

26 LOGEMENTS PSLA PASSIF - MONTREUIL

BENJAMIN FLEURY Architecte - Urbaniste

26 logements PSLA Passifs

Maîtrise d'ouvrage / COOPIMMO
AMO / Amodev

Maîtrise d'œuvre / Benjamin Fleury
Études S. Lee / A. Gaillard
Chantier Camille Bureau

Bureaux d'études / EVP (Structure)
SYNAPSE (Fluides)
Mdetc (Economie)

Entreprise générale / Demathieu Bard
Livraison / Janvier 2019
Adresse / 27 rue Chantereines
93100 Montreuil

Surface / 1 640 m² Shab
Coût / 3 151 000 Euros HT
Labelisation / MINERGIE-P (Passif)

Photographies / © David Boureau
(Libres de droit)

L'opération, située dans la rue des Chantereines à Montreuil, s'insère dans un tissu majoritairement pavillonnaire. Si les limites parcellaires intérieures sont bordées par des habitations individuelles et leur jardin, le site fait néanmoins face à des plots d'habitation caractéristiques des années soixante, dont la hauteur varie de cinq à dix niveaux.

La maîtrise d'ouvrage, COOPIMMO, coopérative HLM de IDF Habitat, est ainsi devenue l'une des premières productrices de PSLA en Ile-de-France et est pionnière sur la question du BRS au niveau national. Son organisation lui permet d'ailleurs d'agir sur tous les territoires de la région francilienne.

L'opération se caractérise par :

- Son insertion dans un environnement urbain complexe,
- Son montage économique en prêt social location accession,
- Sa labellisation passive : MINERGIE-P

