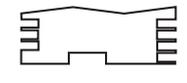
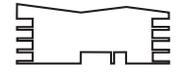
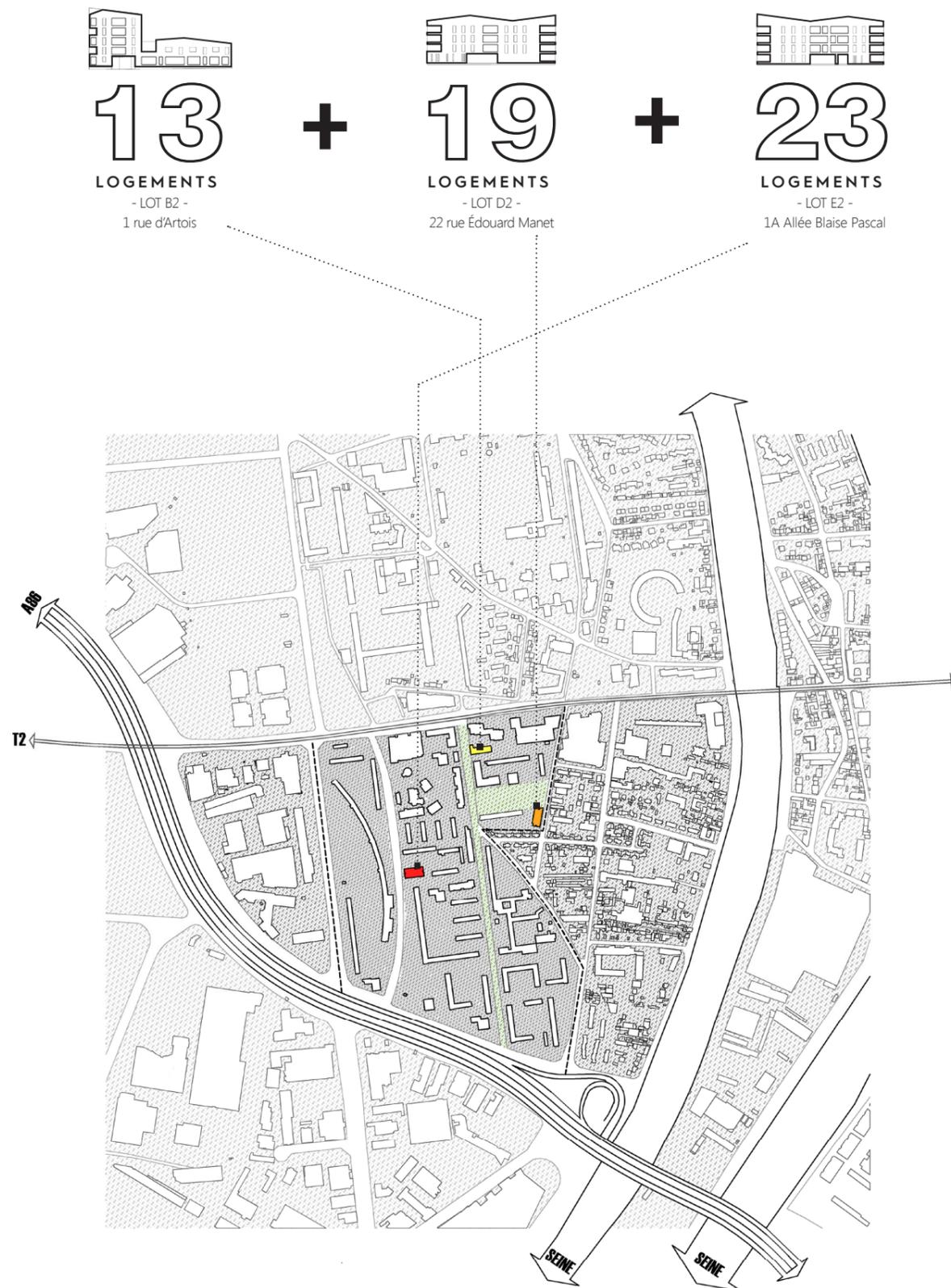

13
+

19
+

23

BENJAMIN
ARCHITECTE URBANISTE
FLEURY

DE LA NÉCESSITÉ DE LA FORME FORTE

Ou comment construire trois opérations de faible capacité
dans la grande échelle de la modernité





CONTEXTE

Le grand ensemble « Les Quartiers Sud » de Villeneuve-la-Garenne, composé de barres et de tours, est bordé, à l'ouest par une zone d'activité et à l'est par une zone pavillonnaire. Ces manifestations d'une urbanité rudimentaire, caractéristique de la banlieue parisienne, forment une enclave fermée par la boucle de l'A86 au sud et à l'ouest ainsi que par la Seine à l'est. Seule, la limite nord constituée par l'avenue de Verdun, où circule le tramway T2, offre une porte ouverte sur la ville.

L'ANRU décline ici son principe de renouvellement basé sur des opérations de déconstruction-reconstruction, afin de permettre le passage du statut de grand ensemble à une forme d'urbanité à même de se recomposer classiquement, grâce à des îlots et à des espaces publics clairement identifiés.

Entamé en 2003, ce projet, piloté par l'agence d'urbanisme et d'architecture **Ellipse** avec la Société d'économie mixte **Citalios**, consiste en la rénovation d'un millier d'habitations et la démolition de 341 logements pour en reconstruire 436, sur un territoire de 30 hectares.

Cette transformation s'établit de part et d'autre de deux espaces publics majeurs : la voie promenade, qui relie le nord et le sud du quartier, et le square Abbé-Pierre établissant la nouvelle centralité.

La programmation de la Foncière Logement permet de garantir de la diversité sociale indispensable à la réussite de la rénovation urbaine, par la réalisation de logements en locatifs libres, s'adressant à une clientèle dont les ressources sont supérieures à celles des bénéficiaires du logement social.

L'organisme a pour ambition, par l'attractivité de ses logements, d'attirer de nouvelles populations salariées susceptibles de contribuer au changement d'image de ces quartiers en mutation. Pour ce faire, son cahier des charges appelle une architecture qualitative non banalisée, capable de se distinguer des opérations à vocation sociale afin d'influer plus fortement sur le processus de rénovation.

ENJEUX

Les Quartiers Sud sont composés d'un ensemble de bâtiments de très grandes dimensions, dont une barre courbe de 344 mètres de long sur douze étages, qui imprime sa marque au quartier et lui confère identité et intensité.

Le projet a pour particularité de répartir les 55 logements du programme dans trois bâtiments implantés équitablement sur le territoire concerné par le PRU.

À l'instar des opérateurs déjà présents, tels qu'Osica et France Habitation, qui y affirment un langage architectural propre, il nous a semblé indispensable d'unifier ces trois bâtiments par une écriture commune, qui offre néanmoins des variations subtiles liées aux spécificités de chaque parcelle.

Ce dispositif vise à rythmer le quartier par des éléments identifiables sans pour autant céder à la monotonie qui préexistait dans ce quartier d'habitat social.

La faible capacité des trois projets (**13 + 19 + 23 logements**) induisant des gabarits de trop faibles dimensions vis-à-vis des tours et des barres, l'enjeu des études a été de définir des éléments conceptuels à caractère urbain permettant au projet de coexister face à la grande échelle de la modernité. **Notre intention a donc été de produire des formes fortes, capables de résister à cette rupture d'échelle.**





MORPHOLOGIE

C'est pourquoi les façades s'étirent sur toute la largeur des parcelles, au maximum du respect réglementaire, dans le but de générer la morphologie la plus longue possible. Afin d'affirmer leur présence, les bâtiments sont implantés au plus proche de la limite de l'espace public.

La réglementation du Plan de Prévention des Risques liés aux Inondations induisait de construire à plus d'un mètre du sol naturel afin de se positionner au-dessus du niveau altimétrique de crue de 1910. Cela a permis de rehausser les hauteurs de façades, privatiser les logements positionnés à rez-de-chaussée sur rue et réduire les longueurs des rampes des parcs de stationnements semi-enterrés. Ce soulèvement s'affirme dans la composition des façades, générant ainsi la constitution d'un socle pour chacun des trois immeubles.

TOITURES

La recherche de la forme forte est prolongée par le positionnement de toitures affirmées, dont les piques viennent soulever les avants des bâtiments.

