

LA ARCHITECTURES 35 LOGEMENTS SOCIAUX MONTREUIL

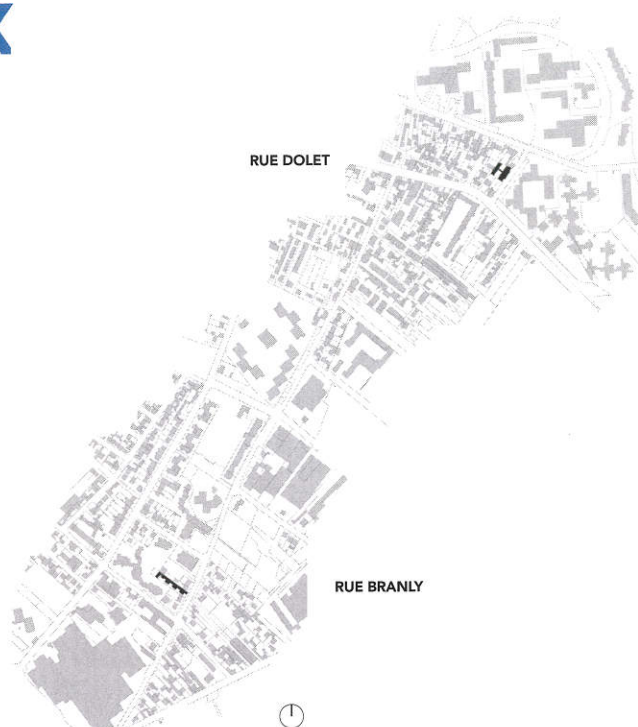
argaux Darrieus

investissement exemplaire des acteurs de ce projet destiné à des familles très précaires a permis d'aboutir à deux opérations généreuses, malgré la réduction nécessaire des surfaces pour baisser les loyers. Des bâtiments qui ont valeur et manifeste pour les marchés de conception-réalisation.

Il faut agir vite et bien. C'était en somme le cahier des charges du concours pour la construction de 35 logements sociaux sur deux sites à Montreuil (17 logements rue Branly, et 18 rue Dolet). Pour palier rapidement la grande précarité de dizaines de familles, et augmenter son offre locative en favorisant la mixité, l'OPH Montreuillois suggère la préfabrication et opte pour un marché de conception-réalisation. La procédure est peu commune, ingrate selon beaucoup d'architectes, et le dédoublement des difficultés induit par une réflexion multisite (une parcelle-lanière de 80 m de long par 11 de large, rue Branly, un terrain quasi-carré de 22 m de côté, rue Dolet) complique la commande. Sans compter que s'adresser à un public fragile oblige à revoir à la baisse les standards de surface et optimiser les mètres carrés pour maîtriser les loyers. Pas de quoi entamer l'enthousiasme des jeunes architectes Linda Gilardone et Axelle Acchiardo qui s'associent à Lifteam, spécialiste de la construction bois, et obtiennent ainsi leur premier marché. Coutumières des conceptions-réalisations – elles ont déjà rendu cinq offres, infructueuses – les architectes vantent l'efficacité du dispositif : « Si les échanges avec l'entreprise sont sains et intelligents, le travail se fait dans la complémentarité, au service du projet. Une procédure tout à fait adaptée au besoin en logements des communes, à condition de s'entourer d'acteurs prêts au dialogue », comprendre de structures spécialisées et indépendantes. À Montreuil, les échanges entre tous les interlocuteurs ont abouti rapidement à des solutions techniques et architecturales appropriées aux enjeux du projet.

Investir les seuils

Choisie pour sa rapidité de mise en œuvre, l'ossature en bois d'épicéa des deux constructions ne présente pas d'innovation particulière. C'est plutôt dans l'intelligence de son dessin et de sa production que la structure prouve son efficacité quant aux exigences du cahier des charges. La réduction des façades à moins de 30 cm d'épaisseur préserve le maximum de surface de plancher, tandis que la pose en atelier du bardage en teinte naturel de la rue Branly simplifie le travail