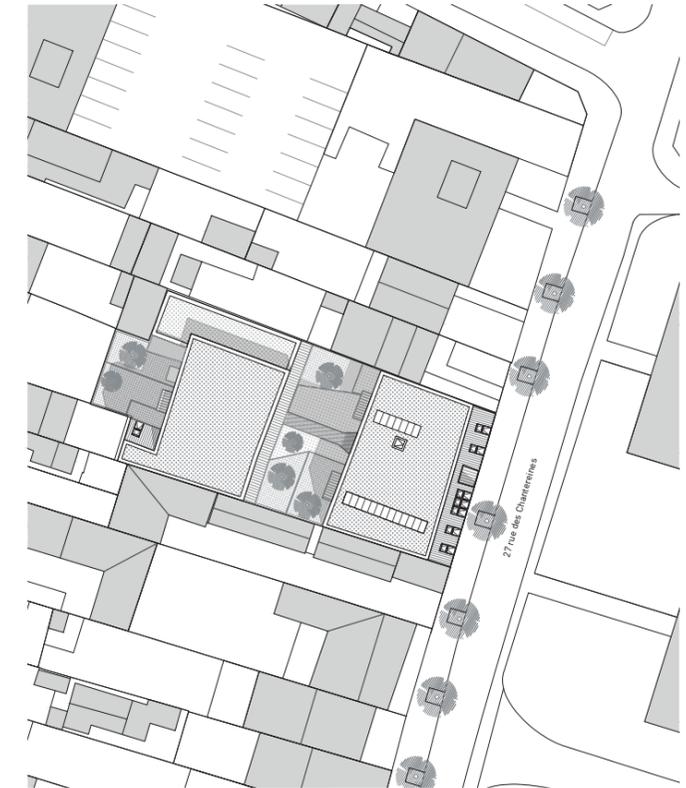




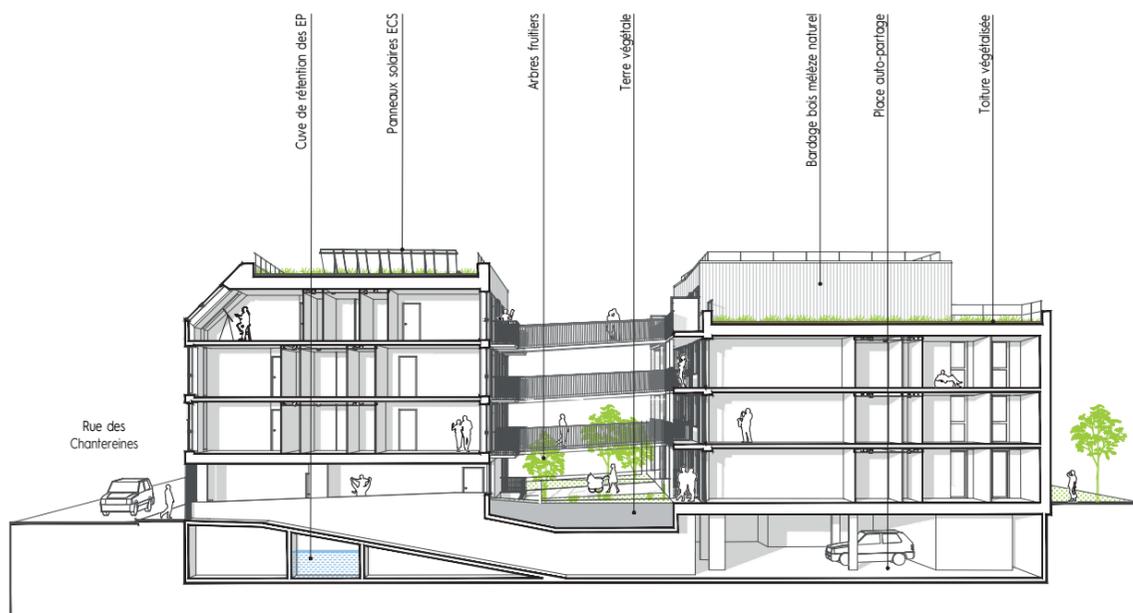
Insertion dans un contexte aux multiples échelles urbaines

L'intention première de cette opération est de proposer une inscription pondérée, pouvant à la fois dialoguer avec les formes brutes de la reconstruction, qu'avec l'échelle sensible du pavillonnaire, tout en produisant un langage et une morphologie contemporaine. Pour cela le projet est décomposé en deux plots, l'un urbain positionné en limite d'espace public, le second résidentiel situé en cœur d'îlot. Le vide tendu généré dans l'entre-deux devient donc le cœur de la composition, là où le vivre-ensemble s'établit.

Le jardin en pleine terre, généreusement planté d'arbres caduques, permet d'inonder ce cœur de lumière en hivers et de s'en protéger en été. Cet aménagement paysager s'inscrit dans un continuum végétal avec les plantes des jardins limitrophes.







Une opération en PSLA ouverte sur une cour verdoyante

Il s'agit d'une résidence dont les accédants contractent un prêt social location accession, prêt conventionné qui permet d'acheter une résidence principale à coût réduit, sans apport personnel, grâce à une première étape de location. Ces logements ont été proposés prioritairement à des locataires montreuillois du parc social de l'OPHML de la commune. Ces personnes n'auraient pas pu devenir propriétaires sans ce montage financier. Le parcours résidentiel de ces habitants permet parallèlement de libérer des logements sociaux pour d'autres familles en situation plus précaire. Etant donné la fragilité économique des futurs acquéreurs, il apparaît essentiel de minimiser les charges et l'entretien de cette résidence, afin de ne pas faire supporter à ces foyers des coûts s'additionnant à ceux de leur empreints. Pour cela, le projet s'est orienté sur une solution avec un noyau unique de circulation verticale, induisant un seul ascenseur et permettant de réduire les charges afférentes. Positionné dans le bâtiment sur rue, cet ensemble ascenseur/escalier s'ouvre sur des paliers généreusement éclairés. Le second plot est relié à ces paliers par le biais d'une

