

Réhabilitation et extension

11 logements et 2 commerces

Paris (75)

Observatoire de la qualité architecturale
Janvier 2011



© Charrier-Carbusson architectes



UNION
RÉGIONALE
DES CAUE
D'ÎLE-DE-FRANCE

 ekopolis

Ce document a été réalisé dans le cadre de l'Observatoire de la qualité architecturale du logement en Île-de-France, créé en 2005 par l'Union régionale des CAUE (URCAUE) grâce au soutien des Direction générale des patrimoines (DGP) et Direction régionale des affaires culturelles d'Île-de-France (DRAC). La démarche est mise en place avec - et pour - les acteurs du projet (élus, maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre, entreprises et usagers), auprès desquels est mené un travail d'investigation comprenant des interviews et des visites. Les projets de typologies, programmes et localisations variées sont sélectionnés par l'URCAUE et analysés sur la base des 7 critères de la qualité architecturale de l'Observatoire.

Pour enrichir le corpus de 31 analyses publiées en 2007 et 2008, une nouvelle série de dix fiches a été produite en 2011 en intégrant deux évolutions majeures :

- l'enrichissement du volet environnemental et technique grâce à l'apport d'Ekopolis ;
- l'examen approfondi de la « qualité d'usage » des opérations de logement collectif.

Pour cette nouvelle série, le thème de la réhabilitation a été privilégié.

L'analyse de la qualité d'usage a été développée grâce à un partenariat avec le Centre de recherche sur l'habitat (CRH) du Laboratoire architecture, ville, urbanisme et environnement (LAVUE), unité mixte de recherche n°7218 du CNRS (www.lavue.cnrs.fr). Elle est basée sur une série d'entretiens qualitatifs menés sur échantillonnage non représentatif d'habitants de chaque opération. En fonction du nombre de logements, 2 à 6 entretiens ont été réalisés avec les usagers, habitants ou gardiens d'immeuble. L'objectif de cette démarche exploratoire est, à partir des paroles des habitants, de révéler des pistes à explorer pour les maîtres d'ouvrage et d'œuvre.

L'ensemble des productions de l'Observatoire de la qualité architecturale du logement en Île-de-France est disponible sur le site internet www.urcaue-idf.fr dans la rubrique Observatoires.

Sommaire

Visite commentée	p 4
1 > Insertion urbaine	4
2 > État des lieux et diagnostic	5
3 > Acteurs du projet et planification	6
4 > Programme et intentions	7
5 > Construction, chantier et matériaux	8
6 > Espaces intérieurs, typologie, fonctionnalité	9
7 > Enveloppe et lumière	12
8 > Equipement et performance	13
9 > Aménagements extérieurs et biodiversité	14
10 > Habiter le 1 rue de Turenne	15
Annexes	p 18
Liste des entretiens	18
Bibliographie	18
Critères de qualité	p 19
Fiche technique	p 20

Repères

Programme : réhabilitation et extension d'un immeuble du 17^e siècle en 11 logements sociaux (4 PLAI – 7 PLUS) et 2 commerces

Localisation : 76 rue Saint-Antoine-1 rue de Turenne, 75004 Paris

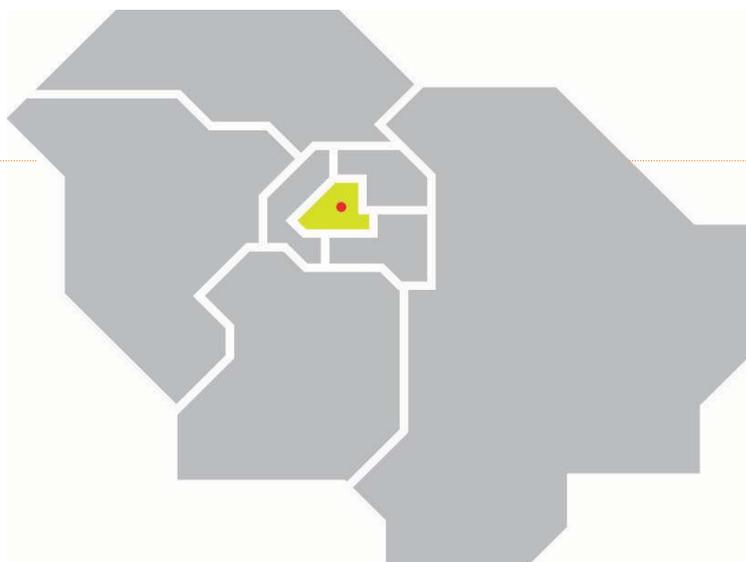
Date de livraison : février 2009

Surface : 979 m² SHON

Coût travaux bâtiment : 2 100 000 € HT, valeur 11/2007

Maître d'ouvrage : Société immobilière d'économie mixte de ville de Paris (SIEMP)

Architecte : Chartier-Corbasson architectes



L'intérêt de ce projet repose sur la densification d'une parcelle, jusqu'alors considérée comme inconstructible en raison de sa forme, grâce à la réhabilitation d'un immeuble ancien insalubre mitoyen. Cette intervention a permis la transformation d'un mur pignon en une nouvelle façade à l'écriture contemporaine, au cœur d'un secteur historique et sauvegardé de Paris.

« Le projet était l'occasion d'offrir une nouvelle terminaison pour l'îlot. Il créait également l'opportunité de retourner l'organisation de l'immeuble du n°76 rue Saint-Antoine sur la rue de Turenne, de redonner une nouvelle façade au pignon ».

Karine Chartier et Thomas Corbasson, architectes

Visite commentée

1/ INSERTION URBAINE ET TERRITOIRE

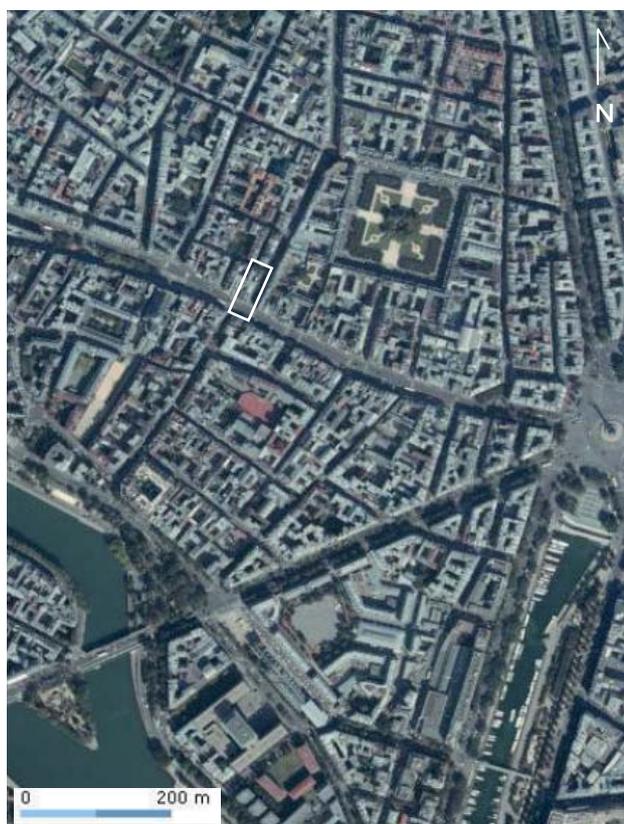
Situé près de la place des Vosges, au cœur du quartier historique du Marais et concerné par le Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) du Marais, le projet est né dans le cadre du programme de traitement de l'insalubrité confié en 2002 par la Ville de Paris à la Société immobilière d'économie mixte de la Ville de Paris (SIEMP).

