

Architecte : CITA architecture, Jean-Luc Boursignon et Léo Legendre

Maître d'ouvrage : AIPI

Adresse : 28 rue de Paris, 77174 Villeneuve-le-Comte
1.747 habitants (source INSEE)



Vue extérieure de la halle © Heidi Meister

Avec ce projet de réhabilitation pour partie d'un ancien bâtiment de ferme situé en entrée de ville et en périmètre de ZAC, la ville de Villeneuve-le-Comte propose ses quatre premiers logements sociaux à vocation d'insertion.

Programme : réhabilitation d'un ancien corps de ferme en logements de réinsertion comprenant deux studio et deux 2 pièces

Date de livraison : septembre 2002

Surface : 250 m² SHON

Coût de l'opération : 296 230 € TTC, 1676 euros /m² habitable, TVA à 5,5%

La ferme de la Garenne est située à l'entrée de Villeneuve-le-Comte en limite d'une nouvelle ZAC composée de pavillonnaire.

La ville, structurée autour d'un centre ancien, s'étend actuellement par l'implantation de petits lotissements en périphérie. Elle a connu ces dernières années une réelle plus value foncière et immobilière ce qui entraîne la pénurie de patrimoine locatif pour les habitants à revenus très modestes.

L'opération de réhabilitation d'un ancien bâtiment agricole en entrée de ville est passée en commande directe auprès de la maîtrise d'ouvrage, l'association loi 1901 AIPI (Atelier pour l'Initiation, la Production et l'Insertion), et du maître d'œuvre CITA. Le maire avait alors la volonté d'implanter du logement social dans sa commune.

La maîtrise d'ouvrage, AIPI, a une politique d'insertion par l'emploi et le logement. Avec plus de quinze ans d'existence et forte d'une expérience dans la réhabilitation de logements dégradés, aussi bien en tant que maître d'ouvrage que maître d'œuvre, AIPI ne se contente pas de multiplier les réalisations pour des publics très défavorisés en Seine-et-Marne. Elle accompagne aussi les nouveaux locataires dans leur apprentissage de l'autonomie en les faisant intervenir sur ses chantiers. Elle emploie à ce jour quarante salariés dont vingt-cinq en insertion.

Le partenariat développé pour cette opération s'est fait avec l'ANAH et le collecteur du 1% logement, le CRIF, le Conseil Général 77, le Conseil Régional, la fondation « Abbé Pierre » et le Pact-Arim pour le montage financier.

La ville étant propriétaire du site, un bail à réhabilitation a donc été passé entre elle et l'AIPI jusqu'en 2029.

Une étude de l'ANAH sur l'existant a abouti à un cahier des charges sur le bâtiment qui impose une grille de contraintes dont celle, impérative, de rester dans le volume existant et de ne pas créer de surface supplémentaire.

Les objectifs de cette opération sont d'une part de répondre à un besoin locatif en créant les premiers logements sociaux de la commune, et d'autre part de donner une nouvelle image à ce bâtiment qui marque l'entrée de ville.



Vue aérienne © Google Earth



Vue extérieure : identification des logements © Heidi Meister

Cette construction, située en périmètre classé, doit en effet participer à l'élaboration du quartier.

Sur un plan architectural, l'objectif est de tirer parti d'un ancien bâtiment agricole, atypique, en très mauvais état avec murs en pierres et une belle charpente. La façade sur la cour de service est en ossature bois avec remplissage en matériaux hétéroclites et de mauvaise qualité. Un large auvent prolonge la toiture sur toute la longueur du bâtiment.

Le projet subit de nombreuses contraintes : la façade ouest, constituée d'un haut mur de maçonnerie, est très peu ouverte et le bâti de manière générale se révèle épais ; le pignon sur la rue de Paris est percé de quatre grandes fenêtres.

La partie du bâtiment à réhabiliter n'abrite qu'un seul logement vétuste que l'AIPI désire transformer en quatre logements sociaux d'insertion. Le reste du bâti continue d'abriter les services techniques municipaux.

Le programme proposé par l'AIPI et réalisé avec CITA a pour but de créer de petits logements comme tremplin d'insertion et ne concerne que les trois premières travées en tête du bâtiment, côté rue de Paris. Le projet développe deux studios et deux deux pièces.

L'accès piéton se fait par la rue de Paris, comme initialement. L'accès voiture se fait par la rue de la Garenne, qui offre plus de sécurité et de facilité pour les manœuvres. Chaque logement est conçu en rapport avec la cour.

Tous ont double orientation avec une vue sur la cour et une vue sur la rue.

Il y a une identification très claire des logements : quatre fenêtres, quatre portes.

Les deux logements du rez-de-chaussée sont accessibles par la cour. Ceux de l'étage sont desservis par un escalier métallique. Une loggia commune permet une double orientation pour un des deux logements. Sous l'escalier se trouve un local vélos fermé par un claustra en lattes de bois horizontales.

La loggia a un usage de distribution mais peut-être aussi partagée par les locataires. Au même titre que la cour, elle favorise aussi le lien social.



Plan masse
© CITA architecture,
Jean-Luc Boursignon et Léo Legendre



Vue intérieure : un appartement au rez-de-chaussée © Heidi Meister

Les logements devaient présenter une véritable identité et un premier mobilier aux futurs occupants. Disposé au cœur de l'appartement, un bloc rouge, à la fois rangement et séparation, remplit cette mission auprès de locataires qui ont peu ou pas de meubles. Les prestations sont simples mais de qualité : baignoires pour trois logements, peintures sur toutes les parois, revêtements en sol plastique... Pour certains locataires il s'agit de leur premier logement propre. Chaque logement offre une hauteur sous plafond généreuse, notamment à l'étage ce qui permet de différencier les volumes et de réfléchir la lumière au maximum. L'un des locataires a ainsi pu créer une mezzanine et se réserver un coin nuit.