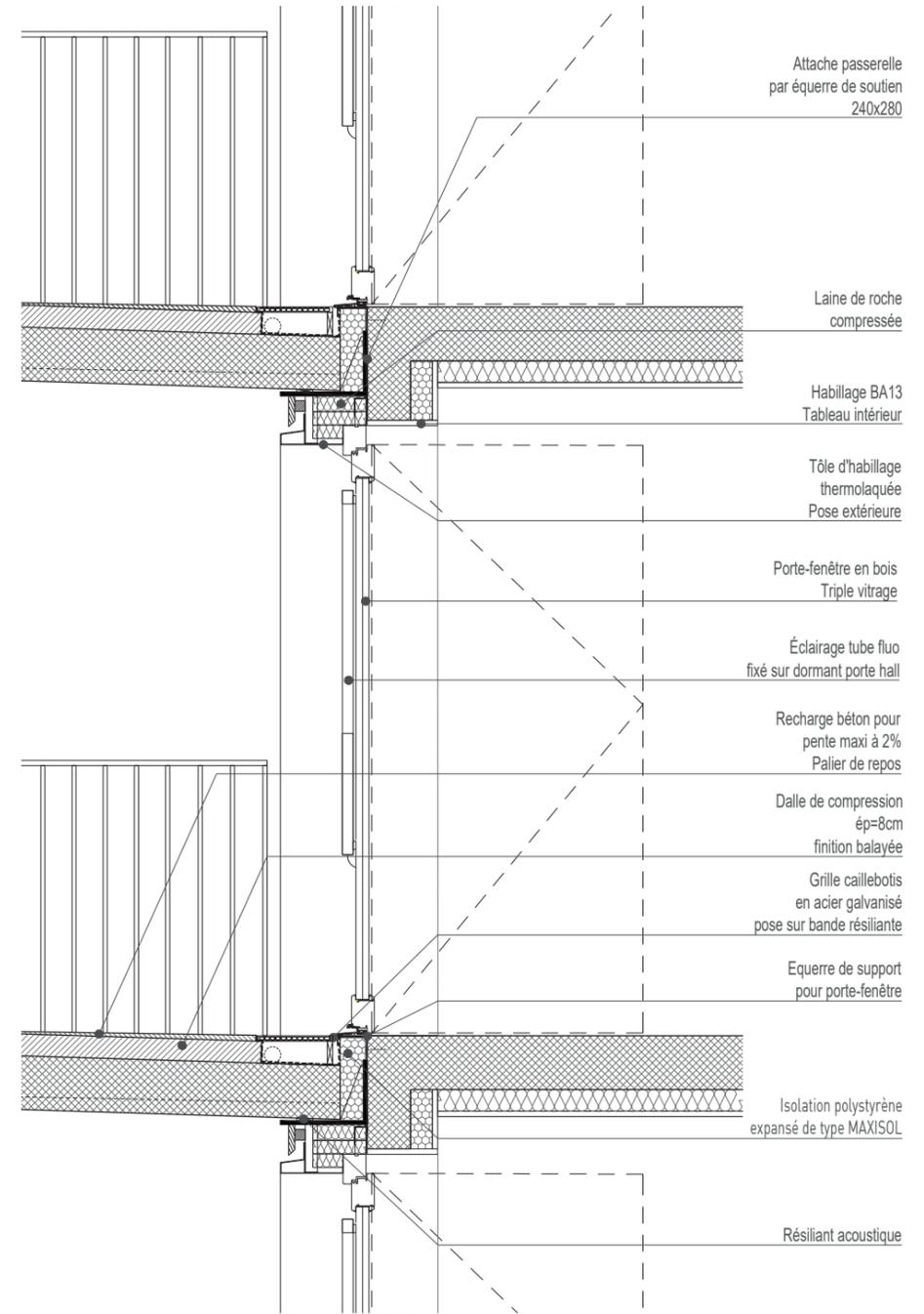
passerelle, qui donne sur des coursives desservant les différents appartements. Ce dispositif de passerelles, coursives, et balcons a permis de concentrer tous les flux et l'énergie de la résidence dans ce seul espace central, propice à l'échange, à la covoiture et à la création de liens sociaux fédérateurs.

