

# Reconversion d'une ferme en logements sociaux

## Juziers (78)

Observatoire de la qualité architecturale  
Janvier 2011



UNION  
RÉGIONALE  
DES CAUE  
D'ÎLE-DE-FRANCE

 ekopolis

Ce document a été réalisé dans le cadre de l'Observatoire de la qualité architecturale du logement en Île-de-France, créé en 2005 par l'Union régionale des CAUE (URCAUE) grâce au soutien des Direction générale des patrimoines (DGP) et Direction régionale des affaires culturelles d'Île-de-France (DRAC). La démarche est mise en place avec - et pour - les acteurs du projet (élus, maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre, entreprises et usagers), auprès desquels est mené un travail d'investigation comprenant des interviews et des visites. Les projets de typologies, programmes et localisations variés sont sélectionnés par l'URCAUE et analysés sur la base des 7 critères de la qualité architecturale de l'Observatoire.

Pour enrichir le corpus de 31 analyses publiées en 2007 et 2008, une nouvelle série de dix fiches a été produite en 2011 en intégrant deux évolutions majeures :

- l'enrichissement du volet environnemental et technique grâce à l'apport d'Ekopolis ;
- l'examen approfondi de la « qualité d'usage » des opérations de logement collectif.

Pour cette nouvelle série, le thème de la réhabilitation a été privilégié.

L'analyse de la qualité d'usage a été développée grâce à un partenariat avec le Centre de recherche sur l'habitat (CRH) du Laboratoire architecture, ville, urbanisme et environnement (LAVUE), unité mixte de recherche n°7218 du CNRS ([www.lavue.cnrs.fr](http://www.lavue.cnrs.fr)). Elle est basée sur une série d'entretiens qualitatifs menés sur échantillonnage non représentatif d'habitants de chaque opération. En fonction du nombre de logements, 2 à 6 entretiens ont été réalisés avec les usagers, habitants ou gardiens d'immeuble. L'objectif de cette démarche exploratoire est, à partir des paroles des habitants, de révéler des pistes à explorer pour les maîtres d'ouvrage et d'œuvre.

L'ensemble des productions de l'Observatoire de la qualité architecturale du logement en Île-de-France est disponible sur le site internet [www.urcaue-idf.fr](http://www.urcaue-idf.fr) dans la rubrique Observatoires.

# Sommaire

<b>Visite commentée</b>	<b>p 4</b>
1 > Insertion urbaine	4
2 > État des lieux et diagnostic	5
3 > Acteurs du projet et planification	6
4 > Programme et intentions	7
5 > Construction, chantier et matériaux	8
6 > Espaces intérieurs, typologie, fonctionnalité	9
7 > Enveloppe et lumière	12
8 > Aménagements extérieurs et biodiversité	14
9 > Équipements et performance	15
10 > Habiter le 14 rue d'Ablemont	15
<b>Annexes</b>	<b>p 18</b>
Liste des entretiens	18
Bibliographie	18
<b>Critères de qualité</b>	<b>p 19</b>
<b>Fiche technique</b>	<b>p 20</b>

# Repères

**Programme :** reconversion d'un corps de ferme en 9 logements sociaux avec stationnements

**Localisation :** 14 rue d'Ablemont 78820 Juziers

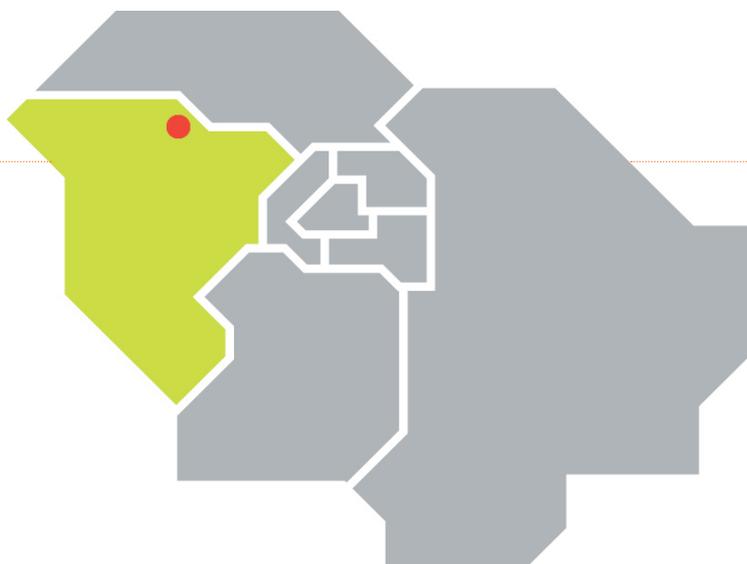
**Date de livraison :** juillet 2007

**Surface :** 680 m<sup>2</sup> SHON

**Coût travaux bâtiment :** 975 000 € HT

**Maître d'ouvrage :** OPH interdépartemental de l'Essonne, du Val-d'Oise et des Yvelines (OPIEVOY)

**Architecte :** Pierre Lépinay architecte



L'intérêt de ce projet est double. Le programme de reconversion d'un patrimoine viticole ancien, situé en centre-ville, en logements sociaux marque par son originalité ; la réalisation donne à voir l'insertion d'éléments architecturaux contemporains dans le respect du bâti ancien, en dépit des contraintes imposées par une intervention lourde.

*« C'est une démarche : on utilise tout le potentiel de l'existant. On ne cherche pas à faire de pastiche. L'intégration d'une architecture moderne dans un bâtiment ancien doit se faire sans violence afin que l'on ait le sentiment que tout a déjà été là grâce à une insertion en douceur. Ce qui est intéressant c'est de mélanger l'ancien avec le moderne et de jouer des contrastes. »*

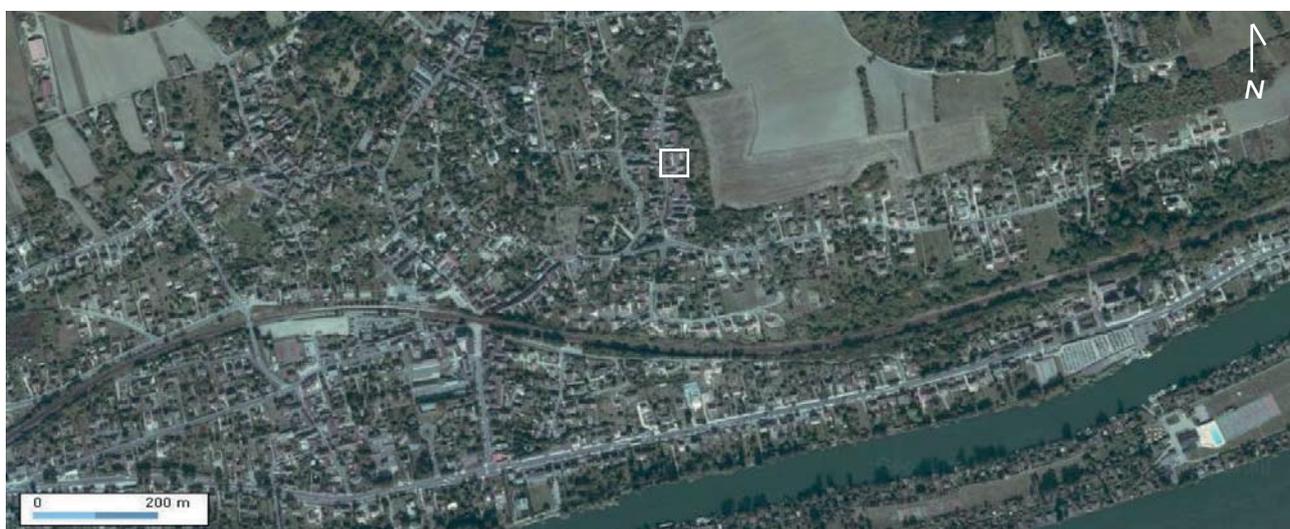
Pierre Lépinay, architecte

# Visite commentée

## 1/ INSERTION URBAINE ET TERRITOIRE

Juziers est une petite ville proche du Parc naturel régional (PNR) du Vexin Français. Le projet prend place sur les hauteurs de la ville de Juziers près de la gare SNCF, qui relie la ville à Paris par la Gare St-Lazare. La parcelle se situe sur un coteau calcaire en pente, au cœur d'un tissu constitué d'anciennes fermes et d'un bâti ancien souvent réhabilité au fil des ans. La présence d'une certaine ruralité se fait ressentir aussi bien dans les typologies urbaines et bâties que dans les matériaux et les éléments patrimoniaux présents sur le site.