Le bâtiment E2, épais de 17 mètres, est scindé dans sa longueur par l'intermédiaire d'un joint creux générant une faille de part et d'autre des deux pignons. La façade positionnée sur rue présente un plissement de toiture à trois pans, tandis que celle sur jardin est maintenue en point bas par le biais d'une toiture terrasse. Cette différence affirmée entre toiture en pente et toit terrasse renforce ainsi le tranchant de la proue et confère la force nécessaire à la façade pour se mesurer à la barre courbe qui lui fait face.

Dans la même logique, le bâtiment D2 épais de 16 mètres, se soulève en bordure du parc et est maintenu en point bas sur le second pignon situé contre le pavillonnaire limitrophe.

Le bâtiment B2, entouré de tours d'une quinzaine d'étages, ne fait quant à lui que 12 mètres d'épaisseur. C'est donc toute la partie avant du bâtiment donnant sur la voie promenade qui est soulevée. Sa morphologie varie ainsi de deux à cinq niveaux et le joint creux séparant les deux hauteurs distinctes est constitué par une loggia donnant sur la rue.

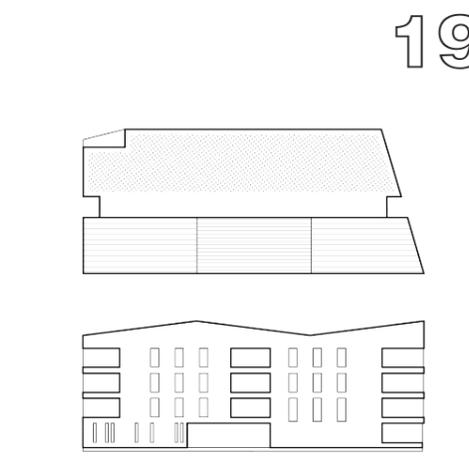
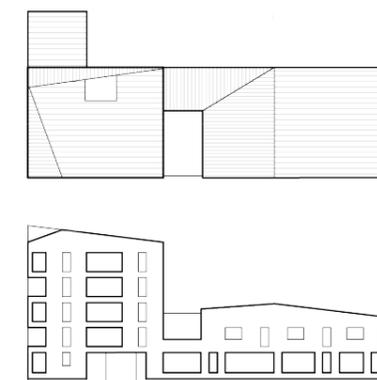
LIEN HISTORIQUE / CONTEMPORANÉITÉ

Les toitures terrasses, qui forment l'intégralité des couronnements des logements émanant de la reconstruction, uniformisent ainsi les lignes de crêtes du quartier. **L'intégration de toitures en pente procure aux trois opérations distinction et contemporanéité.**

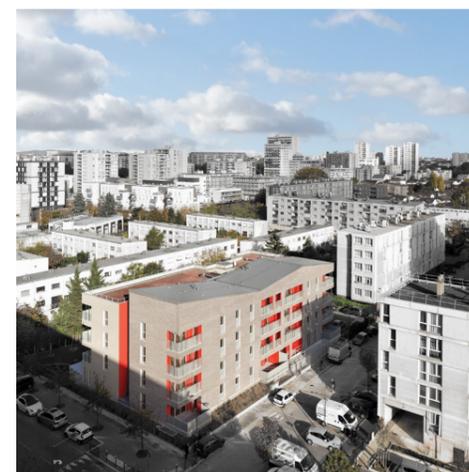
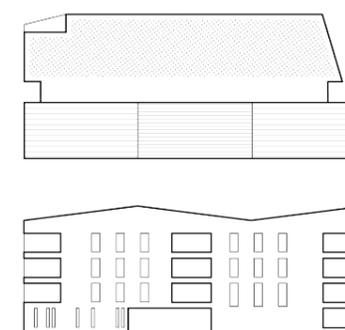
Conformément à l'objectif assigné par les Programmes de Renouvellement Urbain de reconstruire la ville sur la ville, la lecture des différentes strates historiques peut donc s'effectuer à travers les langages architectoniques caractéristiques de chaque époque. La réintroduction des trois registres historiques que sont le socle, le corps et la toiture permet de renouer avec le vocabulaire de la zone pavillonnaire limitrophe.



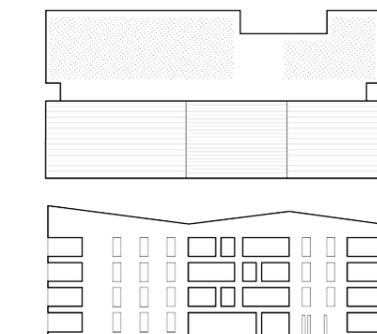
13



19



23





MATIÈRES

Les réhabilitations ainsi que certaines des reconstructions récentes avoisinantes étant revêtues de terre cuite, il nous a semblé pertinent d'utiliser ce matériau pour conforter l'insertion des trois réalisations dans le quartier. **Les parements de terre cuite de type moulée main permettent de massifier la composition des trois bâtiments, d'autant que leur teinte sombre les différencie de la terre cuite plus claire utilisée aux alentours.**

Le découpage en deux corps des bâtiments D2 et E2 est souligné par la pose de terre cuite uniquement sur les façades donnant sur l'espace public, celles positionnées sur jardin étant revêtues d'un enduit de teinte équivalente. Ces éléments de parement ont été mis en œuvre de sorte à ce qu'ils ne puissent pas être considérés comme des sous-produits de la brique :

- aucune plaquette d'angle n'est utilisée en faux tableau ou en faux linteau ;
- les tranches de plaquettes sont laissées apparentes pour mieux les affirmer ;
- les tableaux de fenêtres sont recouverts d'une lasure à l'identique des socles.

LOGGIAS

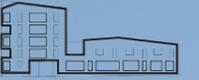
Toujours dans la recherche d'une lecture de masse, les espaces extérieurs proposés sont creusés dans le corps du bâti, formant des loggias. **Ces dernières offrent, contrairement aux terrasses ou balcons, une sensation d'intimité, nécessaire à leur appropriation face à la grande échelle et à la rudesse du quartier.** Leur privatisation est renforcée par la disposition de lames de verre verticales permettant de les protéger autant visuellement que du souffle du vent, sans pour autant perdre en luminosité. La disposition aléatoire de ces lames génère de légères variations animant les façades.

COULEURS

La volonté de différencier ces trois opérations des autres constructions du quartier est renforcée par le chromatisme différencié des fonds de loggias. Afin que les trois coloris restent en harmonie, nous les avons tirés d'un tableau de Rothko déclinant des teintes chaudes, jaune, orange et rouge.

CONCLUSION

Grâce à leur programmation ambitieuse initiée par la Foncière Logement, à leur espacement raisonné ainsi qu'à leur connexion à la voie promenade et au square Abbé-Pierre pensés par l'urbaniste du PRU, ces trois réalisations, fortes et singulières, entendent participer activement à la transformation de ce grand ensemble.



