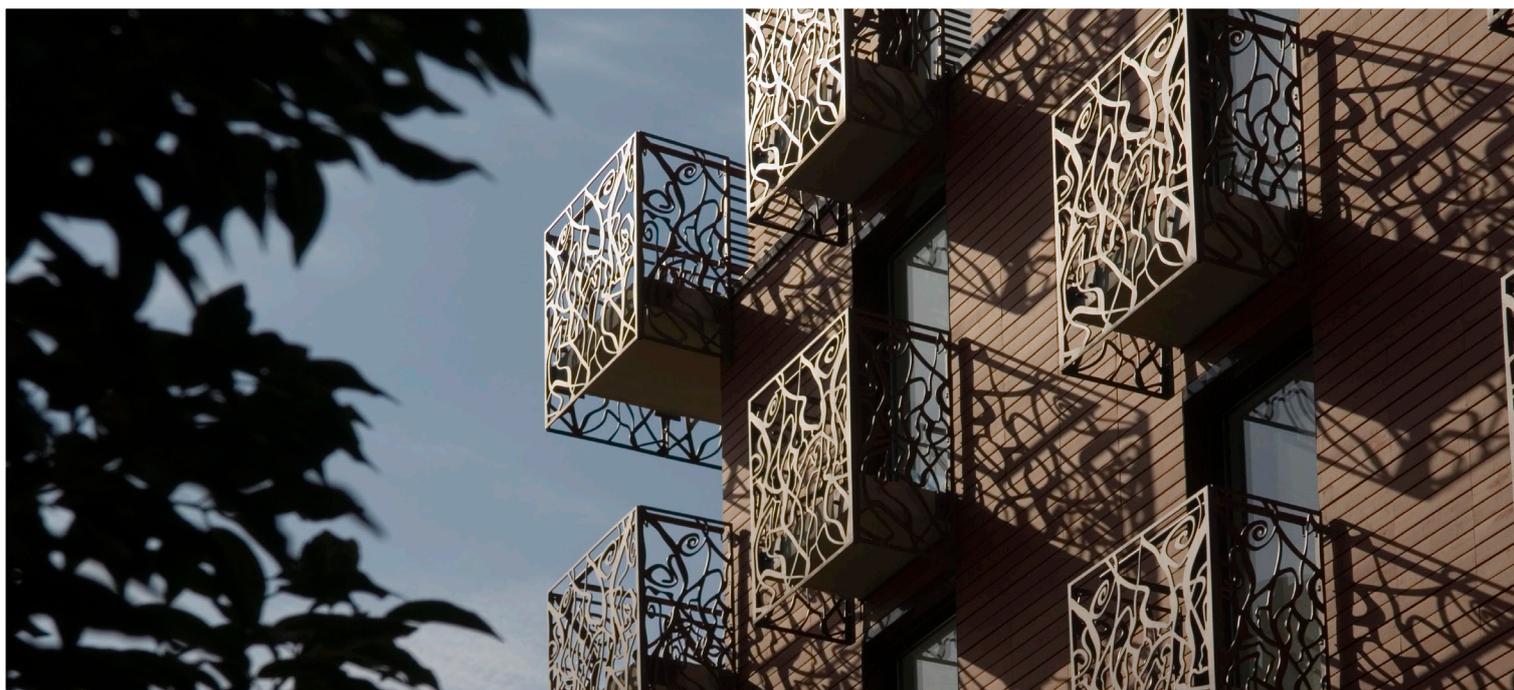


45 Logements locatifs, un centre d'animation

Architecte : Babel (Michel Seban, Elisabeth Douillet, Bernard Mauplot)

Maître d'ouvrage : SEMIDEP et la Ville de Paris

Adresse : 3-4 passage Stinville / 33 rue Montgallet, 75012 Paris, 2.166.200 habitants (source INSEE)



Détail sur les garde-corps, extrait © Hermine Cléret

Exemple de la complexité foncière parisienne, cette opération mixte (logements + équipement) s'inscrit dans un tissu urbain hétérogène du douzième arrondissement près de la ZAC de Reuilly. L'une de ses principales caractéristiques : un travail très approfondi sur les typologies et l'habitabilité.