Une labellisation PASSIVE (MINERGIE P) de conception économe

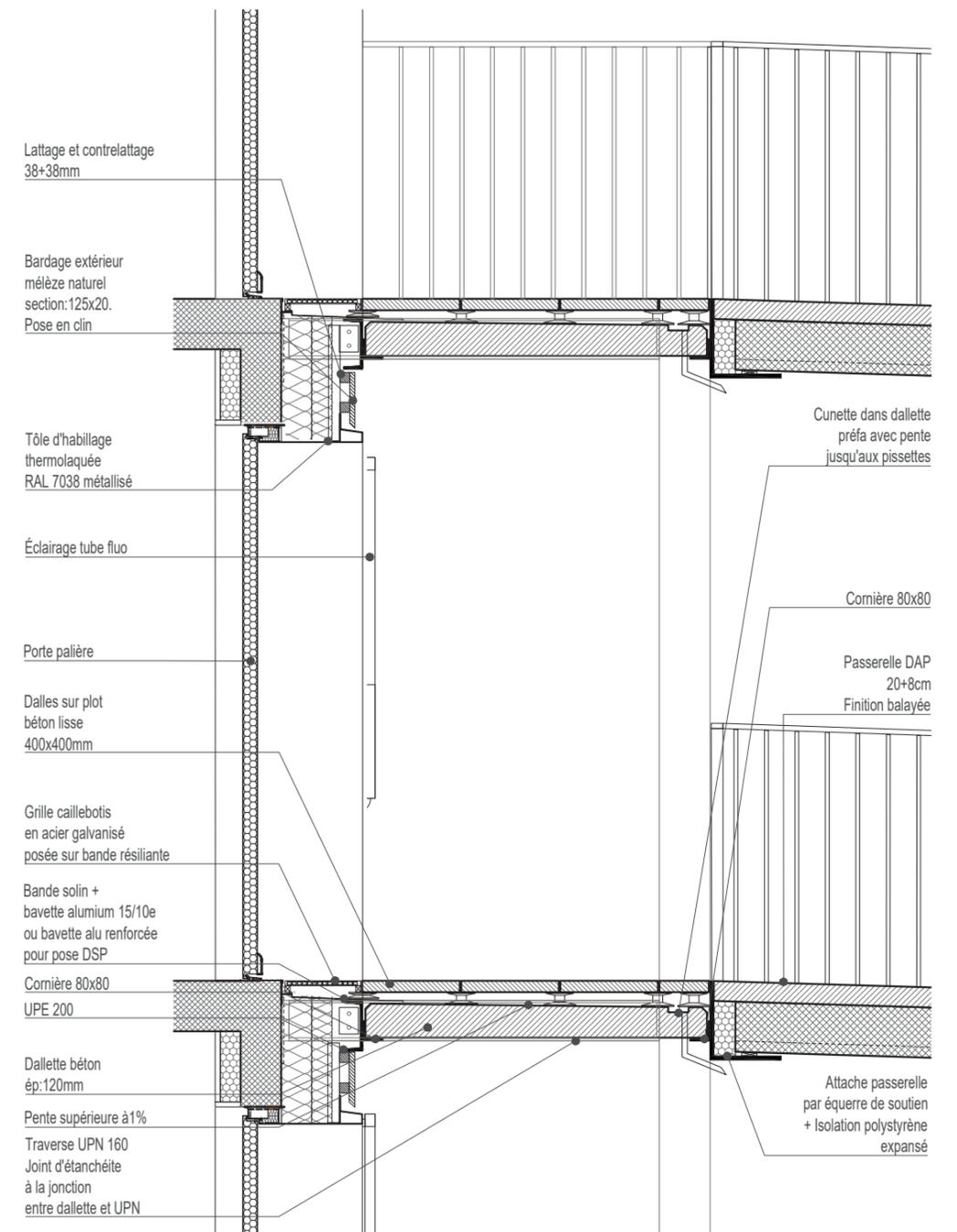
La réponse écologique rejoignant la volonté de réduction de charges se traduit par une labellisation passive. La difficulté réside alors dans la conception d'une stratégie environnementale permettant à la fois de respecter les impondérables de la labellisation (une dépense énergétique de 15 Kw/h/m² maximum) et le budget contraint de l'opération (coût objectif de 1 950 € HT/ m² de surface habitable). Tout d'abord, la conception du projet composé d'un unique noyau central complété de passerelles et de coursives permet l'implantation de 85 % de logements traversants. Quatre appartements de deux pièces sont mono-orientés sur les vingt-six appartements que compte cette résidence. Afin de profiter au mieux des apports calorifiques gracieux

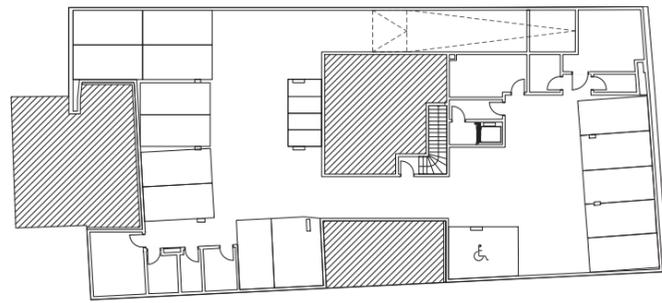
du soleil, les pièces sont toutes orientées à l'Ouest ou l'Est, et sont généreusement baignées de lumière directe grâce aux positionnements de vastes baies vitrées. Afin de réduire les déperditions thermiques impliquées par ces surfaces vitrées, les châssis en bois sont constitués d'un triple vitrage. Toujours dans cette recherche de performance thermique à coût réduit, l'ensemble des ponts thermiques ont été supprimés par la conception de la façade. Pour cela, et après une première version du projet en mur manteau bois non-viable économiquement, ce dernier est aujourd'hui constitué de béton revêtu d'une isolation extérieure de 20 centimètres, doublée d'une seconde isolation intérieure de 10 centimètres. La ventilation mécanique est constituée d'une centrale d'air à double flux qui permet de renouveler l'air du bâtiment et de récupérer en hiver la chaleur contenue dans l'air extrait et de la céder à l'air neuf. Elle permet donc de limiter la consommation du chauffage au gaz. Enfin, des panneaux solaires, positionnés sur la toiture du bâtiment sur rue, préchauffent à hauteur de 40% l'eau chaude sanitaire des appartements.