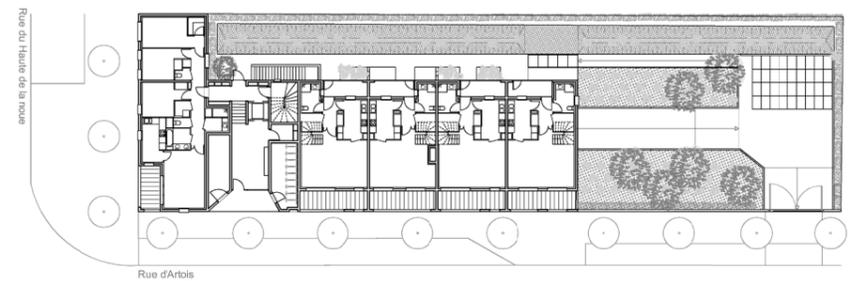
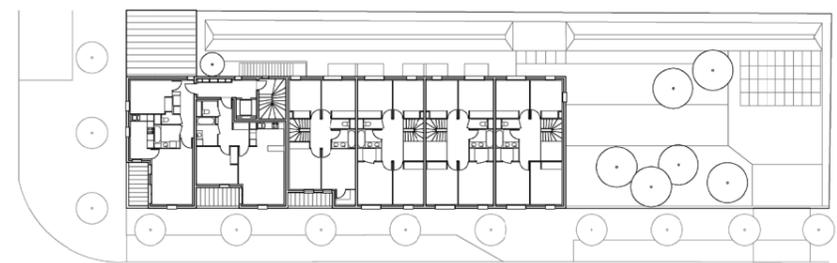
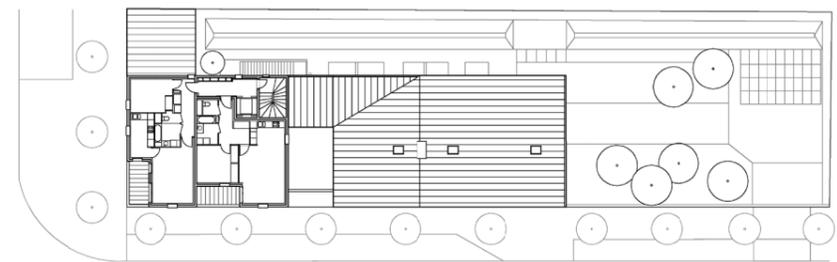
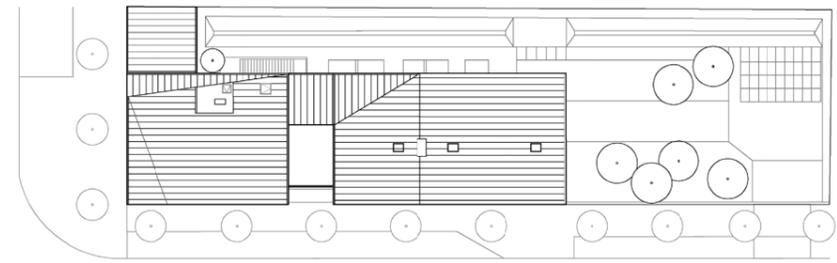
13

LOGEMENTS
- LOT B2 -
1 rue d'Artois

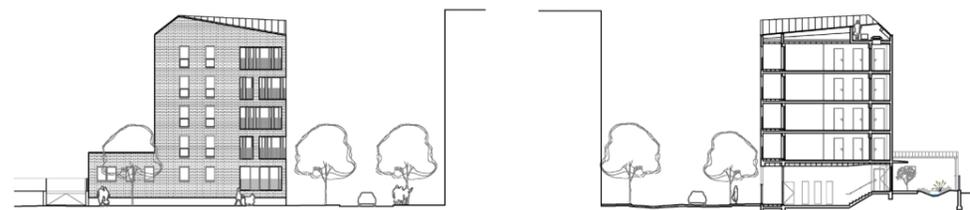
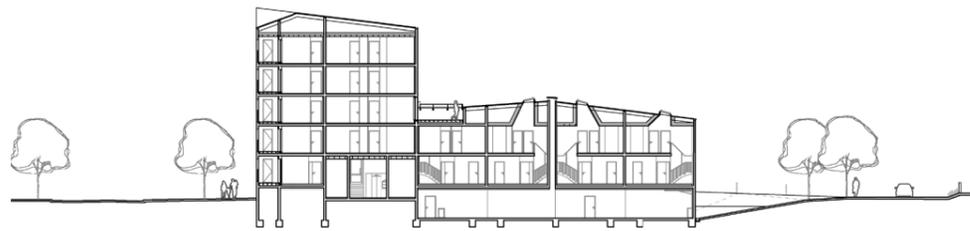
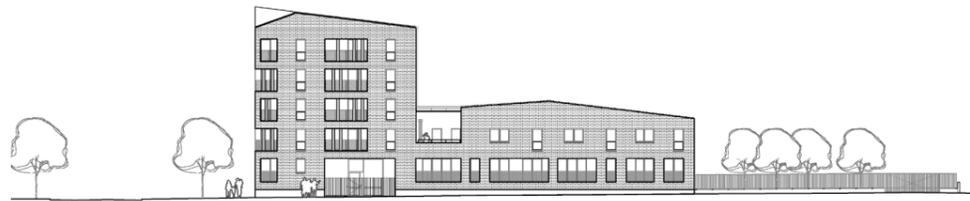


SORTIE DE
CANONS

MAIRIE DE LA SEINE
RUE
d'Artois









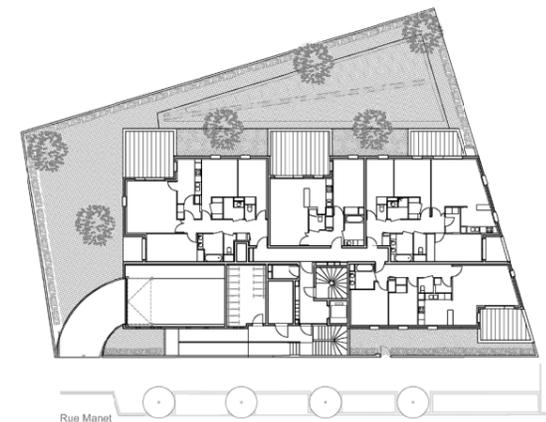
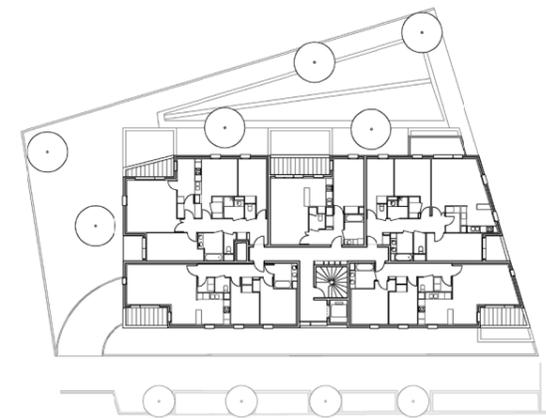
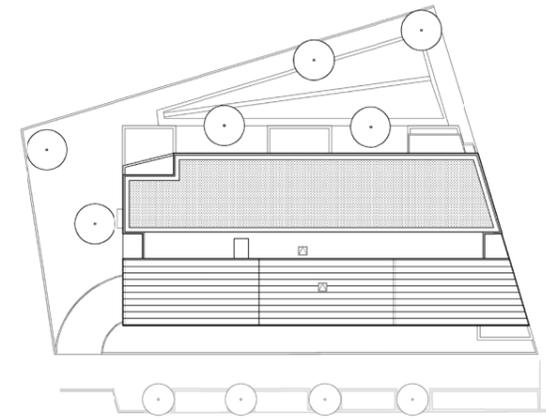


