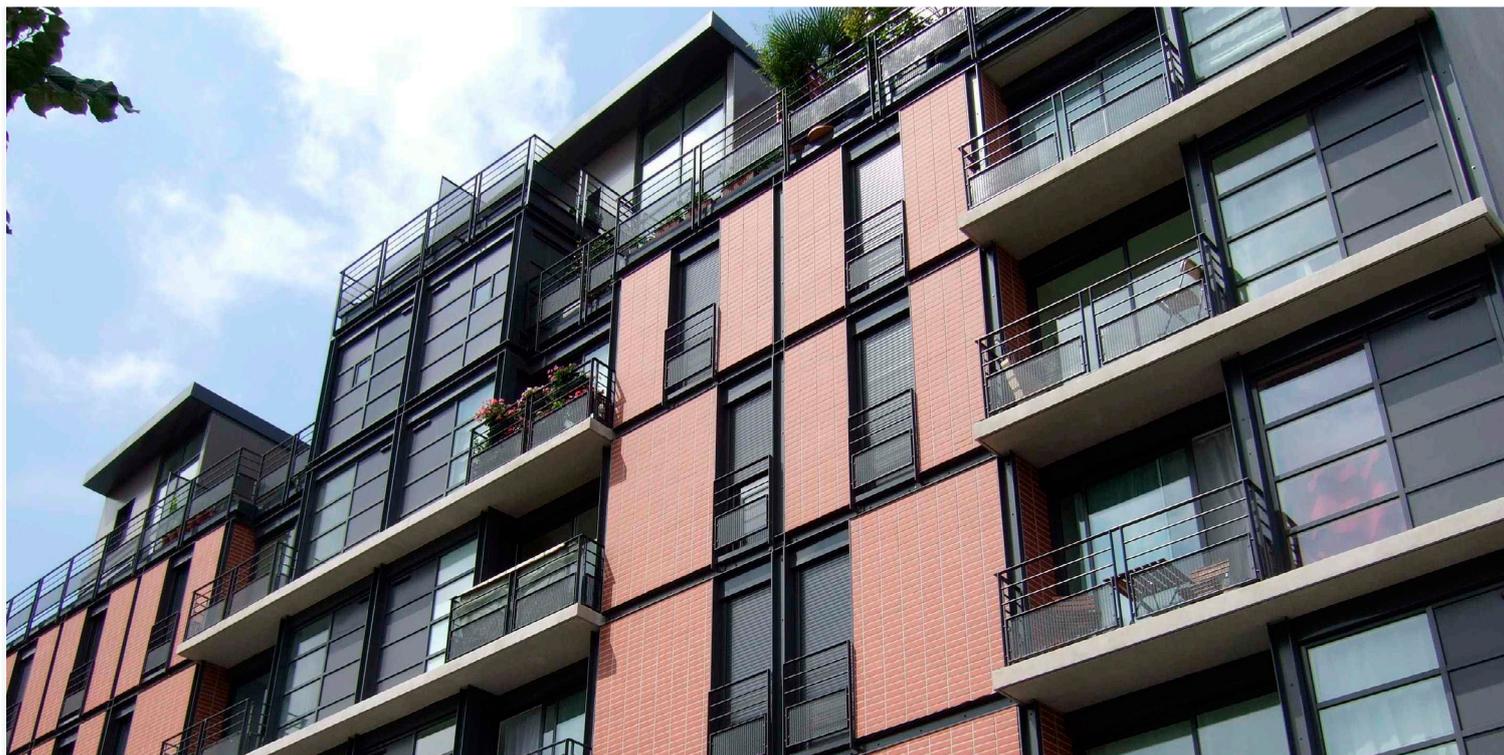


42 Logements collectifs, 14 lofts en accession et 2 commerces

Architecte : Simoneau & Hennig architectes

Maître d'ouvrage : SCI Saint-Denis Wilson

Adresse : 191-193 avenue du Président Wilson, 93200
Saint-Denis, 96.600 habitants (source INSEE)



Détail sur la façade principale sur l'avenue du Président Wilson, extrait © Simoneau & Hennig architectes

Le long de l'avenue du Président Wilson reliant Paris, en bordure de voie SNCF, deux parcelles sont réunies pour proposer une opération de logements en accession sur rue associée à un cœur d'îlot qui offre des lofts semi-individuels conçus selon le procédé de construction Styltech. L'ensemble est réalisé dans une esthétique post-industrielle.

