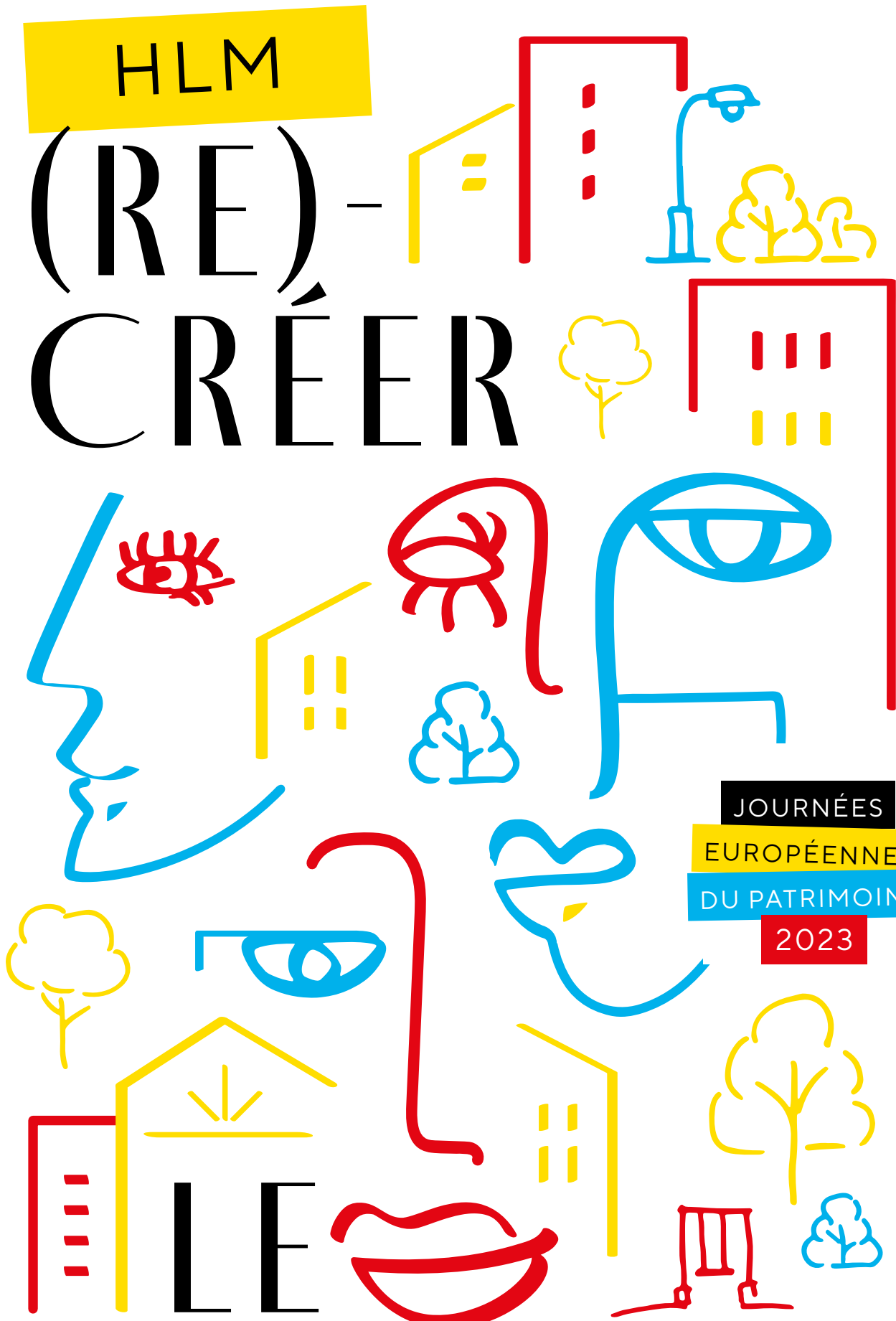


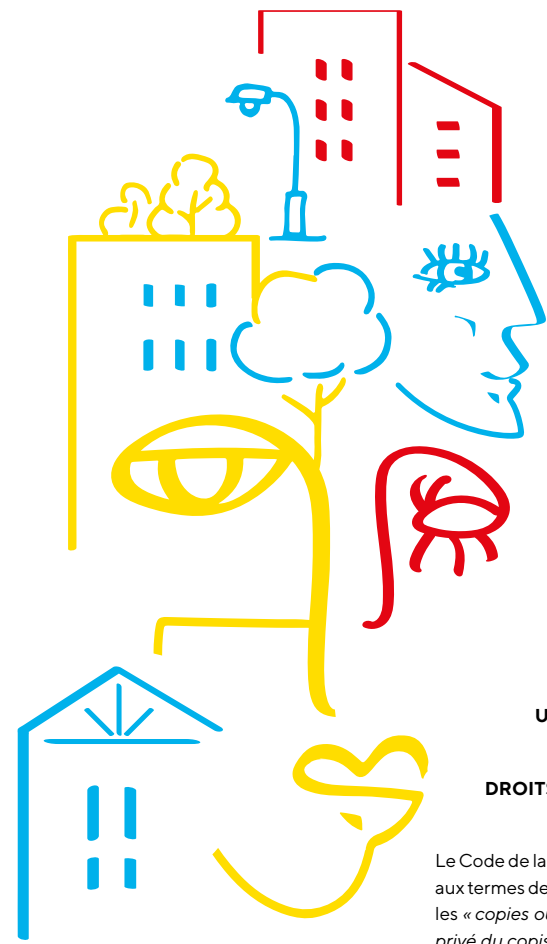
HLM

(RE)-  
CRÉER



JOURNÉES  
EUROPÉENNES  
DU PATRIMOINE  
2023

LE  
PATRIMOINE



**UNION SOCIALE POUR L'HABITAT**  
14 RUE LORD-BYRON, PARIS 8<sup>e</sup>

**DROITS RÉSERVÉS :** Union sociale pour l'habitat

**DÉPÔT LÉGAL :** Août 2023

Le Code de la propriété intellectuelle et artistique n'autorisant, aux termes des alinéas 2 et 3 de l'article L.122-5, d'une part, que les « copies ou reproductions strictement réservées à l'usage privé du copiste et non destinées à une utilisation collective » et, d'autre part, que les analyses et les courtes citations dans un but d'exemple et d'illustration, « toute représentation ou reproduction intégrale, ou partielle, faite sans le consentement de l'auteur ou de ses ayants droit ou ayants cause, est illicite » (alinéa 1<sup>er</sup> de l'article L. 122-4). Cette représentation ou reproduction, par quelque procédé que ce soit, constituerait donc une contrefaçon sanctionnée par les articles L. 335-2 et suivants du Code de la propriété intellectuelle.

**CONCEPTION ET COORDINATION**  
Union sociale pour l'habitat

**DESIGN GRAPHIQUE :** Luciole

**IMPRESSION :** Déjà Link Stains - Août 2023

**RÉDACTION :** Agnès Fernandez



# ÉDITO

**EMMANUELLE COSSE**

**PRÉSIDENTE DE L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT**



Les distinctions traditionnelles entre le neuf et l'ancien, entre les anciens et les modernes, entre l'innovation technologique et l'attention patrimoniale, ont été largement estompées. Si l'ennemi intellectuel et professionnel d'après-guerre était le conservatisme et le corporatisme, l'amnésie et l'absence de transmission sont peut-être aujourd'hui les écueils les plus importants.

La relation au patrimoine et la préservation de la mémoire par le bâti racontent aussi notre façon de concevoir notre avenir collectif et de vivre notre présent. Dans un XIX<sup>e</sup> siècle bouleversé par les révolutions politiques et industrielles, le patrimoine a été à la fois largement détruit tout en étant mythifié. On n'hésitait pas alors à refabriquer un mur d'enceinte médiéval ou à produire de toutes pièces une église du gothique flamboyant, tout en faisant table rase d'une part significative d'une ville. On pense évidemment à l'activité triomphante d'un Viollet-le-Duc, à la fois inspirateur de l'architecture moderne et restaurateur-inventeur de patrimoine.

Aujourd'hui, après un XX<sup>e</sup> siècle consommateur net de patrimoine (on n'a pas craint d'avaler des faubourgs entiers et certains centres-villes anciens de grande qualité ont été sauvés *in extremis*), la relation au patrimoine a changé. Le bâti est aujourd'hui plus volontiers conçu comme un élément de notre environnement. À ce titre, les organismes de logement social participent d'un mouvement de réinvention et de réparation de l'urbain dont nous vous donnons ici quelques exemples marquants. Le patrimoine n'est plus ni élément sacré

ni simple déchet à éliminer. Il est une part de nous-mêmes que nous pouvons (et parfois nous devons) transformer, sans chercher à tout effacer, sans nier ni fantasmer ses qualités. Quand on fait revivre un bâtiment ancien, on permet au meilleur des deux époques de se rejoindre, car il faut souvent en passer par des trésors d'innovation et d'audace technique pour retrouver les qualités du patrimoine.

« L'architecture et l'urbanisme doivent être des humanismes. »

Dans les projets que nous vous présentons ici, il y a donc une large palette d'options d'interventions en dialogue avec l'existant et tout un champ d'expertises selon les époques concernées. De la construction neuve en référence à des matières déjà présentes, en passant par la sauvegarde de quartiers anciens ou la transformation du patrimoine du XX<sup>e</sup> siècle, le Mouvement Hlm tente de répondre à la modulation des formes urbaines et aux besoins des territoires. Si l'architecture et l'urbanisme doivent être des humanismes, la production de logement social est un acte citoyen qui transforme le patrimoine, répond aux nécessités du jour et prépare notre avenir.

Crédit photo : © Marwen Farhat/Union sociale pour l'habitat



# SOMMAIRE

(RE)CRÉER LE PATRIMOINE

JOURNÉES EUROPÉENNES DU PATRIMOINE

2023

## p.6 (RE)- DONNER VIE AU PATRIMOINE ANCIEN **PARTIE 01**

- P. 8** Une rénovation thermique à donner le vertige
- P. 10** Une ancienne école de commerce reconvertie en logements et bureaux
- P. 14** Claustres et pans de bois dans la ville de Foix
- P. 18** L'îlot Baudin : haute couture urbaine dans un quartier médiéval
- P. 22** Du béton de chanvre pour isoler les logements d'une cité minière



## p.24 (RE)- DESTINER L'USAGE **PARTIE 02**

- P. 26** Des logements sociaux dans un ancien palace
- P. 28** *L'Alcôve et Ladrillo*, des logements sociaux sur le site d'une ancienne caserne
- P. 30** Des logements en lieu et place d'un garage partiellement déconstruit



## p.32 (RE)- STRUCTURER LES GRANDS ENSEMBLES **PARTIE 03**

- P. 34** Le « chic balnéaire » de trois barres Hlm
- P. 36** Moderniser et adapter une tour des années 70



## p.38 (RE)- PENSER LA CONSTRUCTION **PARTIE 04**

- P. 40** La « Serre Habitée » : vivre ensemble dans des espaces partagés
- P. 44** Un espace central collectif coconstruit avec les habitants
- P. 48** Des vagues contemporaines dans une rue haussmannienne
- P. 50** Une opération en dentelle dans le centre historique

## p.54 REMERCIEMENTS





# (RE)- DONNER VIE AU PATRIMOINE ANCIEN

PARTIE 01



# UNE RÉNOVATION THERMIQUE À DONNER LE VERTIGE

LES MAISONS SUSPENDUES, PONT-EN-ROYANS

ALPES ISÈRE HABITAT



**MAÎTRISE D'OUVRAGE**

Alpes Isère Habitat

**MAÎTRISE D'ŒUVRE**

Philippe Hélin Architecte

**DATE DE CONSTRUCTION**

Entre le XV<sup>e</sup> et le XVII<sup>e</sup> siècles

**DATE DES TRAVAUX**

2021/2022

**CRÉDITS PHOTOS**

© Alpes Isère Habitat



**C**ramponnées à la falaise, les maisons suspendues de Pont-en-Royans (Isère) datent pour certaines de la fin du Moyen Âge. Propriétaire de 3 de ces immeubles (18 logements), Alpes Isère Habitat les a réhabilités afin d'améliorer leurs performances. La toiture a été entièrement refaite selon la méthode Sarking.

Fondée au Moyen Âge pour commander l'entrée du massif du Vercors, la commune de Pont-en-Royans est perchée sur le rocher qui domine les gorges de la Bourne. Le bourg s'est développé autour du commerce du bois, quand les bûcherons qui travaillaient en amont déposaient les troncs dans la rivière jusqu'aux scieries situées en aval. Dans ce site très étroit entouré de montagnes, la meilleure solution pour gagner de la place était... d'investir les parois ! C'est ainsi qu'ont été édifiées, entre le XV<sup>e</sup> et le XVII<sup>e</sup> siècles, ces maisons accrochées à même la roche, dominant les eaux tumultueuses venues des montagnes. Inscrites aux Monuments historiques en 1944, les maisons suspendues sont un site remarquable référencé par tous les guides touristiques.

**DES TRAVAUX RÉALISÉS EN MILIEU OCCUPÉ**

En 1982, Alpes Isère Habitat rachète 3 de ces immeubles à la commune de Pont-en-Royans. Une opération d'acquisition-amélioration est aussitôt lancée. En 2020, une nouvelle phase de travaux est décidée pour les 18 logements (16 PLUS et 2 PLAI\*) afin d'améliorer leurs performances énergétiques et leur confort thermique. Ils sont réalisés en milieu occupé. La toiture est entièrement refaite selon la méthode Sarking, qui consiste à rehausser le toit pour pouvoir introduire entre les tuiles et la charpente une isolation en laine de bois. Toutes les tuiles sont remplacées.

Les menuiseries sont changées en deux jours et demi par logement.

Dans ce secteur assez humide (proximité de la rivière oblige !), et parce que le bailleur avait émis des exigences fortes en matière d'amélioration thermique, des fenêtres à triple vitrage ont été posées, équipées de menuiseries en petit-bois pour répondre aux préconisations de l'Architecte des Bâtiments de France.

La porte d'entrée de l'immeuble a été remplacée par un ouvrage en chêne de pays, identique à l'existant, réalisé par un Compagnon du Tour de France à partir de panneaux massifs embrevés, assemblés de façon traditionnelle avec une finition huilée...