Ouverte uniquement à l'ouest sur rue, la parcelle, assez enclavée, est initialement constituée par l'imbrication de plusieurs bâtiments hétéroclites reliés par un système de cours. À l'est, le site est délimité par une falaise et un mur de soutènement d'environ six mètres de haut.



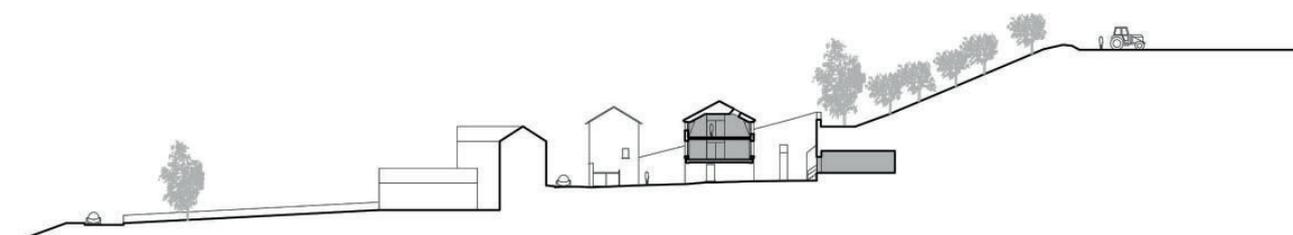
La rue d'Ablemont est située sur les hauteurs de Juziers mais près du centre ville et de la gare, sur un ancien territoire agricole et viticole en lanière. Cette étroite rue regroupe d'anciennes exploitations bordée par une falaise plantée en partie est.



La reconversion s'intègre dans un patrimoine ancien homogène dans ses matériaux et ses couleurs.



Vue sur la ville depuis les hauteurs.



Coupe générale sur le site : jeu des profondeurs, présence du dénivelé et de la falaise.

## 2/ ÉTAT DES LIEUX ET DIAGNOSTIC

Le site est occupé par plusieurs bâtiments hétérogènes et d'époques différentes. Il n'est pas classé, ni situé en périmètre historique. La parcelle a été extrêmement densifiée dans le temps pour répondre aux besoins de la ferme. L'exploitation viticole était composée de logements, de plusieurs caves voûtées creusées à même la roche calcaire et d'autres corps de bâtiments enclavés et imbriqués (hangars, granges). Les caves troglodytes servaient à stocker le vin. La parcelle ne se prêtait pas idéalement, de par sa structure, ses contraintes et ses orientations, à une reconversion en logements.

Néanmoins, la structure générale, composée autour de quatre petites cours fermées successives formant un ensemble continu et complexe, présentait des qualités en termes de compacité, de variation de séquences et de points de vue. De même, l'ensemble du bâti présentait, malgré sa diversité, une bonne tenue structurelle.

Des percements existaient, sans imposer de trame régulière. Les couvertures ainsi que toutes les menuiseries étaient à reprendre. L'ensemble des réseaux était à réaliser. La démolition totale de certains bâtiments était aussi à prévoir afin d'ouvrir la parcelle à plus de perméabilité et libérer de la SHON, tout en conservant son rapport affirmé entre les pleins et les vides.

Une excellente compréhension du site et la mise en valeur d'éléments architecturaux existants et de la structure générale de l'ensemble ont produit un projet respectueux du patrimoine local. L'équipe de maîtrise d'œuvre a également accepté le jeu de la reconversion où il faut s'adapter, être patient et inventer au fur et à mesure.



© Pierre Lépinay architecte

Vue sur l'un des corps de bâtiments (C) en pierre, marqué par peu d'ouvertures et une forte matérialité de sa façade et de sa structure.



© Pierre Lépinay architecte

Vue des bâtiments d'origine, organisés autour d'un système complexe de cours.



© Pierre Lépinay architecte

Vue sur les bâtiments d'origine sur rue.



© Pierre Lépinay architecte

Vue sur une cour intérieure avant les travaux.

### 3/ ACTEURS DU PROJET ET PLANIFICATION

La formalisation du projet a requis un temps assez long, avec deux ans d'études. Il a débuté avec l'acquisition de la parcelle par la ville l'année 2000. Le propriétaire, privé, était un ancien fermier.

La programmation s'est d'abord orientée vers la réalisation d'un équipement. Du fait des financements élevés que cette option supposait, la programmation a été réorientée vers de l'habitat malgré les contraintes inhérentes au site. En tant que maître d'ouvrage et futur gestionnaire, l'Opievoy a hérité du projet en connaissance du fait qu'il s'agissait d'une reconversion lourde et coûteuse. Le projet comportait un objectif bien réel d'intégration du logement social en centre-ville. Un bail emphytéotique gratuit de 55 ans a été signé entre l'OPIEVOY et la ville afin d'alléger le coût de l'opération. La consultation sur note d'intention pour l'attribution du marché de maîtrise d'œuvre a été remportée par Pierre Lépinay de l'agence d'architecture du même nom. L'architecte a réalisé un ensemble de logements dans le sud de la France, à Sisteron, dont le contexte et la programmation présentent des caractéristiques communes avec ce projet. Pierre Lépinay a fait preuve, dans sa note, d'une sensibilité à la mémoire du patrimoine rural, au relevé d'éléments patrimoniaux caractéristiques qui peuvent prolonger l'histoire architecturale d'un bâti, avec une attention particulière pour ce qui est révélé, caché ou qui disparaît lors d'une reconversion. Son intention s'est peu à peu précisée, jusqu'à se concrétiser en le souhait d'intégrer, sans violence et en évitant les effets de pastiche, une architecture moderne, au moyen de quelques détails, effets de colorimétrie ou de contraste discrets ayant pour seul but de révéler les qualités de l'ancien. L'ensemble de l'opération révèle un travail de qualité sur les détails, l'exécution et l'économie du projet, rendu possible par une grande écoute entre les différents acteurs, un dialogue constructif et permanent.



*Vue générale de l'opération depuis la rue d'Ablemont : perception du système de cours et de la profondeur de la parcelle qui se termine par la falaise. Une grille en fine serrurerie permet la transparence et la perméabilité vers la rue tout en marquant une délimitation claire de la parcelle.*

© Patrick Tournebœuf

## 4/ PROGRAMME ET INTENTIONS

Trois types de bâtiments composent le site : un bâti très ancien, de facture classique, un bâti des années 1920 et un bâti plus récent.

L'architecte a commencé par établir une analyse très détaillée et très précise de l'état existant pour établir un diagnostic précis, aussi bien architectural et sensible que technique. Le projet s'inscrivait dans le cadre d'une reconversion très lourde aussi bien en termes d'usage qu'en termes constructifs.

Des bâtiments agricoles ont été démolis afin de dédensifier la parcelle et de lui redonner une certaine lisibilité, d'ouvrir des vues et les cours tout en préservant l'intimité. Malgré un coût important de remise en état, deux des trois caves creusées dans le coteau ont été conservées, grâce à un renforcement des murs soutènement par des tirants dans la falaise. Elles ont ensuite été divisées pour être attribuées à chaque logement.

