années 70

Modalité du choix du maître d'œuvre : concours

Maîtrise d'œuvre : Atelier d'Architecture Benoît Jacquard - Victoria Pignot

Bureaux d'études : GEC

Entreprise générale : Bateg

Gestionnaire : OPIEVOY

Calendrier : concours : études en 2000, livraison du chantier : 2002

Type d'opération : renouvellement urbain : réhabilitation de logements, créations de voies nouvelles et de nouvelles, travail sur les parties communes et les extérieurs

Programme : réhabilitation de 235 logements d'Andrault et Parat architectes (1975) : démolition de 49 logements, 'cristallisation' d'un îlot, mise en conformité de 235 logements, création de halls traversants, rénovation des façades, résidentialisation, création de logements APAJH

Mode de chauffage : chauffage par le sol, chauffage urbain

Surface : non indiquée

COS de la parcelle : indication de concernant pas l'opération

Coût de l'opération : 3 200 000 € HT

Contexte de l'opération : Loi SRU

Surcoût : non indiqué

Autres surfaces (balcon, cave, verrière, terrasse...) : un foyer de personnes handicapées, une association de quartier

Services et équipements : aucun