Par ailleurs, l'électricité a été mise en sécurité pour tout l'immeuble, les convecteurs électriques des logements ont été changés, ainsi que les portes palières. Les travaux d'amélioration thermique ont été réceptionnés en juin 2022.

**UN CHANTIER DANS UNE RUE TRÈS ÉTROITE**

Chargé d'assurer le lien entre la commune et les locataires, Brice Hugon, chef de projet Cohésion sociale et urbaine pour Alpes Isère Habitat, a engagé la concertation bien avant le début des travaux, en janvier 2020, juste avant le confinement lié à la crise sanitaire. « Le programme et le plan de financement ont été présentés aux habitants au cours d'une réunion publique avec la mairie afin de recueillir leur adhésion sur le projet », précise-t-il. D'autant que ces immeubles sont situés dans une rue très étroite, ce qui a singulièrement compliqué le chantier, mais aussi la vie quotidienne des locataires, une partie des échafaudages empiétant assez largement sur la voie. Pour accéder à la façade côté rivière, à l'aplomb du vide, les couvreurs devaient escalader l'échafaudage côté rue, et progresser sur la toiture, équipés de harnais. Une protection provisoire était installée en bas de pente sur le pan de toiture donnant sur la rivière. Et afin de ne pas affecter la fréquentation touristique de la commune, le choix a été fait de démarrer le chantier à l'automne.

\*PLUS: Prêt Locatif à Usage Social; PLAI: Prêt Locatif Aidé d'Intégration





# UNE ANCIENNE ÉCOLE DE COMMERCE RECONVERTIE EN LOGEMENTS ET BUREAUX

VILOGIA

RÉSIDENCE « 56 CONDORCET », PARIS 9<sup>e</sup>

Dans un vaste îlot immobilier datant du Second Empire, au cœur du 9<sup>e</sup> arrondissement de Paris, Vilogia propose 20 logements sociaux aménagés dans une école. Cette reconversion multifonctionnelle a également produit des bureaux, un espace de coworking et une crèche.

C'est un majestueux bâtiment d'angle qui fut occupé à partir du XIX<sup>e</sup> siècle par des écoles, de même que par, notamment, la Chambre de commerce et d'industrie de Paris. De style néoclassique, l'ensemble est protégé par le plan local d'urbanisme de la ville de Paris, qui souhaitait valoriser cet héritage patrimonial remarquable... et créer des logements sociaux dans ce quartier très recherché du 9<sup>e</sup> arrondissement. L'ensemble immobilier a été racheté par un promoteur, Finapar, qui y a créé des bureaux et une crèche, et a collaboré avec Vilogia pour aménager 20 logements sociaux dans l'aile Condorcet, dans le cadre d'une acquisition en VEFA. Les bureaux et la crèche, qui fonctionnent de manière autonome, sont respectivement gérés par les sociétés WeWork et People & Baby.







Les architectes désignés, Daniel Vaniche & Associés, et l'agence d'architecture Anthony Béchu & Associés, ont pris soin de mettre en valeur ce patrimoine en dialoguant étroitement avec l'Architecte des Bâtiments de France. Les immeubles existants sur rue ont été intégralement conservés, et la Cour d'honneur a été requalifiée pour s'ouvrir désormais sur des bureaux. La qualité du ravalement des augustes façades en pierre de taille offre une certaine emphase à cet îlot urbain aux allures de navire... De nouvelles fenêtres en bois ont remplacé les existantes et la couverture en tuiles mécaniques a été refaite à l'identique dans le respect du volume existant, de même que les gracieuses tourelles d'aération.

### UNE RECONVERSION TRÈS LOURDE

Le choix a été fait de créer des accès autonomes pour chacun des programmes, par l'avenue Trudaine pour les bureaux et par le 56 rue Condorcet pour les logements et la crèche, qui disposent chacun d'une entrée indépendante. « *Le plus complexe a été de trouver des solutions pour créer des logements confortables dans ces volumes très hauts de plafond mais très minces en largeur... C'était une très lourde reconversion, qui devait répondre aux attentes de la ville de Paris et de l'Architecte des Bâtiments de France* », témoigne Salomé Commelein, chargée d'opérations chez Vilogia, qui a suivi la transformation. Autre contrainte : « *Concilier la réalisation des logements avec celle des bureaux, en ménageant le maximum d'intimité à chacun des programmes* ».



#### MAÎTRISE D'OUVRAGE

Finapar, avec Vilogia

#### MAÎTRISE D'ŒUVRE

Daniel Vaniche & Associés, et l'agence d'architecture Anthony Béchu & Associés

#### DATE DE CONSTRUCTION

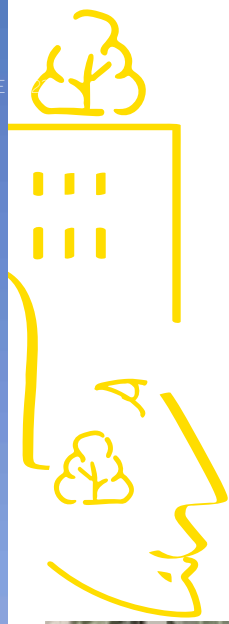
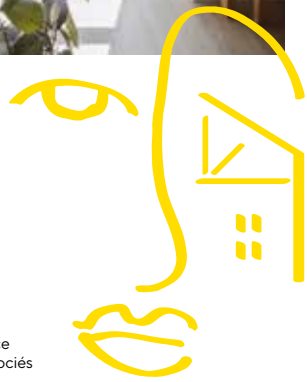
1863

#### DATE DES TRAVAUX

2020/2022

#### CRÉDITS PHOTOS

© Milène Servelle pour Vilogia



### UNE AILE ÉPAISSIE POUR AGRANDIR LES SURFACES DES LOGEMENTS

L'immeuble côté rue Condorcet a été partiellement démolé côté cour, afin d'être « épaissi » pour offrir davantage de surface aux logements mais aussi pour créer des espaces extérieurs côté cour, dans un environnement calme et aéré. Ces balcons généreux sont aujourd'hui très végétalisés et « habités » par les locataires.

Pour résoudre le problème des hauteurs sous plafond, l'intérieur du bâtiment de logements a été vidé afin d'y créer de nouveaux planchers, décalés en demi-étages par rapport à la façade au moyen d'un subtil jeu d'ajustements. La résidence est composée de 20 logements familiaux PLUS\*, PLAI\* et PLS\*, avec les typologies suivantes : 2 T1, 6 T2, 1 T3, 9 T4 et 2 T5. Vilogia a également veillé à ce que des duplex soient créés pour les plus grands logements. Les locataires disposent par ailleurs d'un très vaste espace de stationnement vélo, d'un autre pour les poussettes, et d'un local poubelle qui bénéficie d'une fenêtre.

À l'extérieur, des espaces de pleine terre ont été créés dans la cour Condorcet, et une équipe de paysagistes a contribué à renforcer la végétalisation du quartier : une toiture plantée d'aromatiques méditerranéens, une station de récupération des eaux de pluie, ainsi qu'un mur végétal visible depuis l'avenue Trudaine et la rue Bochart-de-Saron. Les travaux auront duré 18 mois.

À l'heure de la sobriété foncière, et alors que la réversibilité des bâtiments s'impose comme un enjeu d'avenir, cette opération délicate qui a consisté à mixer logements, bureaux et équipement dans un même ensemble immobilier peut être considérée comme exemplaire.

\*PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration; PLUS : Prêt Locatif à Usage Social; PLS : Prêt Locatif Social





# CLAUSTRAS ET PANS DE BOIS DANS LA VILLE DE FOIX

L'Office Public de l'Habitat (OPH) de l'Ariège a procédé à la requalification-reconstruction de 3 immeubles attenants, rue de La Faurie, au centre ancien de Foix. Dans ce tissu urbain médiéval très dense, les bâtiments neufs ont été reconstruits à l'identique afin de redonner à la rue son allure d'autrefois.

Au cœur d'un secteur sauvegardé avec covisibilité sur le château de Foix, cette opération est située dans une ruelle très étroite et très fréquentée, bordée par de magnifiques maisons à colombages, avec portes en bois sculpté et restaurants en rez-de-chaussée. Engoncés dans le bâti ancien d'un quartier qui s'était paupérisé, ces 3 bâtiments très dégradés étaient vacants, insalubres et squattés... En 2015 les numéros 4 et 6 de la rue avaient en grande partie été détruits par un incendie.

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE L'ARIÈGE

NUMÉROS 2, 4 ET 6 RUE DE LA FAURIE, FOIX







### LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE

Engagée depuis 2015 dans la redynamisation de son centre historique afin de lutter contre la vacance et l'habitat indigne, la ville de Foix articule contrat de ville et projet de renouvellement urbain. S'appuyant d'abord sur l'établissement public foncier d'Occitanie pour obtenir la maîtrise foncière des 3 lots concernés, elle sollicite ensuite l'OPH de l'Ariège pour assurer la maîtrise d'ouvrage de l'opération. « L'OPH de l'Ariège est le seul bailleur social du département. Notre mission est notamment d'accompagner les collectivités sur des projets ambitieux de requalification et de rénovation des centres anciens pour créer des logements neufs et soutenir la politique commerciale de centre-ville », indique Thierry Tourtoulou, directeur général.

### DE L'ALLURE, AVEC DES ATOURS MOYENÂGEUX

La rue de La Faurie est constituée de petits immeubles médiévaux aux façades étroites : les murs de refend sont en maçonnerie et les façades sur rue en pans de bois et torchis. L'Architecte des Bâtiments de France souhaitait reconstituer la trame étroite des 3 maisons initiales afin de redonner à la rue son allure d'autrefois. C'est pourquoi le bâtiment neuf a été divisé en 2 façades distinctes, afin de respecter la composition classique des immeubles du centre ancien. La façade nord est constituée d'une ossature en bois et béton de chanvre projeté. Les menuiseries des fenêtres sont en petits bois, les volets battants en bois également.

### UN ACCÈS PIÉTON PAR L'ARRIÈRE DU BÂTIMENT

3 logements dont 2 en duplex ont été créés dans les étages (1 PLAI\* et 2 PLUS\*). Au rez-de-chaussée, côté rue, le local commercial de 90 m<sup>2</sup> est doté d'une très large vitrine, grâce à l'implantation de l'entrée des logements dans une venelle existante à l'arrière du bâtiment. La façade, en retrait par rapport aux bâtiments mitoyens, est agrémentée de coursives et de terrasses en acier laqué d'allure très contemporaine. Chacun des logements dispose d'un espace extérieur conçu pour offrir le maximum d'intimité aux habitants.

### UN CHANTIER TRÈS COMPLIQUÉ

Cette opération en centre ancien s'est avérée particulièrement complexe : tout d'abord, les immeubles avoisinants, déstabilisés par l'incendie, ont dû être sécurisés par des butons pendant le curage et la démolition de ce qui restait. De plus, dans cette rue très étroite, impossible d'utiliser des engins de levage, les entreprises ont dû transporter les matériaux à la main... Et pour répondre aux contraintes de la municipalité, en termes de chantier il a fallu jongler avec les impératifs de la saison touristique et donc interrompre les travaux au printemps pour les reprendre en automne... Difficulté supplémentaire : le sol de la ville de Foix est particulièrement instable du fait de cavités : il a donc fallu implanter des micropieux... et répondre à la réglementation parasismique, obligatoire à Foix...

Pourtant, même si cette opération a été un casse-tête, l'OPH de l'Ariège s'avère aujourd'hui très fier de l'avoir réussie. Les logements, livrés le 10 mai 2023, sont aujourd'hui occupés par des familles : un jeune couple et deux parents isolés avec enfants.

\* PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration ; PLUS : Prêt Locatif à Usage Social



### MAÎTRISE D'OUVRAGE

Office Public de l'Habitat de l'Ariège

### MAÎTRISE D'ŒUVRE

Le 23 Architecture (Magali Albiges, David Stocco)

### DATE DE CONSTRUCTION

Entre le XV<sup>e</sup> et le XVII<sup>e</sup> siècles

### DATE DES TRAVAUX

2020/2022

### CRÉDITS PHOTOS

© OPH de l'Ariège





# L'ÎLOT BAUDIN : HAUTE COUTURE URBAINE DANS UN QUARTIER MÉDIÉVAL

ERILIA

ÎLOT BAUDIN, TOULON

**E** emblématique de la campagne de rénovation du centre urbain toulonnais, cette opération est à la fois patrimoniale et contemporaine. Le nouvel îlot Baudin présente un extérieur traditionnel avec ses façades restaurées sur les trames anciennes, et un visage moderne et lumineux avec la création d'une place centrale ouverte sur la ville.

C'était autrefois une étroite venelle en impasse, bordée d'immeubles vétustes et pour la plupart insalubres, dans un quartier très dégradé du centre historique de Toulon dont l'origine remonte au XIII<sup>e</sup> siècle. L'îlot Baudin est aujourd'hui un quartier traversant et aéré, qui s'articule autour d'une place plantée d'arbres entourée de bâtiments qui ont été entièrement rénovés. 42 logements sociaux familiaux ont été créés dans la résidence Les Maurels (5 PLAI\* et 37 PLUS\*, du T1 au T6), et 107 dans une résidence pour étudiants gérée par le CROUS (Portalis, 107 logements PLS\*). 3 commerces et une microcrèche ont également été créés.

