

CONCEPTION

1

Des parties pas si communes dans un projet de logement

« Tout ce qui est utile est laid, car c'est l'expression de quelque besoin », affirmait l'écrivain Théophile Gautier. Utiles, les parties communes le sont indéniablement. Leur conception peut néanmoins être gage de qualité et source de réinvention.



Doc. Sophie Pawliac/Mésolia

Sans parties communes, pas d'habitat collectif. Marquant la limite entre les espaces public et résidentiel, articulant les circulations au sein du bâtiment et offrant des services indispensables au quotidien des habitants, elles constituent en quelque sorte l'épine dorsale d'un projet. Toutes susceptibles qu'elles soient d'apporter une réelle valeur ajoutée, les parties communes sont parfois délaissées. Entre intentions louables et économie du projet, les arbitrages sont

A À Lormont (Gironde), des celliers ont été greffés aux coursives du Lavoir, opération livrée par l'agence Brochet-Lajus-Pueyo pour Mésolia.

en effet ardu, d'autant qu'à cette équation s'ajoutent les réglementations sur la sécurité incendie et l'accessibilité, ainsi que les problématiques d'entretien et de sécurisation de ces espaces.

« Ce cumul d'exigences oblige le maître d'œuvre à composer en permanence », constate Paul Pflughaupt, architecte associé de Vous Êtes Ici Architectes. Chef de projet d'une opération récemment livrée rue du colonel-Driant (Paris 2^e) par l'agence de Bruno Pantz pour le compte de 3F, l'architecte

Aménagement L'originalité, sans grands frais

Comment traiter des espaces communs éminemment fonctionnels avec un budget limité, sans pour autant négliger la créativité ? Deux petites opérations relèvent le défi avec des aménagements modiques et originaux. Dans le quartier Mouffetard (Paris 5^e), 11 logements sociaux réalisés par l'agence Vous Êtes Ici pour le compte d'Élogie se déploient en R+3 duplex à l'intérieur d'un volume atypique qui compose avec une parcelle en zigzag. Le hall d'accès vient s'inscrire en angle dans une zone de resserrement du bâtiment, offrant ainsi plusieurs vues. Axes forts du projet : un escalier entièrement décroché et une liaison visuelle assurée par une couleur unique. Un orange éclatant que l'on retrouve sur les parois du hall, les sols, les emmarchements, les rampes... et se poursuit dans les différents niveaux. Les matériaux mis en œuvre sont économiques et résistants : peinture sur enduit, escalier en béton, revêtements de sol en résine, menuiseries et garde-corps métalliques. « La seule coquetterie réside dans les panneaux acoustiques à motifs, placés en hauteur pour éviter toute dégradation », souligne Paul Pflughaupt, architecte associé. Quant à la signalétique, elle est assurée par de simples stickers au design ludique et contemporain, qu'il est facile de remplacer. Les circulations sont éclairées naturellement et les logements isolés à chaque palier par une porte coupe-feu. Le local à vélos est accessible depuis le hall ; celui des ordures ménagères, doté d'un double accès sur le hall et l'extérieur. Autre ambiance à Arcueil (Val-de-Marne),

Éléonore Gurnade le confirme : « Nous avons dû négocier pour convaincre la maîtrise d'ouvrage de conserver le principe d'un escalier à jour central éclairé naturellement grâce à des pavés de verre. Celle-ci souhaitait le remplacer par un escalier à fût classique, afin de faire baisser le marché. Ce n'est qu'en réalisant une importante économie en début de chantier – par la suppression d'un sous-sol –, que nous avons obtenu de réintégrer ce poste. » Un exemple parmi d'autres qui résume bien la

où les architectes Grégoire Oudin (mandataire) et Bertrand Naut ont conduit la réhabilitation de la Maison aux quatre cheminées, afin d'y créer 12 logements sociaux sous maîtrise d'ouvrage Opaly. Ce petit bâtiment du XIX^e siècle à l'architecture caractéristique de la banlieue parisienne, dont seule l'enveloppe a été conservée, est célèbre pour avoir hébergé en son temps le compositeur Érik Satie. Il comporte un accès principal avec un escalier et un ascenseur. À l'arrière de l'édifice, des appentis extérieurs ont été démolis pour aménager une entrée secondaire sur la rue diagonale, créer une cour-jardin et une terrasse collective qui, en exploitant le dénivelé de la parcelle, vient coiffer un local à vélos et poussettes. L'opération se distingue par le caractère soigné des parties communes. « Dans le respect des prescriptions des services du patrimoine de la ville, soucieux de perpétuer le souvenir du passage de Satie, nous avons évoqué l'univers du compositeur par de multiples clins d'œil, explique Bertrand Naut. Il en va ainsi de la plaque de tôle apposée en façade à côté de l'entrée principale, où se découpe la silhouette du musicien, ou de celles qui reproduisent des citations de ses contemporains. » La colorimétrie des parties communes se réfère également aux jeux de gris et de jaune décorant l'une des salles de la maison de Satie à Honfleur. Malgré l'économie de moyens, la qualité d'usage est au rendez-vous et aucune dégradation n'est à déplorer, « si ce n'est la cour-jardin qui mériterait d'être mieux entretenue », glisse Bertrand Naut.

