

Architecte : Po & Po, Jean-Luc Calligaro et Bruno Palisson, architectes

Maître d'ouvrage : Foyers de Seine-et-Marne SA HLM

Adresse : impasse Anne Franck, 77240 Vert-St-Denis
7.493 habitants (Source INSEE)



Vue frontale des différentes façades © Benoît Fougeirol

Dans un tissu pavillonnaire hétéroclite, ce projet, qui s'inspire des cités-jardins des années 30, vient retisser des liens urbains et paysagers et privilégie un mode de vie basé sur l'appropriation des espaces communs.

Programme : 19 logements sociaux de type PLUS répartis sur 13 maisons mitoyennes, 26 places de stationnement (uniquement pour les résidents), mail planté dans l'esprit d'une cité-jardin

Date de livraison : 2005

Surface : 1418 m² SHON

Coût de l'opération : 1 292 341 € HT valeur 2004

Cette opération s'inscrit dans une démarche classique en matière d'implantation de logement social. En 2001, la SA HLM « les Foyers de Seine-et-Marne », maître d'ouvrage, est en pourparler avec la mairie, porteuse du projet, afin d'implanter du logement social à Vert-St-Denis, malgré la réticence de certains concitoyens.

La commune se situe dans le rayonnement de Melun. Sa population augmente régulièrement mais peu en comparaison d'autres communes de Seine-et-Marne, moins structurées.

Le maître d'œuvre, Po & Po, a été sélectionné sur consultation. N'ayant pas de références en matière de logement, l'agence a été choisie pour sa sensibilité au contexte, sa compréhension du site et sa réflexion sur l'architecture.

Le programme concerne la réhabilitation de deux pavillons communaux en logements sociaux et l'implantation d'un petit immeuble collectif de dix-neuf logements.

Il s'agit avant tout d'un travail de couture urbaine sur un site de 0,24 hectare. Proche du centre ville historique, des équipements et de l'autoroute, ce site demeure calme et encadré de nature.

La ville est propriétaire du terrain et un bail emphytéotique de cinquante ans est conclu avec la maîtrise d'ouvrage. À l'origine, le terrain est occupé par une école de musique en préfabriqué qui sera démolie pour laisser place au projet.

Le site présente de fortes caractéristiques. Comme le quartier, l'îlot se révèle très hétérogène et totalement déstructuré : un terrain de sport communal, une école primaire, un local associatif, des logements collectifs, des strates de pavillons dont deux seront réhabilités en logements sociaux, une école de musique en préfabriqué en font un espace urbain sans réel statut, sans perspective, fermé, ponctué de terrains vagues reconvertis en parking sauvage.

Les objectifs premiers du plan masse de Po & Po sont de désenclaver le site par rapport au quartier, de structurer l'espace urbain par l'implantation des logements sociaux, de travailler les flux et de proposer une lecture d'ensemble du site, plutôt qu'une addition d'éléments.

L'idée force est d'implanter un petit collectif de maisons en bande, reprenant l'image pavillonnaire environnante, autour d'un poumon vert en cœur d'îlot paysager. En effet



Vue aérienne avant construction © Google Earth



Vue extérieure depuis la cour commune vers les appartements © Benoît Fougeirol

il ne s'agissait pas de reconstruire un front urbain ou un linéaire qui tendrait à créer une frontière supplémentaire mais bien de créer des perspectives visuelles. Le projet repose sur la volonté de faire un espace collectif cohérent à l'échelle communale. Traitant l'espace urbain comme un espace de vie, les architectes requalifient les accès et les voies qui créent des liaisons entre le site et le centre ville. L'opportunité est saisie de proposer un cheminement piétonnier perpendiculaire à la voirie, le long duquel on retrouve les parkings, rejetés à l'extérieur du lotissement. Les logements sont esquissés, pensés et construits au service de l'individu dans son rapport au collectif avec l'idée que l'esthétique peut et doit investir le logement social. C'est d'ailleurs le vœu exprimé par le maître d'ouvrage : offrir du logement social de qualité à des coûts maîtrisés.

L'architecture découle alors de cet espace collectif central.

S'inspirant des cités-jardins des années trente, l'ensemble privilégie un mode de vie convivial basé sur l'appropriation des espaces communs et la qualité paysagère du lieu.