Programme : 42 logements collectifs en accession à la propriété, 2 commerces, 14 lofts en accession

Date de livraison : printemps 2007

Surface : 4 461 m²

Coût de l'opération : 5 650 000 € HT



UNION
RÉGIONALE
DES CAUE
D'ÎLE-DE-FRANCE

Bordée par l'Avenue du Président Wilson, restructurée par la couverture de l'autoroute qu'elle borde en promenade plantée et longeant les terrains SERNAM et SNCF, cette opération de logements en accession résulte du regroupement de deux parcelles sur lesquelles ont été démolis un entrepôt et un petit immeuble de logements sociaux. L'avenue du Président Wilson, axe nord-sud structurant la Plaine Saint-Denis, reliant Paris, est anciennement la route nationale numéro 1, caractérisée par ses soixante-dix mètres de large et ses allées de platanes.

La parcelle la plus grande appartient à un propriétaire privé et individuel tandis que la petite parcelle regroupant les logements sociaux appartient à la ville. Le regroupement permet ainsi d'avoir un bon linéaire de façade et de soustraire le projet à de nombreuses contraintes d'accès, de disposition en cœur d'îlot et de vue. En 1960, l'autoroute A1 passe sur son tracé, ne laissant qu'une voie de part et d'autre et blessant ce territoire voué aux activités industrielles. En 1998, la réalisation du stade de France entraîne un projet de couverture de l'autoroute remporté par Michel Corajoud, paysagiste. Le projet transforme le site en une longue promenade plantée sur trente-huit mètres, entraînant la requalification de la Plaine et la programmation de plusieurs opérations de logements, privés et publics.

Contactée directement par la maîtrise d'ouvrage privée, l'agence Simoneau-Hennig réalise une étude de faisabilité qui remporte un certain succès auprès de la ville et s'inscrit alors dans une démarche que Plaine Commune souhaite développer. Le projet évolue ainsi naturellement et rapidement.