nécessité de trouver un terrain d'entente pour satisfaire à la fois les exigences de qualité et de rendement de plan. Au-delà, les solutions varient de manière significative selon la situation géographique, le plan-masse, l'échelle du projet, ou selon qu'il s'agit de construction neuve ou de réhabilitation. Aujourd'hui, l'entrée des bâtiments neufs est modelée par la réglementation sur l'accessibilité. Ainsi, depuis l'espace public, finies les marches sans rampe ou ascenseur si le rez-de-



Docs. 11h45



B À Paris, un orange éclatant couvre les parois du hall, les sols, les emmarchements, les rampes... et se poursuit dans les différents niveaux. Assurant ainsi une liaison visuelle.



Doc. Hervé Abbadie



C À Arcueil, plusieurs éléments perpétuent le souvenir du passage d'Érik Satie : des plaques de tôle reproduisant des citations ou une applique qui reprend un motif décorant la maison du musicien à Honfleur.

Doc. ABN

chaussée présente une surélévation. Cependant, malgré des dimensionnements précis pour l'accès aux portes, aux boîtes aux lettres ou aux ascenseurs, la tendance est plutôt à un amenuisement de la superficie des halls d'entrée. Plusieurs raisons expliquent cela. Tout d'abord, la nécessité de prévenir les éventuels regroupements, qui se traduit par un travail sur la compacité des volumes et la transparence, en recourant à des façades vitrées. (●●●)

FOCUS Résidence Jeanne-Leclercq, à Lille

Quand les circulations extérieures sont traitées comme des rues

C'est avec un projet expérimental de 53 logements sociaux basé sur un généreux principe d'espaces partagés que l'architecte Sophie Delhay a suscité l'adhésion de SIA Habitat. La résidence Jeanne-Leclercq, dans le quartier lillois de Fives, est constituée de deux bâtiments. Le plus élevé est desservi par de longues coursives donnant sur un jardin central aux étages impairs (de R+1 à R+5), et sur la ville pour les pairs (RDC à R+6). D'un étage à l'autre, les coursives sont reliées par de vastes porches traversant l'épaisseur de l'immeuble, matérialisés par une peinture jaune qui recouvre l'ensemble des sols, murs, plafonds

et escaliers. Cet espace commun protéiforme se prolonge à ciel ouvert par une terrasse en toiture. « Cela correspondait au souhait de notre direction clientèle, déjà engagée dans une réflexion sur les espaces partagés, précise Philippe Choquet, directeur du développement et de la promotion chez SIA Habitat. Du point de vue de la conception, les moyens mis en œuvre sont très simples mais revisitent le stéréotype de parties communes strictement fonctionnelles pour en faire des lieux de rencontre, voire de loisirs. Une charte a même été développée pour accompagner les usagers dans leur appropriation des lieux. »



Doc. Sophie Delhay

(●●●) Ensuite, la volonté de limiter les coûts d'entretien. Aussi est-il souvent préconisé de mettre en œuvre, à hauteur d'homme, des matériaux robustes, pérennes, qui ne seront pas trop rapidement altérés par les flux, les emménagements ou d'éventuelles dégradations (*lire pp. 42-44*). S'y ajoute le souci d'équilibrer les investissements dans un budget serré. « Qu'il s'agisse de superficie ou de qualité des prestations, nous préférons porter les efforts sur les logements plutôt que sur les halls d'entrée », indique Bernard Layan, directeur de la maîtrise d'ouvrage chez Mésolia. Enfin, la problématique sécuritaire peut amener à un renforcement du contrôle

d'accès (*lire pp. 48-50*). Ou « conduire les bailleurs à bannir du programme les halls traversants ou les entrées multiples », remarque l'architecte Ivan Le Garrec. Certains peuvent même prescrire une charte architecturale propre à l'identité de leur parc.