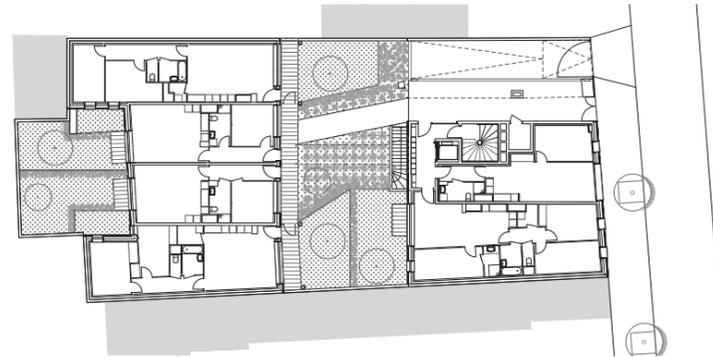




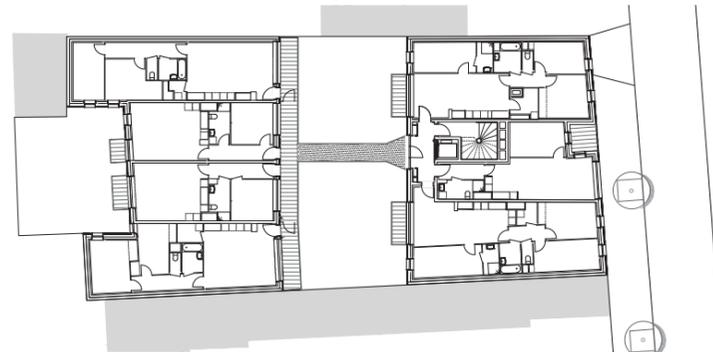




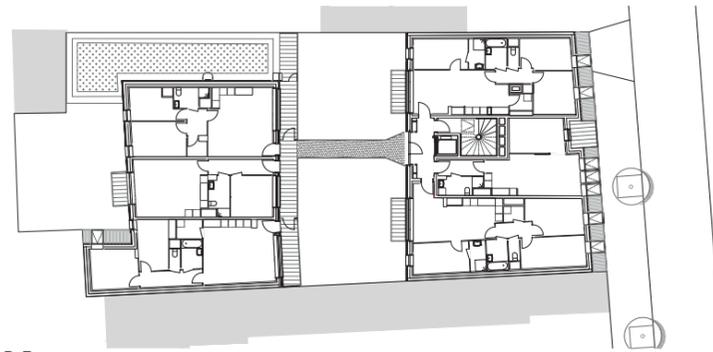