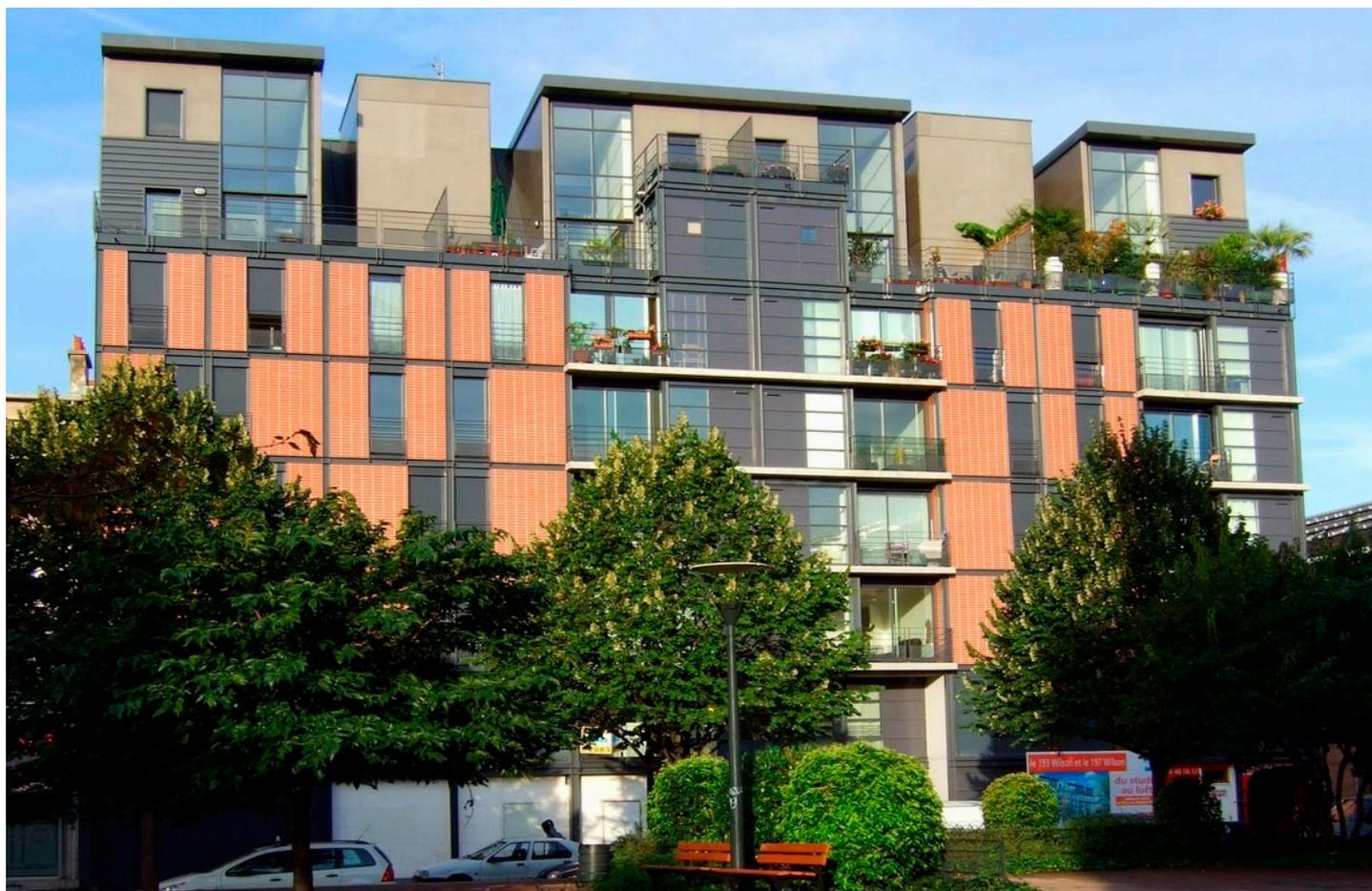
Le PLU, assez dirigiste sur ce secteur, permet d'avoir un grand gabarit sur rue, de construire de plus petites unités en cœur d'îlot contre les mitoyens et de créer une allée centrale de desserte, plantée.

Inscrit dans un territoire de la Plaine Saint-Denis en mutation, le projet réinvente une expression post-industrielle, à base de métal et de briques aussi bien dans son procédé constructif que dans l'image qu'il souhaite véhiculer. L'agence organise ses logements de manière stratégique : duplex sur l'arrière, grands logements en toiture, lofts en cœur d'îlot.

Les surfaces, comme souvent dans la promotion privée, sont petites (trois-pièces



Vue aérienne avant construction © Google Earth



Façade sur l'avenue du Président Wilson, un attique remarquable pour des duplex © Simoneau & Hennig architectes

de 57 m², deux-pièces de 37 m²) mais profitent d'extensions extérieures : balcons, terrasses, jardins, patios.

Sur rue, le projet, composé d'un programme mixte logements/commerces, s'établit à R+7 avec des retraits de façades libérant des terrasses à R+5 et R+6. Les paliers sont réduits au maximum de même que les dégagements intérieurs, objectif pour lequel l'architecte s'est battu auprès de la maîtrise d'ouvrage. Tous bénéficient d'une double orientation sauf les deux-pièces et certains trois-pièces. Les espaces servants ne bénéficient pas de lumière naturelle mais s'alignent avec les paliers et les dessertes verticales comme une longue colonne vertébrale divisant l'enveloppe en deux.