**MAÎTRISE D'OUVRAGE**

Erilia (Groupe Habitat en Région),  
avec son GIE Deltalia

**MAÎTRISE D'ŒUVRE**

H&A Architectes

**DATE DE CONSTRUCTION**

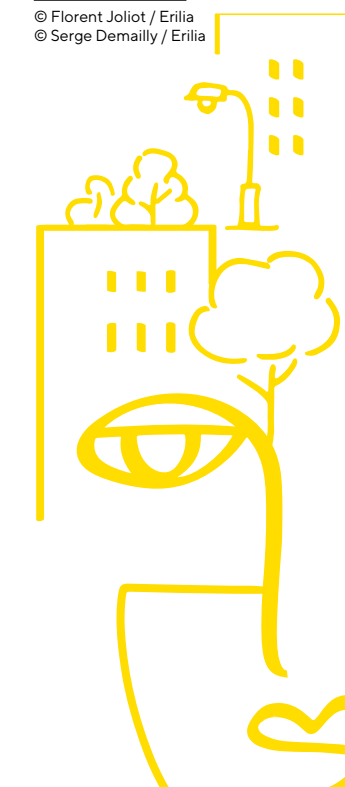
De l'Antiquité au XVIII<sup>e</sup> siècle

**DATE DES TRAVAUX**

2012-2016

**CRÉDITS PHOTOS**

© Florent Joliot / Erilia  
© Serge Demailly / Erilia



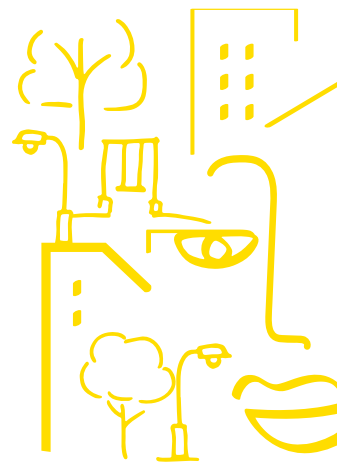




AVANT TRAVAUX



AVANT TRAVAUX



### QUAND UNE IMPASSE DEVIENT PLACE PUBLIQUE

Ces 27 immeubles dégradés, dont les fondations remontent à l'Antiquité, ont bénéficié d'une opération de haute couture. La ville de Toulon et la métropole Toulon Provence Méditerranée ont signé en 2006 une convention ANRU\*\* pour rénover ce quartier. L'établissement public foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur (EPF-PACA) a fait l'acquisition de l'ensemble, puis a organisé une mise en concurrence auprès de plusieurs bailleurs pour désigner un opérateur. Lauréat de l'appel à projet, le groupement composé d'Eriila et de H&A Architecture a proposé une transformation complète de l'îlot. Premier enjeu : l'ouvrir sur la ville en recréant des connexions avec les rues existantes et en transformant l'impasse centrale en une véritable place publique. Pour ce faire, 2 bâtiments ont été démolis et les immeubles existants ont été « amincis » côté place, grâce à une déconstruction des façades et une reconstruction en retrait : l'impasse sombre est ainsi devenue la place du Grand-Couvent, un espace public lumineux, sur lequel s'ouvrent les entrées d'immeubles et les vitrines commerciales. Elle est ouverte de chaque côté de l'îlot et desservie par des passages sous porche qui laissent entrer la lumière et créent du lien avec le reste de la ville.



### UN PROJET ARCHITECTURAL ET URBAIN, COLLECTIF ET INTIMISTE

Au final, la quasi-totalité du bâti a été conservée après un très important travail de curetage, de restauration et d'isolation, dans l'objectif de concilier les règles de préservation d'un patrimoine ancien avec des objectifs ambitieux de rénovation énergétique. Une phase de recherches historiques a permis de restituer ou de réinterpréter les éléments symboliques des façades anciennes toulonnaises : arcades en pierres bouchardées, menuiseries bois, moulures et serrureries. Les façades des immeubles ont été percées de larges ouvertures et de loggias, et équipées d'une double peau métallique, conjuguant habillage contemporain et structure médiévale.

### FRUCTUEUSES FOUILLES ARCHÉOLOGIQUES

« Si le chantier était particulièrement ardu au vu de l'ampleur colossale des travaux de démolition-reconstruction, il a encore été complexifié par la coexistence des travaux avec ceux de l'Inrap (Institut national de recherches archéologiques), se souvient Djilali Derouiche, directeur de la maîtrise d'ouvrage de Deltalia, le groupement d'intérêt économique qui assure la maîtrise d'ouvrage des opérations immobilières de construction neuve et de réhabilitation d'Eriila. Les archéologues réalisaient des fouilles qui ont permis de découvrir des sépultures enfouies sous les immeubles, ce qui a imposé de lourdes interventions structurelles. Et certains murs ont révélé des fresques anciennes... » Car au 23 de la rue Baudin, les archéologues ont mis au jour un ensemble remarquable de graffitis muraux arabes sur enduits de plâtre, datant du XVI<sup>e</sup> et du XVII<sup>e</sup> siècles, qui apportent un éclairage inédit sur les influences arabo-islamiques à Toulon dès l'Antiquité. « Mais pour préserver ces graffitis il a fallu gratter l'enduit et donc les joints... ce qui a fragilisé les murs. Il a donc fallu équiper tous les immeubles de capteurs de vibration et de systèmes de surveillance électronique, comme dans les mines. Car ces murs anciens s'appuient les uns sur les autres comme un château de cartes. Nous avons d'ailleurs dû évacuer le chantier deux fois, et faire appel à des spécialistes encordés pour sécuriser le bâtiment... »

L'îlot Baudin est aujourd'hui résolument moderne avec ses logements desservis par des ascenseurs, ses façades couvertes d'une double peau métallique composée de volets coulissants et d'une résille verticale préservant l'intimité des logements. Ceux-ci sont équipés de chaudières mixtes individuelles gaz pour le chauffage et l'eau chaude. L'opération est labellisée Effinergie Rénovation.

\*PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration ; PLUS : Prêt Locatif à Usage Social ; PLS : Prêt Locatif Social

\*\*ANRU : Agence nationale pour la rénovation urbaine





# DU BÉTON DE CHANVRE POUR ISOLER LES LOGEMENTS D'UNE CITÉ MINIÈRE

MAISONS & CITÉS

CITÉ BARROIS, PECQUENCOURT

**M**aisons & Cités s'est engagée dans la troisième révolution industrielle en s'appuyant sur le passé charbonnier du territoire. Dans la Cité Barrois à Pecquencourt (Nord), classée au patrimoine de l'Unesco, le bailleur développe des stratégies vertueuses, des filières et des modes de faire différents, tout en valorisant l'existant et en faisant rayonner la mémoire des lieux.

Maisons & Cités, bailleur des Hauts-de-France, est riche d'un patrimoine de 64 000 logements, dont 95 % sont individuels et situés dans des cités minières. Parmi ces logements, 20 000 logements font aujourd'hui l'objet de rénovations massives, fortement stimulées par le programme *Engagement pour le renouveau du bassin minier* (ERBM), qui a débloqué de très importants financements publics. La cité Barrois de Pecquencourt est une cité minière classée au patrimoine de l'Unesco. La rénovation doit donc se faire sous l'égide de l'Architecte des Bâtiments de France. L'objectif de cette opération est de diminuer au maximum la consommation d'énergie des futurs habitants et de recréer des logements modernes et lumineux à la place des anciens, souvent petits et étroits. Ce qui a demandé un travail complexe de recomposition spatiale pour créer pièces de vie et cuisines en rez-de-chaussée dans un espace parfois très restreint.

#### MAÎTRISE D'OUVRAGE

Maisons & Cités

#### MAÎTRISE D'ŒUVRE

Projex et le CD2E en tant qu'AMO

#### DATE DE CONSTRUCTION

1929-1930

#### DATE DES TRAVAUX

2021/2025

#### CRÉDITS PHOTOS

© Cité Barrois Pecquencourt - Philippe Houzé - M&C 2022



#### UN PROGRAMME EXPÉRIMENTAL

Depuis 10 ans, Maisons & Cités recherche des alternatives pour l'isolation des logements de son parc. Un programme-pilote est mis en œuvre dans la cité Pecquencourt pour assurer la rénovation à base de béton de chanvre. Ce matériau biosourcé a été identifié par Maisons & Cités comme l'une des solutions-phares pour l'isolation des logements. Car après avoir testé la laine de mouton, le liège, la laine de bois, la laine de lin... les tests se sont révélés concluants sur le béton de chanvre, « un matériau qui correspond bien au bâti des cités minières », précise Franck Mac Farlane, responsable Recherche et Expertise.

L'expérimentation porte sur 50 des 114 logements miniers de la tranche 1 de la Cité Barrois, qui en compte 321 au total.

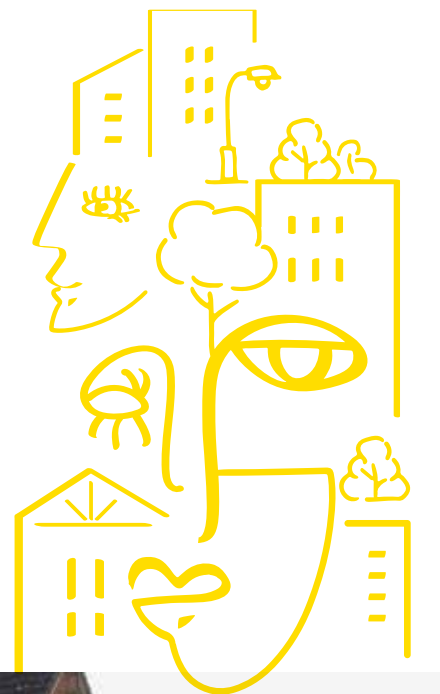
Afin de pouvoir effectuer des comparaisons, 20 logements sont isolés avec des blocs de béton de chanvre, 30 avec du béton de chanvre projeté.

#### DÉVELOPPER UNE FILIÈRE ÉCONOMIQUE EN CIRCUIT COURT

Si le chanvre est encore très peu répandu dans le bâtiment, le bailleur, fortement soutenu par la région Hauts-de-France (qui soutient son programme Hauts-de-Chanvre!), souhaite développer une filière économique en circuit court, depuis la culture dans les champs jusqu'à la transformation en produit fini. Ce qui nécessite d'aller à la rencontre des agriculteurs pour les convaincre d'en cultiver, mais aussi de travailler en relation étroite avec des

bureaux d'études, des bureaux de contrôle, de sensibiliser les professionnels et de créer des outils de formation. « Notre stratégie patrimoniale doit permettre d'atteindre une masse critique de réhabilitations utilisant le béton de chanvre : permettant de faire baisser les coûts et ainsi de participer au développement de la filière sur le territoire, explique Franck Mac Farlane. Ce programme-pilote sera donc suivi par d'autres opérations. » La démarche est portée par le bailleur, qui se fait accompagner par le CD2E (Centre de déploiement de l'écotransition dans les entreprises et les territoires, basé à Loos-en-Gohelle) et du cabinet Öpun (connexion des personnes, des données et des écosystèmes).

Franck Mac Farlane reconnaît que : « Pour l'instant peu d'entreprises savent mettre en œuvre le béton de chanvre, surtout quand il est projeté. À terme, cette filière sera utile à tout maître d'ouvrage souhaitant utiliser cet écomatériau. ». Le bailleur et ses partenaires ont ainsi créé un espace de formation sur chantier, la Chanvribox, pour s'assurer de la bonne coordination, spécifique au béton de chanvre, entre lots et corps d'état. Le technicien fait alors la démonstration de la projection du mélange chaux-chanvre-eau sur une ossature bois légère, de façon homogène, à la manière de ce qui est fait dans les logements miniers. Cela permet d'éviter la création de pont thermique ou la perte de performances thermiques et hydriques. Il faut seulement une journée pour assurer la projection dans un logement, mais 6 semaines pour le séchage. Le chantier doit donc être organisé de façon à ce que le temps de séchage soit consacré à la pose du carrelage, et/ou de laine de bois dans les combles. Une fois les murs secs, on y pose des plaques type Fermacell.







# (RE) - DESTINER L'USAGE

PARTIE 02





# DES LOGEMENTS SOCIAUX DANS UN ANCIEN PALACE

LOGIREM

« LE NOAILLES », MARSEILLE



Le Grand Hôtel de Noailles fut l'un des plus luxueux palaces de Marseille jusqu'en 1979, date de sa fermeture. Il abrite aujourd'hui les bureaux de l'établissement public foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur (EPF-PACA). Logirem travaille actuellement sur la reconversion d'une partie du bâtiment en 22 logements sociaux. Un chantier de taille.

Situé sur la Canebière, le Noailles est un imposant bâtiment de type haussmannien, dont les façades remarquables sont inscrites aux Monuments historiques. Après avoir connu diverses transformations, il a été acquis en 2017 par l'EPF-PACA qui y a installé ses bureaux.