Comme un dessin d'enfant, chaque maison se réduit à sa plus simple expression. L'unicité est préservée par différents moyens : enduits des façades de trois couleurs différentes, légers décrochements dans l'alignement permettant de préserver l'intimité, jardins à l'arrière de chaque maison, terrasses privatives. Sous la toiture à double pente exigée par le POS, le pignon forme façade. La rive des pignons est réalisée en aluminium naturel façonné en usine, qui souligne l'arête vive du toit et assure l'étanchéité. Chéneaux et descentes de gouttières sont remplacés par des descentes intérieures munies d'un trop plein en façade.

L'écriture architecturale est soulignée par le large cadre de béton qui entoure la baie du séjour et fait office de banc, et l'omniprésence du bois sur les volets et portes coulissants, qui couvre entièrement une façade par rangée.

Les maisons développent des quatre pièces en duplex, des appartements de deux et trois pièces superposés en double orientation. Les accès se font par l'extérieur.

Les sept maisons individuelles disposent d'un cellier. Les appartements disposent



Détail pour les encadrements de baies et volets coulissants
© Bruno Palisson



Détail du décaissé de toiture pour marquer les frontons
et intégrer les chéneaux
© Benoît Fougeirol

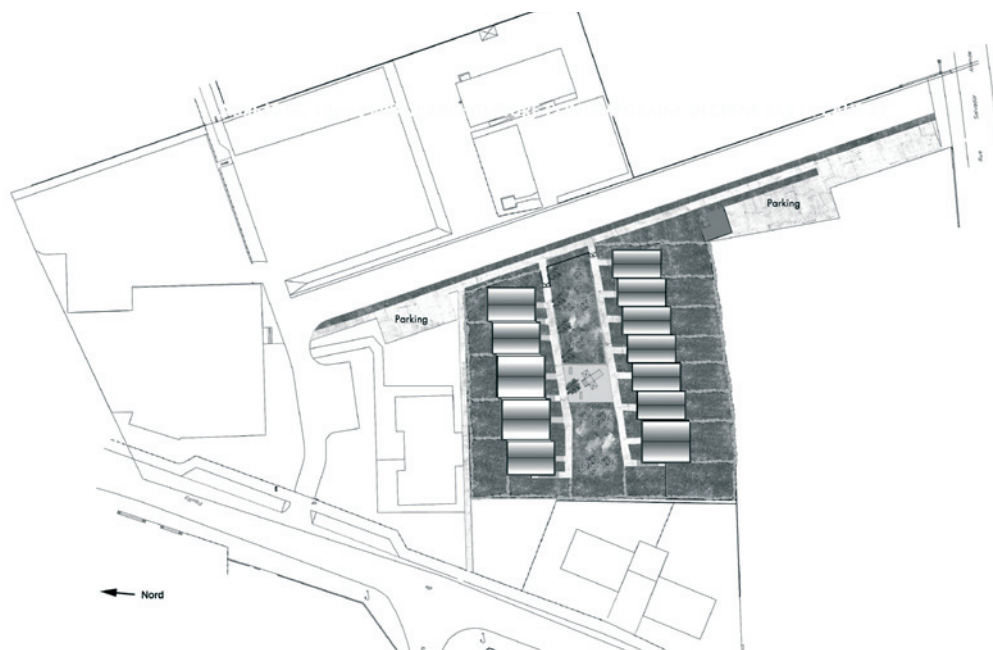
quant à eux d'un local collectif. Les plans sont très rationalisés en terme de composition. Un couloir central dessert l'ensemble des pièces.

Afin de pouvoir respecter un budget assez serré (1016 euros HT/m² vrd compris), les maisons sont déclinées selon un modèle type en parpaing et enduit, avec variations qui permettent de l'individualité dans le collectif.