Sur cour, toutes les constructions s'élèvent à R+2. Elles prennent appui sur les mitoyens et sont agrémentées de terrasses et de jardins qui révèlent un cœur d'îlot végétal. Des doubles orientations sont créées grâce à la présence d'un patio. Celui-ci tient lieu d'entrée et de sas. L'entrée, en tant qu'espace et fonction, a disparu au sein des logements dans lesquels on pénètre directement par le séjour. Les espaces servants sont rejetés sur les mitoyennetés, ce qui ne permet pas d'éclairage naturel. Les cuisines ouvertes, souvent positionnées en second jour, marquent la liaison entre les espaces jour et les espaces nuits. Les appartements profitent d'un espace de rangement ou de dressing. Les terrasses et jardins sur dalle et en pleine terre en premier plan permettent de préserver l'intimité au cœur de cet îlot traversant.

D'un point de vue constructif, l'opération sur rue est réalisée en structure béton et les logements en cœur d'îlot selon le procédé structurel léger complet Styltech, réalisé à partir de profilés en acier galvanisé, assemblés. L'emploi de la brique est uniquement esthétique et rappelle le patrimoine industriel de la ville. L'opération est exécutée selon le procédé « gbrique » qui permet de gagner en isolation, celle-ci étant extérieure, et en inertie. Fixée sur le béton pour le bâtiment sur rue, cette plaquette, peu exploitée en construction neuve, est par ailleurs préconisée dans l'avis technique du Styltech. Ainsi, une unité des matériaux de façade se fait par l'emploi de deux techniques de pose différentes. Les fenêtres aux fines menuiseries sont en alu laqué



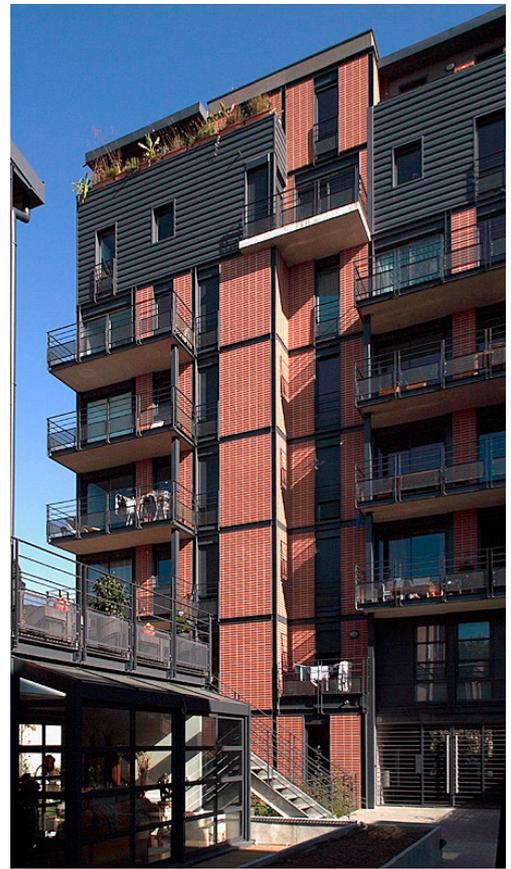
Vue des lofts en cœur d'îlot planté, à l'arrière des entrepôts © Christelle Lecoœur



Vue sur cour des lofts réalisés selon le procédé stiltec © Simoneau & Hennig architectes

gris anthracite, couleur reprise par les volets roulants, par la toiture et la structure en Styltech. Cette couleur est également utilisée sur les panneaux préfabriqués notamment au niveau des duplex. Enfin, un béton lazuré révèle les parties hautes du duplex, les pignons, les cages d'escaliers et ascenseurs.