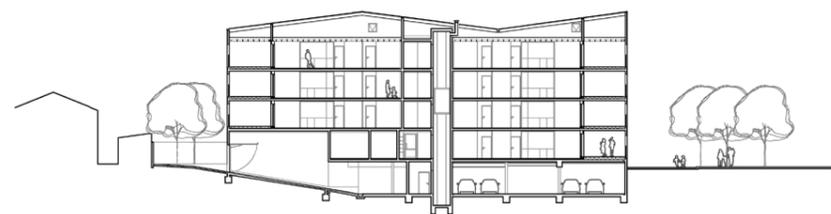
19

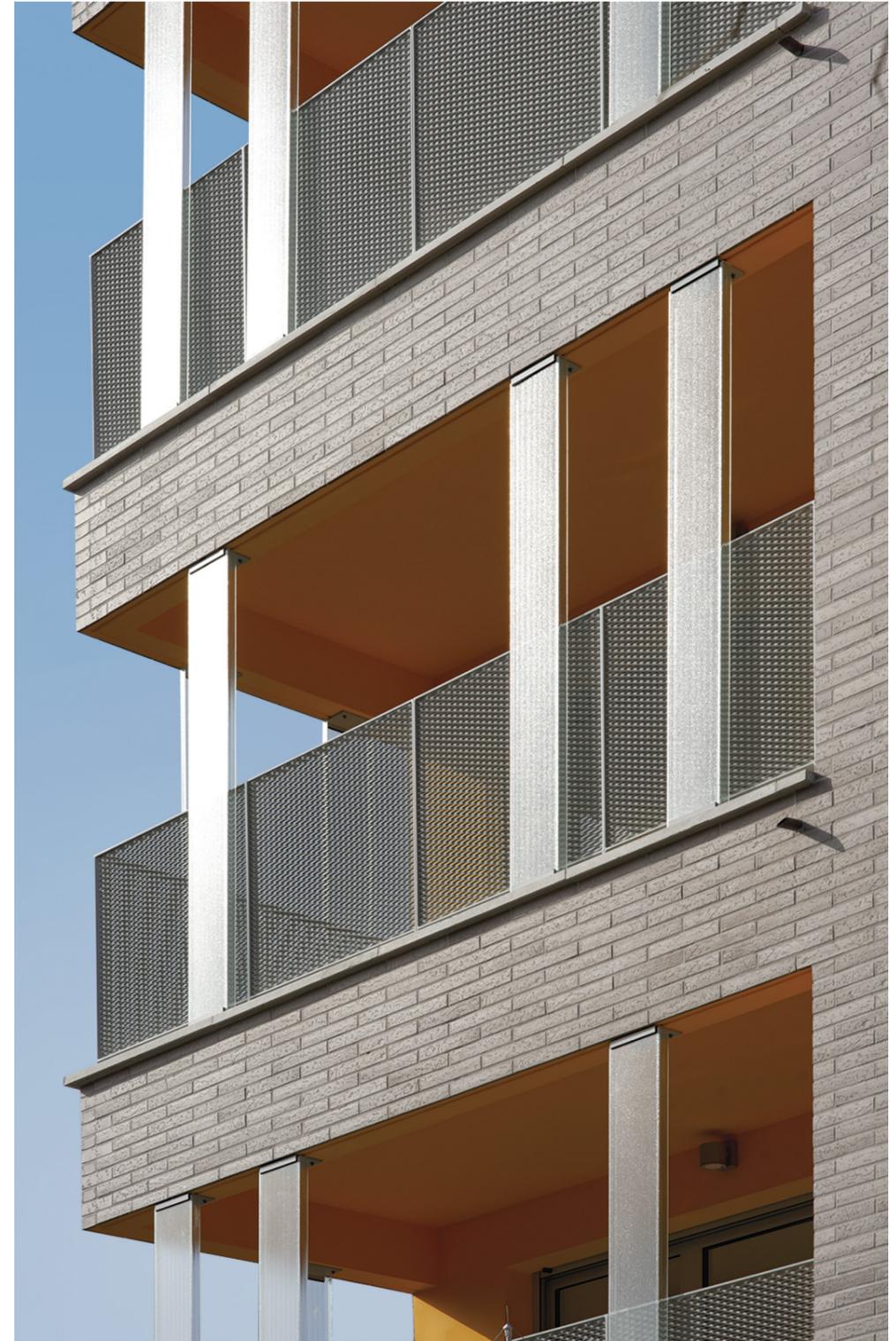
LOGEMENTS

- LOT D2 -

22 rue Edouard Manet









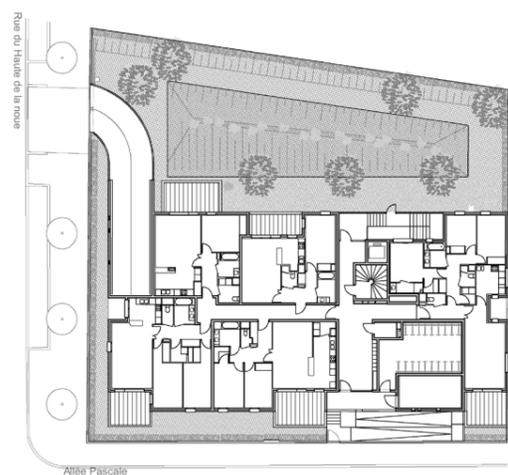
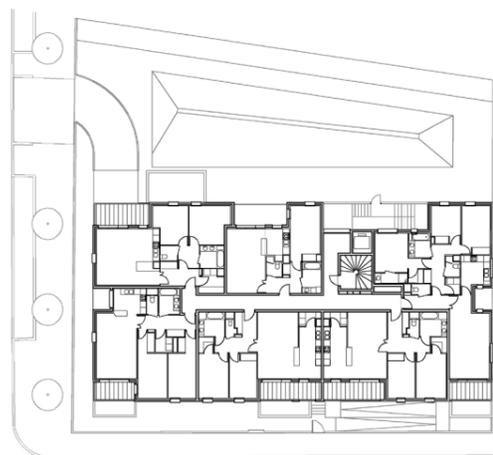
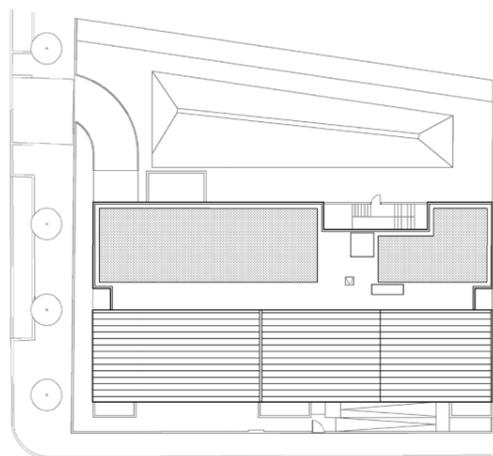
23

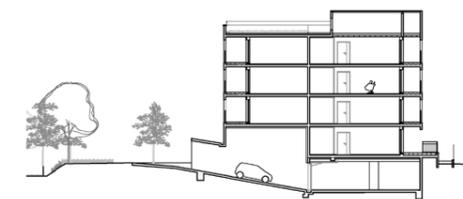
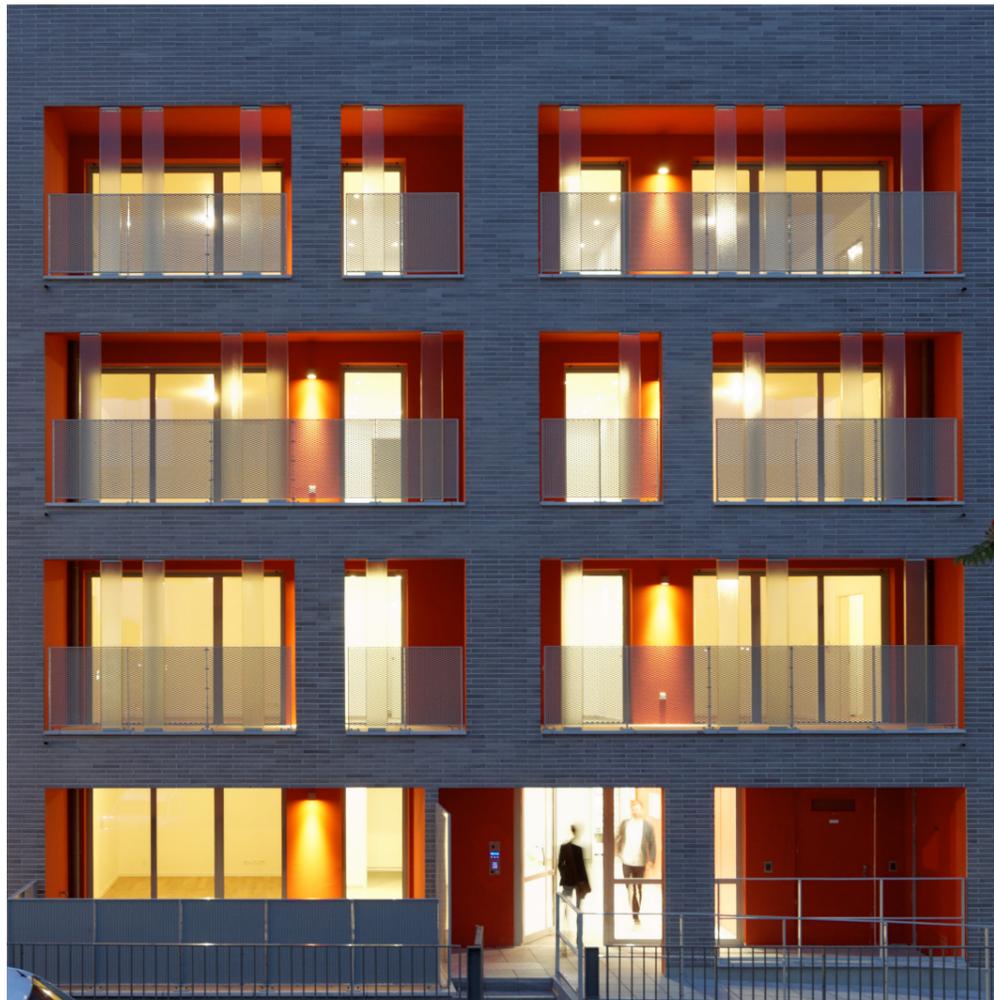
LOGEMENTS