Le programme a été organisé et calculé au regard des mètres carrés exploitables disponibles. Une attention particulière a été portée au patrimoine hérité ainsi qu'à la typologie des logements et à leur compacité maximale. Des changements (des escaliers en façade, par exemple) ont été effectués dans le cadre d'un permis de construire modificatif, mais les façades ont été conservées. Aucun élément ne démarque les bâtiments de leur environnement.



Bâtiment F

Bâtiment G

© Pierre Lépinay architecte

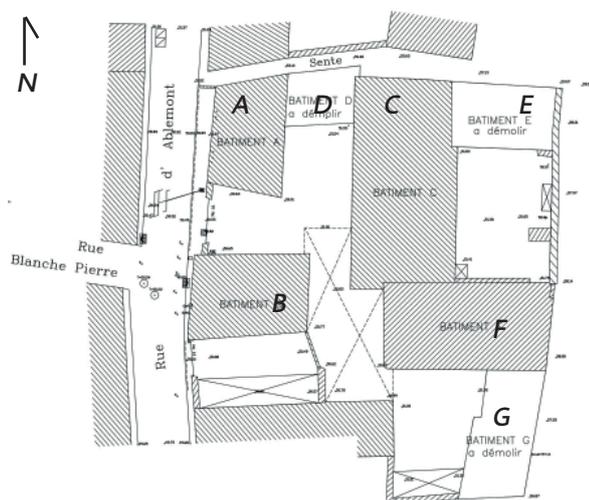


Bâtiment A

Bâtiment D

Bâtiment C

© Pierre Lépinay architecte



Localisation et vues des bâtiments d'origine au sein de la parcelle existante.



Bâtiment E

© Pierre Lépinay architecte

© Pierre Lépinay architecte

## 5/ CONSTRUCTION, CHANTIER ET MATÉRIAUX

Un premier appel d'offre infructueux en octobre 2005 a retardé le démarrage du chantier de 3 mois. La démolition, le gros-œuvre, la plâtrerie et le carrelage ont finalement été assurés par des ouvriers internes à l'entreprise générale, SOBEMA. Dans le cadre d'une reconversion ayant pour objectif de valoriser la construction d'origine, il était d'importance que la maçonnerie soit effectuée par le mandataire pour y apporter un maximum de soin. L'électricité, la plomberie, la peinture, la charpente et la couverture ont été assurés par des sous-traitants.

Une difficulté majeure de ce chantier était l'étroitesse du terrain et de son accès, notamment pour l'évacuation des gravats de démolition. Des moellons présents dans le sol ont compliqué le passage des réseaux.

Hormis les façades sur rue enduites, tous les murs des bâtiments sont en pierre apparente d'origine, grâce au rebouchage des trous par des pierres du site. Les linteaux en bois d'origine, sans intérêt structurel, sont mis en valeur. Par de multiples combinaisons, cela permet de conserver l'esthétique générale du bâtiment. Les planchers ont tous été repris, sauf dans le bâtiment central où ils ont dû être démolis et reconstruits en plancher collaborant.

Toutes les menuiseries et les toitures ont été reprises, les charpentes en partie. À l'intérieur, tous les murs ont été doublés. Ils ont été isolés par de la laine de verre, de même que les combles.

Les remontées d'humidité par capillarité dans les murs étaient un des problèmes majeurs posés par le site. Le bureau d'études a prescrit un revêtement de sol extérieur en béton et l'ajout de bèches (saillies sous la semelle de fondation) sous les murs de soutènement qui ont été réalisés, et des percements et injections de résine qui n'ont pas été exécutés à cause du coût de cette technique. En remplacement, les pieds de murs sont protégés par des plinthes en enduit ciment hydrofuge de 20 cm de hauteur. Les pieds des murs de soutènement sont bien renforcés et protégés par des banquettes béton filantes.

Des traces blanches sont tout de même déjà visibles au pied de plusieurs murs (bâtiment F notamment) et les remontées de calcaires risquent de rendre les pierres poreuses.



Vue sur les charpentes avant les travaux.

© Pierre Lépinay architecte



Vue sur la façade principale avec les poutres d'origine conservées et les nouveaux cadres en béton délimitant les percements.

© Pierre Lépinay architecte

## 6/ ESPACES INTÉRIEURS, TYPOLOGIE, FONCTIONNALITÉ

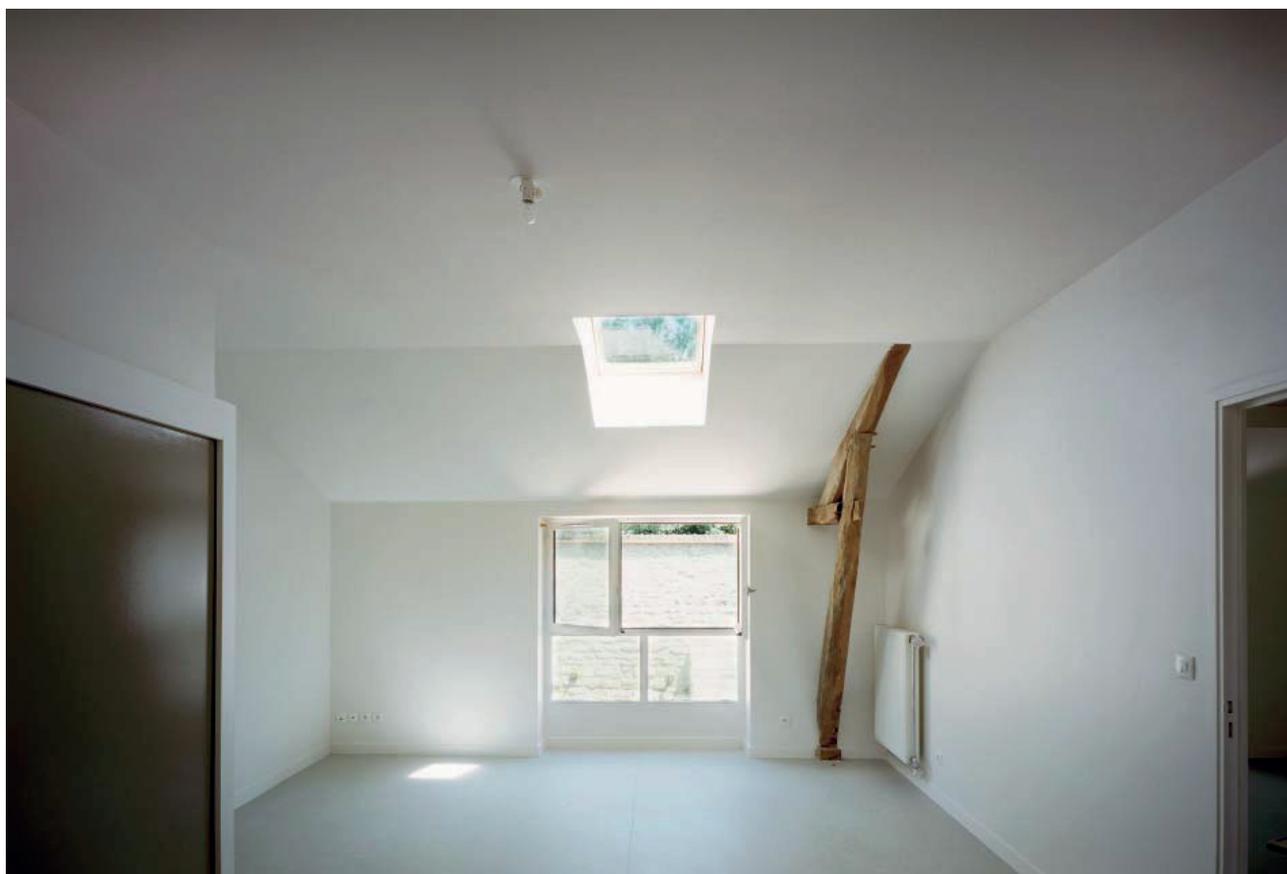
Reconvertir l'ensemble des corps de bâtiments s'annonçait très contraignant et relèvait, au regard des contraintes du POS, de l'ensoleillement et du site, d'un travail au cas par cas, appartement par appartement. L'architecte a réévalué ces contraintes pour créer de la diversité au sein du projet et produire des logements efficaces.