Programme : 45 logements locatifs, un centre d'animation en rez-de-chaussée et un parking sur trois niveaux

Date de livraison : octobre 2006

Surface : (shon) 4725 m²

Coût de l'opération : 7 230 000 € HT valeur 2004



UNION
RÉGIONALE
DES CAUE
D'ÎLE-DE-FRANCE

L'opération Stinville/Montgallet s'inscrit dans la durée, les changements politiques et une certaine complexité programmatique.

Elle se situe sur un territoire urbain hétérogène du douzième arrondissement, près de la ZAC de Reuilly, d'ensembles de grande hauteur, du square Saint-Éloi, et borde la rue haussmanienne Montgallet, dont les commerces sont aujourd'hui spécialisés en informatique, et le passage Stinville. Le terrain est anciennement composé de boxes de stationnement de hauteur réduite. La parcelle est divisée en deux de chaque côté du passage Stinville et développe un linéaire de plus de cinquante mètres sur la rue Montgallet avec laquelle est fait l'angle.

Initialement, l'architecte Pierre Riboulet propose un schéma directeur et génère un plan masse. Ce dernier se compose à partir d'une passerelle enjambant le passage Stinville, véritable bâtiment-pont reliant les deux parcelles de chaque côté. Une place en retrait du passage est créée et engendre un espace dilaté qui dessert un centre d'animation existant. Le programme, mixte, doit intégrer à la fois équipement et logements au sein d'un même bâtiment. Le centre d'animation culturelle doit rester visible sans provoquer de gêne.

La municipalité refuse l'option d'une place et s'inquiète de la complexité du bâtiment-pont. La proposition n'est pas retenue.

L'agence Babel est alors chargée de l'opération et apporte une solution plus nuancée par rapport aux préoccupations du maire (nuisance de la place) et urbanisme plus claire.

Elle réalise l'élargissement du passage en espace viaire dilaté comme une rue-place et l'agrandissement du périmètre du square.

Le changement de municipalité modifie certaines options retenues en cours de chantier. Un concours de crèche de 600 m² est lancé sur la parcelle voisine mais Babel n'aura pas à terme la coordination. Deux bâtiments se faisant front sont finalement réalisés. Les gabarits sont étudiés en fonction des mitoyens, des vues et de l'ensoleillement.

Un premier bâtiment sur la partie est du terrain se cale dans l'alignement du mitoyen et s'épaissit côté square. Un second, ouvre la perspective sur le passage vers le square, les immeubles de grande hauteur et l'église Saint-Éloi.



Vue aérienne, avant construction © Google Earth



Vue extérieure, angle passage Stinville et rue Montgallet, au rez-de-chaussée : le centre d'animation © Hermine Cléret

Un bardage en cuivre, des modules de terre cuite et des garde-corps en acier prélaqué singularisent le projet et assurent pérennité et isolation par l'extérieur, l'une des ambitions affichées par Babel.

Ces garde-corps, clin d'œil à un élément clé et traditionnel de la typologie du logement parisien, ont fait l'objet d'une étude et d'une attention particulières. Étudiés avec l'agence Objectile, ils sont réalisés par découpe numérique en atelier. L'agence a relevé trente à quarante types de garde-corps du XVII au XIX^{ème} siècle, les a photographiés et croisés afin d'obtenir un garde-corps intemporel. Il a été ensuite déformé pour assurer les contraintes de sécurité et jouer sur les densités du motif.

Le centre d'animation, bipolaire, se divise en deux de chaque côté du passage Stinville. Sa situation en rez-de-chaussée remplace avantageusement des logements qui ont toujours du mal à y préserver leur intimité. Le plafond et une partie des murs sont laissés bruts. Couleur, matière, éléments acoustiques et équipements habillent les murs sur une certaine hauteur et partiellement les plafonds.

Les halls s'articulent pour certains autour de patios plantés. D'autres cages d'escalier bénéficient d'un ascenseur avec lumière naturelle. Certains accès se font par une passerelle; des escaliers sont rejetés à l'extérieur. Des cours plantées ouvrent l'espace en cœur d'îlot.

Autres ambitions des architectes : proposer des logements sociaux optimum, la surface des pièces pouvant augmenter de 20 à 30% selon les appartements par rapport aux critères de surface conventionnels, quitte à « bouleverser quelques principes de distribution traditionnelle ». Par ailleurs l'agence souhaite offrir une petite pièce en plus, comblant ainsi l'absence de cellier et de cave et évitant au balcon de se transformer en espace de rangement. Cela en respectant la solvabilité des locataires et en conservant le principe de séparation jour/nuit.