## RECRÉER UNE MIXITÉ FONCTIONNELLE SUR LA CANEBIÈRE

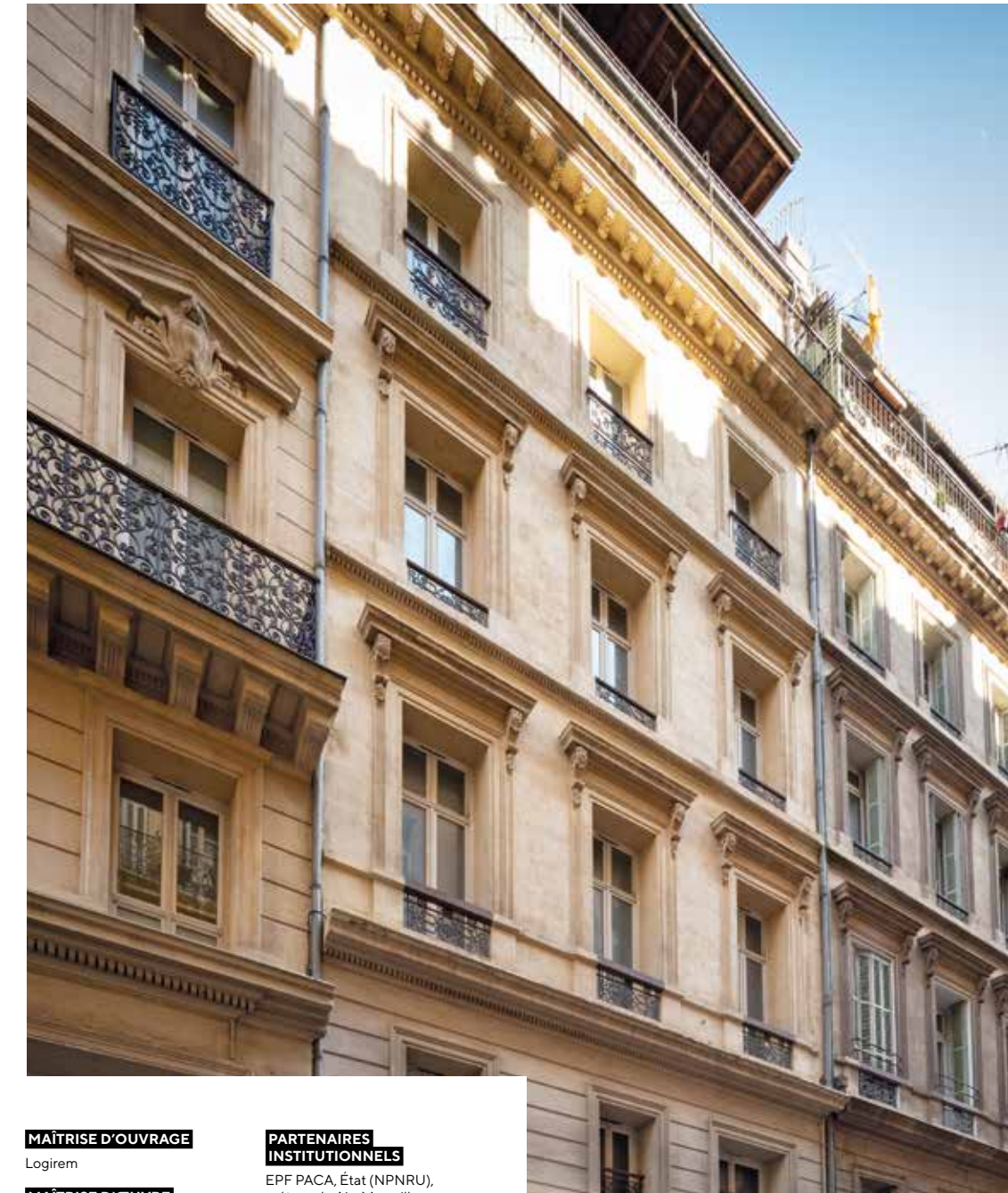
Le quartier de la Canebière, dans l'hyper-centre de Marseille, est aujourd'hui occupé en majorité par des commerces, des bureaux ou des services, et s'est fortement paupérisé. La métropole Aix-Marseille-Provence, la ville de Marseille et l'EPF-PACA y mènent depuis 2017 une action partenariale au travers de la convention d'intervention foncière Grand Centre-Ville de Marseille. Ils ont décidé d'y réaliser un programme de 22 logements locatifs sociaux afin de contribuer à la résorption de l'habitat insalubre dans ce quartier où le parc privé propose des logements sociaux dits « de fait », souvent délabrés, qui ne donnent pas droit aux APL. Cette opération s'intègre aux dispositifs mis en place en faveur du centre-ville, exacerbés par le drame de la rue d'Aubagne.

Suite à un appel d'offre de l'EPF-PACA lancé en 2019, Logirem acquiert en 2021 une surface d'environ 1200 m<sup>2</sup> de plateaux à aménager, répartis entre les immeubles 1 et 3 de la rue Papère. Il s'agit à l'origine de 2 bâtiments autonomes qui ont été greffés : le 1 rue Papère fait partie de l'ensemble « Le Noailles », occupé aujourd'hui par des bureaux. Le 3 rue Papère est un bâtiment autonome. Les 2 constructions sont désormais reliées, et quelques marches rattrapent les différences de hauteurs de planchers. Le projet vise donc à diviser l'ensemble immobilier en 2 entités distinctes, dont une partie reste propriété de l'EPF, l'autre devient celle de Logirem. Il a donc fallu procéder à une division en volume et créer une copropriété (donc établir un règlement de copropriété).

L'objectif de cette opération est de conserver et d'optimiser les qualités patrimoniales du bâti (hauteur sous plafond, trame structurale, etc.). L'équipe de maîtrise d'œuvre est composée de l'architecte du patrimoine Philippe Donjerkovic et du bureau d'étude TCE SP21. 22 logements sont programmés pour une livraison prévue en 2024.

## UN CHANTIER DIFFICILE DANS UNE RUE ÉTROITE

Les travaux de curage et de démolition ont été menés au cours de l'été 2023. Situé en zone urbaine dense, le bâtiment dispose d'un accès sur la Canebière, et d'une issue de secours sur l'étroite rue Papère. « Une banque en activité occupe le rez-de-chaussée de l'immeuble, ce qui contraint les modalités de travaux », indique Séverine Roux, responsable du pôle Offre nouvelle à Logirem. De plus, la rue Papère est si étroite qu'on ne peut pas y installer une benne, les ouvriers ont dû descendre les gravats à dos d'homme... Et les entreprises, tout comme les ouvriers, ont beaucoup de difficultés pour garer leurs véhicules dans le centre urbain... »



### MAÎTRISE D'OUVRAGE

Logirem

### MAÎTRISE D'ŒUVRE

Philippe Donjerkovic, architecte du patrimoine ; bureau d'étude TCE SP21

### DATE DE CONSTRUCTION

1864

### DATE DES TRAVAUX

2023/2024

### PARTENAIRES INSTITUTIONNELS

EPF PACA, État (NPNRU), métropole Aix-Marseille-Provence, Action Logement, ABF (Architecte des Bâtiments de France), ANRU (Agence nationale pour la rénovation urbaine)

### CRÉDITS PHOTOS

© Olivier Monge pour Logirem







NANTES MÉTROPOLE HABITAT  
CASERNE MELLINET, NANTES

# L'ALCÔVE ET LADRILLO, DES LOGEMENTS SOCIAUX SUR LE SITE D'UNE ANCIENNE CASERNE

## MAÎTRISE D'OUVRAGE

Nantes Métropole Habitat

## L'ALCÔVE

### ARCHITECTES

Bourbouze et Graindorge

### DATE DE LIVRAISON

2020

## LADRILLO

### ARCHITECTES

Harari et Bauchet de la Bouvrie

### DATE DE LIVRAISON

2<sup>e</sup> trimestre 2024

## CRÉDITS PHOTOS

© Valéry Joncheray /  
Nantes Métropole Habitat  
© Bourbouze et Graindorge /  
Nantes Métropole Habitat

**A**u cœur de Nantes, la caserne Mellinet qui abritait le 51<sup>e</sup> régiment d'infanterie est aujourd'hui reconvertie en un vaste projet résidentiel sur 13,5 hectares qui devrait accueillir d'ici 2030 environ 1700 logements. Nantes Métropole Habitat, le bailleur qui réalise les logements sociaux de la ZAC, a livré en 2021 un premier bâtiment et travaille sur le second.

À l'est du centre-ville de Nantes, à deux pas de la gare et du très beau Jardin des plantes, la caserne Mellinet est un ancien site militaire, désaffecté depuis 2009. Acquis par la métropole de Nantes dans le cadre des cessions de foncier de l'État, le site est en cours de reconversion via le dispositif France Relance.

Nantes Métropole y prévoit la création d'un nouveau quartier d'habitation de près de 1700 logements. Au programme : 35 % de logements sociaux, 35 % de logements en accession sociale et abordable et 30 % de logements libres. Le site de la caserne Mellinet est aménagé sous forme de ZAC, pilotée par une société publique locale (SPL), Nantes Métropole Aménagement, dont le capital est détenu par Nantes Métropole (55 %) et 19 communes de l'agglomération (45 %).

Sur les 80 bâtiments du patrimoine militaire existants, une vingtaine seront conservés et reconvertis : les 2 pavillons d'entrée, plusieurs bâtiments de casernement, l'ancienne infirmerie, les écuries et l'ancienne forge.

## UNE CONCERTATION MENÉE TRÈS EN AMONT

Les habitants du « grand quartier » ont été associés très en amont à la reconversion du site. Dès 2013, les orientations du cabinet d'urbanisme Grether sont présentées en réunion publique. En 2015, le processus de concertation est relancé. Plus de 100 personnes participent au diagnostic partagé et aux ateliers de coproduction animés par l'atelier Georges, le nouveau cabinet d'urbaniste missionné. En complément, une trentaine d'entretiens individuels sont menés avec des commerçants, associations, entreprises, porteurs de projet et institutions du quartier pour recenser les besoins spécifiques, et recueillir des points de vue. Au terme de cette concertation, il est décidé de relier le nouveau quartier avec l'environnement pavillonnaire existant à l'aide d'un chapelet d'espaces verts et d'équipements publics et privés irrigué par des cheminements doux et le renforcement des transports publics. Afin d'assurer l'animation future du quartier, un collectif, La Générale, s'est installé dans l'ancien bâtiment de commandement pour y créer la Maison du projet, ainsi qu'un café associatif.

## LA RÉSIDENCE L'ALCÔVE

Désigné opérateur pour construire une partie des logements sociaux de la ZAC, Nantes Métropole Habitat a livré en 2020 la résidence L'Alcôve, localisée dans le hameau Chapus. Elle comprend 59 logements locatifs sociaux familiaux, et une maison d'enfants à caractère social, la maison Cécile-Brunschvicg, gérée par l'association ANEF-FERRER : cet établissement propose un hébergement durable et sécurisant à des jeunes filles fragilisées afin de stabiliser leur situation et de leur offrir un accompagnement. 6 jeunes femmes sont hébergées dans un foyer, 6 autres dans 6 studios T1 bis aménagés dans les étages.

Les étages supérieurs sont dédiés aux logements familiaux : « Ils disposent tous d'un espace extérieur, commente Édouard Maison, monteur d'opérations pour Nantes Métropole Habitat, service Construction neuve. Les façades des bâtiments présentent une matérialité brute, avec un socle en béton sablé de couleur ocre, puis teinté dans la masse dans les étages en lasuré rouge. » Un travail très fin a été mené par les architectes sur l'intérieur des logements, notamment pour l'animation des espaces de jour, salon, cuisine et loggia, très vastes (12 à 15 m<sup>2</sup>).



## LADRILLO : ÉCONOMISER ESPACE ET BÉTON, MUTUALISER LES JARDINS

Après la livraison de la résidence L'Alcôve, Nantes Métropole Habitat poursuit le renouvellement du quartier avec le projet Ladrillo, un programme composé de 61 logements locatifs sociaux au cœur du hameau Mellinet. La réalisation de ce projet a été confiée au groupement ETPO avec les architectes Bauchet & de la Bouvrie ainsi que Jean & Aline Harari. Il prend place au sein de l'îlot 8 de la ZAC, aux côtés de deux autres résidences portées par la Maison Familiale de Loire-Atlantique (MFLA) et Tolefi, favorisant ainsi la mixité dans ce quartier en renouveau.

Ladrillo sera livré au 2<sup>e</sup> trimestre 2024. « De par ses teintes, l'esprit du bâtiment respecte l'histoire de la caserne. Avec des logements multi-orientés, ouverts sur l'extérieur, et un cœur d'îlot paysager pour favoriser les rencontres entre habitants, le programme inspire la convivialité », ajoute Édouard Maison. Tous les choix architecturaux ont été pensés en harmonie avec l'identité de la caserne et des bâtiments préservés.

Un cœur d'îlot et une rampe d'accès mutualisés pour 3 opérations : dans l'objectif de créer une dynamique habitante, les espaces paysagers centraux seront communs aux habitants des 3 résidences voisines : « il n'y a ni clôture ni éléments de séparation entre les entités », poursuit le monteur d'opérations.

Par ailleurs, pour répondre aux exigences de l'aménageur, et pour économiser espace et béton, une rampe unique d'accès au sous-sol pour les véhicules sera créée pour les 3 opérations immobilières mitoyennes, ce qui engage les maîtres d'œuvre à adopter des principes de conception communs.





# DES LOGEMENTS EN LIEU ET PLACE D'UN GARAGE PARTIELLEMENT DÉCONSTRUIT

PARIS HABITAT

RÉSIDENCE JEAN-JAURÈS, PARIS 19<sup>e</sup>



**A**u cœur du 19<sup>e</sup> arrondissement de la Capitale, Paris Habitat a aménagé une parcelle déjà bâtie pour construire 74 logements locatifs sociaux et 75 logements en accession. Enjeu : reconstruire la ville sur la ville et réutiliser le bâti existant. Une opération en dentelle aussi complexe que réussie.

C'est un véritable puzzle que cette opération : un puzzle urbain d'abord, qui a permis d'imbriquer de nouveaux immeubles dans une trame bâtie existante ; un puzzle architectural ensuite, qui a consisté à reconvertir un ancien garage partiellement démolé en logements. Le tout, en économisant une quantité considérable de déchets de démolition.

Un puzzle technique enfin, pour réorganiser les réseaux existants intriqués dans une parcelle toute en longueur afin de laisser place au nouvel ensemble immobilier. « *Le montage de cette opération était assez complexe, mais elle a été réalisée en un temps record* », se souvient Delphine Poinard, chargée de programmes immobiliers pour Paris Habitat.

#### MAÎTRISE D'OUVRAGE

Paris Habitat

#### MAÎTRISE D'ŒUVRE

Architectes mandataires : Archi5 prod., architectes associés : Encore Heureux Architectes

#### DATE DE CONSTRUCTION

1968 pour les immeubles de logements, 1960 pour le garage

#### DATE DES TRAVAUX

2017-2021 (socles de copropriétés, désamiantage, curage, construction)

#### CRÉDITS PHOTOS

© Frédéric Achdou / Paris Habitat

## INTÉGRER UN PROGRAMME DANS UNE COPROPRIÉTÉ EXISTANTE

Construit au début des années soixante, dans un cœur d'îlot situé à proximité de la Philharmonie de Paris, entre l'avenue Jean-Jaurès et la rue Petit, le garage Renault Porte de Pantin était composé de 2 niveaux de sous-sol et de 7 étages, soit une surface de plancher de plus de 30 000 m<sup>2</sup>. De part et d'autre du garage, rue Petit d'un côté, avenue Jean-Jaurès de l'autre, une copropriété comprenant 154 logements, répartis en 2 bâtiments. L'ensemble est alors intégralement minéral. En 2006 la Préfecture de police fait l'acquisition du garage pour y aménager une fourrière. Mais l'État change de stratégie et décide de revendre ce bien.

Paris Habitat fait l'acquisition de la parcelle dans l'intention de réaliser à la place du garage une opération mêlant logements sociaux, intermédiaires et en accession. Mais l'Office doit au préalable mener les négociations nécessaires à une scission de copropriété pour pouvoir déposer un permis de construire sur le terrain central. Ce qui n'a pas été simple : « *Il a fallu réaliser un dossier technique et financier exhaustif sur la sortie de copropriété et sur les travaux à réaliser ... en prenant le temps pour les échanges et la coordination ...* », poursuit Delphine Poinard. Ceci fait, un concours est lancé pour sélectionner un maître d'œuvre pour 2 programmes : côté avenue Jean-Jaurès : 74 logements locatifs sociaux en R+6 pour Paris Habitat et un local commercial ; côté rue Petit, 75 logements en R+8 en accession et un parking pour le promoteur privé Emerige sélectionné par Paris Habitat.