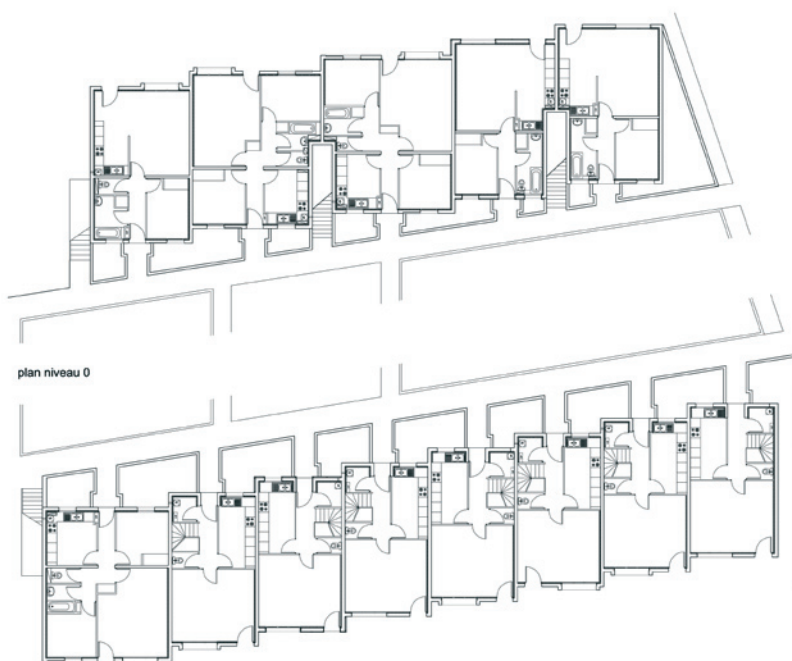
Des détails soignés de conception et maîtrisés à la réalisation complètent la qualité architecturale du projet.



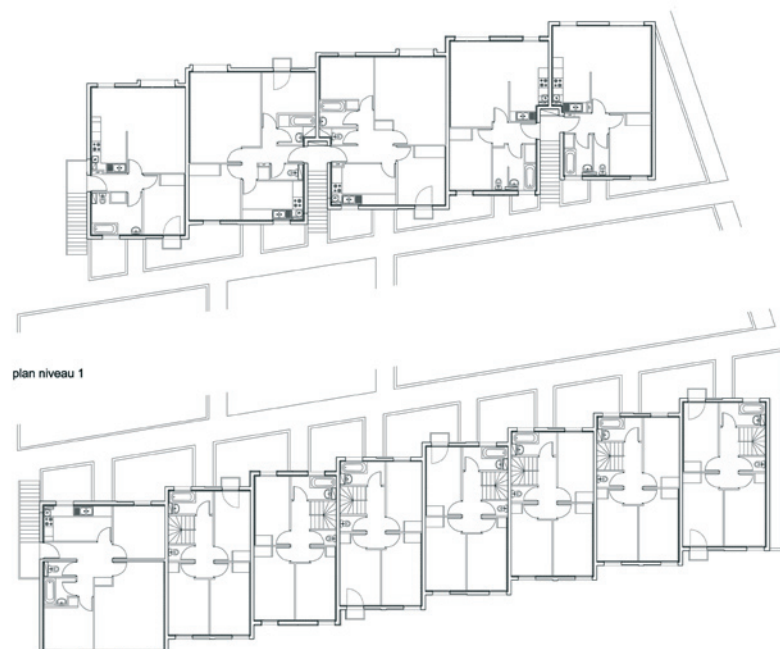
Détail des volets coulissants intégrés en feuillure
© Benoît Fougeirol



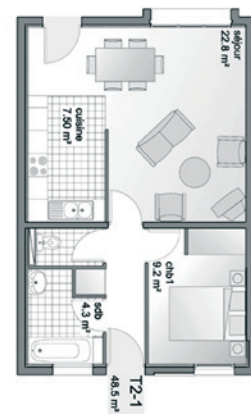
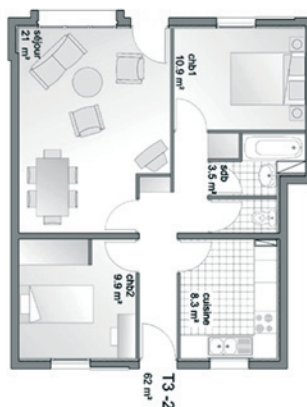
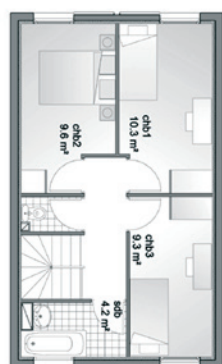
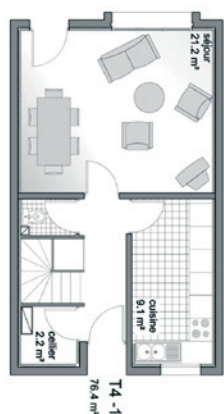
Plan masse © PO&PO