R-1



RDC

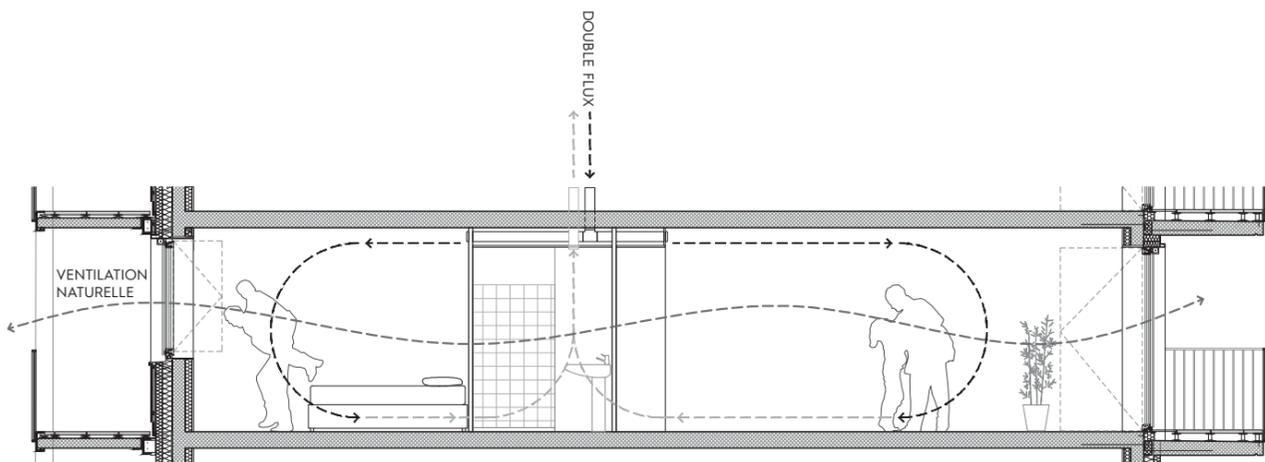
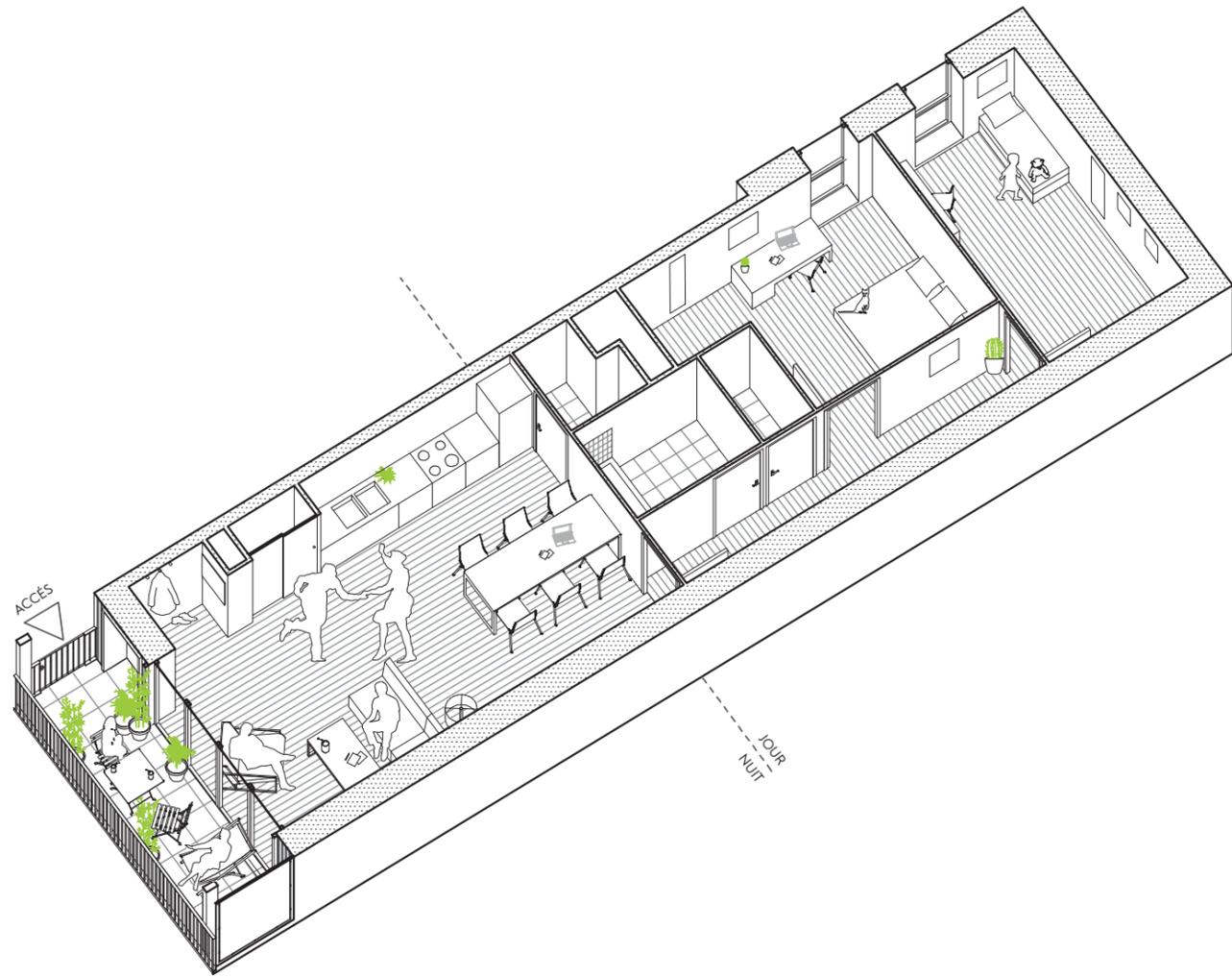