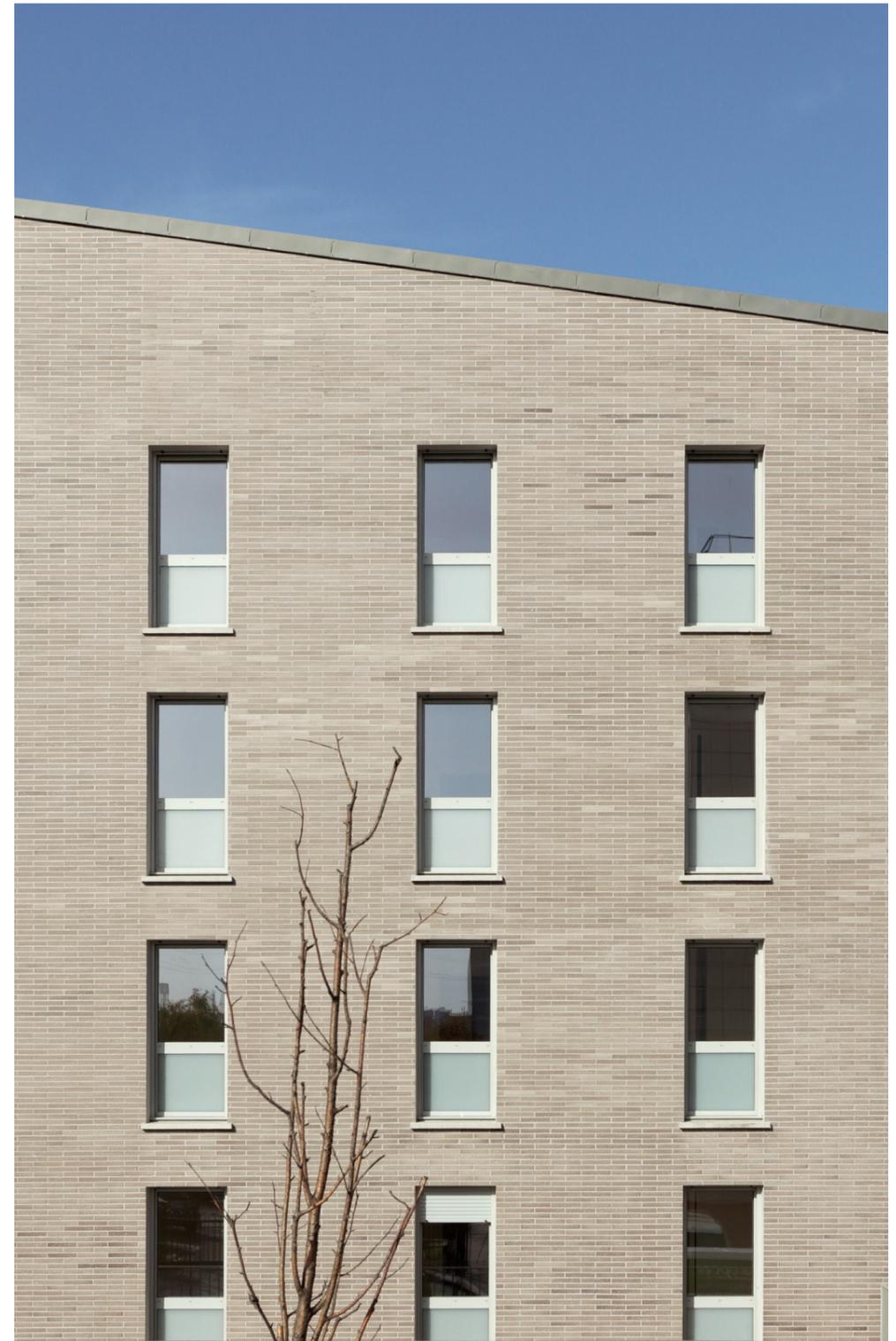
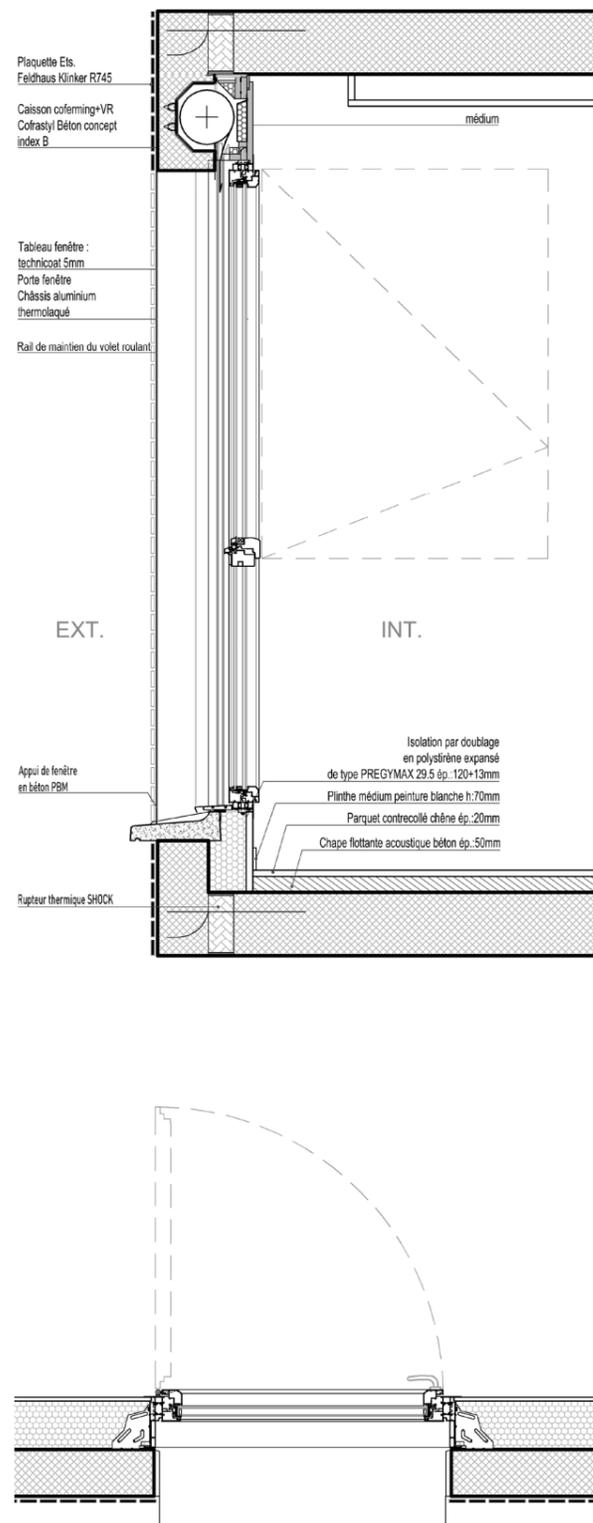
- LOT E2 -