Les neuf logements s'organisent dans les anciens corps de ferme au pied desquels des places des stationnements sont délimitées par l'emploi au sol d'un matériau différent.

Plusieurs typologies sont développées : deux pièces, trois pièces, duplex dans du logement collectif mais aussi au sein d'une maison individuelle.

L'un des axes principaux de recherche en matière d'organisation était celui de la lumière et de son parcours au sein d'un espace initialement assez sombre. Trouver des perméabilités et des effets de profondeur a été l'un des principes directeurs du dessin architectural. Cette intention est perceptible dès l'entrée de la parcelle, où une fine grille, peu haute, laisse passer les regards.

Tous les logements bénéficient d'une double voire d'une triple orientation, l'un des objectifs étant de ramener au sein de ce bâti épais le maximum de lumière.



*Vue d'un séjour orienté vers la falaise au premier étage. Deux ouvertures pallient à l'absence de vue et à l'effet de cloisonnement que la falaise peut produire. Quelques éléments de structure bois demeurent apparent. La partie nuit est accessible depuis le séjour.*

L'architecte organise, au sein des différentes enveloppes, les logements selon des principes d'extrême compacité, en limitant au maximum les espaces de transition. Ceux-ci sont maintenus a minima : entrée marquée par un placard, espace nuit distinct, cuisine séparée par une double porte... .

Éclairées naturellement, parfois par deux voire trois ouvertures (un velux permet parfois de voir la cime des arbres), les cuisines se transforment dans les appartements les plus vastes en véritable pièce de vie où l'on peut prendre un repas. Certaines cuisines associées au séjour fonctionnent par couple et en double orientation. Ce principe atténue le fait que le séjour, réduit en taille, contraint par l'existant, commande l'espace nuit.

Dans plusieurs cas, les séjours profitent de deux ouvertures, principalement dans le cas où ceux-ci sont orientés vers le coteau boisé qui ferme la vue. Les WC et salles de bains (quand cela est possible) et les parties communes profitent eux aussi d'un éclairage naturel délivré par une petite fenêtre.

Les espaces étant petits, ce travail de la lumière apporte de la fluidité et de la diversité, accentuées par la recherche de diagonales et de grandes distances.

Les stationnements ouverts occupent une importante partie des cours. Ils ont été imposés dans le programme, le stationnement dans la rue étroite et en pente n'étant pas autorisé. Quelques boxes ont également été créés. Les rez-de-chaussée sont dédiés en partie aux locaux de services ainsi qu'aux caves dans la falaise.



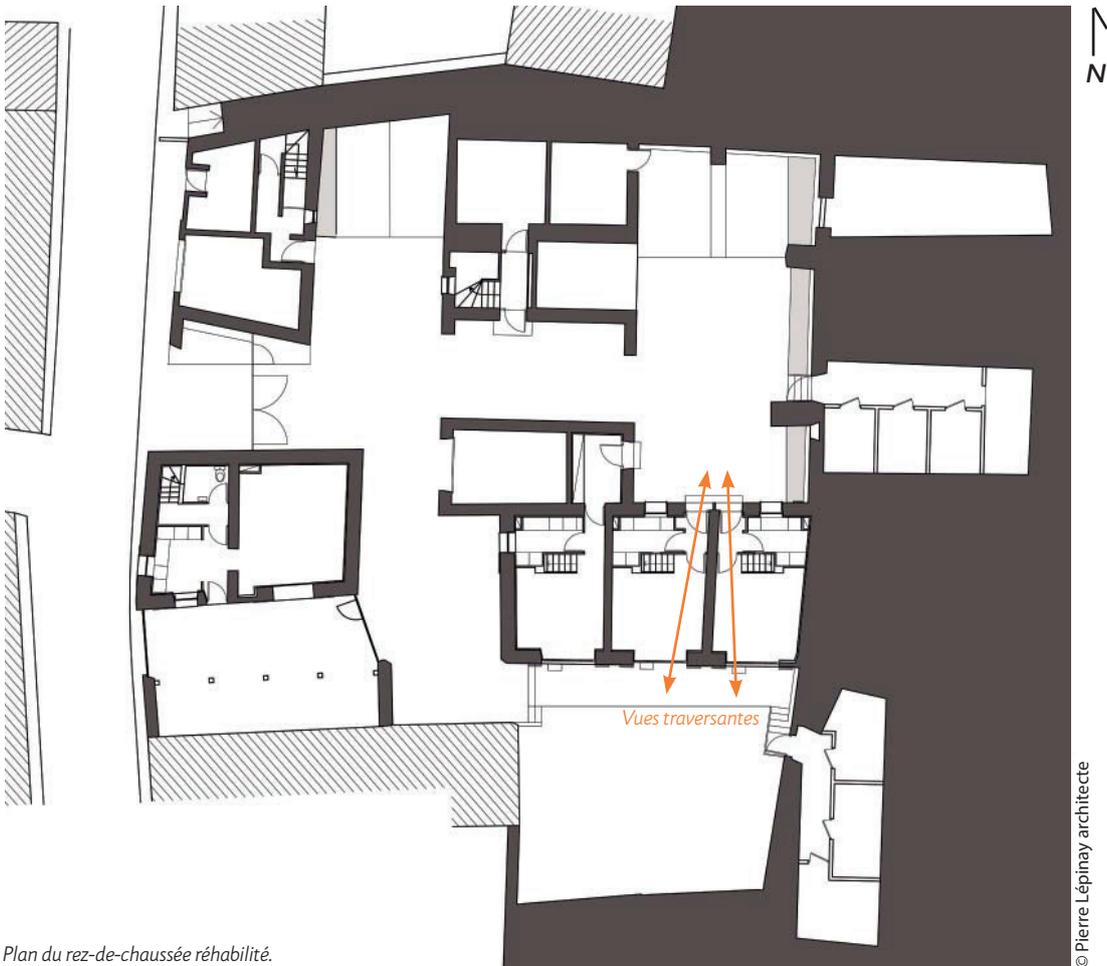
Vue sur la façade sud des duplex et leurs très larges ouvertures.

