### FICHE TECHNIQUE

Programme initial:

Restructuration d'un entrepôt en 12

logements et 1 local d'activités

Programme actuel:

10 logements et 1 local d'activités

Lieu:

12 rue Florian, 93500 Pantin

Maître d'ouvrage

SCCA Florian (société civile de construction et d'attribution)

Maîtrise d'œuvre :

Des Clics et des Calques

Bureau d'études :

FACEA (TCE) | BIG (Structure)

Entreprise:

SARL CCP
Surface SHON

850 m<sup>2</sup>

Surface de la parcelle 1000 m<sup>2</sup>

Budget :

1.18 M€HT (coût travaux)

Calendrier:

Livré juillet 2013

#### REPARTITION DES TYPOLOGIES

- > 3 studios en duplex
- > 1 T2 + mezzanine ouverte
- > 1 T3 + mezzanine ouverte
- > 2 T3 + mezzanines fermées
- > 1 T4 en duplex
- > 1 T4 en duplex + cave
- > 1 T4 en triplex

#### SITE INTERNET

www. desclic set descalques. fr

#### COORDINATION

Les CAUE d'Île-de-France • contact@caue-idf.fr Stéphanie RENAULT • stephanie.renault@caue93.fr

CRÉDITS ICONOGRAPHIQUES

© Des Clics et des Calques

CRÉDITS PHOTOGRAPHIQUES

© Juan Sepulveda Grazioli

## L'OBSERVATOIRE DE LA QUALITÉ ARCHITECTURALE DU LOGEMENT EN ÎLE-DE-FRANCE

Créé en 2005 par les CAUE d'Île-de-France avec le soutien de la Direction Générale des Patrimoines et de la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Île-de-France, l'Observatoire de la qualité architecturale du logement en Île-de-France présente une collection argumentée d'opérations de logements de qualité.

Évolutif et partagé, cet outil développe une réflexion approfondie sur la qualité architecturale de l'habitat qu'il diffuse par la rédaction de retours d'expérience, l'animation de séminaires de recherche, la tenue de formations, d'expositions et dorénavant de visites d'opérations.

### ■ LE GROUPE DE TRAVAIL

Christelle BERGER • architecte / CAUE 78

Gautier BICHERON • directeur adjoint / CAUE 95

Justine BOURGEOIS • architecte / CAUE 93

Marcella CONCI • architecte-urbaniste / CAUE 91

Laurence DUFFORT • directrice / CAUE 75

Armelle ERDOGAN • assistante / CAUE IDF

Philippe GRANDJEAN • architecte / CAUE 77

Vincent LELIÈVRE • architecte-urbaniste / CAUE 92

Anne-Marie MONIER • architecte / CAUE 94

Solène MOUREY • architecte-urbaniste / CAUE 75

Stéphanie RENAULT • architecte / CAUE 93

Elisabeth ROJAT-LEFEBVRE • directrice / CAUE 78

DEPUIS 2007, 54 ANALYSES ONT ÉTÉ PUBLIÉES. RETROUVEZ LES TOUTES SUR WWW.CAUE-IDF.FR



# Les Visites

de l'Observatoire de la qualité architecturale du logement en Île-de-France





### 10 LOGEMENTS EN AUTOPROMOTION À PANTIN

Mercredi 01 mars 2017

### INTERVENANTE

Mathilde JAUVIN • Des Clics et des Calques

### Insertion urbaine

COMPRENDRE ET VALORISER LE SITE ET SES CONTRAINTES

Le projet « Melrose Sheds » propose un travail intéressant de conservation et de valorisation de l'existant à travers la réhabilitation d'un ancien entrepôt des années 1950. La parcelle acquise par le groupe d'auto-promoteurs est complexe, imbriquée dans un îlot dense entre un immeuble de logements collectifs et des bureaux de luxe. Pour implanter les logements dans la profondeur du cœur d'îlot, le projet dé-densifie la parcelle et créé une cour intérieure et des patios. Sur rue, le projet conserve la façade urbaine en briques existante. L'équipe d'architectes a réussi le challenge d'augmenter le parc résidentiel à des prix accessibles, dans un secteur métropolitain en plein boum immobilier, tout en préservant la trace de son histoire urbaine.

### Dimension esthétique

VALORISER L'IMAGE DU BÂTIMENT ET LA QUALITÉ DES ESPACES

L'opération tire parti du patrimoine ordinaire industriel et des volumes existants, pour créer une offre atypique de logements. Le traitement des façades participe à la valorisation de l'existant et permet un dialogue entre les différentes époques de construction. La sobriété des matériaux utilisés fait de ce projet un ensemble harmonieux et bien articulé avec l'existant : volumes, formes des toitures... Le revêtement de façade en bardage bois permet d'unifier l'ensemble et de mettre en évidence les percements des fenêtres. Il est également très apprécié par les habitants qui lui reconnaissent un aspect chaleureux et pérenne.

### Choix constructifs, techniques et environnementaux

ASSURER LA PÉRENNITÉ DU BÂTIMENT ET ANTICIPER L'ÉVOLUTION DES ESPACES ET DES USAGES

Ce projet fait preuve d'une attention particulière portés aux choix constructifs, les détails étaient soigneusement dessinés et ont bénéficié d'une belle mise en œuvre, notamment, pour la façade et les menuiseries en bois des fenêtres. En adéquation avec la démarche collective d'auto-promotion, les performances énergétiques de l'opération sont mises en commun afin de garantir une faible consommation d'énergie (chaufferie collective, VMC collective). Le montage en auto-promotion a conduit cependant à des difficultés en phase chantier.

## Fonctionnalité, habitabilité, valeur d'usage

OPTIMISER L'UTILISATION DE L'IMMEUBLE, AMÉLIORER LE CONFORT INTÉRIEUR, PERMETTRE LE DÉVELOPPEMENT DU PLAISIR D'HABITER ET DU SENTIMENT DU « CHEZ SOI »

La richesse de ce projet tient à son programme qui favorise un mode de vie de type communautaire. L'absence de réels espaces communs ou mutualisés fait défaut mais l'attention portée aux espaces extérieurs (cour commune, patios, terrasses) améliore le cadre de vie des habitants. Les dispositifs de filtres entre les logements auraient pu être améliorés, pour autant l'atmosphère de bon voisinage tempère l'effet de promiscuité. Par son montage en auto-promotion, l'opération propose un habitat non stéréotypé, adapté à chacun. Les architectes ont souhaiter proposer une alternative au « logement-produit », la valeur d'usage l'emportant sur l'investissement.Les logements profitent de qualités propres à l'espace capable du bâtiment existant : lumière zénithale des sheds, typologies de logement sur plusieurs niveaux (duplex, triplex). L'organisation atypique des logements - sur le modèle de loft - a cependant posé des difficultés d'appropriation pour les habitants.



