Tous les logements bénéficient d'une ouverture sur l'extérieur et notamment les grands appartements, dans une logique d'usage, la terrasse permettant un espace de jeu ou prolongeant une surface plus réduite, par exemple celle d'un studio.



Vue depuis le square Saint-Eloi
© Christelle Lecoœur



Vue rue Montgallet © Christelle Lecoœur



Vue depuis le passage Stinville © Hermine Cléret

De manière générale, les grands appartements sont placés dans les étages inférieurs pour une meilleure gestion des flux. Dans un souci d'usage quotidien, on y pénètre par l'espace nuit.

Appuyée dans sa démarche par la SEMIDEP, l'agence, par diverses astuces et stratégies en matière d'habitabilité, développe différents types de logements emblématiques : espace de vie traversant, limitation des surfaces de circulations, cuisine centrale, porte coulissante effaçant les couloirs, souplesse des affectations, petite pièce supplémentaire de 5 ou 6 m² occupée selon les besoins, bloc sanitaire central dans l'espace nuit dans les grands logements, salles de bains communes à deux chambres, grands linéaires de façade prolongés par un balcon et une terrasse...

Autant de stratégies qui permettent de jouer sur la finesse des bâtiments, de rentabiliser les surfaces et d'assurer une adaptabilité maximale pour les futurs locataires.



Vue intérieure avec le système des portes coulissantes © Hermine Cléret



Vue intérieure sur le dispositif de la cuisine centrale © Christelle Lecoeur



Plan masse © Babel



Plan étage courant © Babel



Élévation façade est © Babel



Coupe © Babel

Critères de qualité

Historique du projet

Procédures de concertation, mixité des programmes, dualité des maîtrises d'ouvrages (SEMIDEP / Ville de Paris) et opération-tiroir font de ces deux immeubles un condensé de la complexité foncière parisienne.

À l'origine, l'opération est programmée en deux phases. L'accès au centre existant devant être assuré pendant les travaux, ce dernier doit pouvoir bénéficier d'une opération-tiroir. Cependant, cette stratégie hausse le budget et augmente la durée du chantier. La ville n'accepte pas. L'entrepreneur propose alors de reloger le centre hors site, de créer une économie financière et surtout de faire l'opération en une phase et non deux. Le centre ne s'adaptant plus au phasage, il demeure bipolaire, séparé en deux par le passage.

Par ailleurs, le projet connaît de nombreuses évolutions et accidents en cours de chantier.

Aujourd'hui, il est mitoyen d'une crèche de 600 m² qui se déploie sur la rue Montgallet et se développe en cœur d'îlot sur les limites parcellaires.

À l'origine, l'accès au logement se faisait par cet espace, rue Montgallet, traité en jardin et une ruelle en cœur d'îlot qui desservait les bâtiments. Des maisons de ville sur un tracé de redent en escalier sont envisagées en fond de parcelle.

Puis la ville connut un changement de municipalité, les équipes changent au sein de la maîtrise d'ouvrage et le programme devient plus politique, engagé sur une crèche. Un concours est lancé avec la SEMIDEP comme maître d'ouvrage. L'option d'une crèche de 300 m² proposée par Babel n'est pas retenue. L'agence sollicite d'être membre du jury, puisqu'engagée sur leur opération et sur le site depuis quatre ans, le chantier étant commencé. Babel n'obtient cependant pas de mission de coordination.

Le changement de programme ne permet pas aujourd'hui de comprendre l'intérieur de l'îlot envisagé comme un jardin avec des maisons et jardins privés et non comme un équipement sans lien avec l'opération. Ce changement a entraîné des révisions de typologies, un équilibre financier étant à retrouver en cours du chantier. Ce qui explique que certains appartements ont de grandes terrasses.

Cependant, bien que le projet ait souffert de ce changement de mandature et d'équipe en cours de réalisation, la maîtrise d'ouvrage s'est montrée très engagée sur la qualité et la richesse des logements réalisés.