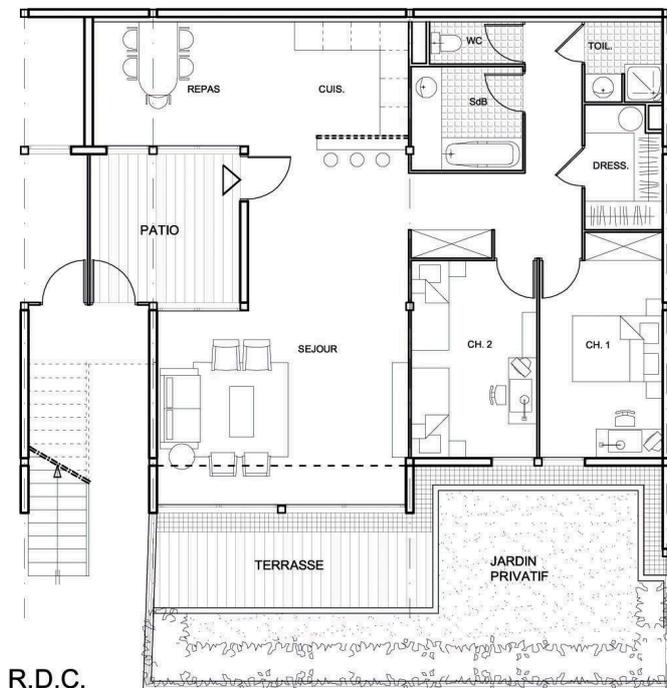
Si l'opération sur rue a pu se dérouler suivant le planning, la réalisation en cœur d'îlot a pris du retard pour des questions techniques : relance d'appel d'offre, entreprise peu opérationnelle qui cumule les délais et lancement d'un nouvel appel d'offre, accroissement d'un budget qui était initialement réduit. Le procédé Styltech nécessite une bonne mise en œuvre et une bonne connaissance du matériau que l'entreprise retenue ne maîtrise pas, ce qui entraîne un dérapage des délais accentué par un changement d'équipe au sein de la maîtrise d'ouvrage. Néanmoins, au-delà de ces désordres, il faut retenir un travail d'expérimentation technique novateur qui permet au projet de rompre avec le classicisme de ce type d'opération et de toucher une clientèle nouvelle au sein de la promotion immobilière privée.



Façade sur cour du collectif, au premier plan, le rez-de-chaussée des lofts traités en jardin d'hiver
© Simoneau & Hennig architectes



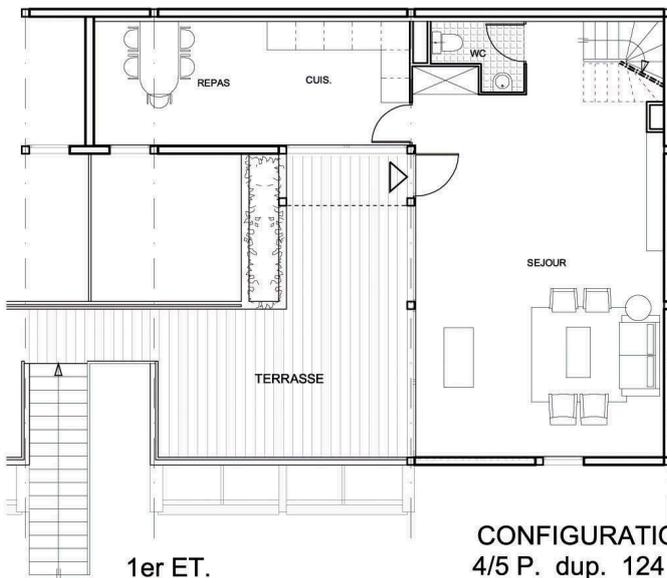
Plan masse © Simoneau & Hennig architectes



R.D.C.