Plan niveau rez-de-chaussée © PO&PO



Plan niveau 1 © PO&PO



Plan de détail des logements © PO&PO

Critères de qualité

Historique du projet

Cette opération illustre un partenariat particulièrement bénéfique entre la commune, le maître d'ouvrage, les architectes, les services départementaux de l'architecture et du patrimoine. Plus précisément, le partenariat sans faille avec le maître d'ouvrage est une des clés du succès de cette réalisation soignée dans ses moindres et nombreux détails. Les relations avec la mairie furent délicates au moment de l'esquisse, stade où les architectes se heurtèrent à une mauvaise interprétation de leur projet. Un travail de négociation et de communication a été entrepris entre les différents partenaires pour faire évoluer le projet qui s'est enrichi aussi grâce à la maîtrise d'ouvrage et à son dialogue avec la mairie.

Un véritable travail de communication a été entrepris autour de ce projet. Les architectes ont essayé de faire comprendre aux élus et aux maîtres d'ouvrage qu'une analyse de site minutieuse est primordiale et conditionne la réussite d'un projet. Le projet doit être global. Faire de la ville ne se résume pas à faire de l'objet.

Le maître d'ouvrage souhaitait construire une opération singulière, soucieuse de la qualité de vie du locataire qui propose une alternative au logement social classique. C'est pour lui une opération pilote, avec un nouveau concept d'habitation : le logement intermédiaire fermé, et une inspiration issues des pays du Nord. Cette opération, aujourd'hui, sert de vitrine du savoir-faire de la maîtrise d'ouvrage.

L'agence Po & Po a eu, elle aussi, de très bons retours de cette opération en terme d'ouverture, de presse, de commande et d'évolution de l'agence. Elle lui a permis d'accéder à d'autres commandes en matière de logement avec d'autres maîtres d'ouvrage.

Insertion urbaine

Ce projet s'analyse avant tout par son travail fin sur un contexte urbain donné dont découle le parti architectural. Le plan-masse se compose par strates et non en front urbain qui aurait eu pour résultat de séparer la parcelle de son contexte et casser le cœur d'îlot et les vues qu'il pouvait offrir. L'opération de logement intermédiaire est adaptée au lieu et à son échelle.

Le souci d'intégrer ce lien de vie au tissu existant a fortement impacté un choix architectural organisé autour d'un espace central végétalisé.

La cour centrale crée du lien social. Tout le relationnel entre les habitants passe par cet espace dans le simple fait d'accéder à son logement.

Les locataires se sentent proches de leur logement et s'investissent dans son entretien.

Beaucoup d'échanges avec le bailleur permettent ainsi une bonne gestion de l'opération.

Dimension esthétique

À travers une image ludique de la maison dans sa plus simple expression, le projet révèle une architecture très forte et épurée.

Fonctionnalité, valeur d'usage, habitabilité

Les plans rationalisent au maximum les surfaces données qui restent inscrites dans des grilles assez serrées. La double orientation, les ouvertures multiples sur l'extérieur, le jeu entre intimité et collectivité participent à la richesse du projet.

Un regret de la part de certains locataires de T4 : que la cuisine ne s'ouvre pas sur le séjour pour bénéficier d'une sensation de volume plus importante et d'un apport de lumière traversant.

L'espace en plus permet pour certains de faire une buanderie avec zone de séchage, pour d'autre un coin bureau... chaque locataire définit un usage particulier pour cet espace et se l'approprie par un mode de vie singulier.

Les usagers interrogés vivant dans les T4 ont manifesté l'idée qu'ils avaient le sentiment de vivre dans du logement individuel avec les avantages sociaux du collectif. Certains seraient même prêts à payer plus de loyer pour plus de mètres carrés dans ce type de logement.

Enfin, certains exprimaient le souhait d'accéder à la propriété comme prochaine étape, s'ils devaient quitter leur logement. Pour eux, cela paraissait une suite logique après avoir connu les qualités de vie que le projet recèle.