L'historique de l'opération, très long et complexe, souligne une certaine schizophrénie de la part de la maîtrise d'ouvrage qui assurait les deux projets : la crèche et les logements,

et qui n'a pas su gérer la nouvelle programmation chantier et assurer Babel d'une mission de coordination entre la crèche et leur propre projet. Aujourd'hui, l'agence regrette ce manque de gestion et d'investissement qui a bloqué le périmètre d'intervention avec ce projet de crèche une fois le chantier commencé.

Fonctionnalité, valeur d'usage, habitabilité

Suivie dans sa démarche de diversité par la maîtrise d'ouvrage, l'une des ambitions affichées de l'agence Babel est d'agrandir les pièces et d'offrir plus d'adaptabilité dans les usages que les espaces peuvent offrir, cela en cohérence avec la solvabilité des occupants. Par des stratégies sur des typologies, le projet agrandit les pièces de 20 à 30% pour offrir plus de souplesse et d'adaptabilité sans pour autant réduire la capacité locative. Tous les logements ont une double, voire une triple, orientation.

Les moyens relèvent de l'analyse et de l'astuce. Ainsi, des portes coulissantes qui s'effacent dans les cloisons entre la cuisine et le séjour, augmentent les mètres carrés et suppriment les couloirs parfois réduits à 1,22 m². Ce dispositif a fait l'objet d'un appel d'offre européen pour fiabiliser les coûts avant la consultation entreprise. Tous les appartements minimisent les espaces de circulation et les entrées au profit des espaces à vivre. Les espaces de rangement sont néanmoins nombreux.

Différentes typologies sont proposées, chacune portant une grande attention à l'usage et à une certaine flexibilité.

Dans les cinq-pièces, la typologie traditionnelle est inversée. On entre par la zone nuit pour permettre plus d'espace dans le volume séjour. Traversant, il ouvre sur une terrasse au sud de 9 m² et un jardin d'hiver fermé au nord par des claustras. Les séjours font 30 m² avec une épaisseur de onze mètres. Le bloc sanitaire centralise la distribution des chambres dont certaines bénéficient d'un balcon filant.

Certains trois-pièces offrent un bloc cuisine central orienté à 45 degrés semi-ouvert sur le séjour (ou fermé comme on a pu le constater chez un usager). Cette orientation définit des espaces tels qu'un coin bureau et crée une dilatation

Critères de qualité

de l'espace vers la plus grande diagonale et vers le balcon dont la façade libère ainsi sept mètres de linéaire.

Un autre type de trois-pièces permet une flexibilité de l'espace par ce même dispositif de porte coulissante entre l'espace séjour et une chambre qu'on peut aussi envisager comme salon, ce qui permet d'obtenir une pièce de vie traversante avec balcon, ouvrant aussi bien sur la cuisine que sur le séjour.

Des deux-pièces et demie mettent en relation directe le séjour avec la cuisine par la présence de portes coulissantes. La cuisine est soit ouverte soit fermée selon les usages. Seule cloison séparatrice autre que le bloc servant, un placard central autour duquel on tourne et qui définit le séjour, la chambre et un espace éclairé en imposte, pouvant être totalement séparé des deux pièces principales. Cet espace peut être envisagé comme bureau, salon, chambre d'appoint ou même une chambre d'enfant, comme l'ont imaginé des locataires. Deux grandes fenêtres ouvrent le séjour et la chambre sur des petits balcons.

L'optimisation des surfaces s'accompagne d'une réelle optimisation de la lumière.

De plus, le projet comporte dans certaines cages d'escaliers un espace cellier/cave de 5 ou 6 m², non chauffé qui a été intégré aux appartements. Parfois éclairé naturellement, cet espace non identifié peut se transformer, suivant sa place en liaison avec le séjour et sa terrasse ou l'entrée en office, buanderie, bureau, lingerie ou tout autre affectation. Cet espace n'est pas comptabilisé dans la surface habitable.

L'agence a été très soutenue par la SEMIDEP dans ses recherches sur la diversité, même si certains logements sont de facture plus traditionnelle.

Les locataires profitent de ces typologies peu conventionnelles pour s'approprier les espaces extérieurs, les pièces supplémentaires et réinventer un espace de vie qui ne soit pas uniquement un salon télé ou une salle à manger, mais plutôt des espaces affectés à plusieurs temporalités.

Si l'agence affirme avoir réalisé un bâtiment caméléon quant à son insertion urbaine, il en est de même pour ses capacités d'adaptation à différents usages.