L'objectif était de requalifier un petit immeuble ancien insalubre, situé au 76 de la rue Saint-Antoine et de lotir l'étroite parcelle d'angle attenante, rue de Turenne, pour créer un bâtiment de logements sociaux avec un rez-de-chaussée commercial.

La petite parcelle d'angle était en friche depuis le percement de la rue de Turenne. Dans le tissu extrêmement dense du quartier, elle faisait figure d'espace résiduel. De par son étroitesse, elle ne pouvait, à elle seule, être lotie. Par contre, associée à l'immeuble mitoyen, elle permettait une réorganisation de celui-ci et un travail sur la continuité urbaine, dans le respect des gabarits réglementaires.

Les enjeux du projet étaient multiples :

- investir une parcelle d'angle délaissée, densifier un îlot et conserver les traces de son histoire urbaine,
- proposer une écriture contemporaine au sein d'un secteur sauvegardé,
- articuler l'angle de la nouvelle façade à une rue composée et homogène.



Situation du projet dans le quartier du Marais à Paris.



Vue sur l'alignement de la rue de Turenne.

© IGN 2017

© Marion Abati / URCAUE

2/ ÉTAT DES LIEUX ET DIAGNOSTIC

L'immeuble initial, à usage d'habitation avec un rez-de-chaussée à vocation commerciale, datait du 17^e siècle et se trouvait en très mauvais état. S'élevant sur une parcelle de 143 m², il comprenait 10 petits logements répartis sur cinq niveaux. Le bâtiment était caractérisé par sa profondeur et par des pièces en enfilade ouvrant sur des puits de lumière en cœur d'îlot.

Ses planchers en bois présentaient des déformations ainsi que des tassements et les enduits de façade dégradés n'assuraient plus l'étanchéité. Son pignon à l'est était décrépi mais il était également caractéristique de l'histoire urbaine parisienne. Les empreintes d'une ancienne construction démolie à l'occasion du percement de la rue de Turenne marquaient déjà le paysage de la rue.



© Chartier-Corbasson architectes



© Chartier-Corbasson architectes



© Chartier-Corbasson architectes

en haut à gauche :
Vue sur le pignon du bâtiment d'origine depuis la rue Saint-Antoine.

en haut à droite :
Vue de la parcelle avant densification : un mur pignon le long duquel une fine parcelle de terrain se déploie. L'alignement des façades était rompu par la présence de cette parcelle demeurée non lotie.

en bas :
Vue sur la cour intérieure au nord de la parcelle.

3/ ACTEURS DU PROJET ET PLANIFICATION

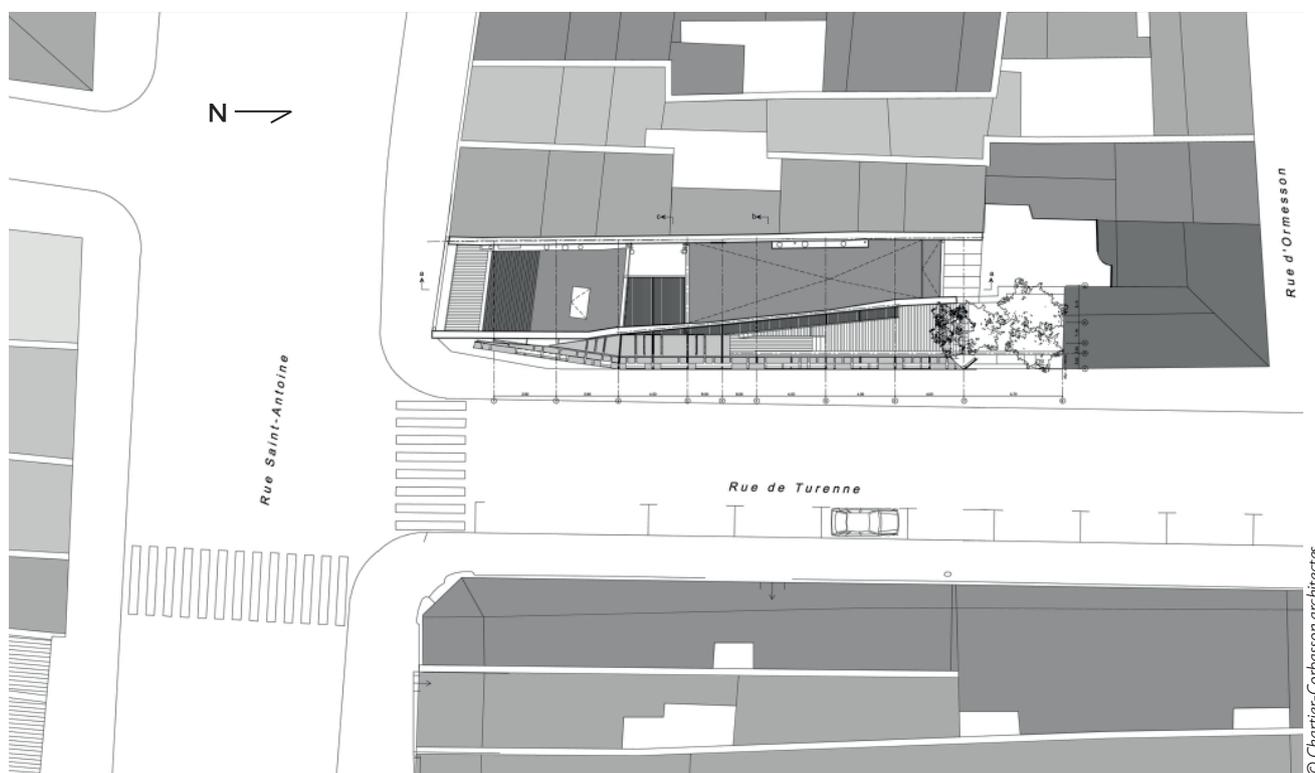
Au moment de l'acquisition de l'immeuble d'origine par la SIEMP, celui-ci était encore habité. La maîtrise d'ouvrage a donc procédé au relogement des résidents.

En 2003, après une rapide étude de faisabilité sur l'état initial, la maîtrise d'ouvrage a lancé un marché de définition avec un programme de logements de type Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) et Prêt locatif à usage social (PLUS). Tout en restant très ouvert, ce programme était axé sur deux priorités : l'insertion urbaine de la future extension et la qualité des logements.