Scénarisation

Dès lors, comment être efficace dans le respect d'un cahier des charges aussi exigeant ? « En jouant sur la scénarisation, répond Paul Pflughaupt. Il s'agit avant tout de proposer un parcours, dont la lisibilité palliera l'économie de moyens. » Architecturalement, cela se traduira par un travail sur les liaisons

des séquences extérieur-intérieur, hall-noyau de distribution, hall-locaux de rangement et à ordures, circulations-logements, spécifique à la configuration de chaque projet, afin d'assurer une « qualité de cheminement ».

Ce dernier revêt des aspects différents selon que l'immeuble est doté d'un ascenseur, lequel s'impose, en vertu de la réglementation accessibilité, dès lors que les niveaux s'élèvent au-delà du R+3. En tel cas, l'escalier n'appelle pas de prestations particulières, dans la mesure où son usage restera secondaire. Plus contraignante est la réglementation incendie : en exigeant d'enclonner l'escalier des bâtiments de trois étages, lorsque le plancher bas du logement le plus élevé se trouve à plus de 8 mètres du sol, elle conduit à le désolidariser du hall, au risque d'interrompre la fluidité du parcours dans certaines petites opérations.

Apports de lumière

L'optimisation des apports de lumière dépend de la composition des plans et de la disposition des circulations. « La conception oblige en effet à prendre en compte deux exigences contradictoires : le rendement de plan et la qualité de l'éclairage, souligne Michel Vabre, responsable construction à la direction du développement de ICF La Sablière. L'amortissement économique du noyau de distribution vertical étant fonction du nombre de logements par palier, la tentation serait de prévoir des circulations horizontales desservant une succession d'appartements mono-orientés. Mais ce serait négliger l'approche environnementale, qui conduit aujourd'hui à privilégier les logements traversants, et donc, des paliers d'étage distribuant entre trois et six appartements. »

Toujours dans une logique d'économie, mais surtout pour parer aux éventuels détournements d'usages, il est recommandé d'éviter l'espace perdu dans les dessertes. C'est d'ailleurs pourquoi les coursives extérieures sont diversement appréciées des bailleurs. Leurs détracteurs invoquent de surcroît l'inconfort d'un cheminement alternant hall fermé et circulations ouvertes jusqu'au logement ; les risques de glissades en cas de revêtements inadaptés ou de chutes si la hauteur des garde-corps n'est pas suffisante. A contrario leurs tenants mettent en avant le fait que le budget affecté à leur traitement est compensé par les économies réalisées sur (●●●)

FOCUS Résidence Blanqui, à Bordeaux

Mail intérieur planté et réseau de coursives

Bordeaux, quartier des Bassins à flot. La résidence Blanqui conçue par Nicolas Michelin (ANMA) pour Domofrance propose des locaux artisanaux, de service, un parc de stationnement, ainsi que 149 logements sociaux répartis dans deux corps de bâtiments disposés en vis-à-vis d'un jardin commun couvert. Aménagé en R+1 au-dessus de la dalle du parking, ce vaste espace partagé de 15,5 m de large et d'une surface de près de 1 500 m² s'inspire du familistère de Guise. Il est entièrement couvert de sheds, vitrés au nord et munis de panneaux photovoltaïques au sud. Quatre halls permettent de rejoindre ce mail intérieur planté, dont les circulations s'organisent en un réseau de coursives latérales opaques. Celles-ci desservent les logements proprement dits et des passerelles ajourées relient les deux bâtiments. « Les pièces à vivre des appartements donnent sur un espace clos

et couvert. Pour rester dans les limites du Code de la construction et de l'habitation, nous avons dû concentrer nos efforts sur le confort aéraulique et l'éclairage naturel, explique Matthieu Miquel, chef de projet chez ANMA Bordeaux. Par rapport au projet initial, il a fallu rehausser l'atrium, qui culmine désormais à 18 mètres, pour augmenter sa capacité de tirage en cas d'incendie. Cela a permis d'ajouter des tympans qui maximisent l'apport de lumière. » Les parties ouvrantes de la couverture assurent l'éclairage, la ventilation et donc, la régulation de la température. Quid de l'entretien de cette verrière ? « C'était une question essentielle, et plusieurs possibilités ont été étudiées avec la maîtrise d'ouvrage, répond l'architecte. Le choix d'une maintenance effectuée au moyen d'une nacelle a déterminé les calculs de résistance de la dalle pour supporter le poids et les déplacements de l'engin. »



Doc Cyrille Weiner

résistex

Vous éclairer autrement

Résistex donne à son engagement de «vous éclairer autrement» une dimension concrète en accordant à ses hublots led une garantie qui va au-delà de la garantie légale.