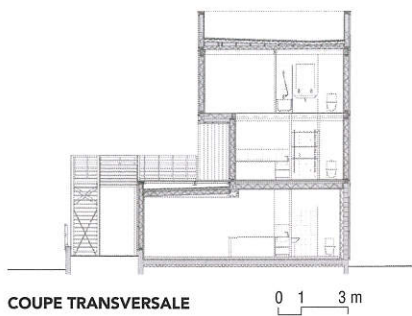
sur site. Rue Dolet, le dédoublement des refends en murs accolés mais indépendants évite de parsemer les logements de descente de charge. Autant d'attentions qui participent à l'habitabilité des appartements où les chambres sont réduites aux 9 m² réglementaires pour favoriser les pièces de vie. À l'image du triple solivage du plancher – pour gérer les grandes portées – apparent dès que possible, ou du bardage pigmenté de la rue Dolet – teinture dans la masse plus efficace qu'une lasure –, la force graphique des projets est induite par des choix techniques judicieux, détournés à leur avantage par les architectes. Comme la structure métallique et le bardage bois des coursives de la rue Dolet participent à l'attrait esthétique de l'opération noire, le patchwork de bardage de la rue Branly domestique le linéaire de façade du projet et gomme les différences de niveaux dues à la pente naturelle du terrain. Question usage, la contrainte devient pourvoyeuse de qualité. La densité programmatique a conduit les concepteurs à considérer autrement la desserte des appartements jusqu'à inventer parfois, en accord avec le bailleur, des typologies d'espaces extérieurs appropriables mais non privatifs, donc sans augmentation de loyer. À la faveur d'une répartition judicieuse des logements, les paliers des circulations extérieures de la rue Dolet deviennent des terrasses privées, donc louées, fermées par de petits portails. Rue Branly, la pose d'une clôture face aux parvis élargis des appartements du rez-de-chaussée intimise ces espaces, pourtant considérés comme circulation collective, donc non loués par les habitants. Du linge qui sèche ou des pots de fleur prouvent que ces « poches d'intimité », comptabilisées ou non dans les loyers, sont vite appropriées. Ici, l'atmosphère chaleureuse propre à une maison profite à tous sans s'imposer et, chose rare donc remarquable, maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre se réjouissent que la vie investisse ainsi l'espace commun. S'attarder sur les recoins d'un projet suffirait-il à façonner le fameux « vivre ensemble » ?

EN HAUT. Les 17 logements de la rue Branly.

EN BAS. Les 18 logements de la rue Dolet.

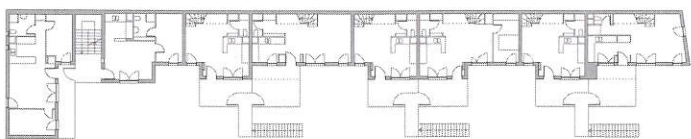


JE BRANLY, 17 LOGEMENTS

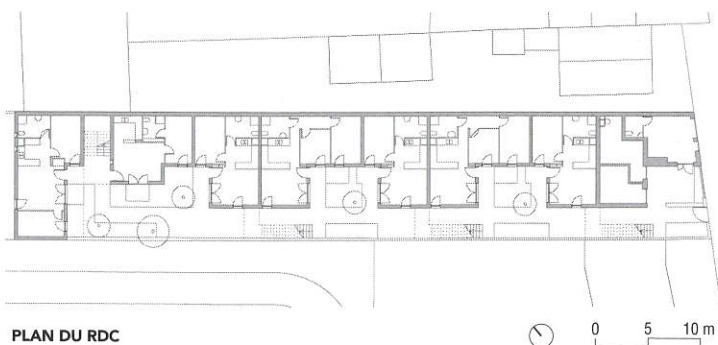


COUPE TRANSVERSALE

0 1 3 m



PLAN DU R+1



PLAN DU RDC

0 5 10 m



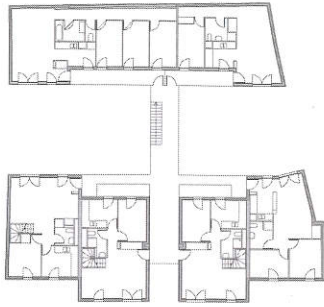
Photos Charly Broyez

EN HAUT. Le patchwork de bardage en mélèze estompe les décalages de plancher dus à la pente du terrain.

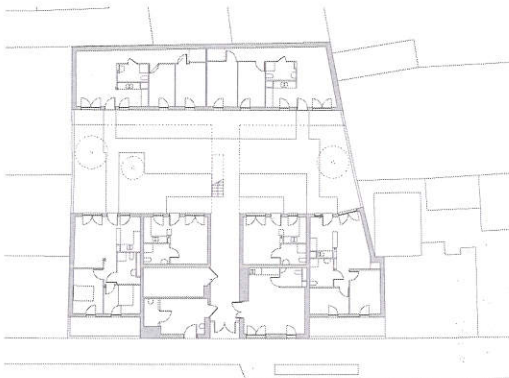
A GAUCHE. Les duplex du premier niveau sont accessibles par une terrasse privée.

CI-DESSUS. La pose d'une clôture et d'un platelage intimise, sans le privatiser, le seuil des logements du rez-de-chaussée.

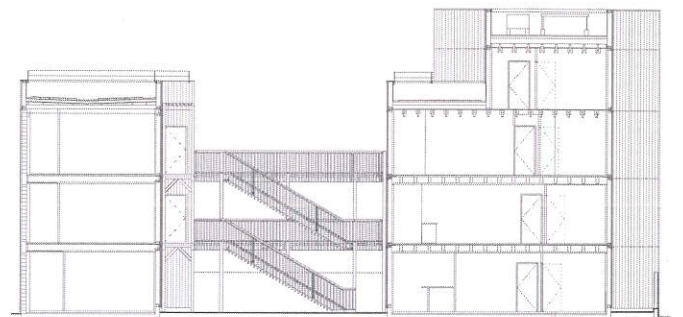
RUE DOLET, 18 LOGEMENTS



PLAN DU R+2



PLAN DU RDC



COUPE TRANSVERSALE



EN HAUT. Une faille dévoile le cœur de l'opération et ses terrasses suspendues.