1A Allée Blaise Pascal

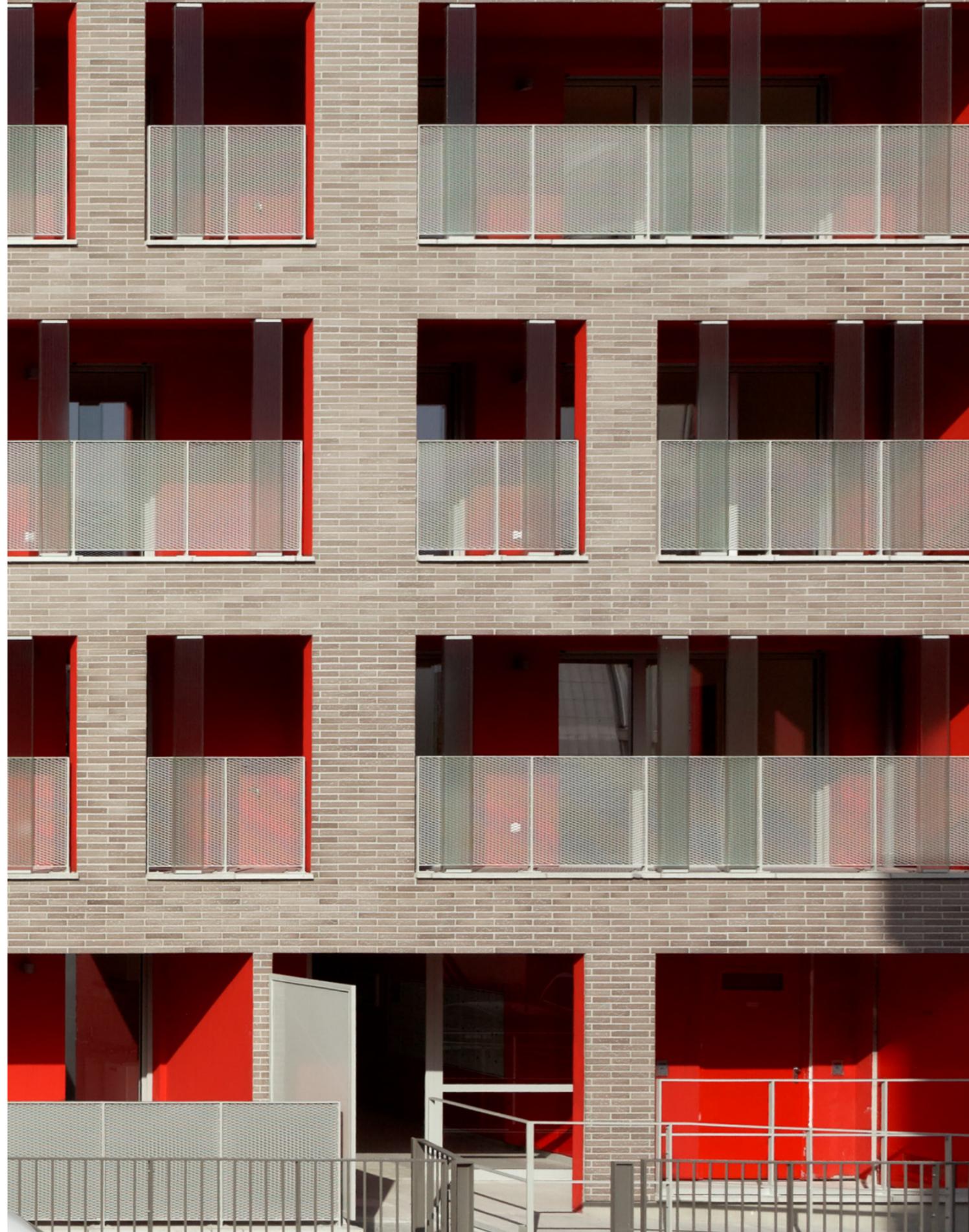








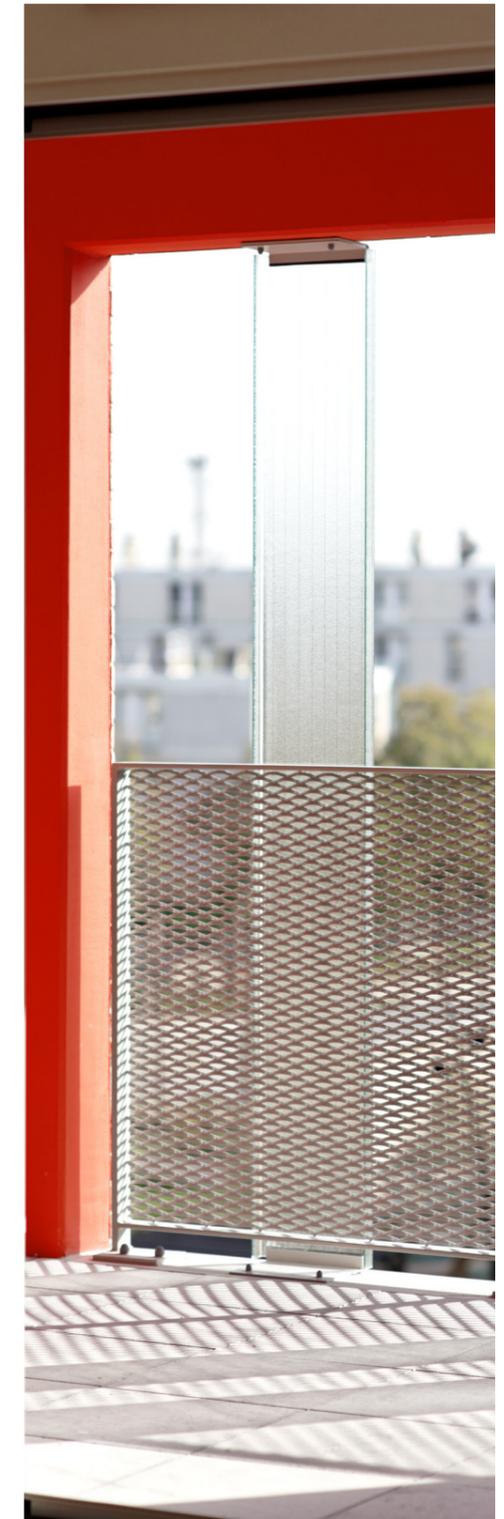
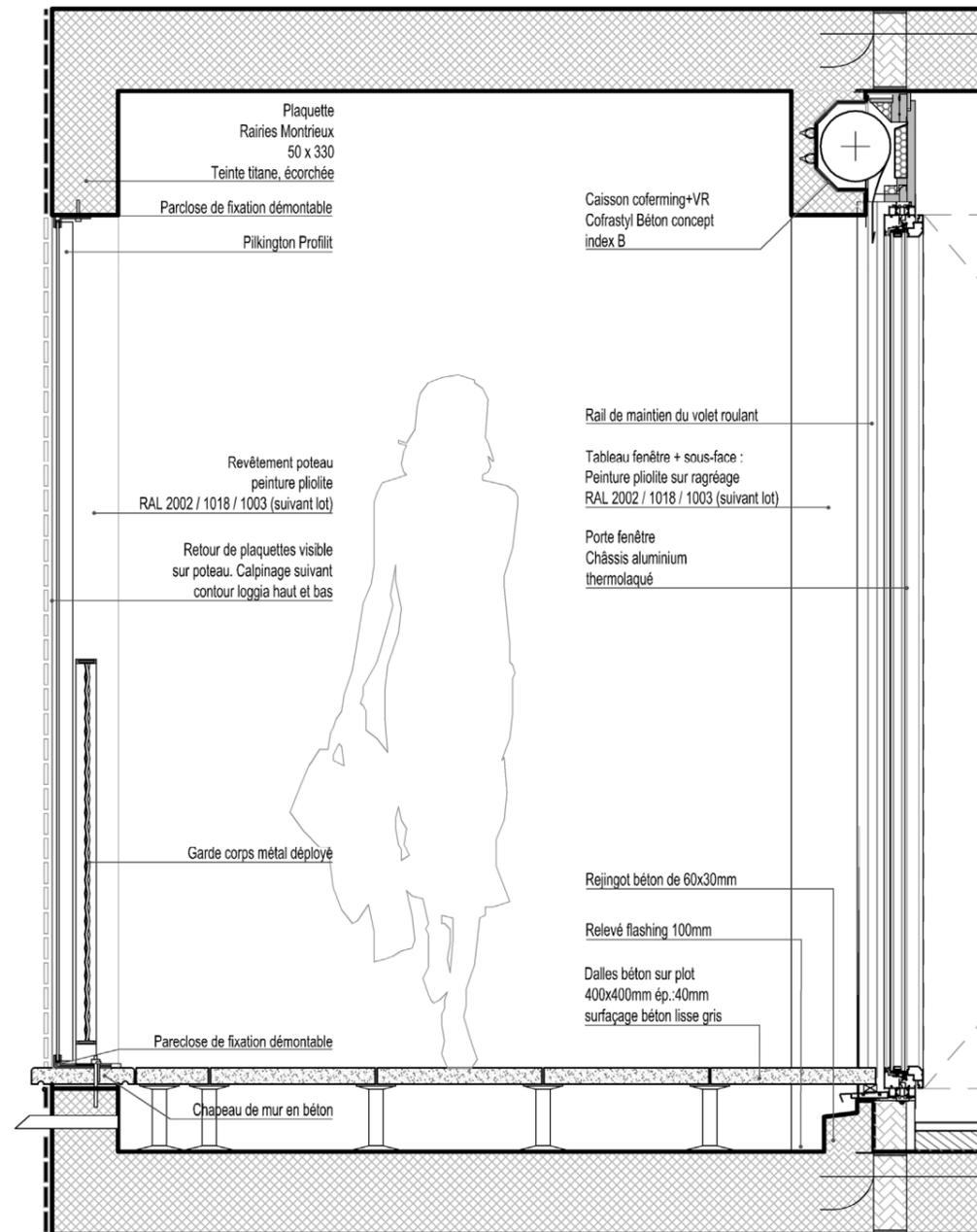