CONFIGURATION
3/4 P. simp. 98 m²

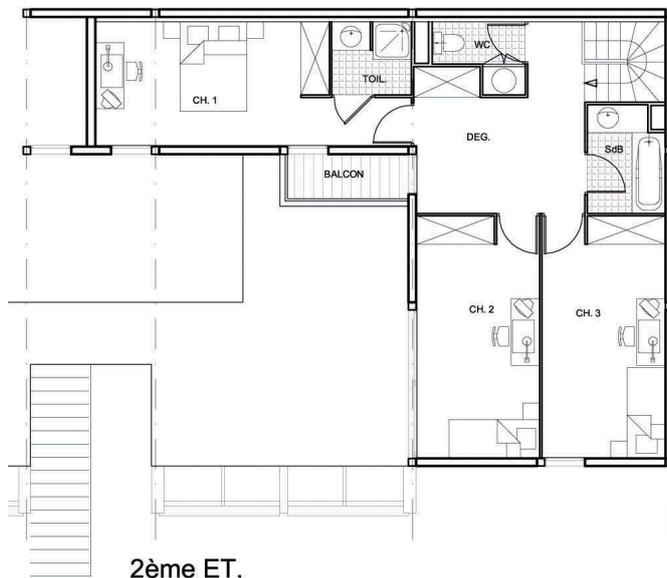
Plan type des lofts rez-de-chaussée articulé autour d'un patio, T3 et T4
© Simoneau & Hennig architectes



1er ET.

CONFIGURATION
4/5 P. dup. 124 m²

Plan type des lofts niveau 1, T4, T5 et duplex © Simoneau & Hennig architectes



2ème ET.

Plan type des lofts niveau 2, T4, T5 et duplex © Simoneau & Hennig architectes

Critères de qualité

Historique du projet

La maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre s'inscrivent dans une démarche contemporaine portant sur les typologies en cœur d'îlot et sur l'image.

L'opération est, à ce titre, un succès puisqu'une majorité des logements et plus particulièrement les grands logements, abritent des propriétaires occupants et non des investisseurs, qui s'intéressent plus aux petites surfaces de l'opération.

Dimension esthétique

Le long de l'avenue du Président Wilson aujourd'hui en cours de reconversion, l'opération se démarque par une esthétique post-industrielle qu'elle valorise à travers ses matériaux et ses volumétries basses en cœur d'îlot. Par son image qui rappelle l'univers de l'entrepôt reconverti et de l'immeuble industriel, elle s'articule au paysage encore ferroviaire et industriel qu'elle borde sur l'arrière de la parcelle et avec qui elle assure visuellement un lien.

Son esthétique très graphique, fondée sur le choix des matériaux et des pleins et des vides, propose un nouveau produit sur le marché de la promotion privée. Elle peut ainsi séduire une nouvelle population, attirée par sa situation géographique et son image contemporaine industrielle. Il faut rappeler que cette opération reste exceptionnelle et peu conventionnelle par son expression, les procédés et la qualité des matériaux employés dans le champ des réalisations de la maîtrise d'ouvrage privée.

Fonctionnalité, valeur d'usage, habitabilité

Si ce projet affiche des qualités, principe de maisons en cœur d'îlot et innovations techniques des structures bâties (ou système constructif), il est regrettable que la proposition ne soit pas plus innovante sur le logement et son organisation.

Dimension constructive

Au-delà de l'esthétique marquée de l'opération, il faut souligner sa rationalité constructive et son choix innovant en matière de matériaux afin de souligner une cohérence entre image et structure.

S'il est à regretter que les cumuls de problèmes de structure qui, associés à un changement au sein de la maîtrise d'ouvrage, ont entaché les relations et le bon déroulement de la réalisation de l'opération, il est important de souligner la prise de risque de la part de la maîtrise d'ouvrage et de la maîtrise d'œuvre pour l'emploi de nouveaux procédés techniques et structurels. Ceci permet une isolation par l'extérieur et garantit une meilleure pérennité de l'ouvrage et des coûts moindres de ravalement.