Les lauréats du concours, un groupement composé d'Archi5 (mandataire) et d'Encore Heureux Architectes, vont dès lors traiter de manière unitaire l'ensemble de la parcelle tout en présentant 2 projets architecturaux distincts.

Le projet lauréat est présenté à l'assemblée générale des copropriétaires en place et accepté. Afin d'anticiper sa gestion future du nouvel ensemble immobilier, Paris Habitat engage des travaux très conséquents (1,5 M€) pour la mise en indépendance des réseaux des copropriétés ; il va notamment créer une sous-station pour le chauffage urbain. Des mesures d'amélioration de l'existant sont également proposées aux propriétaires en place pour compenser les nuisances des chantiers : amélioration des accès, des socles des bâtiments existants, de la qualité de service, et aménagement d'une rampe pour les personnes à mobilité réduite (PMR). Les travaux démarrent à l'été 2017.

## LA NAISSANCE D'UN ÎLOT

L'immeuble de logements sociaux est construit en ossature bois tandis que celui destiné à l'accession est réalisé en conservant et adaptant la structure béton du parking existant. Ce choix est guidé par la volonté d'un bilan carbone vertueux et de limiter les nuisances de chantier au vu de la proximité des riverains. Les logements sociaux sont créés dans un bâtiment principal ainsi que dans 2 ailes en R+2, de même que dans des maisons en R+1 adossées en limite de propriété. Le projet est guidé par l'amélioration du bâti préexistant, l'harmonie et l'équilibre entre les nouveaux et les anciens habitants du site. 2 grandes traversées latérales permettent la plantation de végétaux et d'arbres de haute tige. Les jardins des 2 projets sont réalisés en continuité pour créer un seul et vaste jardin, en pleine terre. Une voie pompiers commune est créée pour l'ensemble de l'îlot. Les matériaux utilisés, le bardage bois en mélèze de Sibérie et les couvertures revêtues de zinc sont naturels et pérennes. La variété typologique compose un assemblage urbain à la fois dense et aéré, pour des logements traversants orientés est-ouest.







(RE)-  
STRUCTURER  
LES GRANDS  
ENSEMBLES  
PARTIE 03



MORBIHAN HABITAT

QUAI DE ROHAN, LORIENT

# LE « CHIC BALNÉAIRE » DE TROIS BARRES HLM

**MAÎTRISE D'OUVRAGE**

Lorient Habitat

**MAÎTRISE D'ŒUVRE**

Atelier Castro-Denissof, associé à Jean-Luc Pellerin et Christophe Gautier; Ronan Désormeaux, paysagiste; Tetra, maîtrise d'œuvre sociale.

**DATE DE CONSTRUCTION**

De 1953 à 1963

**DATE DES TRAVAUX**

De 1988 à 1995

**CRÉDITS PHOTOS**

© Morbihan Habitat

**A**u sud du bassin à flot, les barres des années soixante sont devenues vaisseaux emblématiques du port de Lorient (Morbihan). La barre de 160 mètres qui coupait le chemin de la mer a été divisée en deux. La force de ce projet a été de conserver du logement social en face du port de plaisance. Et de recomposer l'ensemble urbain.

Presque entièrement rasée en 1943-1944 par les bombardements alliés, Lorient est une ville de la Reconstruction. Dans les années

soixante, au sud du bassin à flot, trois barres (480 logements) sont bâties perpendiculairement au quai Charles-de-Rohan. La plus longue (160 mètres) coupe le chemin de la mer. Situé à l'écart du centre de Lorient, au sud-est du bassin de plaisance, et tenant lieu d'ultime sas résidentiel avant une zone portuaire en partie désaffectée, l'ensemble de logements sociaux détonne dans la ville, face au bassin où mouillent les yachts et au départ des régates. Car à la fin des années quatre-vingt, le quartier s'est marginalisé et précarisé.



## UNE DÉCISION TRÈS POLITIQUE POUR MAINTENIR DU LOGEMENT SOCIAL

Face à la pression foncière et aux projets touristiques, l'hypothèse de la démolition est envisagée. Mais l'ancien maire de Lorient, Jean-Yves Le Drian, ancien président de Lorient Habitat (devenu Morbihan Habitat\*), refuse de s'y résoudre. Un concours d'architectes est lancé, l'équipe Castro-Denissof est lauréate. Le quartier est inscrit en procédure de développement social des quartiers (DSQ); ce périmètre inclut l'îlot voisin de Courbet, et plus au nord, la barre de République. Soit 744 logements.

« La force de ce projet a été de décider de conserver du logement social près du bassin à flot, se souvient Christian Courtet, qui avait suivi le projet à l'époque et est aujourd'hui chargé d'opérations au service Développement à Morbihan Habitat. Et de permettre aux populations modestes en place de conserver cette vue exceptionnelle sur la ville et le port ». Deuxième force; le « resihouettage » des trois barres de onze étages. Deux niveaux sont ajoutés au pignon de la plus grande barre, en surplomb du port de plaisance, afin de modifier la perception des différentes hauteurs. Enduits de blanc (leur couleur d'origine), et recouverts par endroits de bardages métalliques, les immeubles rappellent l'univers portuaire, tels des vaisseaux amarrés. La grande barre centrale est littéralement coupée en deux (démolition d'une travée de logements) pour créer une voie perpendiculaire, qui prolonge la rue Perrault. L'écrêtage latéral par paliers successifs introduit un nouveau rythme qui, de concert avec la surélévation à treize étages côté port, valorise l'effet produit par la grande hauteur. La transformation de ce bâtiment a été emblématique de la démarche de l'atelier Castro-Denissof « (Re)modeler / Métamorphoser »\*\*.

Le projet de remodelage du quai de Rohan a trouvé sa force et sa logique dans la dynamique du quatuor formé par le maire, l'architecte, l'opérateur et le médiateur. La très forte impulsion politique de la ville de Lorient, son acharnement à convaincre et la clarté de l'objectif poursuivi (renfort de



l'attractivité du site et maintien des locataires résidents en les préparant à l'arrivée de nouveaux habitants, étudiants, jeunes travailleurs, personnes handicapées et artistes) ont été un levier décisif. De son côté, Lorient Habitat (devenu Morbihan Habitat), dont l'histoire est aussi celle de la reconstruction de la ville après la Seconde Guerre mondiale, a assumé un rôle de premier plan dans le montage technico-financier de l'opération, sous la houlette d'Alain Lampson, ancien directeur général, qui a actionné toutes les manettes pour financer l'opération.

De nombreux moyens financiers sont débloqués pour compenser les traumatismes et les nuisances pour les habitants. Le chantier (colossal) étant réalisé en milieu occupé, les foyers sont néanmoins relogés quand leur logement devient inhabitable notamment lors des démolitions partielles. Logés dans une résidence hôtelière de 30 appartements meublés et équipés par l'office Hlm, ils sont choyés par l'ensemble des acteurs de l'opération. Des sorties sont organisées pour les aînés, des jeunes sont embauchés sur les chantiers, des spectacles sont montés.

\*Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023, Bretagne Sud Habitat, Lorient Habitat et Vannes Golfe Habitat ont fusionné pour donner naissance à un nouvel Office Public de l'Habitat : Morbihan Habitat.

Erwan Robert est directeur général, Stéphanie Touminet, directrice générale adjointe Ouest et Gérard Liegard directeur général adjoint Est.

\*\*Roland Castro, Sophie Denissof, (Re)modeler, Métamorphoser, éditions Eyrolles, 2005

**PROGRAMME**

Quartier de 480 logements :  
 • Démolition de 106 logements.  
 • Réhabilitation de 374 dont les 2 tiers avec extension.  
 • Construction de 115 logements neufs en PLA\* (dont logements pour personnes à mobilité réduite ainsi que résidence étudiants et jeunes travailleurs) et d'un centre médicosocial.

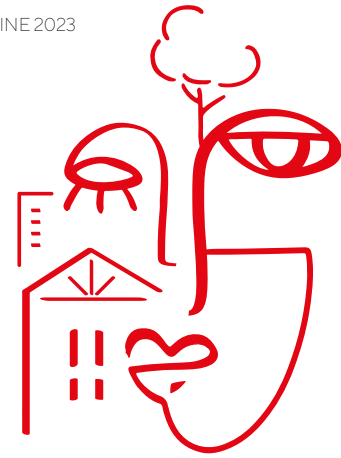
\*PLA : Prêt locatif aidé



# MODERNISER ET ADAPTER UNE TOUR DES ANNÉES 70

SEM EUROMÉTROPOLE METZ HABITAT

TOUR MIREILLE, QUARTIER DE BORNLY, METZ

**MAÎTRISE D'OUVRAGE**

SEM Eurométropole Metz Habitat

**MAÎTRISE D'ŒUVRE**

Naos Architecture, et Egis Bâtiment Grand Est

**DATE DE CONSTRUCTION**

1968

**DATE DES TRAVAUX**

De 2019 à 2022

**CRÉDITS PHOTOS**

© Eurométropole Metz Habitat

Devenue vétuste et dégradée, la tour Mireille, à Metz (Moselle) a fait l'objet d'une réhabilitation de fond en comble. La SEM Eurométropole Metz Habitat souhaitait mettre en valeur les qualités architecturales du bâtiment et la conception très soignée des logements.

Architecte fétiche des Trente Glorieuses, Jean Dubuisson est connu pour ses grands ensembles, notamment le quartier de Bornly à Metz. Cette zone d'urbanisation prioritaire (ZUP) compte 4 000 logements organisés en barres et en carrés, articulés autour d'espaces verts. La tour Mireille, construite en 1968 aux numéros 1 et 3 rue de Normandie est caractéristique de son expression architecturale : le graphisme de ses façades plates s'inspire de la « trame écossaise » : le béton préfabriqué blanc contraste avec les menuiseries sombres.

Dans les années 2000 le quartier s'est paupérisé, les problèmes de délinquance et de dégradations sont devenus récurrents « *et les gens ne veulent plus habiter la tour* », témoigne Didier Monti, adjoint au directeur du Patrimoine et de l'Immobilier de la SEM Eurométropole Metz Habitat. En 2002, un grand projet de ville (GPV) est lancé. Sur les 5 « carrés urbains » initiaux, 3 sont démolis en 2010. Un équipement culturel est créé, la Boîte à musique (BAM), ainsi qu'un bus à haut niveau de service. En 2017, la réhabilitation de la tour Mireille (77 logements) est le premier projet de la SEM Eurométropole Metz Habitat bénéficiant du concours financier de l'ANRU dans le cadre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain de l'Eurométropole de Metz.

## DE BEAUX LOGEMENTS SPACIEUX ET TRAVERSANTS

« Des voix s'élevaient pour que nous démolissions la tour Mireille, raconte Didier Monti. Mais ses logements sont de très bonne qualité, traversants, spacieux (110 m<sup>2</sup> pour un T5), avec des chambres de 12 m<sup>2</sup> dotées de rangements, et 2 salles de bains dans les grands appartements. Les fenêtres offrent des vues splendides, d'un côté sur la cathédrale et le Centre Pompidou Metz, de l'autre sur la campagne. En réalité, une démolition n'aurait pas servi le projet urbain. » Décision est donc prise de réhabiliter « en conservant l'esprit d'origine du bâtiment, d'améliorer sa performance énergétique, et de répondre

à la demande locative de petits logements. » 10 T2 adaptés aux personnes à mobilité réduite sont ainsi créés en lieu et place de 5 T5. Pour donner vie au pied d'immeuble 4 logements du rez-de-chaussée sont convertis en locaux associatifs et commerciaux. « Sachant toute l'importance des services de proximité (notamment ceux liés à la santé), l'arrivée de professions médicales serait toute indiquée et nous y travaillons », précise Didier Monti.

## UNE TOUR LABELLISÉE BBC EFFINERGIE

La réhabilitation comprenait aussi la mise aux normes électriques, la rénovation des pièces humides, le remplacement des réseaux de chauffage et des colonnes d'évacuation, etc. Des travaux trop conséquents donc pour être réalisés en milieu habité. La tour a d'abord été entièrement mise à nu, pour en ôter l'amiante et recréer des allèges. « Le bâtiment a été entièrement déshabillé puis rhabillé », sourit le directeur adjoint. Les parois extérieures ont été isolées (15 cm de laine de roche sur les façades), les menuiseries extérieures remplacées, et des moteurs d'ascenseurs moins énergivores ont été installés, ainsi que des VMC, et des éclairages à LED dans les locaux communs. Historiquement connectée au chauffage urbain, la tour a été équipée de nouveaux radiateurs à basse température munis de robinets thermostatiques, et de portes palières isolantes. L'opération est labellisée BBC Effinergie (délivré par Prestaterre). Compte tenu de la nouvelle réforme du DPE, la performance énergétique et climatique ramène l'étiquette DPE de D à A pour 70 % des logements et B pour les autres.

La composition dite « écossaise » de la façade de Dubuisson a été conservée, au moyen d'une nouvelle polychromie réalisée par Naos Architecture, un cabinet alsacien, en concertation avec la ville de Metz afin de conserver l'esprit initial tout en modernisant l'image de la tour.

Le programme a également porté sur la mise en accessibilité PMR et la sécurisation des parties communes (contrôle aux accès et vidéosurveillance). Alors que les parkings étaient inutilisés du fait des problèmes de délinquance, les locataires disposent désormais d'un accès direct par ascenseur depuis le parking jusqu'à leur étage, et d'une cave par logement, avec accès par badge. À noter également qu'un gardien habite désormais sur le site.

## DES LOGEMENTS-TÉMOINS MEUBLÉS

À la manière des promoteurs privés, le bailleur a aménagé, avant la livraison de la tour, des logements-témoins meublés afin que les futurs loca-



taires puissent se projeter dans leur nouveau lieu de vie, au cours de demi-journées de visites. Un F2 et un F4 ont ainsi été meublés avec du mobilier neuf acheté, mais aussi et surtout avec des meubles et de l'électroménager de récupération.

