mars avril mai

ECOLOGIK

VILLES - TERRITOIRES - ARCHITECTURES





PAYSAGE

Réserve naturelle du Grand-Voyeux

DESIGN

Victor Papanek, activiste écologiste





Architectures_VILLES ET CLIMAT VILLES ET CLIMAT



62 ECOLOGIK 65 63







Dense avec vues

Correspondant aux critères du label passif Minergie-P, les deux bâtiments de logements sociaux sur quatre niveaux sont compacts afin de restreindre les déperditions énergétiques, mais s'ouvrent largement sur le jardin planté d'arbres en pleine terre s'itté en cœur d'itat

Qui dit habitat social dit budget limité. Or, en France, un bâtiment passif a pour réputation de coûter 20 % de plus qu'un bâtiment traditionnel. Dès lors, comment développer une résidence sociale aui ne consomme que 15 kWh par mètre carré et par an en chauffage, de surcroît en région parisienne, où le soleil n'est pas aussi présent que sur la côte méditerranéenne, par exemple? C'est le pari relevé par l'architecte Benjamin Fleury et son agence, installée à Montreuil. À l'origine, en 2013, le projet comportait 18 logements sur une parcelle plus petite et devait à la fois être en ossature bois et répondre aux exigences du label Minergie-P – basé sur les principes de la construction passive. C'est le choix qu'avait fait Dominique Vounet, alors maire, d'imposer que chaque construction sur sa commune respecte ces deux critères écologiques. Une décision audacieuse et en avance sur les pratiques habituelles de l'époque. L'opération s'insère dans un tissu urbain essentiellement composé de maisons individuelles avec iardin, mais fait face à des immeubles d'habitation des années 1960 pouvant atteindre dix étages. Et, lorsque le pavillon voisin est mis en vente, la parcelle est aussitôt rachetée au profit du programme, qui prend de l'ampleur pour atteindre 26 unités. Le projet de Benjamin Fleury devant dialoguer avec différentes échelles, il est constitué de deux bâtiments de trois étages, l'un sur rue, l'autre en fond de terrain, séparés par une cour plantée d'arbres à feuilles caduques en pleine terre, formant une continuité véaétale avec les jardins mitoyens.

Une ambition sociale

Quand Benjamin Fleury est amené à parler de sa réalisation, il évoque tout de suite ce qui représente pour lui le principal enjeu : « Nous avons cherché à minimiser les charges au

maximum car les logements reposent sur le PSLA, » Mais que se cache-t-il derrière ce sigle? Depuis 2004, les pouvoirs publics ont instauré un dispositif d'accession à la propriété à destination des ménages modestes. Le Prêt Social de Location-Accession – ou PSLA – offre la possibilité à des particuliers sans apport personnel d'acheter le logement dont ils sont locataires, au sein d'opérations agréées par l'État. Les nouveaux logements ont pour objectifs d'aider une vingtaine de familles montreuilloises à devenir propriétaires tout en libérant leurs anciens appartements au sein d'immeubles HLM très demandés. Dans ce contexte, l'architecte a dû regorger d'idées et de solutions pour limiter les charges liées à l'entretien de la résidence. « Nous aurions pu épaissir le plot arrière pour intégrer une circulation verticale, mais la cour intérieure perdait en luminosité et plusieurs logements n'auraient pas été traversants; alors, nous avons mis en place une passerelle pour desservir tous les appartements à partir d'une seule cage d'ascenseur et escalier dans le bâtiment sur rue », explique-t-il.

Passif et pas cher

Moins de charges d'entretien mais, aussi et surtout, une réduction drastique des consommations énergétiques. Pour l'architecte, « le passif est intéressant sur ce point et, pourtant, les coûts d'entretien de la centrale de traitement d'air double flux restent importants; alors que l'argent investi dans l'enveloppe du bâtiment et le triple vitrage permet de réduire les dépenses liées au chauffage. » Au départ, le projet devait être en ossature bois, mais le concepteur s'est heurté à un budget trop restreint. Il a alors opté pour une structure majoritairement métallique, la

passerelle et les coursives d'accès intégrant des éléments de béton, comme des prédalles alvéolaires. Et. pour l'enveloppe, également en béton et totalement dissociée des éléments porteurs métalliques. l'équipe a mis au point une astuce en isolant à la fois l'intérieur et l'extérieur de la façade : 20 centimètres de laine de roche compressée à l'extérieur et 10 centimètres de polystyrène expansé à l'intérieur, le tout ayant pour effet de couper la totalité des ponts thermiques. Le bois reste un composant visible du programme avec un bardage en mélèze naturel. En plus de la ventilation double flux, de grandes baies en triple vitrage ont été disposées dans les séjours pour chercher la lumière, des panneaux solaires posés en toiture du bâtiment sur rue pour préchauffer 40 % de l'eau chaude sanitaire, et une cuve de rétention souterraine a pris place pour récupérer les eaux pluviales; de quoi correspondre aux critères Minergie-P.