L'agence a développé un appareillage particulier pour les plaquettes « gbrique » et a fait preuve d'innovation en réutilisant un matériau peu employé en construction neuve.

Si le Styltech est un matériau facile à poser et complet (structure, enveloppe déclinable à volonté, souplesse et qualité de pose de l'habillage intérieur), il nécessite cependant une culture de mise en œuvre puisqu'il s'agit d'une structure légère sans soudure. Une mauvaise connaissance du matériau peut entraîner des problèmes de gestion du système constructif et des malfaçons.

Cependant il demeure révélateur d'une démarche atypique dans le logement et encore plus dans le logement de promotion privée : celle de la filière sèche. Enfin, il souligne l'engagement de la maîtrise d'ouvrage à être innovante et à réaliser une opération pilote. Elle s'inspire de la réalisation « maison individuelle » présentée au parc de la Villette en 2004 dans le cadre de la manifestation Renov, par l'agence Hamonic et Masson, ambassadrice de ce procédé mis en place par Arcelor.

Innovation

Comme le souligne Piotr Hennig, cette opération a, dans sa conception, bouleversé les codes de la promotion privée et a permis aux promoteurs de toucher une autre clientèle. La recherche technique et l'expérimentation d'un nouveau système constructif ont généré une opération peu conventionnelle dans sa conception, dans sa réalisation et son esthétique. Seule faiblesse : l'aspect traditionnel des typologies qui auraient pu proposer plus de fluidité, tout en conservant une rentabilité des surfaces et une logique de coûts.

Fiche d'identité *complète*

Adresse : 191-193 avenue du Président Wilson, 93200 Saint-Denis

Maîtrise d'ouvrage : SCI Saint-Denis Wilson

Assistance à maîtrise d'ouvrage : non

Contexte urbain : proche des lignes de chemin de fer sur l'arrière de la parcelle et des entrepôts Sernam, projet situé sur l'avenue du Président Wilson, axe structurant de la Plaine, reliant Paris. En 1960, l'autoroute A1, passe sur son tracé, ne laissant qu'une voie de part et d'autre et blessant ce territoire voué aux activités industrielles. En 1998, la réalisation du stade de France entraîne un projet de couverture de l'autoroute remporté par Michel Corajoud, paysagiste. Le projet transforme le site en une longue promenade plantée entraînant la requalification de la Plaine et la programmation de plusieurs opérations de logements, privés et publics

Modalité du choix du maître d'œuvre : directe

Maîtrise d'œuvre : Simoneau & Hennig architectes

Bureaux d'études : économiste, bet structure, bureau d'étude acoustique

Entreprise générale : pour le bâtiment sur rue (Colas), pour la partie sur cour, corps d'états séparés

Gestionnaire : logement en accession

Calendrier : études : 2003 ; livraison du chantier : printemps 2007

Type d'opération : construction neuve de logements privés en accession

Contenu du programme : 42 logements collectifs en accession à la propriété, 2 commerces, 14 lofts en accession

Mode de chauffage : électrique

Surfaces : (shon) 4461 m²

C.O.S. de la parcelle : pas de cos

Coût de la construction : 5 650 000 € HT

Contexte de l'opération : aménagement de l'avenue du Président Wilson

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

Surface du logement : 1 studio : 36 m², 2 studios : 28 m², 22 T2 : 44 m², 11 T3 entre 59 m² et 70 m², 3 T4 dont 2 duplex entre 75 m² et 88 m², 3 T5 duplex de 105 m²

Nombre de pièces : R+7 : T2 et T3 en étage courant

Orientation : appartements doublement orientés, sauf les deux pièces

Autres surfaces (balcon, cave, verrière, terrasse...) : petits appartements : balcons ; grands logements et lofts : jardin/terrasse/patio ; cave, parking, emplacements vélos