R+1+2



R+3







LOGEMENTS

RÉALISATIONS
ÉTUDES
CONCOURS



31 LOGEMENTS - ECQUEVILLY
MDH Promotion
Livraison 2019 / 2 606 m² shab / 3.1 M€HT



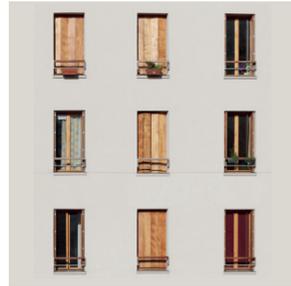
55 LOGEMENTS - VILLENEUVE-LA-GARENNE
FONCIÈRE LOGEMENT + MDH Promotion
Livraison 2017 / 4 275 m² shab / 6.9 M€HT



20 LOGEMENTS - PANTIN
FONCIÈRE LOGEMENT + MDH Promotion
Livraison 2017 / 1 981 m² shab / 2.8 M€HT



8 LOGEMENTS BBC - PANTIN
FONCIÈRE LOGEMENT + MDH Promotion
Livraison 2014 / 574 m² shab / 1.2 M€HT



17 LOGEMENTS EN RÉHABILITATION - PARIS
SOGEMAC HABITAT
Livraison 2014 / 697 m² shab / 0.7 M€HT



MAISON RELAIS, 24 LOGEMENTS - RAMBOUILLET
SOGEMAC HABITAT
Livraison 2013 / 910 m² utile / 1.9 M€HT