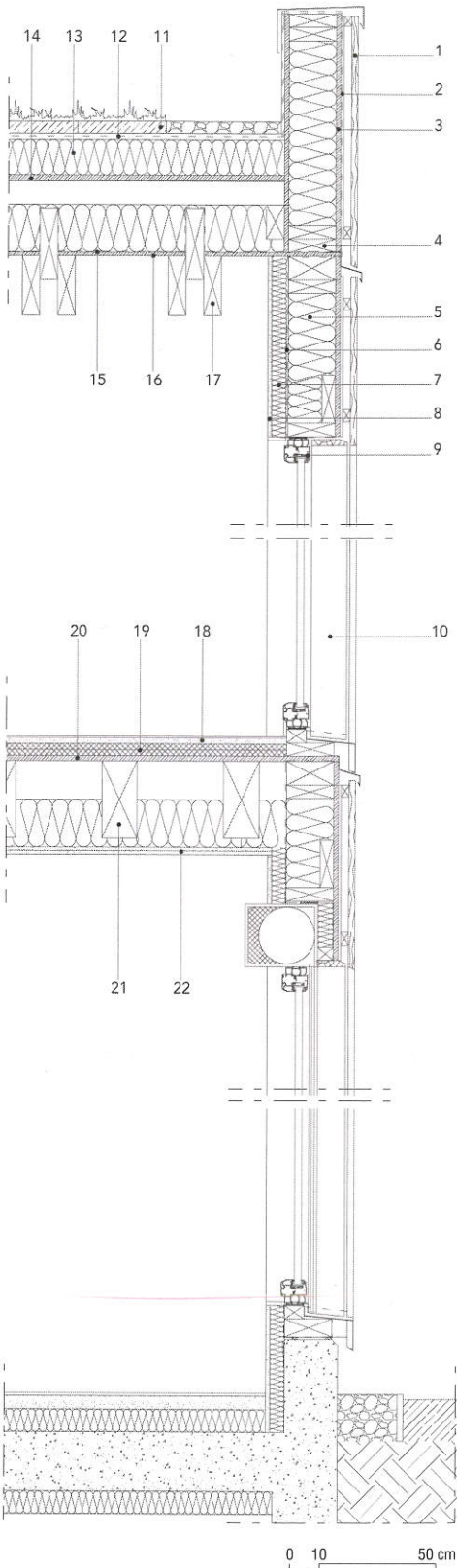
CI-CONTRE. Concentrant usages privés et partagés, les coursives expriment la générosité du projet.

CI-DESSOUS. Les baies toute hauteur dilatent l'espace dans les petits logements.



Photos Charly Brojez





**COUPE DE DÉTAIL DE PRINCIPE
SUR LA FAÇADE DES DEUX OPÉRATIONS**

1. Bardage en mélèze ou épicéa
2. Pare-pluie
3. OSB, 15 mm
4. Ossature bois, entraxe 60 cm
5. Isolant laine minérale
6. Pare-vapeur
7. Isolant laine de verre
8. BA 13
9. Menuiseries en aluminium laqué
10. Tableaux en bois ou aluminium
11. Toiture végétalisée
12. Étanchéité
13. Isolant polyuréthane
14. OSB, 18 mm
15. Pare-vapeur
16. OSB apparent, 12 mm, entraxe 60 cm
17. Solivium trium apparent, entraxe 60 cm
18. Chape sèche
19. Résilient
20. OSB, 18 mm
21. Solives, entraxe 60 cm
22. BA 13 sur suspente standard



Le chantier rue Dolet. Les façades sont amincies pour empiéter au minimum sur la surface de plancher.

LIEU : Montreuil, Seine-Saint-Denis, rue Branly et rue Dolet

MAÎTRISE D'OUVRAGE : OPH Montreuillois

MAÎTRISE D'ŒUVRE : groupement conception-réalisation : LA Architectures, architecte ; Mecobat, BET TCE ; CBS-CBT, BET Ingénierie systèmes bois ; Lifteam, entreprise générale

PROGRAMME : 35 logements locatifs sociaux répartis sur deux sites, 17 logements rue Branly (5 PLUS, 12 PLAI), 18 logements rue Dolet (5 PLUS, 13 PLAI)

SURFACE : rue Branly : 926 m² Shab, 960 m² SU, 1 030 m² SP ; rue Dolet : 1 062 m² Shab, 1 097 m² SU, 1 148 m² SP

CALENDRIER : concours restreint sur APS +, printemps 2011 ; études, hiver 2012 ; travaux rue Branly, juillet 2013 à juillet 2014 ; travaux rue Dolet, avril 2013 à mai 2014

COÛT : 3,575 M€ HT, coût construction global ; 1,71 M€ HT, rue Branly ; 1,86 M€ HT, rue Dolet