Après 3 années de travaux, de nouveaux locataires ont emménagé dans des logements entièrement réhabilités : 41 logements livrés en mai 2022, 36 logements en septembre 2022.

## UN NIVEAU DE SERVICE RENFORCÉ

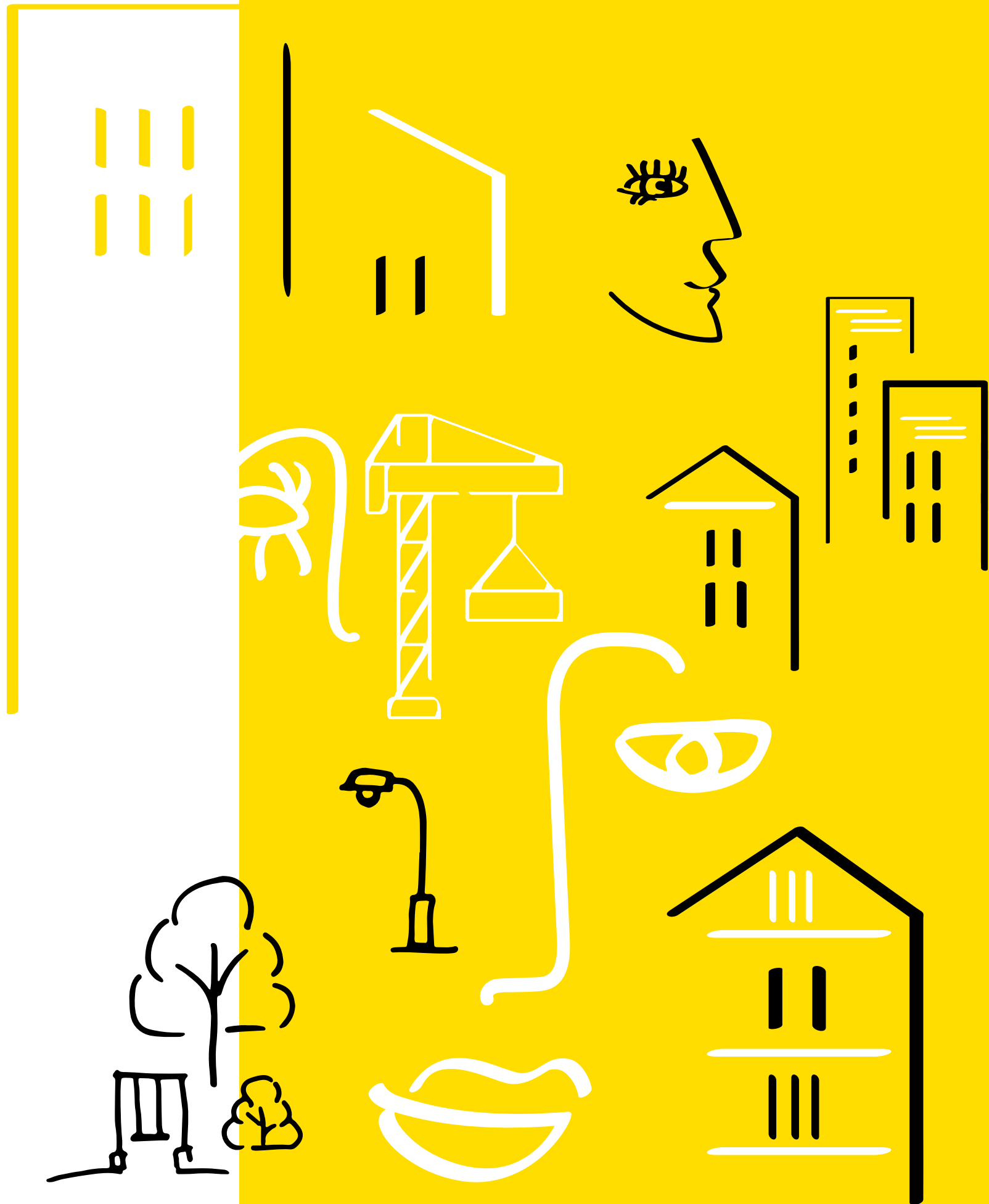
Outre les services habituels offerts aux résidents, les travaux ont permis la mise en place de portes d'entrée automatiques qui facilitent l'accès des personnes à mobilité réduite pour lesquelles la manœuvre des portes, parfois lourdes, est difficile.

D'autre part, l'installation de boîtes aux lettres connectées de toute taille permet aux locataires la réception de leur colis en toute sécurité pendant leur absence.

## EN CHIFFRES

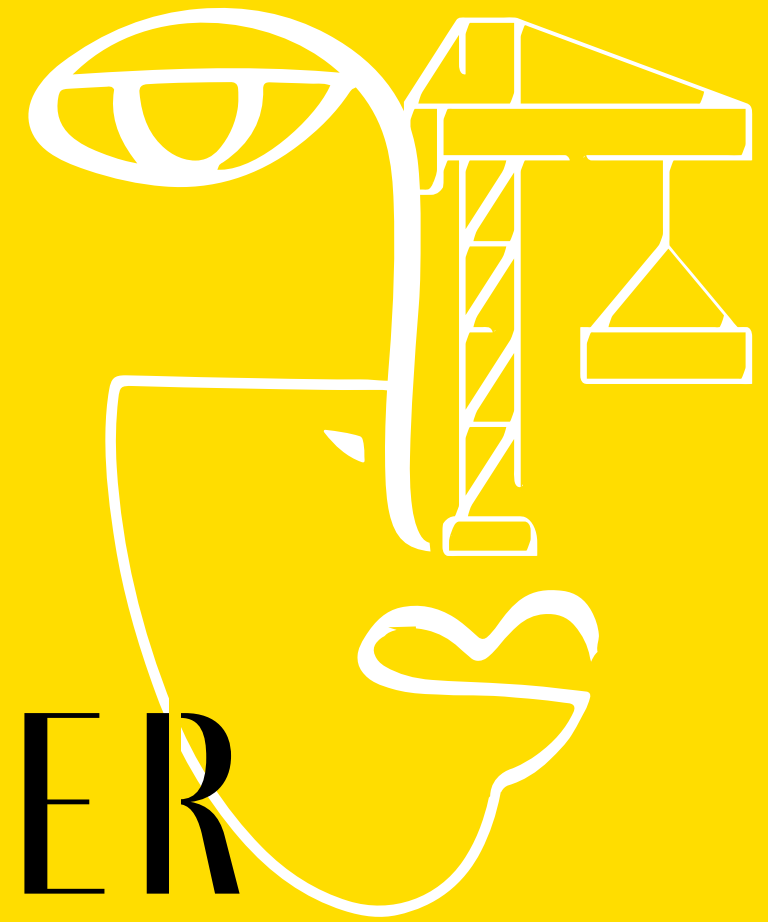
En 3 ans, 4 400 heures d'insertion ont été réalisées dans le cadre des marchés travaux de la tour Mireille et plus de 1 000 heures sur divers chantiers d'insertion. L'Eurométropole Metz Habitat a ainsi pu construire un partenariat pérenne avec ses partenaires autour de l'insertion professionnelle dans les quartiers en politique de la ville.





# (RE)- PENSER LA CONS- TRUCTION

PARTIE 04

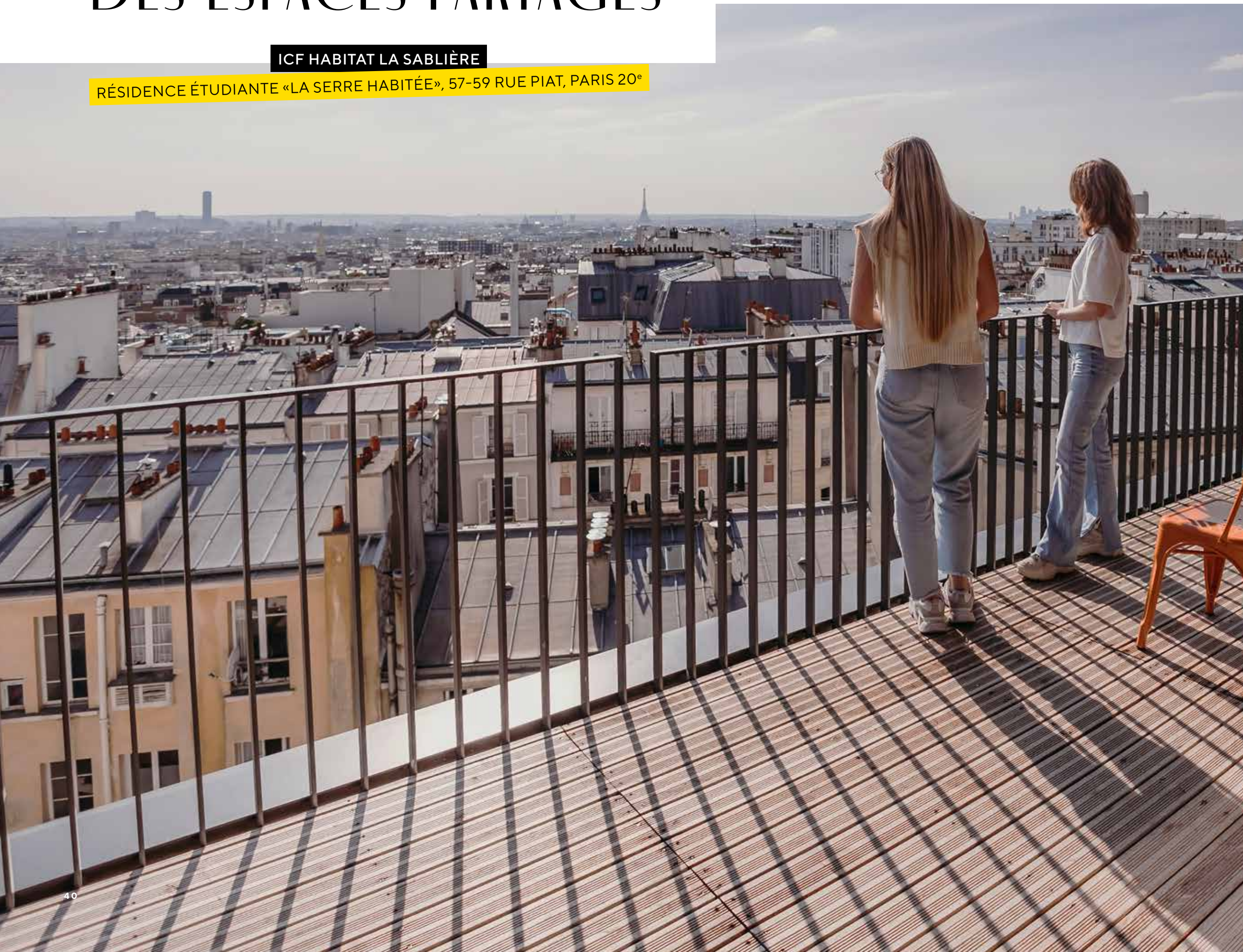




# LA « SERRE HABITÉE » : VIVRE ENSEMBLE DANS DES ESPACES PARTAGÉS

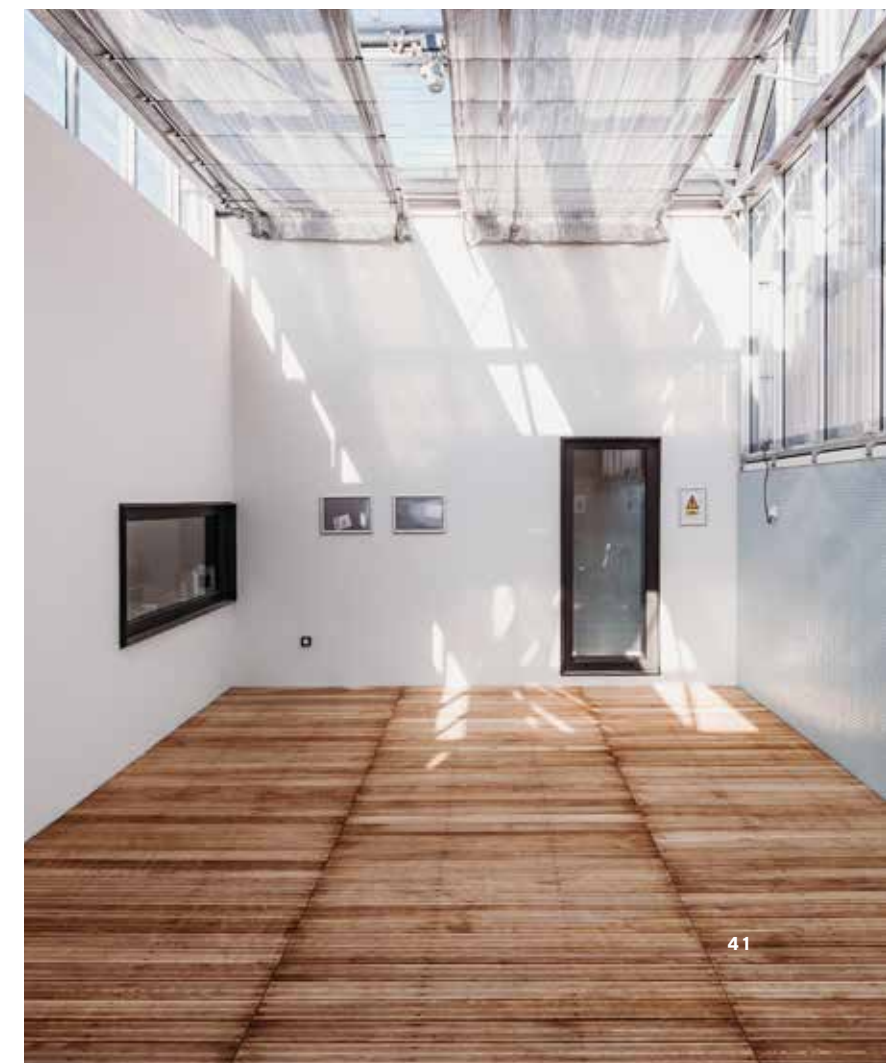
ICF HABITAT LA SABLIERE

RÉSIDENCE ÉTUDIANTE «LA SERRE HABITÉE», 57-59 RUE PIAT, PARIS 20<sup>e</sup>



Pour concevoir cette résidence destinée aux étudiants et jeunes travailleurs, ICF Habitat La Sablière a travaillé avec une équipe pluridisciplinaire. Ce projet atypique a été coconçu par des étudiants en architecture, dans le cadre d'une démarche participative. Il propose des espaces collectifs généreux, et une serre urbaine sur le toit avec vue panoramique.