© Patrick Tourmeboeuf



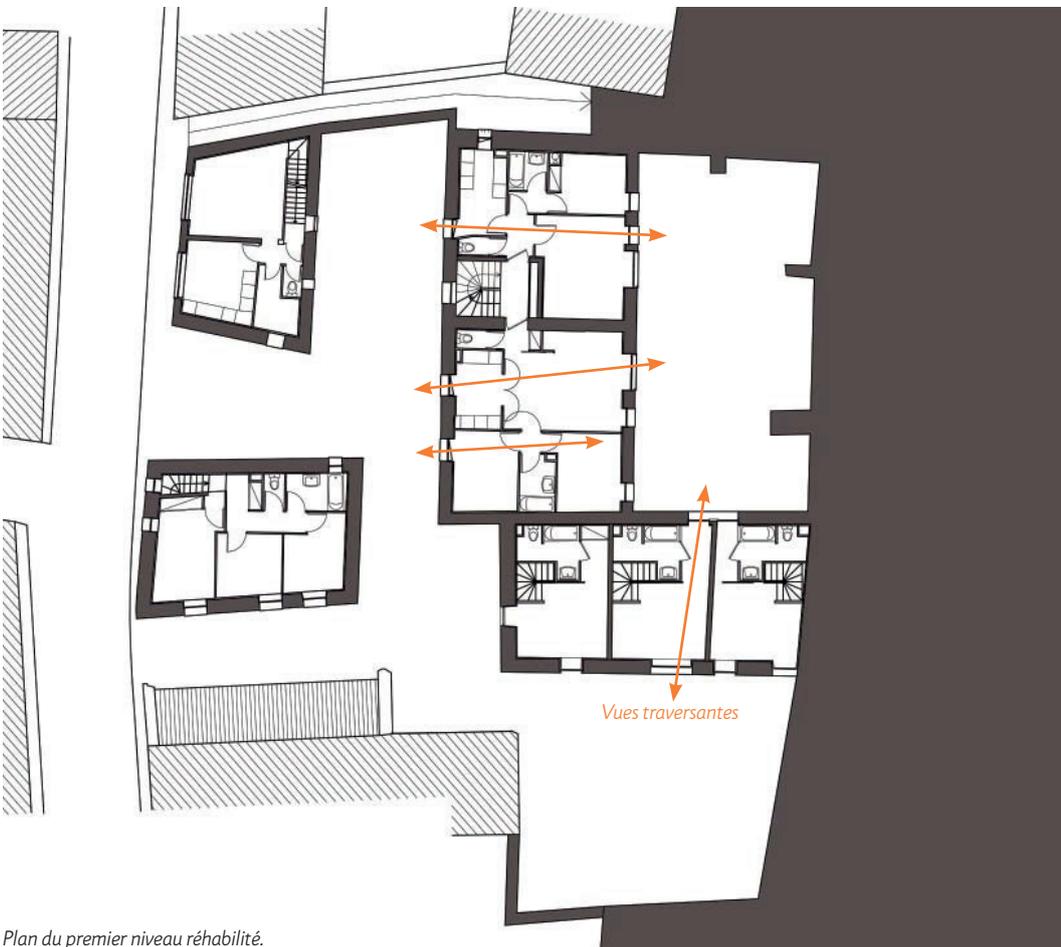
Vue d'un séjour traversant ouvert sur la cuisine.

© Pierre Lépinay architecte



Plan du rez-de-chaussée réhabilité.

© Pierre Lépinay architecte



Plan du premier niveau réhabilité.

© Pierre Lépinay architecte

## 7/ ENVELOPPE ET LUMIÈRE

La conception révèle un travail notable de détail extrêmement précis au niveau des percements, adaptés à chacun des bâtiments, en tenant compte de son enveloppe et de sa date de construction. Des fenêtres existantes ont été rebouchées ; en parallèle, des fausses fenêtres ont été créées sur les sondages. Les percements viennent conforter la massivité de la maçonnerie mise à nue et débarrassée de ses enduits, en renforçant l'effet par un cadre de béton marqué à la truelle de 3 cm (initialement en pierre) cerclant la fenêtre. Comme un joint creux, ce cadre se positionne en léger retrait par rapport aux murs, dans le dessein de créer une fine ombre. Cette ombre se retrouve dans les appuis de fenêtre traités également en béton, mais en surépaisseur par rapport au mur.

Toutes les menuiseries sont peintes dans un ton uniforme très sobre, assez sombre, qui apporte une homogénéité, sans brutalité. Des anciennes poutres en bois sont conservées. Seules les fenêtres du rez-de-chaussée sont pourvues d'une occultation extérieure, sous la forme de volets extérieurs en bois et contreplaqué, très simples, réalisés par un menuisier. Les cadres béton sont fermés par un plan de couleur grise qui se fond avec eux. À cette sobriété et cette simplicité étudiées s'ajoute la mémoire du lieu, matérialisée par la conservation de quelques traces de son usage agricole : certaines pierres d'origine ont par exemple été réutilisées comme emmarchement pour accéder aux portes-fenêtres du rez-de-chaussée.

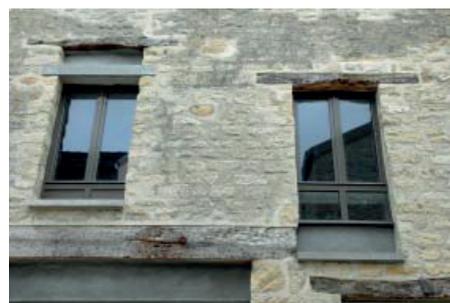
Si le bâtiment principal concentre une importante partie des détails mis en place, les bâtiments sur rue, plus récents, révèlent un traitement moins élaboré et des interventions moins lourdes, par souci d'économie. Cependant, le dialogue entre les couleurs, les matériaux et l'existant perdure par un enduit en ciment clair. Celui-ci se généralise sur les façades rue, se retourne en pignon et invite le regard à se prolonger vers la cour. De la même manière, certaines fenêtres, sur rue sont positionnées dans l'épaisseur du mur, cette fois par un souci d'intimité.



Façade et coupe du projet précisant l'inscription des percements.



Trace d'une fenêtre rebouchée et d'un percement.

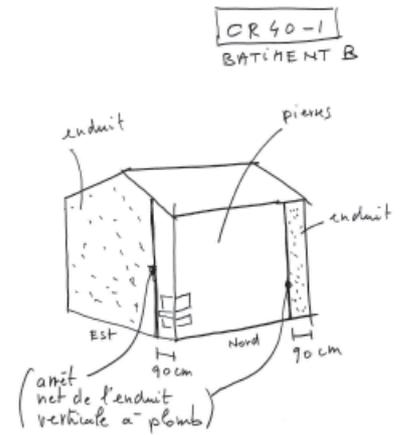


Quelques traces de l'ancien bâti ont été conservées, comme éléments de mémoire.



Vue sur le bâtiment B : les enduits ne s'arrêtent pas aux angles mais se retournent sur la face adjacente.

© Pierre Lépinay architecte



© Pierre Lépinay architecte

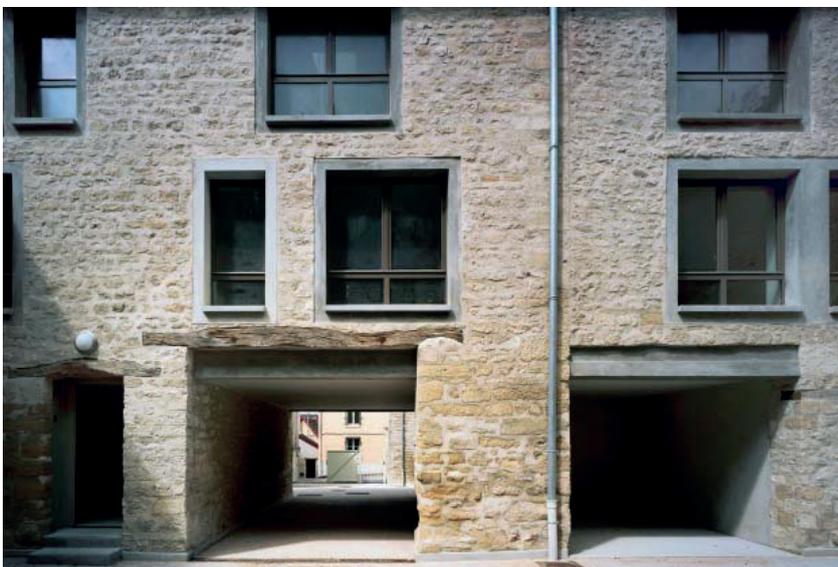
Schéma de principe d'application des enduits pour le bâtiment B.