L'agence Chartier-Corbasson architectes a remporté le marché en septembre 2003 devant trois autres concurrents, en proposant une réhabilitation respectueuse de l'existant et une extension enveloppée par une peau métallique, insérée au plus près du gabarit autorisé. Le projet était caractérisé par la mise en valeur du mur pignon initial et par la fusion des deux parcelles, qui permettait de terminer l'îlot et de proposer l'entrée de l'immeuble par la rue de Turenne. Le permis de construire a été déposé en avril 2005. Parmi les nombreux intervenants extérieurs ayant influencé le projet, on retiendra surtout l'Architecte des bâtiments de France (ABF) et la mairie du 4^e arrondissement. Les échanges programmés avec ceux-ci semblent avoir été suffisants car il n'y eut qu'un recours traité directement par la mairie et aucun intervenant rencontré n'a fait état de plaintes.

« En phase études, le projet a été présenté aux ABF. La définition et la couleur des panneaux a été définie d'un commun accord avec tous les intervenants : maîtrise d'ouvrage, mairie, ABF... »

Karine Chartier et Thomas Corbasson, architectes.



Plan masse du projet réalisé.

L'emprise de la terrasse du dernier niveau marque la géométrie de la parcelle non lotie d'origine, longue de 35 m et dont la largeur varie de 4,6 m à quelques centimètres.

4/ PROGRAMME ET INTENTIONS

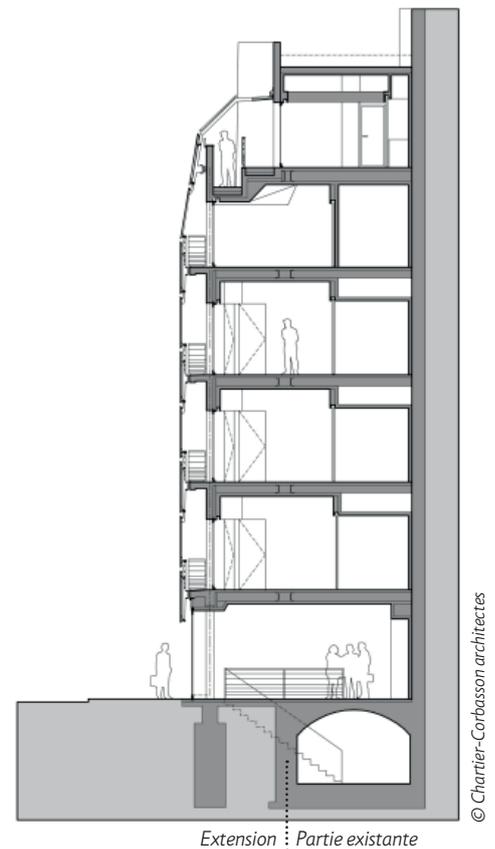
Le projet initial prévoyait 7 grands logements en duplex, répartis sur 3 niveaux. Afin de garantir la viabilité économique du projet, la répartition a évolué. Finalement, la réhabilitation et son extension ont produit 11 logements : 3 T1, 4 T2, 4 T4 (4 sont des PLAI et 7 des PLUS) et 2 commerces au rez-de-chaussée. Le projet a gagné en diversité typologique, en mixité et un logement supplémentaire a été ajouté par rapport au projet d'origine.

Les principes fondamentaux du projet réalisés sont la création d'une bande où se regroupent tous les points d'eau et les rangements (bande technique), l'ouverture d'une cage d'escalier sur rue et la greffe d'une extension sur le mur pignon.

Le travail de réhabilitation étant majoritaire dans cette opération, l'ensemble du projet a été considéré comme tel avec un budget travaux de 2 100 000 € HT, valeur novembre 2007.



Image de synthèse d'insertion du projet dans le site.



Coupe transversale du projet :
nouvelle épaisseur de l'immeuble.

5/ CONSTRUCTION, CHANTIER ET MATÉRIAUX

Après deux appels d'offre infructueux, un en entreprise générale et un en macrolot, l'idée d'extraire le lot « façade » du reste du marché a été retenue. L'entreprise Fayolle a remporté le marché principal et l'entreprise Portal le lot « façade ». L'entreprise générale a fait appel à 13 sous-traitants. Suite à un temps d'études très long (3 ans), les travaux n'ont débuté qu'en 2007 et le projet a finalement été livré en 2009.

L'escalier, l'ascenseur, les séjours et les chambres des T4 sont à cheval sur le mur pignon d'origine. Celui-ci a été percé sur la majorité de sa longueur pour agrandir les espaces intérieurs. L'extension des appartements, prolongée de la coursive filante sur toute la longueur de la parcelle s'accroche sur le pignon et se fonde sur pieux. Plusieurs intervenants rencontrés s'étaient fixés comme objectif de conserver un maximum des matériaux d'origine et les planchers devaient être conservés. En raison de problèmes d'orientation des solives et de joints de dilatation au milieu des pièces, ils ont finalement été complètement refaits en bac acier collaborant.

La démolition des planchers suivie de leur reconstruction avec extension présentait des risques de tassements différentiels qui auraient pu fragiliser les constructions mitoyennes. Afin de lever les réserves du bureau de contrôle, le Bureau d'études techniques (BET) de Fayolle a trouvé des solutions pour équilibrer les charges pendant le chantier.

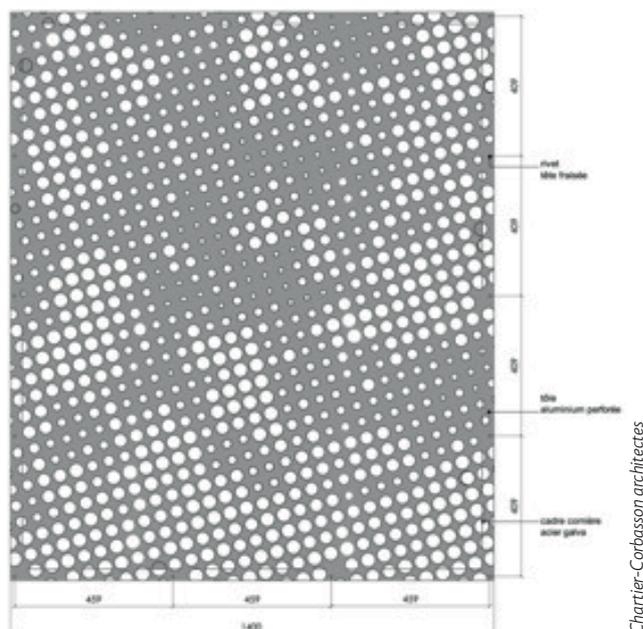
La nouvelle peau en façade est constituée d'une structure métallique en acier galvanisé (avec un cadre et une lisse) et de panneaux en aluminium anodisé et teinté bronze rivetés sur celle-ci. Cette solution, spécifique au projet, a été élaborée par le BET façades Van Santen et Associés (VS-A) pour optimiser son coût et le temps de mise en œuvre, notamment grâce à la préfabrication. Cette façade sur mesure a un coût de revient moins élevé que si des éléments standard avaient été utilisés.