C'était le plus petit site ouvert à l'appel à projets « Réinventer Paris » : un terrain minuscule de 275 m<sup>2</sup> (12 m x 7 m x 25 m), pollué aux hydrocarbures pour avoir autrefois accueilli un garage automobile, et instable jusqu'à 35 mètres de profondeur car ce sous-sol a longtemps été exploité par d'anciennes carrières souterraines ensuite remblayées. C'était aussi le site le plus haut, tant la parcelle est perchée sur les hauteurs du quartier de Belleville, offrant à l'ouest une vue époustouflante sur la ville. Le principe de l'appel à manifestation d'intérêt (AMI) « Réinventer Paris », lancé par la ville de Paris, et dont « La Serre Habitée » était lauréate, consistait à faire émerger, dès la conception d'un projet, de nouvelles manières de faire, des solutions nouvelles aux problématiques posées. En l'occurrence : réaliser une résidence sociale pour étudiants.



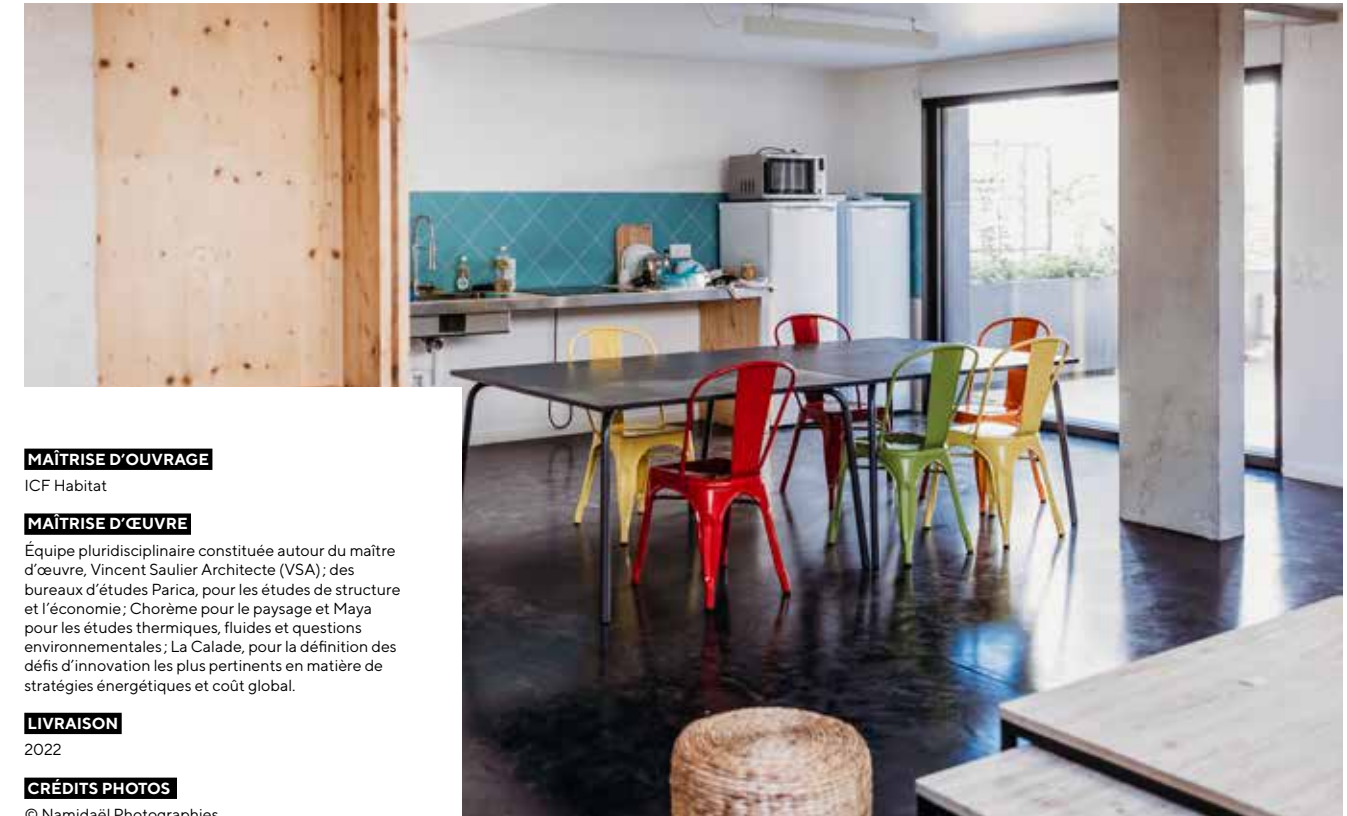




Un groupement pluridisciplinaire est lauréat du concours, il est composé du maître d'ouvrage, ICF Habitat La Sablière, propriétaire du bâtiment, et d'une équipe organisée autour du maître d'œuvre, Vincent Saulier Architecte (VSA) mandataire, entouré de bureaux d'études. L'équipe s'est également engagée dans une démarche de coconstruction en se rapprochant des étudiants de l'École nationale supérieure d'architecture ENSA Paris-Belleville (sise à quelques rues de là) et du futur gestionnaire de la résidence étudiante, l'Association pour le logement des jeunes travailleurs (ALJT). Elle s'est également adossée à une autre association, Veni Verdi, pour inventer un espace dédié à la production expérimentale d'une microagriculture urbaine.

### LE CHOIX DU PARTAGE DES USAGES SE LIT DANS L'ESPACE

C'est ainsi que la proposition « La Serre Habitée » a coché toutes les cases : « *Dès le départ nous avons constitué le collectif avec les différentes structures qui composaient le groupement, explique Martine Gillot, directrice de la Communication et des Relations publiques pour ICF Habitat La Sablière, qui a fait partie de l'équipe de travail. L'architecte lauréat donnait des cours à l'ENSA Paris-Belleville, et a proposé de faire participer ses étudiants à la conception* ». C'est ainsi que ces jeunes futurs architectes ont largement contribué à la réflexion sur les volumes, et privilégié la réalisation de vastes espaces collectifs et partagés, quitte à minorer les surfaces des studios pour les résidents. Le concept de partage des usages a ainsi pris le pas sur l'appropriation individuelle de l'espace. Les étudiants architectes de l'ENSA Paris-Belleville ont suivi le projet depuis le départ, pour en définir les principes conducteurs, jusqu'à sa réalisation, qu'ils ont accompagnée dans le cadre de leurs études (suivi de chantier), et sont désormais réservataires d'une partie des logements.



#### MAÎTRISE D'OUVRAGE

ICF Habitat

#### MAÎTRISE D'ŒUVRE

Équipe pluridisciplinaire constituée autour du maître d'œuvre, Vincent Saulier Architecte (VSA); des bureaux d'études Parica, pour les études de structure et l'économie; Chorème pour le paysage et Maya pour les études thermiques, fluides et questions environnementales; La Calade, pour la définition des défis d'innovation les plus pertinents en matière de stratégies énergétiques et coût global.

#### LIVRAISON

2022

#### CRÉDITS PHOTOS

© Namidael Photographies



### S'ENGAGER DANS LA DÉMARCHÉ

Autre membre du groupement, l'ALJT, futur gestionnaire de la résidence, souhaitait monter un projet de vie solidaire avec des espaces polyvalents ouverts aux associations du quartier et un laboratoire d'agriculture urbaine... Celui-ci est animé par Veni Verdi, une association très active dans le XX<sup>e</sup> arrondissement. Pour que ses locataires s'investissent dans le lieu, l'ALJT a élaboré une charte qui en pose les principes et invite les résidents à s'engager dans la démarche. Ceux-ci sont en priorité les étudiants de l'ENSA Paris-Belleville mais aussi des jeunes Compagnons du devoir, qui se destinent aux métiers du bois et de la construction. Pour David Fernandez, gestionnaire du site pour l'ALJT, « *il s'agit de faire vivre ensemble des personnes qui ne se côtoieraient pas autrement. Et d'arriver à des convergences de connaissances : par exemple les futurs architectes dessinent des plans puis les soumettent aux menuisiers... qui ne les valident pas toujours!* ». Lui qui anime plusieurs résidences pour étudiants et jeunes travailleurs constate « *une nette évolution dans la conception de ces opérations, ces dernières visant désormais à créer, au-delà de logements, un lieu de vie et un projet que doivent s'approprier les locataires* ».

Coconception, autogestion, solidarités locales et agriculture urbaine : cette recherche d'innovation posée au départ a enthousiasmé l'équipe qui a cherché à mener un projet durable, par le choix des modes constructifs, des matériaux biosourcés, l'usage d'énergies renouvelables. Un projet également évolutif puisque tous les espaces conçus par l'architecte Vincent Saulier pour la colocation pourront facilement être transformés en logements familiaux pour s'adapter si nécessaire aux évolutions des besoins.





# UN ESPACE CENTRAL COLLECTIF COCONSTRUIT AVEC LES HABITANTS

SOCIÉTÉ HLM DE LA RÉUNION (SHLMR)

OLÉA, QUARTIER DU BOIS D'OLIVES, SAINT-PIERRE DE LA RÉUNION

L'opération Oléa, menée par la Société Hlm de La Réunion (SHLMR), regroupe 28 logements locatifs sociaux autour d'un espace collectif central. Les futurs habitants ont participé à la conception du jardin commun et des jeux pour enfants. Ce projet a décroché la mention spéciale du Prix d'architecture du projet citoyen en 2022.

Dans le quartier du Bois d'Olives, sur la commune de Saint-Pierre, la Société Hlm de La Réunion (SHLMR) a livré en septembre 2021 une opération de 28 logements sociaux : des petits collectifs sur 2 niveaux, grand ouverts sur un espace commun central. L'architecture des maisons est très soignée, avec des jardins privatifs en rez-de-chaussée et des varangues aménagées à l'étage. Mais la singularité du projet tient aussi et surtout au mode de conception de l'espace central : une aire de jeux pour enfants enchâssée dans la végétation luxuriante, conçue en étroite concertation avec les futurs habitants. À l'initiative de cette démarche : le maître d'œuvre, l'agence Co-Architectes, en lien étroit avec le bailleur.





### CRÉER UN LIEN ÉTROIT ENTRE CONCEPTEURS ET FUTURS UTILISATEURS

« Au départ, l'idée de la SHLMR était de réaliser un jardin partagé au centre de l'opération. Mais la concertation a révélé que les futurs habitants préféreraient largement un espace ludique et sécurisé où les enfants puissent jouer », explique Delphine Araye, chargée d'opérations, qui a accompagné le processus de concertation dans sa globalité.

Après avoir mis au point une méthodologie concertée, maître d'ouvrage et maître d'œuvre ont opté pour l'organisation de 4 ateliers avec les futurs locataires, depuis la programmation du « vide » jusqu'aux dessins d'aménagement. Et parce qu'un plan d'architecte ne suffit pas toujours à se projeter dans l'espace, des maquettes en volume ont été spécialement construites pour stimuler l'imagination des participants. Autre choix délibéré, permettre aux « vrais » futurs habitants de participer à cette concertation, ce qui a obligé le bailleur à sélectionner les attributaires très en avance. Bousculant ainsi la procédure habituelle...

La concertation a été menée sur le chantier même du projet, alors que les murs de béton commençaient à s'élever, derrière des protections installées pour le temps de l'atelier à l'abri des bulldozers tout proches : « Nous voulions que les personnes s'imprègnent du site » précise Delphine Araye. La démarche a porté sur 2 parcelles de 103 m<sup>2</sup> et 115 m<sup>2</sup> et sur les cheminements à prévoir entre ces 2 espaces. Ce travail sur la maquette a permis aux futurs locataires de mieux se projeter dans la morphologie du futur ensemble, et d'imaginer leur vie future *in situ*.

« Nous avons 3 objectifs : concevoir un espace commun, créer une adhésion au projet, et une entente entre les futurs habitants », explique Marine Martineau, architecte chez Co-Architectes. Pari réussi puisqu'au cours de ces ateliers les locataires ont pu se rencontrer à plusieurs reprises, échanger, et réfléchir à cet espace collectif. Les ateliers, programmés à quelques semaines ou mois d'intervalle, réunissaient une vingtaine de participants à chaque fois, en présence des architectes et de la SHLMR, qui y a associé le service de la gestion locative.

### MÉTHODOLOGIE POUR UN PROJET PARTICIPATIF

À l'issue du premier atelier, un questionnaire à choix multiples a été envoyé par mail aux futurs habitants. Que souhaitez-vous pour cet espace ? Un jardin partagé / Un espace pétanque / Un terrain de jeux pour enfants / Un terrain de jeux pour adultes / Des parcelles individuelles / Des espaces de repos / Un verger / Une palmeraie / Un local vélo / Une pergola. Le questionnaire a reçu 26 réponses pour 28 logements !

Lors d'un atelier suivant, une première maquette a été proposée. Les participants étaient invités à la faire évoluer en posant des petits arbres ou des objets. Crise Covid et mesures sanitaires obligent, seuls les architectes manipulent les pièces selon les demandes des habitants.

Les discussions autour des locaux à vélos ont été assez intenses : « Nous proposons des box sécurisés, mais à La Réunion les gens ont l'habitude de rentrer leurs vélos chez eux, dans leur varangue, ce qui frotte et abîme les murs. Il a donc fallu expliquer que les locaux à vélos sont obligatoires dans les PLU. Il fallait convaincre ! Ce qui n'a pas été simple, notamment parce que nombreux habitants auraient plutôt souhaité des places de parking auto supplémentaires !... ».

En 2022 l'opération Oléa a décroché la mention spéciale du Prix d'architecture du projet citoyen.