33 LGTS BIOCLIMATIQUES - ORLÉANS
FONCIÈRE LOGEMENT + CIRMAD
Livraison 2011 / 3 174 m² shab / 6.2 M€HT



28 LOGEMENTS - CHOISY-LE-ROI
SADEV+ IDF habitat
Livraison 2009 / 2 330 m² shab / 3.1 M€HT



30 LOGEMENTS - CARRIÈRES-SOUS-POISSY
SEMIIC Promotion / CHANTIER en cours
Livraison 2019 / 1 854 m² shab / 3.0 M€HT



7 LOGEMENTS À ÉNERGIE POSITIVE - PARIS
ELOGIE-SIEMP / ACT en cours
Livraison 2020 / 500 m² shab / 1.1 M€HT



17 LOGEMENTS - SAINT-DENIS
CAPS / ACT en cours
Livraison 2020 / 1 029 m² shab / 1.7 M€HT



19 LOGEMENTS - GENTILLY
MDH Promotion / ACT en cours
Livraison 2020 / 1 498 m² shab / 2.6 M€HT



26 LOGEMENTS - AUBERVILLIERS
MDH Promotion / ACT en cours
Livraison 2020 / 2 098 m² shab / 4.1 M€HT



18 LOGEMENTS - VALENTIN
VALOPHIS habitat + OPH 94 / DCE en cours
Livraison 2020 / 971 m² shab / 1.7 M€HT



10 LOGEMENTS - CHENNEVIÈRES-SUR-MARNE
SOGEMAC HABITAT / DCE en cours
Livraison 2020 / 609 m² shab / 1.3 M€HT



23 LOGEMENTS - PRÉ-SAINT-GERVAIS
MDH Promotion / DCE en cours
Livraison 2020 / 1 449 m² shab / 2.9 M€HT



110 LOGEMENTS - VILLEPINTE
FIDUCIM / PC en cours
Livraison 2020 / 7 064 m² shab



80 LOGEMENTS - ROSNY-SUR-SEINE
AMETIS+LOGIREP / PC en cours
Livraison 2020 / 4 869 m² shab

URBANISME

RÉALISATIONS
CHANTIERS EN COURS
ÉTUDES
CONCOURS



3 ILOTS SUD - CORMEILLES-EN-PARIS
Ville de Cormeilles-en-Parisis
Étude en cours / 11 ha / 5.4 M€HT



ZAC PEPINIERE - VILLEPINTE
Grand Paris Aménagement
Étude en cours



ZAC CARCASSONNE ETANG - LINAS
Essonne Aménagement
Étude en cours



PLATFORME MULTIMODALE - RUNGIS
SOGARIS
Étude 2018 / 37 ha



DOMAINE DES HAULDRES - ETIOLLES
Essonne Aménagement
Étude 2017 / 15 ha



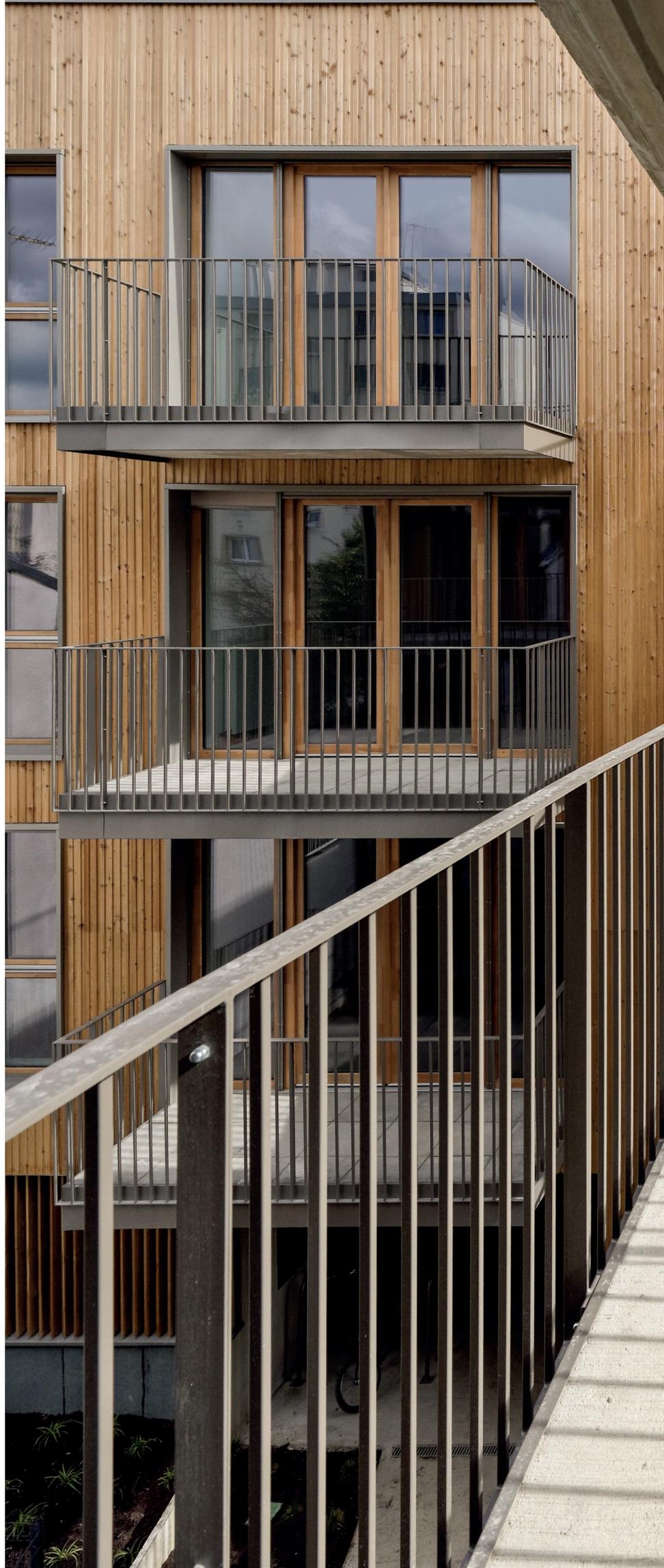
DOMAINE BALLANGER - VILLEPINTE
Grand Paris Aménagement
Étude en cours



CITÉ VAUBAN - VERSAILLES
SOGEMAC HABITAT
Étude 2017 / 2.6 ha



AXE COMMERCANT - COURBEVOIE
Ville de Courbevoie / Étude 2015 / 4.5 M€HT
Espace Libre+B. Fleury+ Secad +Urbatec VRD



BENJAMIN FLEURY Architecte-Urbaniste

148 Boulevard Chanzy 93 100 Montreuil

01 42 87 94 24 - atelier@benjaminfleury.com

www.benjaminfleury.com

-

Photographies

© David Boureau

06 14 11 10 28

davidboureau@gmail.com