Concernant l'entretien, VS-A avait initialement proposé des perforations triangulaires pour minimiser les salissures mais cette solution n'a pas été retenue par l'architecte.

Le chantier de cette opération a été difficile à approvisionner en raison de l'étroitesse de la rue.



Vue de détail de la peau métallique depuis les balcons.



Étude des panneaux de façade : travail sur les tailles et motifs de percements.

6/ ESPACES INTÉRIEURS, TYPOLOGIE, FONCTIONNALITÉ

L'extension, réalisée grâce à l'ajout de la parcelle d'angle, a permis de réorganiser dans un ensemble la distribution, les circulations et l'organisation intérieure des logements. Il s'agit de proposer des typologies plus souples et plus généreuses qui se développent à la fois sur l'ancien bâtiment et sur l'extension nouvelle, tout en conservant cohérence et clarté des espaces. Le noyau de circulation verticale, les cour-sives, les dessertes palières, les balcons et terrasses sont enveloppés par la peau métallique.

L'organisation du rez-de-chaussée permet de comprendre les principaux changements. La distribution de l'immeuble se fait maintenant à l'est, par la rue de Turenne. Le hall d'entrée et le noyau de circulation verticale se situent au niveau de l'ancien puits de lumière. Ils séparent un local commercial rue Saint-Antoine, à l'emplacement du commerce d'origine et une poissonnerie rue de Turenne, qui profite de la nouvelle profondeur donnée par l'extension. Le hall d'entrée donne également accès à un local vélo et à un local de tri sélectif.

Les niveaux courants comportent deux appartements avec balcon et l'attique regroupe trois studios avec terrasse. La réorganisation des logements a été l'occasion de les rendre majoritairement accessibles aux personnes à mobilité réduite, seuls les accès aux deux studios en attique au nord nécessitent de gravir quelques marches.

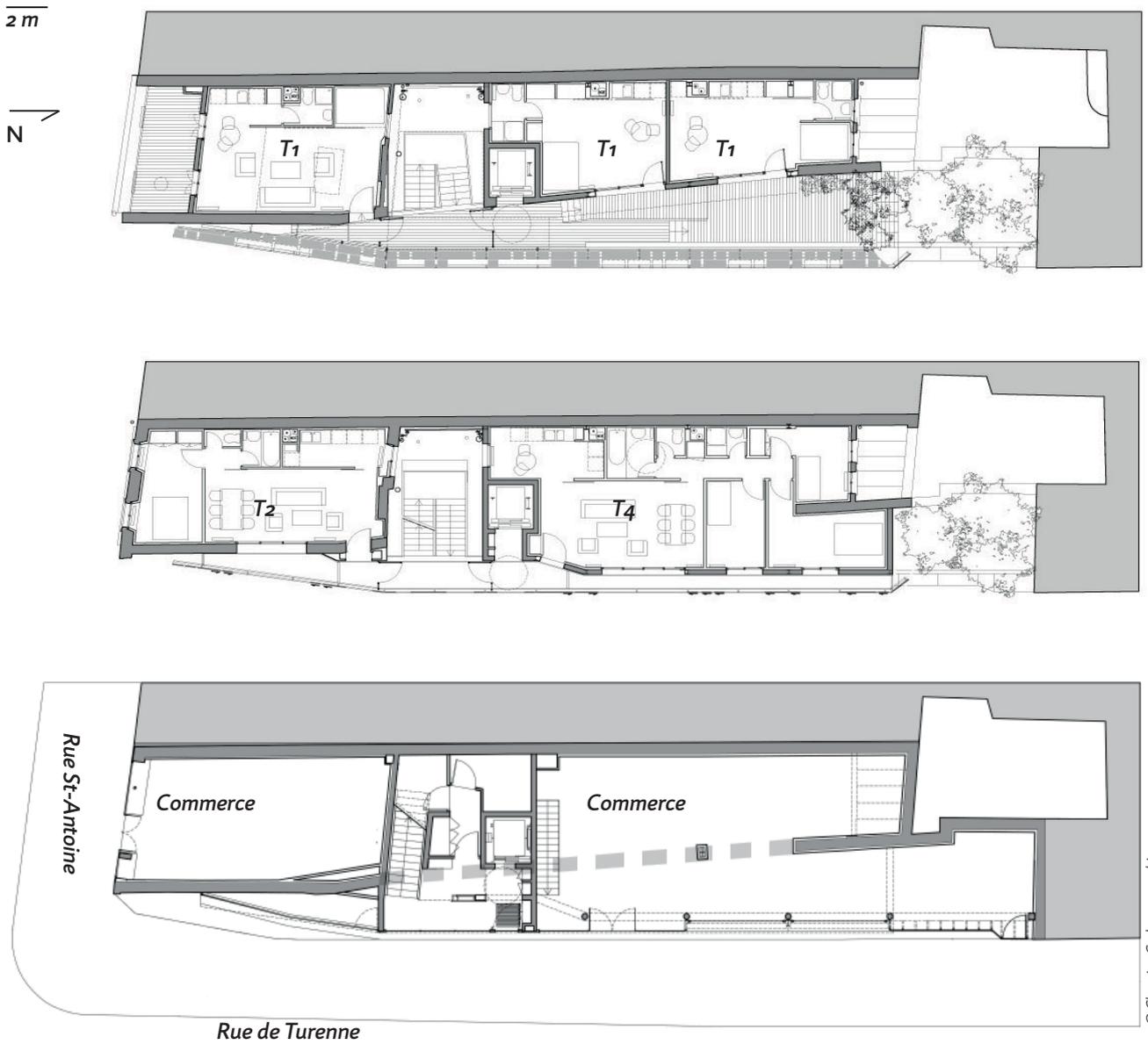


Vues sur la cage d'escalier extérieure insérée dans l'ancien puit de lumière.

© Chartier-Corbasson architectes



© Chartier-Corbasson architectes



Plans du rez-de-chaussée, d'un étage courant et du dernier niveau. Les appartements bénéficient d'une triple orientation.

Dans les niveaux courants, les appartements en triple exposition sont constitués de trois parties :

- une « bande technique » accolée au mur mitoyen ouest, comprenant les cuisines, les wc, les salles de bain, les gaines de fluides et des espaces de rangement ;
- les pièces principales (séjours et chambres) bénéficiant d'un maximum de surface grâce à la rationalisation de la bande technique et à l'extension ;
- le balcon protégé des vues et du soleil derrière la peau métallique perforée. Grâce à un dispositif de panneaux coulissants, les habitants peuvent en moduler l'ouverture.

L'accès à ces appartements se fait par la cage d'escalier ouverte qui donne sur des paliers de desserte. La sécurité incendie a rendu nécessaire la mise en place de portes coupe-feu sur ces paliers. L'entrée dans les logements n'est pas délimitée mais donne directement dans un séjour rectangulaire, qui dispose néanmoins d'un grand placard pour se défaire en arrivant.