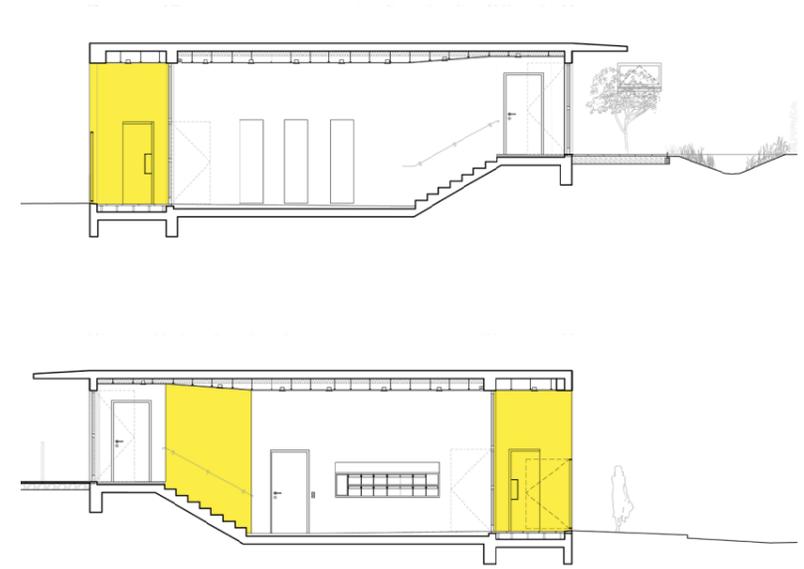


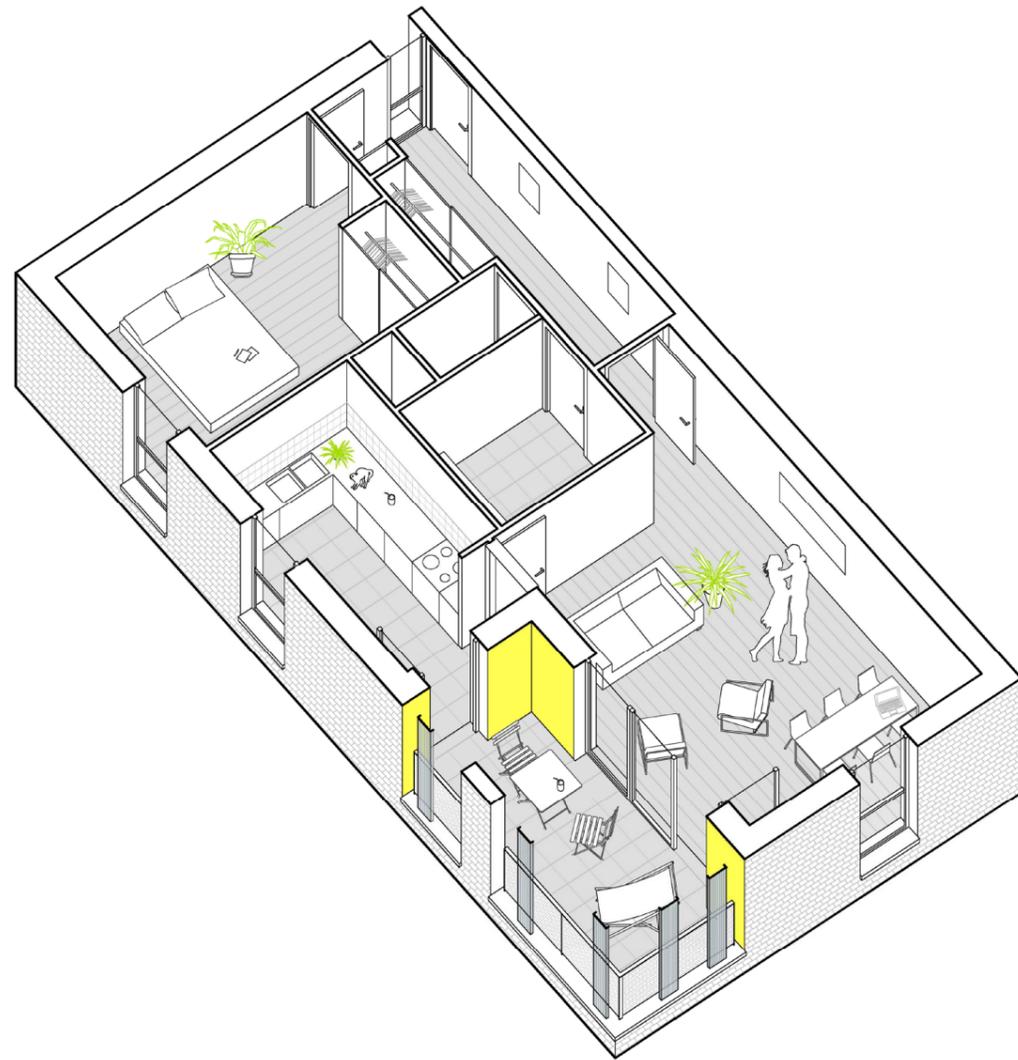
VILLENEUVE LA G. | 55 LOGEMENTS | LOGGIAS VUE DE L'EXTÉRIEUR