Benjamin Fleuru se félicite « d'avoir pu construire à 1 950 euros hors taxes du mètre carré de surface habitable une opération passive d'accession sociale à la propriété au moment où les prix explosaient». Mais ce projet social et passif est surtout la démonstration d'une architecture astucieuse qui améliore le cadre de vie. Car, hormis un logement mono-orienté par étage, la totalité des appartements sont traversants est-ouest, y compris les plus petits. Les généreuses coursives de distribution, en plus de la passerelle, sont des espaces de rencontres entre voisins, et se transforment en balcons privatifs pour les logements d'angle. Enfin, la cour est plantée d'arbres fruitiers dont les habitants peuvent profiter, au soleil tout en étant à l'abri du tumulte de la rue.

Architectures_VILLES ET CLIMAT VILLES ET CLIMAT







Séquence d'entrée

Comme dans une pièce de théâtre, l'accès aux logements se fait en plusieurs actes: traverser un porche, pénétrer dans un hall pour trouver ascenseur et escalier, parcourir un palier éclairé naturellement avant d'emprunter la passerelle extérieure qui mène au second bâtiment.

Cheminements topographiques

La mairie de Montreuil souhaitait conserver la topographie existante du site, impliquant un bâtiment sur cour plus haut que celui sur rue.
La passerelle s'ajuste à cette pente de 4 % et reste accessible PMR.

Strates protectrices

Avec comme impératif une excellente étanchéité à l'air sans aucun pont thermique, la façade en béton est enserrée par 20 centimètres de laine de roche compressée à l'extérieur et 10 centimètres de polystyrène expansé à l'intérieur.

66 ECOLOGIK 65 ECOLOGIK 65

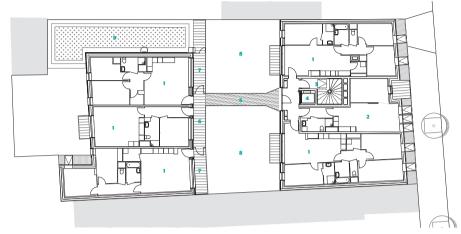
Architectures_VILLES ET CLIMAT VILLES ET CLIMAT_Architectures



Bain de soleil

Les vastes baies vitrées orientées à l'est ou à l'ouest permettent de profiter au mieux des apports calorifiques du soleil dans des apports calorinques au soleil aans les logements. Les châssis en bois sont constitués de triple vitrage dans le but de réduire les déperditions thermiques.





PLANS

1. Appartement traversant

2. Appartement mono-orienté
3. Escalier

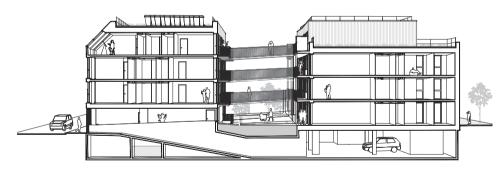
4. Ascenseur

5. Passerelle 6. Coursive d'accès

7. Balcon privatif

8. Jardin planté

9. Toiture végétalisée



COUPE

NIVEAU 3

FICHE TECHNIQUE

Lieu: 27 rue des Chantereines, 93100 Montreuil

Programme: 26 logements PSLA passifs

Maîtrise d'ouvrage : Coopimmo, coopérative HLM

d'IDF Habitat, Amodev (AMO)

Maîtrise d'œuvre : Benjamin Fleury

Bureaux d'études: EVP Ingénierie (BET structure),

SYNAPSE (BET fluides), Mdetc (économiste)

Surface: 1640 m² Shab

Calendrier: livraison janvier 2019

Coût: 3,15 M € HT

Mesures environnementales: Minergie-P (passif)

Ecologik 65 69 68 ECOLOGIK 65