Dans la bande technique, les cuisines disposent d'une baie donnant sur le puit de lumière créé par le percement de la cage d'escalier. Cette fenêtre permet un apport de lumière naturelle, mais reste fixe pour des raisons de sécurité incendie liée à la cage d'escalier ouverte.

Dans les grands appartements (T4), les pièces sont réparties suivant leur niveau d'intimité. Les espaces communs sont plus proches de l'entrée alors que les chambres, plus éloignées, sont desservies par un couloir réduit à un minimum de surface. Elles s'ouvrent sur un balcon derrière la peau métallique ou sur une cour au nord.

Les studios en attique s'organisent selon un dispositif de bandes similaire. Des alcôves éclairées naturellement y sont aménagées et permettent de répondre à plusieurs usages : une chambre, un coin salon bibliothèque ou un dressing. Certains profitent d'une belle hauteur sous plafond qui permet d'installer des rangements. Selon leur position, les studios bénéficient de terrasses de surfaces diverses.

La maîtrise d'ouvrage a rédigé un « guide des locataires » pour accompagner les nouveaux habitants dans la prise de possession des lieux et leur expliquer le fonctionnement de l'immeuble.



Vue de l'intérieur d'un T4 : l'entrée donne directement dans le séjour et la cuisine en est séparée par une longue porte coulissante.

7/ ENVELOPPE ET LUMIÈRE

Le bon état des murs d'origine en moëllon côté rue Saint-Antoine a permis de les conserver en laissant visibles quelques traces de l'histoire du bâtiment. Ils ont été ravalés avec un enduit de Montmorency à la chaux. Malgré l'extension sur pignon, les chaînes en pierres de taille de celui-ci restent apparentes à l'angle. Les architectes ont également développé, avec consultation de l'ABF, un motif aléatoire de tâches colorées avec 3 teintes d'enduit sur le mur de l'extension rue de Turenne.

Pour fermer l'îlot rue de Turenne, la maîtrise d'œuvre souhaitait une « peau » et non un traitement en façade. Un long travail s'est engagé pour parfaire son aspect abstrait, sa matière (tôle extrudée, textile, tôle perforée...) et sa structure.

L'agence Chartier-Corbasson s'est inspiré d'un feuillage de platanes qui bordent les avenues parisiennes. La taille relative des perforations rondes a été obtenue par pixellisation d'une image scannée avec comme diamètre de base le diamètre apparent du soleil. Des maquettes de détails ont été réalisées pour tester et valider les procédés au cours des échanges avec les différents interlocuteurs. Au fur et à mesure, la « peau » s'est ouverte pour plus de transparence et son système constructif s'est simplifié pour réduire les coûts. Durant la phase d'Avant projet définitif (APD), les architectes ont étudié grâce à des prototypes de nombreuses options de densité, de rythme des percements et de couleur de la double peau pour vérifier visuellement la transparence et les ombres portées obtenues. La solution définitive fut validée lors de la réalisation du prototype par Portal.

Trois types de panneaux disposés en miroir forment une « peau » d'impression mouvante. Son rôle de protection solaire reste limité, puisque qu'il n'a pas fait l'objet d'études spécifiques et que l'immeuble en face obstrue déjà les rayonnements provenant de l'est, le matin en été. Elle joue par contre pleinement son rôle justifié et réussi d'unification de la façade, d'intégration urbaine et de protection de l'intimité des logements. Dans les étages courants, les panneaux métalliques en face de chaque fenêtre sont coulissants.



Vue générale sur la façade orientée à l'est. Le mur pignon d'origine apparaît derrière la peau métallique.

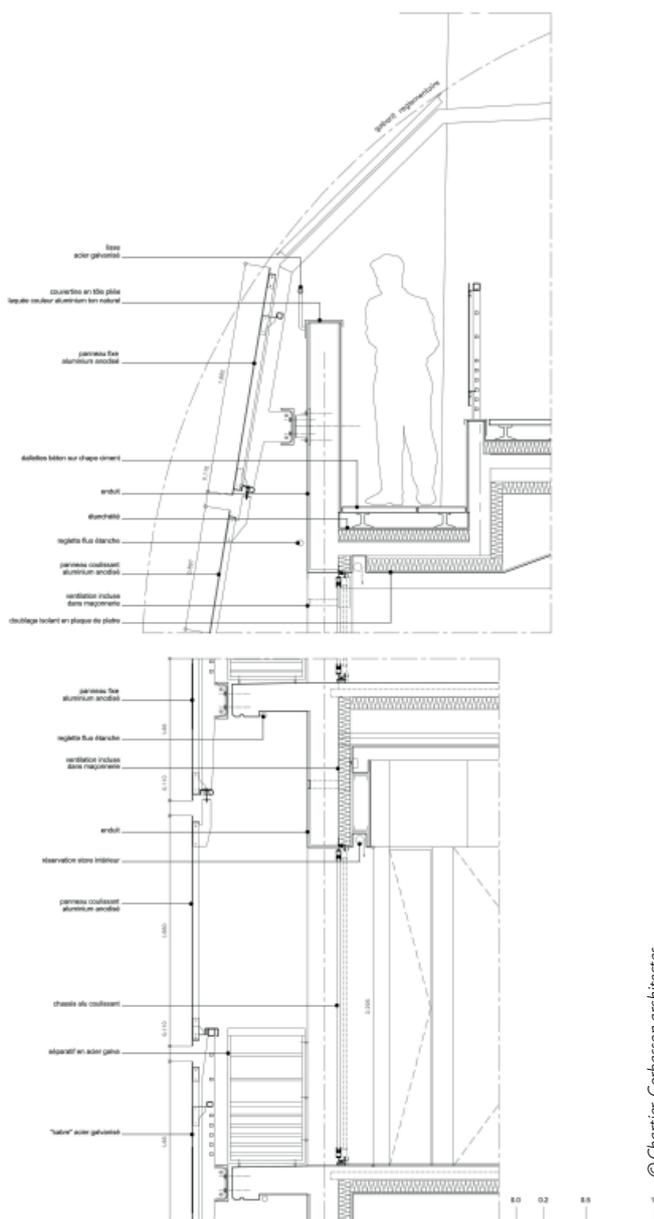
8 / ÉQUIPEMENTS ET PERFORMANCE

Les performances acoustiques réglementaires ont été obtenues par un choix de matériaux adéquats. Il n'y a pas eu de simulations d'éclairément, les baies ont été dimensionnées par rapport à la surface des pièces.

Les performances thermiques reposent sur un calcul RT 2005, sans vérification par simulation. Les appartements sont isolés par l'intérieur avec de la laine de verre et de la laine de roche. Les baies sont en double vitrage, dans un châssis coulissant en aluminium à rupture de pont thermique sur la rue de Turenne et dans un châssis bois sur la rue Saint-Antoine.

Les appartements sont équipés de chaudières individuelles gaz à condensation pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire, avec des compteurs individuels. Ils sont dotés de radiateurs et d'une ventilation mécanique simple flux dont la maintenance est assurée par un prestataire : la société Courteille.