L'architecte a réalisé au fur et à mesure du chantier une série de croquis servant de base de dialogue avec l'entreprise.



Vue sur la façade sud du bâtiment F.

© Patrick Tournebœuf



Plusieurs types d'ouvertures (selon l'épaisseur du béton, la profondeur des joints) animent les façades.

© Patrick Tournebœuf



Détail d'un encadrement de fenêtre.

© Pierre Lépinay architecte

## 8/ AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS ET BIODIVERSITÉ

Le projet s'organise autour d'un système de cours extrêmement minérales. La végétation s'inscrit dans la composition architecturale de l'ensemble. La majorité des logements prennent vue vers la falaise où, au sommet, une masse épaisse d'arbres crée un poumon vert visuel mais inaccessible, délimité par la topographie du site (visible sur la photo ci-dessous). Au rez-de-chaussée, certains appartements, légèrement surélevés, s'ouvrent sur un seuil et sur un cadre en béton. Celui-ci marque une délimitation entre l'espace public de la cour en gravier et l'espace privé, même si cette délimitation permet de desservir l'escalier menant aux caves. Des plans de graminées créent également une mise à distance par rapport aux murs maçonnés.

Les cadres de fenêtres en béton sont suffisamment larges pour que les habitants puissent les investir, en y disposant des bacs à fleurs. Enfin, un entre-deux végétal est laissé presque à l'état sauvage entre la séparation mitoyenne et le bâti.



© Patrick Tournebœuf

La cour en fond de parcelle offre un espace qui oscille entre minéral et végétal. La forêt est comme retenue par le mur de soutènement.



© Pierre Lépinay architecte

Le seuil du bâtiment est marqué par une marche et un changement de matière.



© Pierre Lépinay architecte

Les fosses en pleine terre sont plantées de graminées (non encore sorties de terre sur la photo).

## 9/ ÉQUIPEMENTS ET PERFORMANCE

La maîtrise d'ouvrage n'a pas défini d'objectif particulier de protection de l'environnement ni de réduction de la consommation d'énergie. Le travail de conservation des structures en pierres d'origine a tout de même contribué à limiter la production de déchets et la consommation d'énergie liée aux travaux. Les seuls calculs thermiques effectués sont ceux de la réglementation 2005, qui ont conduit à isoler tous les logements par l'intérieur, y compris les combles. Le chauffage est collectif, avec deux chaudières gaz Viessmann (2x66kW) et diffusion par radiateurs. Les chaudières chauffent également le ballon d'eau chaude sanitaire collectif de 500 L. La ventilation est mécanique.

Concernant le confort d'été, les seuls dispositifs d'occultation prévus sont des volets pleins en bois sur les baies vitrées orientés sud au rez-de-chaussée. À l'est, le mur de soutènement protège la façade du rayonnement direct mais les fenêtres à l'ouest y sont exposées.



Vue sur la chaudière.

© Clément Rigot / URCAUE

## 10/ HABITER LE 14 RUE D'ABLEMONT

### DANS LE QUARTIER/VILLAGE

La reconversion du bâti ancien a privilégié la conservation de matériaux existants, permettant d'intégrer les logements à leur environnement urbain. Ce parti pris a été particulièrement ressenti et apprécié par les habitants, de même que le calme et la tranquillité du quartier. La rue sur laquelle donne la résidence est passante et les gens stationnaient sur les trottoirs, ce qui posait des problèmes pour la sortie en véhicule de la résidence. Un arrêté municipal a interdit ce stationnement, ce qui a facilité l'accès. En l'absence d'un miroir, la sortie de la résidence reste dangereuse. Bien que le village ait une gare, les habitants utilisent peu les transports en commun. Ils utilisent principalement la voiture pour faire leurs déplacements quotidiens (travail, courses) ; s'il y a quelques commerces de proximité dans le village, la majorité se trouvent dans le village voisin.

*« [Je ne vais jamais travailler en transport en commun.] Parce qu'il faudrait que je parte de chez moi (...) 1h30 en avance, [au lieu de 15 à 30 min en voiture] »*

Mlle T., T2 duplex au rez-de-chaussée.

*« C'est un village sympa, il y a une boulangerie, y'a un docteur, il y a plein de choses. (...) Pour tout ce qui est boulangerie, je le fais en rollers. (...) Il y a une boulangerie en bas, mais je vais à celle de Gargenville donc on se balade. (...) C'est juste à côté, c'est à une demi-heure. (...) Par contre quand il y a des courses, en rollers, ça fait un peu lourd avec le sac, donc du coup on y va en voiture. (...)*

*C'est hyper sympa d'avoir un appartement comme ça, et puis le fait que ce soit intégré, que ce soit en pierre vous voyez ? Qu'ils aient pas fait du neuf, qu'ils aient réhabilité un ancien bâtiment même si au final apparemment ils l'ont complètement transformé par rapport à ce qu'il était, je veux dire qu'ils aient gardé le cachet de la pierre pour un type HLM (...) C'est pas très fréquent, enfin apparemment c'est peut-être en vogue en ce moment, je ne sais pas ... (...)*

*Y'a encore un mois, (...) c'était une vraie gêne par contre, la petite rue qui passe devant, tout le monde se stationnait sur les côtés, vous savez à moitié sur le trottoir et elle est hyper étroite (...) C'était hyper pénible et en fait il y a eu un arrêté municipal qui leur a demandé de ne plus se stationner ici (...) On passe juste déjà. »*

M. G., T3 au 2<sup>ème</sup> étage.

## DANS LA RÉSIDENCE

Les logements en duplex au rez-de-chaussée ont un salon qui donne en façade sud sur une cour commune végétalisée. Les résidents utilisent cet espace comme une terrasse, ils y font des barbecues. Cette cour est aussi l'accès à leurs caves. La cour minérale est utilisée pour le stationnement des véhicules et pour l'accès aux caves des autres logements. Les caves sont trop humides et les habitants ne les utilisent pas ou peu. L'ensemble de la résidence est sécurisé par un portail d'entrée, ce qui a été très apprécié pour les logements en rez-de-chaussée et pour les voitures. Il n'y a pas de nuisances sonores entre les différents locataires, qui se côtoient peu.

*« Chacun fait comme il veut mais [on] est quand même dans un lieu sécurisé, y'a un portail, un portillon, c'est pour qu'ils soient utilisés. »*

Mlle T., T2 duplex au rez-de-chaussée.

*« Le problème de la cave c'est qu'elle est très humide donc en fait on ne peut rien laisser, tout pourrit dedans. (...) Elles sont jolies mais elles sont hyper humides. »*

M.G., T3 au 2<sup>ème</sup> étage.

*« Le cadre est sympathique, c'est vrai qu'on est au calme et puis même si la cuisine est petite, c'est vrai que pour deux c'est un bel espace sachant qu'on a la chance d'avoir un petit jardin, un petit coin d'extérieur... plus le parking. (...) L'été, on peut mettre une petite table dehors, faire un barbecue... »*

Mlle T., T2 duplex au rez-de-chaussée.

## DANS LES LOGEMENTS

Dans la configuration des logements, la liberté de moduler les espaces grâce à des doubles portes et des portes coulissantes est très appréciée par les locataires. Dans quelques logements, la cuisine peut s'ouvrir sur le séjour et former ainsi un grand espace de vie, devenant à l'usage un espace polyvalent, qui est aussi celui où les habitants passent le plus de temps. De la même façon, ceux-ci peuvent isoler les espaces diurnes et nocturnes. Les logements sont dotés d'un grand nombre d'ouvertures, qui permettent d'avoir un bon éclairage naturel, et d'une répartition conséquente et ergonomique de prises électriques. Les logements sont bien isolés et le chauffage de l'eau et des logements fonctionne bien. Par contre, il n'y a pas de protection extérieure au-dessus du rez-de-chaussée et certains logements sont surchauffés en été. Dans les logements en duplex, le système de VMC qui dessert la cuisine et la salle de bain n'est pas assez puissant et les habitants doivent ouvrir les fenêtres pour évacuer les odeurs de cuisine.