Cette garantie est valable sur tous les hublots des gammes: Stairled, Omegaled, Polyfoaled, Alphaled, Sigmaled et Quadraluled.



La garantie 5 ans sur les hublots LED RESISTEX c'est :

+ de Sécurité dans les circulations

+ de Confiance dans le respect de la réglementation sur l'accessibilité des bâtiments

+ de Gains sur les Coûts d'exploitation

Sur www.resistex.com et toutes nos agences

Tél : 04 93 276 276 - Fax : 04 93 276 280 - contact@resistex-sa.com
www.resistex-sa.com

Réhabilitation Dans l'ancien, la réglementation est parfois difficile à respecter

■ L'aménagement des parties communes dans le respect des réglementations incendie et accessibilité s'avère particulièrement complexe lorsque l'opération s'inscrit dans un bâtiment ancien. Élogie a conduit la reconversion d'un immeuble rue Saint-Honoré, dans le 1^{er} arrondissement de Paris, en 12 logements sociaux (architectes Franck Essner et Viktoria Paniouchkina Moullet). « Pour pouvoir démolir un escalier secondaire afin d'y créer un ascenseur et un local à poussettes, il a fallu solliciter l'accord des architectes des bâtiments de France et de la commission du vieux Paris. Et nous avons reconverti une ancienne loge en local destiné au tri », illustre Olivier Imbert, directeur adjoint de la maîtrise d'ouvrage. Libérer de la surface n'est pas toujours possible, en particulier à Paris, où les locaux d'activité sont fréquents en pied d'immeuble. D'où la difficulté de répondre aux normes d'accessibilité, comme le montre la réhabilitation menée par l'Atelier MG d'un bâtiment en R+7 du XVIII^e siècle, rue des Petits-Champs dans le 2^e arrondissement. « Nous avons obtenu une dérogation auprès de la préfecture pour impossibilité technique et patrimoniale de créer une cage d'ascenseur, poursuit le maître d'ouvrage. Preuve que la conception des parties communes demeure assujettie au contexte de l'opération. »



A Un ascenseur n'a pu être installé qu'en supprimant un escalier secondaire (rue Saint-Honoré, Paris 1^{er}).

B Faute de place, le local à poubelles vient s'encaster dans le sas, séparé par une cloison à gauche (rue des Petits-Champs, Paris 2^e).

(•••) les dispositifs de chauffage, de ventilation et de désenfumage. Exclues des surfaces de plancher, elles peuvent être exploitées comme des lieux de sociabilité (*lire le focus p. 38*). Ou autoriser des greffes astucieuses, à l'instar des celliers du Lavoisier, opération livrée à Lormont (Gironde) par l'agence Brochet-Lajus-Pueyo pour Mésolia.

Usages quotidiens

Dans l'habitat collectif, la qualité d'usage ne se limite pas à l'accueil et la distribution. Elle s'étend à des problématiques plus quotidiennes : la gestion des ordures ménagères, ou le rangement des poussettes, vélos et véhicules, qui ne peuvent être résolues qu'en rez-de-chaussée ou en sous-sol. La question du local à ordures dépend notamment de la manière dont s'effectue la collecte des déchets. « L'agglomération bordelaise privilégie les containers enterrés à l'extérieur des résidences, souligne Bernard Layan. Plutôt que des locaux à ordures, nous aménageons donc des locaux à encombrants. » Dans le cas du ramassage, il faut idéalement concevoir un local à double accès (hall, rue) pour respecter un parcours « propre-sale ». Autre facteur à prendre en compte : le tri des déchets, qui nécessite au moins trois bennes et donc, une surface parfois difficile à gagner dans l'ancien situé en cœur de ville. « Lors d'une réhabilitation rue des Petits-Champs, dans le 1^{er} arrondissement de Paris, il a été impossible de créer un local adapté. Les containers ont simplement été encloués dans le sas de l'immeuble [photo B ci-contre], indique Catherine Languille, directrice de la maîtrise d'ouvrage d'Élogie. Compte tenu de cette absence de place, il n'était pas envisageable de créer un local pour les vélos et poussettes ». « Ce besoin émerge pourtant, surtout en centre-ville, observe Bernard Layan. En revanche, dans notre parc, les parkings sont moins remplis. » Enfin, sur les terrains inondables ou aux sols pollués, la création de parkings non enterrés, éclairés et ventilés naturellement offre une qualité d'usage appréciable. « L'approche qualitative doit absolument servir le projet social, et plus encore dans les parties communes, parce qu'elles dessinent le territoire du vivre ensemble », conclut Philippe Choquet, directeur du développement et de la promotion de SIA Habitat.

Félicie Geslin