Pendant la garantie de parfait achèvement, le projet a été suivi conjointement par les services construction et exploitation de la SIEMP pour faire le lien entre les entreprises et les habitants.



Coupe de détail sur l'enveloppe : fixation de la peau métallique et isolation par l'intérieur.

9/ AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS ET BIODIVERSITÉ

Au cours du projet, l'intention de végétaliser le pignon a été abandonnée. Cependant, les architectes ont aménagé une petite toiture terrasse végétalisée dans la cour au nord et une structure sur le retour de pignon rue de Turenne, permettant aux végétaux de grimper. L'appropriation des coursives et balcons par les habitants se matérialise souvent par la mise en place de pots de fleurs et jardinières.



© Nikola Mihov



© Marion Abalti / URCAUE

^

Vue sur la terrasse du dernier niveau.

<

Vue sur un palier d'accès au logement :
aménagement de jardinières et protection de l'intimité.

« Sur mon balcon, j'ai une table deux chaises et il y a même un petit banc, il y a plein de plantes. »

Mme S.

10/ HABITER LE 1 RUE DE TURENNE

DANS LE LOGEMENT

Le parti pris esthétique fort imposé par la façade a contraint la configuration et l'usage des logements. L'extension des logements a été l'occasion de créer des ouvertures rue de Turenne qui offrent, en plus d'un éclairage naturel, une triple orientation visuelle. Cependant, les habitants regrettent l'impossibilité d'ouvrir les baies des cuisines donnant sur la cage d'escalier. Le système de portes coulissantes qui permet de séparer les chambres et espaces collectifs est très apprécié.

« Au final, c'est bien mieux que ce que c'était. [...] Je pense que c'est une belle réalisation. »

Mme S.

« La chose que je déplore c'est que les fenêtres de la cuisine sont complètement hermétiques [...] C'est quand même une cuisine, et même si on met une hotte, même s'ils ont mis des aspirations, ça veut dire qu'on ne peut pas faire de courant d'air. »

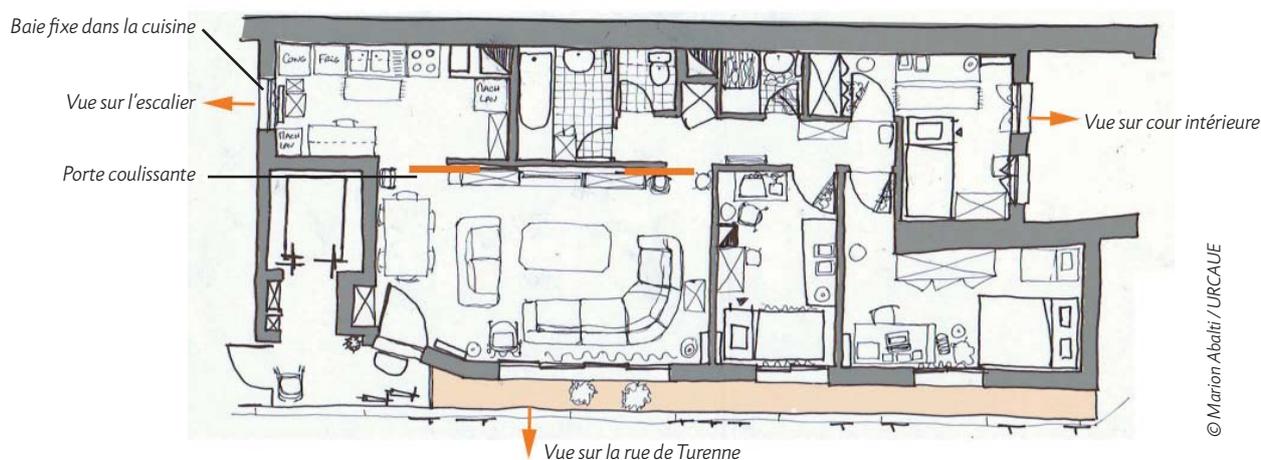
Mme S.

Les balcons filants représentent un espace extérieur supplémentaire. Pour les appartements qui donnent sur la rue Saint-Antoine, ils sont surtout utilisés comme une petite terrasse : la largeur permet d'y mettre du mobilier extérieur. Sur la rue de Turenne, son étroitesse permet plutôt d'y mettre des plantes vertes et d'y stocker des objets mais pas de mobilier. Une habitante du deuxième étage estime ne pas pouvoir profiter du balcon comme elle le voudrait à cause de la pollution et du bruit des voitures.

De manière générale, l'isolation sonore et thermique du logement est bonne. En été, les habitants rencontrés ont souffert de la chaleur et regrettent l'absence de système extérieur d'occultation (volets, stores) et du bruit de la rue lorsqu'ils ouvrent leurs fenêtres.

« Les fenêtres par exemple pour celles qui donnent sur la rue St-Antoine, pour moi qui ai connu avant, c'est étonnant ! C'est bien hermétique ! C'est étonnant ! Y compris la baie vitrée sur la rue de Turenne, il y a une grosse différence quand on l'ouvre et quand on la ferme ! »

Mme S.



Plan habité du T4 de la famille U.

© Marion Abaiti / URCAUE

DANS L'IMMEUBLE

Les coursives extérieures qui desservent les logements de chaque côté de la circulation verticale permettent, en association avec la présence des portes coupe-feu, de distinguer le palier de chaque appartement comme un espace semi-privatif. Cet espace appropriable permet aux locataires d'y mettre des plantes vertes et d'y stocker divers objets comme les trottinettes, les poussettes, etc. Au dernier étage, l'entrée des logements se fait par une grande baie vitrée qui donne sur la terrasse. Cette configuration empiète sur l'intimité des logements qui sont « en vitrine » selon l'expression d'une habitante rencontrée. Cependant, cette terrasse en retrait de la rue est très appréciée et très utilisée.

Les habitants sont impliqués dans le maintien de la propreté de l'immeuble. De bonnes relations de voisinage ont été instaurées à l'initiative de quelques habitants. Cependant, certains espaces communs, comme le local vélos, ont été utilisés en tant que lieu de stockage d'objets encombrants par les habitants. Les lieux de stockage manquent, il n'y a par exemple pas de caves.

Le local poubelles est correctement dimensionné pour l'immeuble, mais le commerce de vêtements situé en rez-de-chaussée s'étant approprié les deux poubelles de tri (carton et plastique), le tri des déchets n'est plus organisé.

L'entrée de l'immeuble est commandée exclusivement par un système électrique qui est déjà tombé en panne, enfermant les habitants à l'intérieur ou à l'extérieur de l'immeuble car il n'y a pas de dispositif alternatif d'ouverture.