*« Même en hiver, on n'allume jamais le chauffage dans la chambre puisque la chaleur monte (...) Sachant que je suis très frileuse. (...) L'après-midi, c'est vrai qu'on est bien exposé. L'été il fait très chaud. (...)*

*En fait j'aime bien cuisiner, mais c'est vrai que l'espace est assez réduit dans la cuisine donc... des fois ça m'arrive de venir découper des légumes, préparer quelques affaires dans le salon parce qu'on est vite (...) envahi. »*

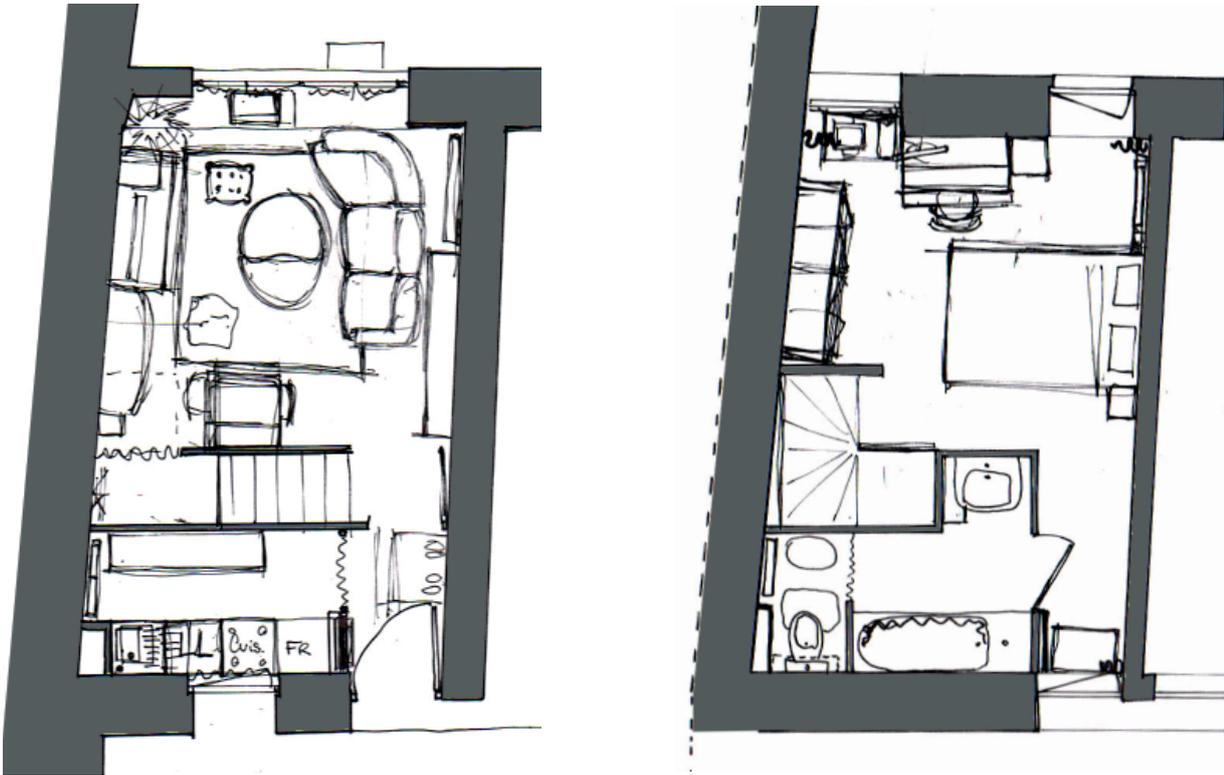
Mlle T., T2 duplex au rez-de-chaussée.

*« En rentrant on l'a trouvé lumineux, on l'a trouvé propre, on l'a trouvé bien conçu avec une pièce à vivre au milieu (...) ouvert sur la cuisine. (...)*

*On rentre, il y a le petit sas, donc on peut fermer avec la porte coulissante. (...) Ensuite, on a la chambre d'un côté à droite qui est un peu isolée justement. (...) Quand on a des amis qui viennent avec leurs enfants, ils dorment dans la chambre, on ferme la porte. (...) On n'entend rien. (...)*

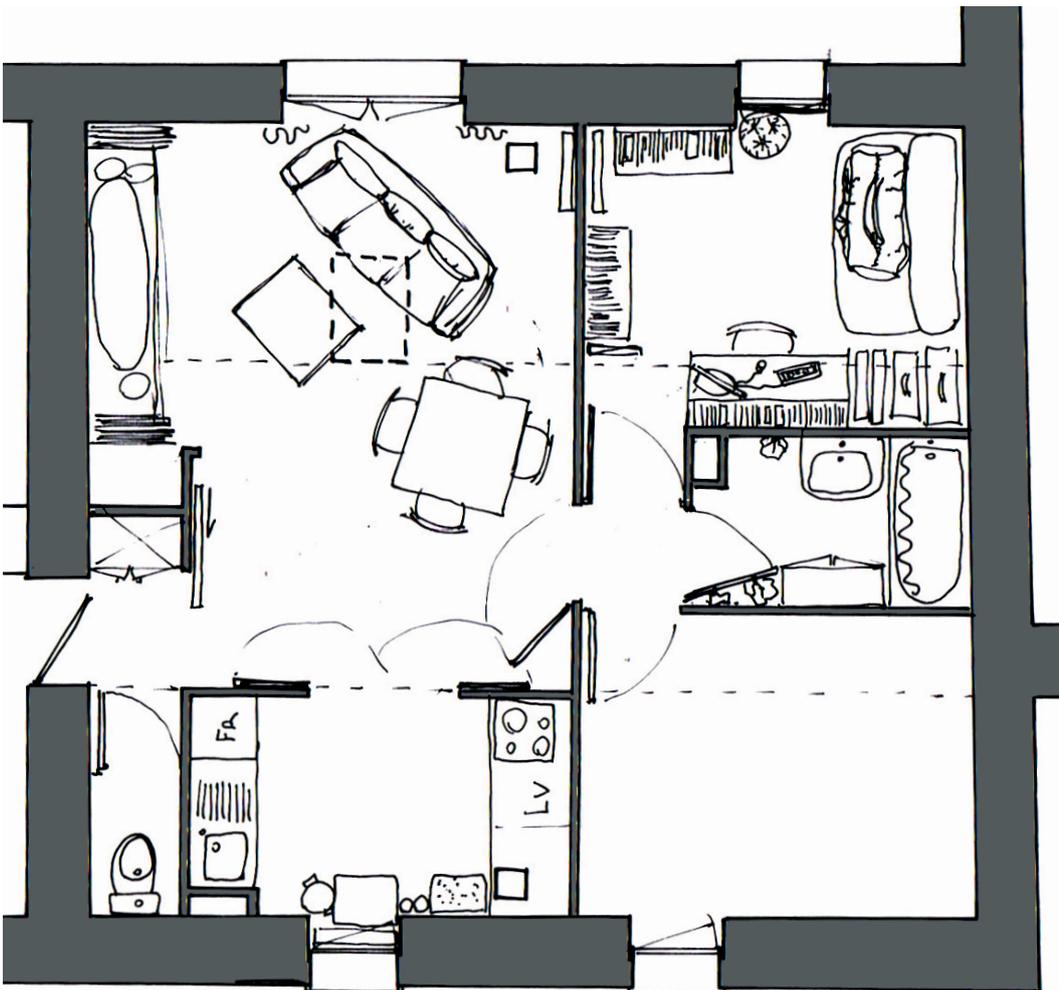
*On a apprécié qu'il y ait pas mal de prises électriques. (...) Nous on a trouvé que c'était bien réparti, bien pensé. »*

M. G., T3 au 2<sup>ème</sup> étage.



© Marion Abalti / URCAUE

Plan habité d'un deux pièces en duplex au rez-de-chaussée (premier étage à droite).