Critères *de qualité*

Dimension technique

Tous les détails constructifs qui assurent la qualité du projet ont été dessinés et maîtrisés techniquement. Pour arriver à une écriture architecturale aussi simple, cela nécessitait une expérience concrète et une bonne relation auprès des entreprises.

On retrouve ces détails dans le traitement des toitures, l'enduit à la chaux des façades... .

La construction en parpaing, à l'exception de deux maisons en béton, le rejet des parkings à l'extérieur, l'absence de sous-sol, ont permis aussi d'économiser le budget au profit de points esthétiques qui fondent le projet.

Quelques points négatifs essentiellement techniques sont à souligner : problèmes de chaudières, le stabilisé de la cour, qui est mal vécu par les habitants.

Dimension environnementale

Les Foyers de Seine-et-Marne ont mis en place une charte d'engagement ECO-FSM qui garantit des performances supérieures à celles déterminées par la réglementation.

Si le projet n'est pas labellisé HQE, il est à souligner que l'école de musique a été déconstruite et désamiantée. Il y a eu un tri des déchets sur le chantier et une limitation des passages. Il n'y a pas de sous-sols. Le chantier a été un chantier propre.

Mais il n'y a pas de recyclages des eaux de pluie.

L'isolation se fait par l'extérieur dans les logements collectifs réhabilités.

En matière d'acoustique, le projet répond à trois étoiles du label Qualitel.

Innovation

L'innovation consiste avant tout dans la manière de s'inscrire et d'analyser un contexte et d'y répondre de façon à reconstituer un lieu.

La notion de logement intermédiaire est ici une bonne réponse mais cela dépend avant tout de l'analyse de site. Il ne faut rien systématiser, le logement intermédiaire ne doit pas être la solution à la mode, il doit être juste un choix supplémentaire et adapté. Tout peut être une bonne réponse ; tout dépend du contexte.

Comme les architectes ne pouvaient pas faire évoluer les surfaces, ils se sont attachés à créer un réel espace de vie qualitatif extérieur et à favoriser du lien social entre les habitants.

Ils leur ont permis par une écriture architecturale simple, une typologie toute en mesure, de s'approprier pleinement leur logement et de les inviter à s'investir dans leur cadre de vie quotidien.

Cette résidence est lauréate du prix départemental d'architecture contemporaine de Seine-et-Marne en 2005.

Fiche d'identité *complète*

Adresse : impasse Anne Franck, 77240 Vert St Denis

Maîtrise d'ouvrage : Foyers de Seine et Marne SA HLM

Assistance à maîtrise d'ouvrage : non

Contexte urbain : développement en tissu pavillonnaire, couture urbaine en tissu hétérogène

Modalité du choix du maître d'œuvre : sur références

Maîtrise d'œuvre : Po & Po, Jean-Luc Calligaro et Bruno Palisson, architectes

Bureaux d'études : BETCI et Ducloux économiste

Entreprise générale : entreprises en lots séparés

Gestionnaire : Foyers de Seine et Marne SA HLM

Calendrier : études : 2001, livraison du chantier : 2005

Type d'opération : construction neuve de 19 logements sociaux, réhabilitation d'un collectif de 6 logements sociaux, de deux maisons communales, couture urbaine, travail sur le cœur d'îlot

Programme : 19 logements sociaux de type PLUS répartis sur 13 maisons mitoyennes, 26 places de stationnement (uniquement pour les maisons) pour automobiles, mail planté dans l'esprit d'une cité-jardin

Mode de chauffage : gaz naturel

Surface : 1418 m² SHON

COS de la parcelle : terrain : 10920 m² – cos 0.40 pour l'habitation et 0.60 mixte – 40 % pour l'emprise au sol

Coût de la construction : 1 292 341 € HT valeur 2004

Contexte de l'opération : requalification de quartier hétérogène, implantation de logements sociaux dans la commune

Surcoût : prix du marché engendré par l'exigence de qualité : aucun

Surface du logement : 83 m² - entre 63 et 67 m² – entre 45 et 47 m²

Nombre de pièces : T4 – T3 – T2

Orientation : nord-sud (sud sur jardin privatif)

Autres surfaces (balcon, cave, verrière, terrasse...) : jardins individuels, parkings, local collectif

Services et équipements : aucun

Certificat, label et prix : opération lauréate dans le cadre du prix départemental de l'architecture en Seine-et-Marne en 2005