« Il y a juste un placard dans une chambre et un genre de débarras dans le couloir pour trois chambres c'est pas évident [...] du coup on stocke les affaires où on peut puisqu'il n'y a pas de place et on encombre la chambre d'armoire. »

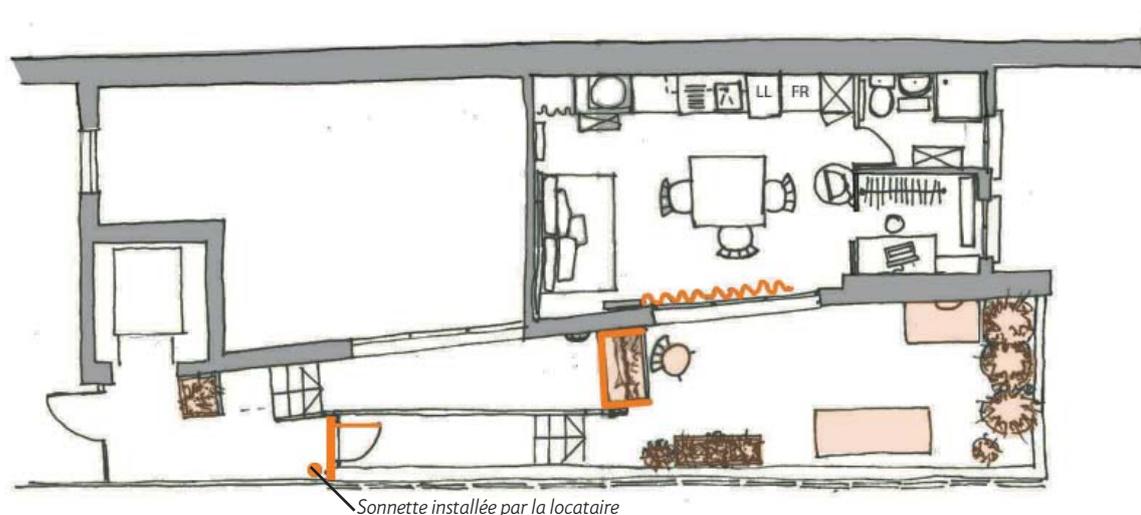
M. U.

« Avant c'était pas écrit donc les gens faisaient le tri là-dedans, mais maintenant que les deux autres se sont appropriés ces deux là, tout le monde fait un peu comme il veut. Donc maintenant chacun fait n'importe quoi. »

Mme R.

« Il y a plein de gens qui ont des terrasses dont ils ne fichent rien, ça les barbe, moi vous voyez c'est comme une pièce. »

Mme R.



© Marion Abalti / URCAUE

Plan meublé du T1 de Mme R. avec terrasse aménagée au dernier niveau.

- Éléments de protection de l'intimité (sonnette, porte, rideau)
- Éléments d'appropriation (meubler extérieur et plantations)

DANS LE QUARTIER

Le mur pignon de l'immeuble, qui était déjà un « emblème » du quartier, est devenu depuis sa réhabilitation un signal contemporain dans le quartier. Les habitants sont fiers de voir les passants et les professionnels s'y intéresser. C'est une mise en valeur d'autant plus remarquable qu'elle porte sur des logements sociaux. L'opération, mise en valeur par la Ville de Paris, sa maîtrise d'ouvrage et sa maîtrise d'œuvre, a bénéficié d'une grande visibilité dans la presse spécialisée et grand public.

Le traitement de la peau métallique perforée produit toutefois un double effet : les panneaux protègent les logements du vis-à-vis avec la rue, mais leur traitement esthétique attire l'attention des passants sur eux.

La réhabilitation est également inscrite dans une politique de mixité urbaine, par le maintien, voire la réinsertion d'une mixité sociale dans le quartier anciennement populaire du Marais, qui s'est peu à peu gentrifié. Les ménages qui y ont été relogés sont essentiellement des familles modestes qui habitaient déjà le quartier ou la banlieue parisienne. La position stratégique du quartier donne accès à un grand nombre de transports en commun, cependant, il y a un décalage entre l'intégration géographique de ces habitants et leur participation à la vie du quartier. Ceux qui habitaient déjà le quartier du Marais y ont conservé leurs habitudes, ils l'apprécient, y trouvent les services dont ils ont besoin et sont satisfaits de bénéficier des logements de cette taille et à ce prix en plein cœur de Paris.

En revanche, les habitants qui résidaient auparavant hors de Paris éprouvent des difficultés à trouver des services, commerces ou encore équipements qui correspondent à leurs ressources budgétaires et à leurs habitudes de consommation. Il serait intéressant de mettre en place un système de fiches ou notices de bienvenue, complémentaire aux « guide du locataire », qui informent les nouveaux arrivants sur le fonctionnement du quartier (emplacement des services, commerces, associations...).

Pour les habitants, le rez-de-chaussée commercial ne fonctionne pas de la même façon sur les deux rues. Rue Saint-Antoine, le commerce tire parti d'un emplacement existant et bénéficie de l'animation continue de cette rue, tandis que la poissonnerie-restaurant rue de Turenne est pénalisée par le peu de passage dans celle-ci.

« [La poissonnerie] ne marche pas du tout. C'est très dommage ! [...] Mais c'est pas calculé ! Ici, quand on connaît le quartier [...] personne ne va faire une course dans cette rue ! »

Mme R.

« C'est un très bon quartier. Pour nous, il manque un peu de magasins, accessibles, je vais dire. C'est-à-dire des magasins... discount. »

M. U.

« Ici dans Paris, ça n'existe pas ! 10 euros du mètre carré vous voyez un peu le genre ! »

Mme R.

« On a tout là : on a le métro St-Paul, on a les bus qui vont partout [...] Et puis c'est tout à pied quand même [...] on a tout ici, on n'a pas besoin d'aller ailleurs »

Mme R.

Annexes

Liste des entretiens

Pour mener à bien cette analyse, l'Observatoire a cherché à mettre en évidence les réflexions des acteurs du projet qui ont conduit aux solutions mises en œuvre. Pour cela, des entretiens ont été menés avec :

- > Patrick Taghetti, responsable de la sous-direction de la construction, Direction du développement du patrimoine, SIEMP, le 15 septembre 2010
- > Karine Chartier et Thomas Corbasson, architectes, Chartier-Corbasson architectes, le 23 septembre 2010
- > Robert Jan Van Santen, VS-A, BET Façades, le 26 janvier 2011
- > Stéphane Legoff, Fayolle, entreprise générale, le 31 janvier 2011

- > Monsieur et Madame U. : un couple de 35 ans environ, dont seul le père travaille comme employé et qui vit avec ses 5 enfants dans un T4. Ils habitaient avant en banlieue parisienne, le 27 septembre 2010
- > Madame R. : une femme de 60 ans environ, elle est retraitée et vit seule dans un studio au 5ème et dernier étage. C'est une ancienne habitante du quartier, le 29 septembre 2010
- > Madame S. : une femme de 50 ans environ, sans emploi, elle vit seule dans un T2. C'est la seule habitante qui est revenue dans l'immeuble après les travaux, le 1 décembre 2010.