#### MAÎTRISE D'OUVRAGE

Société Hlm de La Réunion (SHLMR)

#### MAÎTRISE D'ŒUVRE

Co-Architectes

#### DATE DE CONSTRUCTION

2020-2021

#### CRÉDITS PHOTOS

© Noël Thomas / Société Hlm de La Réunion (SHLMR)





# DES VAGUES CONTEMPORAINES DANS UNE RUE HAUSSMANNIENNE

RIVP

RUE JEAN-BART, PARIS 6<sup>e</sup>

À deux pas du jardin du Luxembourg, au cœur de Paris, la Régie immobilière de la ville de Paris (RIVP) a construit un élégant bâtiment de 7 étages sur une étroite parcelle auparavant occupée par un commissariat en R+1. Dans ce quartier chic, les immeubles ont de l'allure et celui-ci affirme sa présence très contemporaine avec une façade composée de vagues qui jouent avec les modénatures des immeubles mitoyens.



**MAÎTRISE D'OUVRAGE**  
RIVP

**MAÎTRISE D'ŒUVRE**  
Jean-Christophe Quinton  
architecte

**DATE DE CONSTRUCTION**  
2021

**CRÉDITS PHOTOS**  
© Christophe  
Demonfaucon / RIVP



## DES LOGEMENTS SOCIAUX DANS UN QUARTIER CHIC

Ce projet a été décidé par une délibération du Conseil de Paris en 2016 qui a accordé un bail emphytéotique à la RIVP pour une durée de 65 ans. La ville de Paris mène en effet une politique active pour créer des logements sociaux dans les arrondissements qui n'en disposent pas. Le commissariat de police a donc été déplacé, laissant place à cette construction neuve comprenant 8 logements sociaux familiaux, et l'extension en rez-de-chaussée de la crèche municipale située 14 rue de Fleurus / 14 rue Jean-Bart.

## DE LA PIERRE CALCAIRE EN ÉCHO AUX IMMEUBLES PARISIENS

Le bâtiment entretient une relation fine avec son environnement direct. L'échelle de sa façade le place au cœur de la culture de l'immeuble parisien. L'emploi de la pierre calcaire s'inscrit harmonieusement dans la physiognomie de la rue Jean-Bart. Le calepinage des pierres calcaires, conjugué à l'emploi de menuiseries blanches ainsi qu'à celui de volets pliants en métal blanc, permet d'associer le projet aux immeubles environnants pour offrir une meilleure intégration du bâtiment dans le site. « Nous avons mené une réflexion sur la qualité des matériaux et des équipements, car un bailleur

entretient son patrimoine pendant toute la durée de sa vie. Un bâtiment doit donc être robuste et facile à entretenir », précise Laura Vassiliev, directrice adjointe de la Construction pour la RIVP. Robuste, certes, mais stylé, avec sa façade cintrée qui dessine des vagues en béton courbe.

Au rez-de-chaussée, en fond de parcelle, un petit espace vert en pleine terre a été réalisé (4,45 m<sup>2</sup>). La terrasse en R+1 au-dessus des locaux de la crèche est également végétalisée, ainsi que la toiture terrasse en R+8. Et les eaux pluviales sont récupérées à la parcelle, par la pleine terre et les toitures végétalisées.

Côté performances énergétiques, le chauffage est assuré par des chaudières individuelles gaz à condensation, et la production d'eau chaude sanitaire (ECS) par ballons d'eau chaude thermodynamiques individuels. Les sanitaires et douches sont hydroéconomiques avec une pression d'alimentation limitée à 3 bars. La chasse d'eau possède un mécanisme silencieux à 2 commandes 3/6 litres. La robinetterie est à mitigeurs munis d'une butée.

La conception des logements a elle aussi été particulièrement soignée, avec des cuisines ouvertes mais aménagées en creux de façon à pouvoir être fermées, par un placard par exemple. Les appartements sont traversants (sauf un T1 orienté sur la rue). Enfin, les balcons disposent d'un sol en bois.





# UNE OPÉRATION EN DENTELLE DANS LE CENTRE HISTORIQUE

SOCIÉTÉ POINTOISE D'HLM DE LA GUADELOUPE

RÉSIDENCE SIMONE-SCHWARZ-BART, POINTE-À-PITRE, GUADELOUPE



Depuis plusieurs décennies, le centre-ville de Pointe-à-Pitre se dégrade et est déserté par ses habitants. La Société Pointoise d'Hlm y a réalisé une opération exemplaire offrant une grande visibilité, afin de montrer aux Pointois qu'une vraie transformation est possible.

Redonner de l'attractivité au quartier pour encourager les habitants à revenir s'y installer, tel est l'enjeu de la commune de Pointe-à-Pitre. Car malgré plusieurs opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) le centre historique était déserté, les logements insalubres et vacants.

La Société Pointoise d'Hlm (SP Hlm, coopérative d'Hlm) a mené une opération en dentelle à l'angle des rues Boisneuf et Nozière, sur une emprise toute proche de la place de la Victoire et de la sous-préfecture, en construisant 19 logements locatifs sociaux (9 LLS\*, 4 LLTS\*), 6 en accession de type PSLA\*\*, et 3 commerces en rez-de-chaussée. Ce programme a fait l'objet d'une convention entre l'ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine) et la SP Hlm.

## LE PSLA : UN DISPOSITIF D'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

Le prêt social location-accession (PSLA) est un dispositif d'accession à la propriété mis en place en 2004. Il s'adresse à des ménages sous plafonds de ressources qui achètent leur logement neuf situé dans une opération agréée par l'État pour être éligible aux financements PSLA. Le ménage qui occupe le logement acquitte une redevance composée d'une indemnité d'occupation incluant les frais de gestion, et une épargne (la « part acquisitive »). À l'issue de cette première phase, dont la durée est fixée à 1 an, le ménage a la possibilité d'opter pour le statut d'accédant à la propriété. À ce jour, cette opération ayant été livrée pendant le Covid, et la moitié des habitants étant encore en situation locative, la copropriété n'a pas encore été enclenchée.







AVANT TRAVAUX

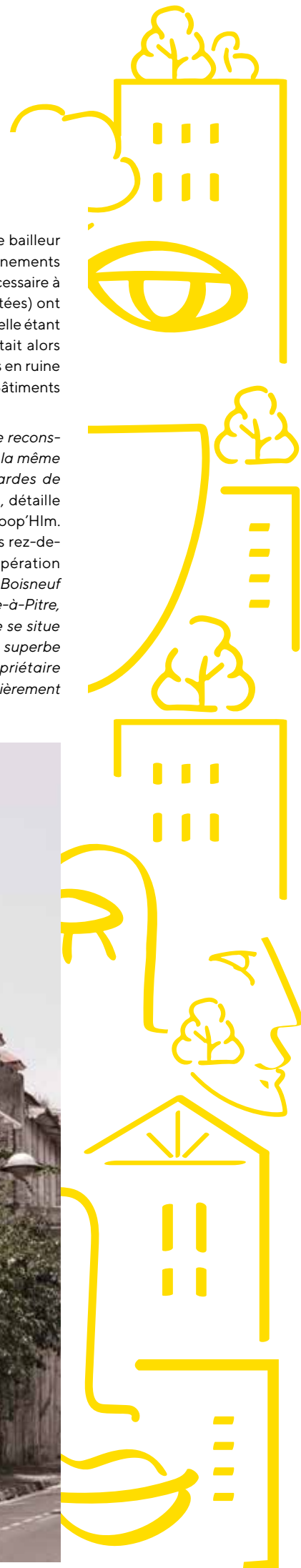
### UNE MAISON CRÉOLE RECONSTRUITE

À Pointe-à-Pitre, le parcellaire est étroit, le bailleur a donc dû faire l'acquisition de plusieurs tenements afin de les réunir pour obtenir l'emprise nécessaire à un bâtiment neuf. Ainsi, 3 maisons (inhabitées) ont été rachetées et démolies, la troisième parcelle étant une dent creuse. L'angle des deux rues était alors occupé par une maison créole en bois, mais en ruine et rongée par les termites. L'Architecte des Bâtiments de France a souhaité en conserver l'esprit.

« Nous avons demandé aux architectes de reconstruire la maison d'angle à l'identique, avec la même hauteur sous plafond, les mêmes rambardes de balcon et les mêmes habillages en bois », détaille Dominique Joly, directeur général de la Coop'Hlm. Autre choix fonctionnel, celui de dédier les rez-de-chaussée à des commerces, afin que l'opération contribue à animer le quartier. Car « la rue Boisneuf c'est un peu les Champs-Élysées de Pointe-à-Pitre, et la maison traditionnelle créole en ruine se situe juste en face du musée Saint-John-Perse, superbe demeure construite en 1880 par un propriétaire sucrier. Raison de plus pour soigner particulièrement l'architecture », souligne Dominique Joly.



AVANT TRAVAUX



### UNE STRUCTURE UNIQUE EN BÉTON

Tout comme cela a été fait dans le centre-ville de Foix (cf. p. 14), l'opération a été réalisée à partir d'une structure unique en béton, qui épouse l'angle de la rue mais présente plusieurs façades qui respectent l'écriture et le rythme architectural du quartier. L'immeuble d'angle affiche une allure traditionnelle créole, mais le long de la rue Boisneuf, les façades sont résolument contemporaines, avec leurs balcons larges et leurs fenêtres rondes. « Nous ne souhaitons pas faire du pastiche de maisons créoles, la ville évolue et cette opération qui symbolise le renouveau du cœur de ville devait aussi montrer sa modernité », note le directeur général. Le PLU de Pointe-à-Pitre impose la création de cours intérieures afin de donner de la respiration aux îlots. Choix a été fait de mutualiser cette cour pour les locataires et les futurs propriétaires afin de favoriser rencontres et échanges.

### CYCLONES, ROUILLE ET TREMBLEMENTS DE TERRE

Particulièrement sensible aux tremblements de terre, la Guadeloupe est en zone 5 sur une échelle de 5. L'île impose des normes de construction sismiques très strictes, « au point que quand on construit un mur, il y a plus de ferraille que de béton », sourit le directeur. L'île se situe également dans une zone cyclonique très sensible : le cahier de prescriptions est non moins contraignant. Par ailleurs, les embruns et le sel marin endommagent les matériaux métalliques, qui rouillent à toute vitesse : « Nous devons changer nos toitures beaucoup plus souvent qu'en Métropole », ajoute le directeur général.

Côté performances thermiques, le maître d'ouvrage a pris soin de créer des logements traversants afin que les brises ventilent et rafraîchissent les pièces. L'eau chaude est solaire et les logements sont très économes en énergie.

\*LLS : logements locatifs sociaux ; LLTS : logements locatifs très sociaux  
\*\*PSLA : prêt social location-accession

#### MAÎTRISE D'OUVRAGE

Société Pointoise d'Hlm de la Guadeloupe (coopérative d'Hlm)

#### MAÎTRISE D'ŒUVRE

EURL Véronique Bigeard

#### DATE DE CONSTRUCTION

XVIII<sup>e</sup> siècle

#### DATE DES TRAVAUX

2017 à 2020

#### CRÉDITS PHOTOS

© D. Joly / Société Pointoise d'Hlm



# REMERCIEMENTS

(RE)CRÉER LE PATRIMOINE

JOURNÉES EUROPÉENNES DU PATRIMOINE

2023

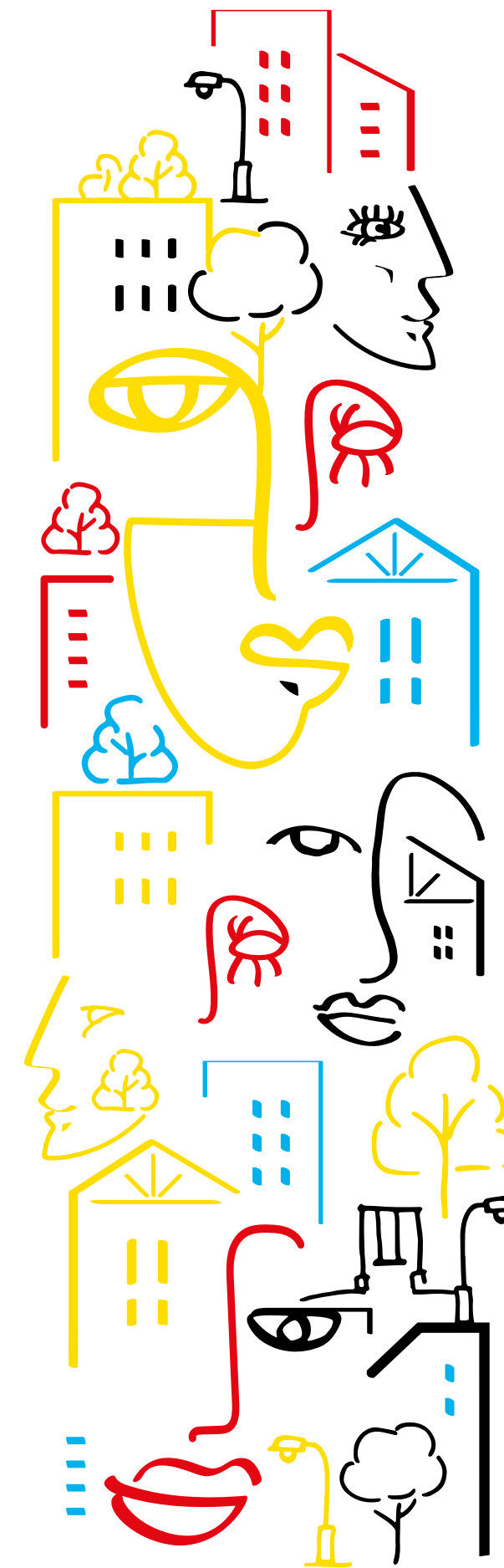
Cet ouvrage n'aurait pu voir le jour sans la grande disponibilité des organismes Hlm et des personnes interviewées.

Qu'ils soient ici vivement remerciés :

Alpes Isère Habitat, Erilia,  
ICF Habitat La Sablière, Logirem,  
Maisons & Cités, Morbihan Habitat,  
Nantes Métropole Habitat,  
Office Public de l'Habitat de l'Ariège,  
Paris Habitat, RIVP,  
Société d'Économie Mixte (SEM)  
Eurométropole Metz Habitat,  
Société Hlm de La Réunion (SHLMR),  
Société Pointoise d'Hlm de la Guadeloupe,  
Vilogia.

Merci également à Agnès Fernandez qui nous a accompagnés sur ce projet pour recueillir les témoignages et valoriser le patrimoine Hlm.

---







---

14, rue Lord-Byron  
75384 Paris Cedex 08  
Tél. 01 40 75 78 00  
[www.union-habitat.org](http://www.union-habitat.org)

---