Le « turn over » est très faible et l'appréciation des locataires est, selon le gardien, excellente en matière d'habitabilités.

Notons toutefois que le budget a permis certains traitements de façades, dans le choix des matériaux ainsi qu'une vraie souplesse en matière de surface.

Insertion urbaine

Inscrite dans le profil haussmannien de la rue Montgallet, l'opération se retourne sur le passage Stinville qu'elle requalifie dans sa totalité tout en apportant des nuances au plan masse proposé par Pierre Riboulet au départ.

Le projet, fortement urbain dans les gabarits qu'il propose (r+5 et r+6), ouvre l'îlot en élargissant le passage vers le square voisin. Il organise la cohabitation entre équipement public et logements : au public, le passage, au privé le cœur d'îlot.

L'accès au centre permet d'animer le passage et d'occuper le rez-de-chaussée autrement que par des logements.

La présence de la passerelle sur la rue Montgallet permet de dé-densifier la façade et de jouer sur des vues en fond de parcelle.

Dimension constructive

Autre ambition du projet : proposer une isolation par l'extérieur associée à un chauffage électrique. En 2003, cela n'est pas si courant, encore moins dans le logement social.

L'agence a mené des études préalablement avec EDF afin d'évaluer les gains en terme d'entretien et de pérennité tout en garantissant à l'utilisateur une facture annuelle équivalente à celle du chauffage central.

L'option retenue pour les façades permet en outre d'éviter des frais de ravalement pendant longtemps.

Innovation

L'innovation réside dans la variété et la qualité des typologies proposées, dans des recherches esthétiques et des logiques constructives et économiques. En effet, le contexte, hétérogène, se prêtait bien à cette expérimentation.

Fiche d'identité *complète*

Adresse : 3-4 passage Stinville/ 33 rue Montgallet, 75012 Paris

Maîtrise d'ouvrage : SEMIDEP et Ville de Paris

Assistance à maîtrise d'ouvrage : non

Contexte urbain : Dans un quartier hétérogène, entre immeubles haussmanniens dont les rez-de-chaussée sont voués à la mono-activité informatique et ensembles de grande hauteur de la seconde moitié du XX^{ème} siècle, le terrain, divisé en deux parties, s'articule entre une impasse menant à un square public et des équipements, la rue commerçante Montgallet et la ZAC Reuilly

Modalité du choix du maître d'œuvre : appel d'offre

Maîtrise d'œuvre : Babel - Michel Seban, Elisabeth Douillet, Bernard Mauplot

Bureaux d'études : BET structure : Mohan Rao / BET fluides : ETGI

Entreprises : Demathieu et Bard

Gestionnaire : SEMIDEP

Calendrier : Etudes : 2001 à 2004 ; travaux : 2004 à 2006 ; livraison du chantier : octobre 2006

Type d'opération : construction neuve de logements et équipement public

Contenu du programme : 45 logements locatifs, un centre d'animation en rez-de-chaussée et un parking sur trois niveaux

Mode de chauffage : électrique

Surfaces : (shon) 4725 m²

C.O.S. de la parcelle : donnée non renseignée

Coût de la construction : 7 230 000 € HT valeur 2004

Contexte de l'opération : deux programmes dans un même bâtiment (logement et équipement); intégration dans un contexte urbain hétérogène : zone composée de barres de grande hauteur, ZAC Reuilly et une rue commerçante

Surcoût/ prix du marché engendré par l'exigence de qualité : donnée non renseignée

Surface du logement : des surfaces unitaires souvent de 20 à 30% supérieures à celles du logement social : T1 : 36,13, 40,21, 43,37, 49,91m² ; T2 : 49,09, 48,5, 51,51, 52,27, 52,92, 53,18, 56,32m² ; T2/3 : 50,92m² ; T3 : 55,57, 58,78, 59,48, 61,25, 65,14, 69,42, 70,04, 70,74, 70,99, 74,96m² ; T5 : 101,85, 102,22, 107,83m²

Nombre de pièces : du studio au T5

Orientation : nord-est/sud-ouest

Autres surfaces (balcon, cave, verrière, terrasse...) : balcon, terrasse, 80 places de stationnement en sous-sol, cellier

Services et équipements : centre d'animation culturelle à rez-de-chaussée