© Marion Abalti / URCAUE

Plan habité d'un trois pièces au 2<sup>ème</sup> étage.

# Annexes

## Liste des entretiens

Pour mener à bien cette analyse, l'Observatoire a cherché à mettre en évidence les réflexions des acteurs du projet qui ont conduit aux solutions mises en œuvre. Pour cela, des entretiens ont été menés avec :

- > Pierre Lépinay, architecte, novembre 2010
- > Yves Carof, chargé d'opération, OPIEVOY, octobre 2010
- > Christophe Aubriot, directeur du développement, OPIEVOY, octobre 2010
- > José Marquès, conducteur de travaux, entreprise SOBEMA, novembre 2010

Deux usagers ont été rencontrés pour cette opération :

- > Melle T., environ 20 ans, originaire du village, comptable, vit en couple dans un T2 de 43 m<sup>2</sup> en rez-de-chaussée, septembre 2010.
- > M. G., environ 30 ans, originaire de la région, enseignant, vit en couple dans un T3 de 66 m<sup>2</sup> au 3<sup>e</sup> étage, septembre 2010.

## Bibliographie

### ACTES DE SÉMINAIRE

- > LÉPINAY P. Réhabilitation d'un corps de ferme en logements sociaux. in : Actes du séminaire Habitats, Union régionale des CAUE IDF, 15 décembre 2010.

### REVUE

- > NIVET SOLINE. Neuf logements sociaux à Juziers, in : D'architecture, n° 172, avril 2008, pp. 86-89

### SITES INTERNET

- > Pierre Lépinay architecte, <https://www.pierre-lepinay-architecture.com/>
- > Observatoire des CAUE, [www.caue-observatoire.fr/detail/Detail.aspx?id=DoD8ECA9-EEAC-4313-8ED8-D613D74E6048](http://www.caue-observatoire.fr/detail/Detail.aspx?id=DoD8ECA9-EEAC-4313-8ED8-D613D74E6048)

# Critères de qualité

## **MONTAGE, PROGRAMME, CONDUITE ET GESTION DE L'OPÉRATION**

La reconversion d'un patrimoine rural en logements sociaux en cœur de village a nécessité un investissement plus important que pour un programme similaire neuf pour tous les acteurs du projet, ville, maître d'ouvrage, architecte et entreprise.

## **INSERTION URBAINE**

Le projet s'inscrit dans un tissu rural mais de manière contemporaine. Il pose la question de la reconversion de ce type de patrimoine souvent délaissé en cœur de village et les scénarios envisageables dans le but de conserver une structure villageoise tout en adaptant les usages.

## **DIMENSION ESTHÉTIQUE**

Ce projet d'architecture contemporaine respectueuse de l'existant fait preuve de subtilité et de simplicité.

## **FONCTIONNALITÉ, HABITABILITÉ, VALEUR D'USAGE**

L'architecte a su jouer des difficultés et contraintes de réorganiser des enveloppes existantes très compactes et peu ouvertes. Les locataires apprécient la configuration et la modularité des logements.

## **CHOIX CONSTRUCTIFS ET TECHNIQUES**

L'ajout de nouveaux éléments en dialogue avec les structures existantes est une réussite technique.

## **INNOVATION**

La qualité de reconversion d'un bâti patrimonial obtenue sur ce projet reste très rare aujourd'hui.

## **ENVIRONNEMENT**

Le choix de la reconversion sans démolition complète d'un bâti en centre ville témoigne d'une attention à l'environnement, notamment par la réduction de la consommation de matériaux. Il n'y a par contre pas d'objectif particulier d'économies d'énergie de chauffage.

# Fiche technique

## RECONVERSION D'UNE FERME EN LOGEMENTS SOCIAUX

**Programme :** reconversion d'un corps de ferme en 9 logements sociaux avec stationnements

**Nombre pièces du logement :** 3 T<sub>2</sub>, 5 T<sub>3</sub>, 1 T<sub>4</sub>

**Orientations du logements :** double ou triple ; nord-sud, est-ouest et sud-ouest.

**Pièces supplémentaires :** cave et stationnement (pour chaque logement), jardins et cours communs

**Type d'intervention :** reconversion

**Modalité de choix de la MOE :** sur note d'intention

### LOCALISATION

**Adresse :** 14 rue d'Ablemont 78820 Juziers

**Contexte :** cœur de village patrimonial dans un tissu anciennement agricole

**Nombre d'habitants dans la commune :** 3 668 (2007)

**COS :** 0,8

### INTERVENANTS

**Maîtrise d'ouvrage :** OPIEVOY

**Assistance à maîtrise d'ouvrage :** non

**Architecte :** Pierre Lépinay architecte

**Bureaux d'études :** SCOPING

**Entreprise générale :** SOBEMA

**Gestionnaire :** OPIEVOY

### CALENDRIER

**Faisabilité :** novembre 2003

**Études :** mars 2004 à octobre 2005

**Appel d'offre :** octobre 2005 et janvier 2006

**Chantier :** juin 2006 à juillet 2007

**Livraison :** juillet 2007

### SURFACES

**Parcelle :** 893 m<sup>2</sup>

**SHON :** 680 m<sup>2</sup>

### COÛTS (TTC - TVA 5,5%)

**Total constaté :** 1 351 400 € (1 987 €/m<sup>2</sup>SHON)

**Charges foncières :** 200 000 €

**Travaux :** 975 000 € (1 433 €/m<sup>2</sup>SHON)

**Honoraires :** 170 000 €

**Actualisation :** 5 000 €

### FINANCEMENTS

**Fonds propres OPIEVOY :** 220 000 €

**Mairie de Juziers :** 45 000 €

**État :** 130 000 €

**Région Île-de-France :** 81 000 €

**Prêt collecteurs :** 90 000 €

**Prêt 1% patronal :** 170 000 €

**Emprunt caisse des dépôts :** 615 000 €

### MATÉRIAUX

**Structure :** existante en pierre, charpente bois et béton

**Murs extérieurs :** pierre, maçonnerie enduite, peinture

**Isolation :** intérieure laine de roche et doublage type placostil

**Toiture :** tuiles plates traditionnelles

**Menuiseries extérieures :** bois peint

**Protections solaires :** volets bois peints au rez-de-chaussée

**Vitrages :** double vitrage

**Revêtements de sol :** sol souple PVC

**Cloisons :** placostil

**Aménagements extérieurs :** sol béton désactivé, sol pavé

### ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

**Chauffage et eau chaude sanitaire :** 2 chaudières gaz de 66 kW

**Ventilation :** mécanique

**Récupération d'eau :** non

Rédaction : Christelle Lecœur (architecte chargée de mission, URCAUE), Clément Rigot (architecte-ingénieur, URCAUE), Marion Abalti (architecte, chargée de mission, URCAUE) et Christelle Louvet (architecte, CAUE 78).

Conseils méthodologiques : Agnès Deboulet et Rainier Hoddé (LAVUE, UMR 7218 du CNRS)

Graphisme : CHEERI

Contact : clement.rigot@urcaue-idf.fr

Retrouvez cette fiche sur : [www.urcaue-idf.fr](http://www.urcaue-idf.fr) et [www.ekopolis.fr](http://www.ekopolis.fr)

Cette œuvre est diffusée selon les termes de la licence Creative Commons (contrat paternité - pas d'utilisation commerciale - pas de modification)