Bibliographie

REVUES

- > le CHATELIER L. L'audace sauve l'ancien. in : Télérama, n°3079, du 17 au 23 janvier 2009
- > Chartier-Corbasson-Architectes social housing. In : Area, n°103, mars-avril 2009, p.142
- > Logements sociaux rue Turenne - projet, Chartier & Corbasson Architectes, in : L'Arca international, n°89 07-08/2009, p.100-101
- > CAILLE J.-F. Détails gardes-corps, Immeuble d'habitation paris 4^e. in : AMC, n° 194, février 2010, p.98-99

OUVRAGES

- > SORMAN J. & LAPIERRE É. L'Inhabitable. coédition Alternatives et le Pavillon de l'Arsenal, collection mémoires urabines Paris XX^e siècle, 2011, 160p.

RADIO

- > Immeuble de Karine Chartier et Thomas Corbasson à Paris, Métropolitains, France Culture, 08 avril 2009

SUR INTERNET

- > Chartier Corbasson architectes, <http://chartcorb.free.fr/> (consulté le 18/05/2011)
- > DEGIOANNI J.-F. Micro-rénovation sociale à Paris 4^e, in : Le Moniteur expert, actualité du 18 mars 2009, disponible sur : www.lemoniteur.fr/157-realizations/article/actualite/603159-micro-renovation-sociale-a-paris-4e (consulté le 18/05/2011)
- > MOUTARLIER A. De nouveaux logements sociaux dans le Marais, in : Batiactu, 18 mars 2009, disponible sur : www.batiactu.com/edito/de-nouveaux-logements-sociaux-dans-le-marais-diap-22673.php (consulté le 18/05/2011)
- > Le prix grand public d'architecture attribué à Chartier-Corbasson, in : Le Moniteur expert, actualité du 08/07/2010, disponible sur : www.lemoniteur.fr/157-realizations/article/actualite/710444-le-prix-grand-public-d-architecture-attribue-a-chartier-corbasson (consulté le 18/05/2011)
- > GUÉNOT H. Peau neuve dans le Marais, in : Le Journal du Dimanche Paris, lundi 6 septembre 2010, disponible sur : www.lejdd.fr/JDD-Paris/Actualite/Peau-neuve-dans-Le-Marais-218582/ (consulté le 18/05/2011)

Critères de qualité

MONTAGE, PROGRAMME, CONDUITE ET GESTION DE L'OPÉRATION

La réflexion partagée des acteurs a permis d'envisager une écriture architecturale contemporaine dans le centre de Paris. Le recours à un bureau d'études spécialisé en façades pour la conception de la peau métallique a permis d'en optimiser les détails et le coût.

INSERTION URBAINE

Dans un contexte urbain dense, le projet permet de lotir une parcelle étroite inutilisée en l'associant à un immeuble existant.

DIMENSION ESTHÉTIQUE

Les architectes ont proposé une image forte d'architecture contemporaine dans un secteur ancien protégé. La peau métallique qui enveloppe les logements se caractérise par le soin apporté au calepinage, à l'assemblage et aux détails. Elle souligne le pignon d'origine et crée des jeux d'ombres dans les logements.

FONCTIONNALITÉ, HABITABILITÉ, VALEUR D'USAGE

L'extension combinée à la réhabilitation permet d'agrandir des logements initialement étroits et de leur offrir une triple orientation. Les balcons ou terrasses de chaque logement offrent une pièce supplémentaire à leurs locataires.

CHOIX CONSTRUCTIFS ET TECHNIQUES

L'extension a requis une attention particulière pour équilibrer le poids de la construction et pour ouvrir largement l'ancien mur pignon pendant le chantier. Le temps de mise en œuvre de la façade a été optimisé grâce à la préfabrication de ses éléments.

INNOVATION

Le projet se distingue par l'insertion d'une façade contemporaine sur une construction du 17^e siècle et dans un quartier historique.

DIMENSION ENVIRONNEMENTALE

Recycler un patrimoine bâti vieillissant a permis de limiter l'utilisation de matériaux neufs et la production de déchets liés à la démolition.

Fiche technique

11 LOGEMENTS SOCIAUX ET 2 COMMERCES

Programme : réhabilitation et extension d'un immeuble du 17^e siècle en 11 logements sociaux (4 PLAI – 7 PLUS) et 2 commerces

Nombre de pièces des logements : de 1 à 4

Orientations des logements : sud et sud est

Pièces supplémentaires : balcons, terrasses

Type d'intervention : réhabilitation et extension

Modalité de choix de la MOE : marché de définition

LOCALISATION

Adresse : 76 rue Saint-Antoine - 1 rue de Turenne, 75004 Paris

Contexte : urbain dense, PSMV du Marais

Nombre d'habitants dans la commune : 2 233 818 (01/2011)

INTERVENANTS

Maîtrise d'ouvrage : SIEMP

Assistance à maîtrise d'ouvrage : non

Architecte : Chartier-Corbasson architectes

Bureau d'études généraliste et économiste : STARCK

Bureau d'études façades : VS-A sas

Entreprise générale : entreprise Fayolle

Entreprise lot façade métallique : Portal

Gestionnaire : SIEMP

CALENDRIER

APD : 2004

Permis de construire : 2005

DCE : 2006

Début des travaux : mars 2007

Date de livraison : février 2009

SURFACES

Parcelles (n°74 et n°76) : 240 m²

SHON : 773 m² (logements) et 206 m² (commerces)

Surface habitable : 574 m² ;

Surface utile : 618 m² (logements) et 165 m² (commerces)

COÛTS

Coût travaux : 2 100 000 € HT, valeur novembre 2007

MATÉRIAUX

Murs extérieurs : parpaings avec enduit

Façade métallique : panneaux en tôle perforée d'aluminium anodisé, rivetés sur ossature en acier galvanisé

Isolation : laine de verre et laine de roche, par l'intérieur

Menuiseries extérieures :

Rue de Turenne : menuiserie aluminium à rupture de pont thermique, double vitrage avec couche faiblement émissive

Rue Saint-Antoine : châssis bois

ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Chauffage et eau chaude sanitaire : chaudières individuelles gaz à condensation

Émetteurs de chaleur : radiateurs

Ventilation : mécanique simple-flux

Récupération d'eau de ruissellement : non

Impacts environnementaux : non évalués

Rédaction :

Marion Abalti (architecte chargée de mission, URCAUE), Laure Boudès (architecte chargée de mission, CAUE 75), Christelle Lecœur (architecte chargée de mission, URCAUE), Solène Mourey (architecte, CAUE 75), Clément Rigot (architecte-ingénieur, URCAUE)

Conseils méthodologiques :

Agnès Deboulet et Rainier Hoddé (LAVUE, UMR 7218 du CNRS)

Graphisme :

CHEERI

Contact :

clement.rigot@urcaue-idf.fr

Retrouvez cette fiche sur :

www.urcaue-idf.fr et www.ekopolis.fr

Cette œuvre est diffusée selon les termes de la licence Creative Commons (contrat paternité – pas d'utilisation commerciale – pas de modification)



UNION
RÉGIONALE
DES CAUE
D'ÎLE-DE-FRANCE

 ekopolis