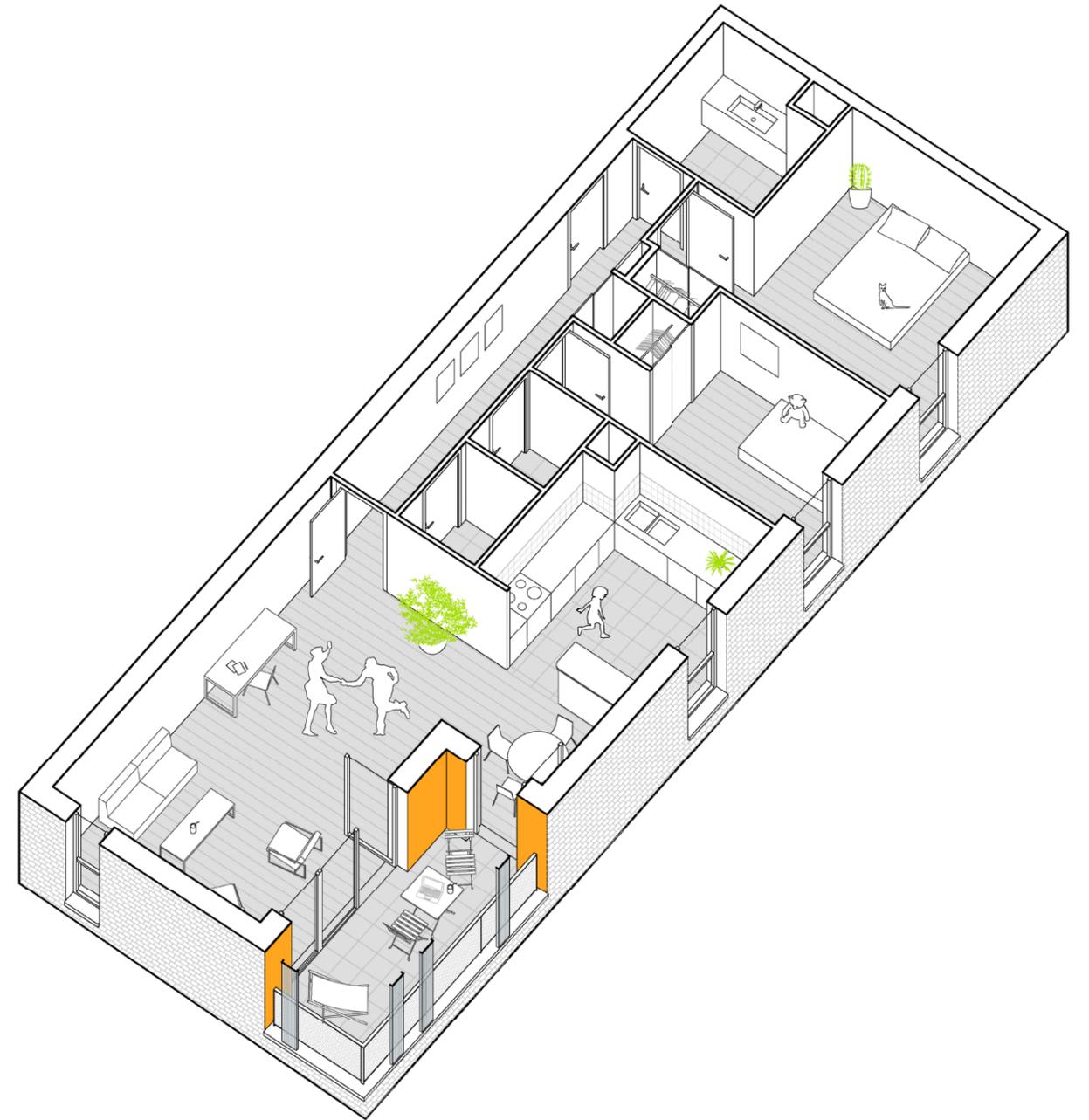


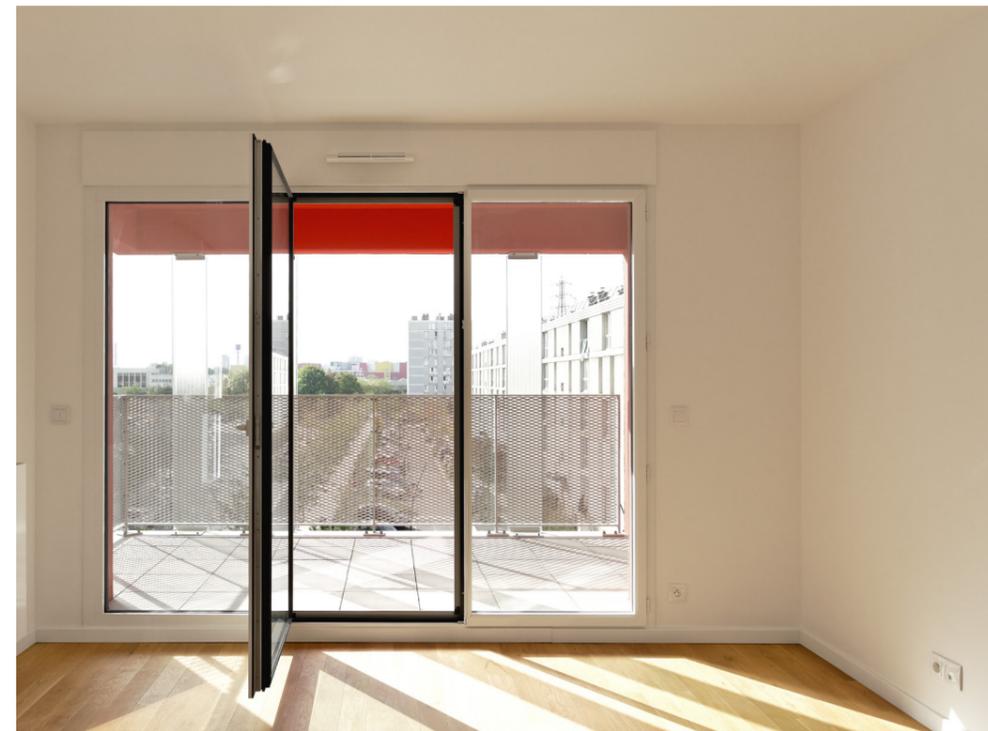














Maîtrise d'ouvrage :
Foncière Logement

AMO :
Artelia

Maîtrise d'ouvrage CPI :
Mdh Promotion

Maîtrise d'œuvre :
Benjamin Fleury
Chef de projet - Etudes : Alice Gaillard
Chef de projet - Chantier : Camille Bureau

Bureau d'étude :
Synapse

Livraison :
Novembre 2017

Adresse :
**1, rue d'Artois
22, rue Edouard Manet
1A, allée Blaise Pascal
Villeneuve-la-Garenne (92)**

Surface :
3 762 m² Shab

Coût :
6 965 300 Euros HT

Fond + Gros Oeuvre + Vrd : **Cobat**
Cuvelage : **Etanchéité rationnelle**
Flocage : **Comiso**
Couverture + Bardage : **Vaninetti**
Etanchéité : **Dalsa**
Menuiserie extérieure : **Les Zelles**
Plâtrerie + Menuiserie int. : **Istra**
Serrurie : **Le Fer Normand**
Carrelage : **De Sousa**
Peinture : **De Sousa**
Ravalement : **FTS**
Ascensoriste : **Kone**
Plomberie Chauffage : **UTB**
Espace vert : **Voisin**
Parquet : **France Revêtement Sol**
Chape : **Française des chapes**
Portails parking : **Fermatic**
Cuisine : **ADF**

Photographies (libres de droit):

David Boureau
photographe

davidboureau@gmail.com
06 14 11 10 28



BENJAMIN FLEURY
Architecte urbaniste

01 42 87 94 24
atelier@benjaminfleury.com
214, rue Etienne Marcel 93170
Bagnolet
www.benjaminfleury.com

Crédits photographiques :
David Boureau : ©DB
Emmanuelle Blanc : ©EB



20 LOGEMENTS - PANTIN
Foncière logement + MDH Promotion
livré en 2017



8 LOGEMENTS BBC - PANTIN
Foncière logement + MDH Promotion
livré en 2014



17 LOGEMENTS EN RÉHABILITATION - PARIS
SOGEMAC HABITAT
livré en 2014



7 LOGEMENTS À ÉNERGIE POSITIVE - PARIS
SIEMP
DCE en cours, livraison en 2019



26 LOGEMENTS - AUBERVILLIERS
MDH Promotion
DCE en cours, livraison en 2019



16 LOGEMENTS - SAINT-DENIS
CAPS
DCE en cours, livraison en 2019



MAISON RELAIS, 24 LOGEMENTS - RAMBOUILLET
SOGEMAC HABITAT
livré en 2013



33 LOGEMENTS BIOCLIMATIQUES - ORLÉANS
Foncière logement + Cirmad
livré en 2011 - P.Chemetov+B.Fleury



28 LOGEMENTS - CHOISY-LE-ROI
Sadev + IDV habitat
livré en 2009 - B. Fleury & O.Sinet



19 LOGEMENTS - GENTILLY
MDH Promotion
PC en instruction, livraison en 2020



10 LOGEMENTS - CHENNEVIÈRES-SUR-MARNE
SOGEMAC HABITAT
PC en instruction, livraison en 2020



ESPLANADE JEAN FERRIER - CORMEILLES
Ville de Cormeilles en Paris
livré en 2014 - B. Fleury+Egis(mandataire)+Actéon



31 LOGEMENTS - ECQUVILLY
MDH Promotion
Chantier en cours, livraison en 2018



26 LOGEMENTS PASSIFS (Minergie-P)- MONTREUIL
Cooplmmo
Chantier en cours, livraison en 2019



30 LOGEMENTS - CARRIÈRES-SOUS-POISSY
SEMIIC Promotion
ACT en cours, livraison en 2019



DOMAINE DES HAULDRES - ETIOLLES
Essonne Aménagement
Étude en cours - 15 hectares



PLATFORME MULTIMODALE - RUNGIS
SOGARIS
Étude en cours - 37 hectares



CITÉ VAUBAN - VERSAILLES
SOGEMAC HABITAT
Étude en cours - 2,6 hectares