Vue intérieure d'un studio © Heidi Meister

D'un point de vue constructif, la maçonnerie a été laissée brute, la toiture est restaurée avec l'insertion de tuiles de verre qui apportent de la lumière zénithale. La charpente et la maçonnerie initiales protègent des vents dominants, des uv et de la pluie, la nouvelle façade est un remplissage léger.

Un vrai soin a été apporté aux détails notamment au niveau de la nouvelle façade, des menuiseries et des encadrements. À l'étage le bardage est en contreplaqué marine. Au rez-de-chaussée, le bardage bois est en red cedar posé à la verticale. Le pignon sur la rue de Paris est restauré à l'identique. À l'étage, le plancher bois initial a été remplacé par une dalle béton.



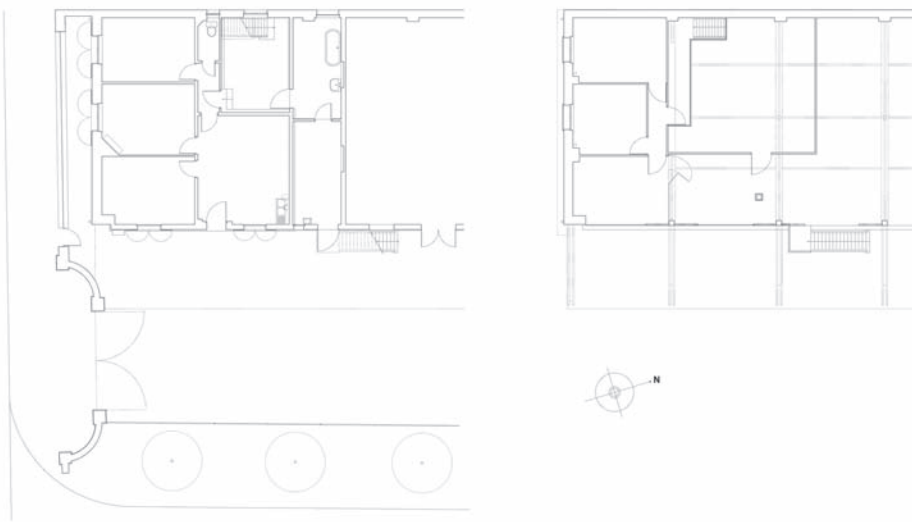
Vue intérieure : le bloc rouge comme premier mobilier et séparatif © Heidi Meister

Une grande confiance et un vrai partenariat a réuni l'AIPI et CITA, ce qui a permis de mener à bien un projet dont le budget demeurait très serré et qui connut quelques mésaventures au moment du chantier.

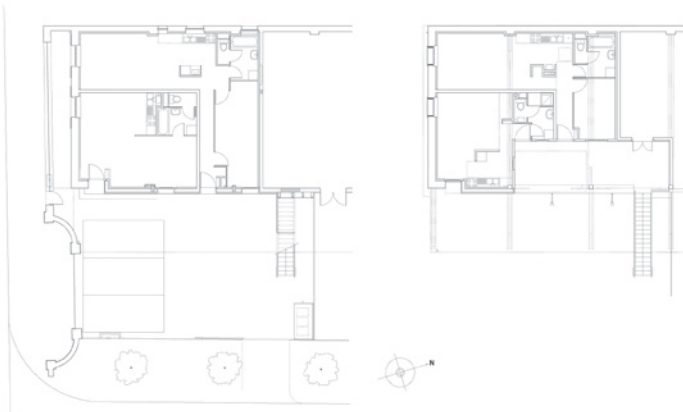
CITA souhaitait aussi amorcer une stratégie de réhabilitation complète de la ferme sur le long terme. Il s'agissait d'une sorte de test de ce que pourrait être le bâtiment s'il était transformé dans sa totalité en logements. Dans cette optique, le traitement d'une seconde portion de l'auvent va être réalisé prochainement par CITA et transformé en bureaux pour la communauté de commune.



Vue de la loggia © Heidi Meister



Plans état existant
 © CITA architecture, Jean-Luc Boursignon et Léo Legendre



Plans état réhabilité
 © CITA architecture, Jean-Luc Boursignon et Léo Legendre



Façades, état existant © CITA architecture, Jean-Luc Boursignon et Léo Legendre



Façades, état réhabilité © CITA architecture, Jean-Luc Boursignon et Léo Legendre

Critères de qualité

Historique du projet

Grâce à la volonté du maire, ce projet est la première opération de logements très sociaux de la commune.

Ils engagent à la fois un projet social et un projet architectural fort de réhabilitation.

Le fait que le projet continue à se transformer souligne la pertinence de la stratégie de CITA dans sa volonté de réhabiliter l'ensemble même si l'usage change.

Cette opération a été primée et bien relayée par ses concepteurs.

CITA a obtenu à la suite une commande directe de la part des Foyers de Seine-et-Marne SA d'HLM, un programme de réhabilitation de ferme en site difficile.

L'AIPi a elle aussi reçu de bons échos sur la démarche patrimoniale et sur le principe de proposer une offre locative de qualité, avec un espace patrimonial remis en service tout en conciliant un travail d'insertion par l'emploi et le logement et une maîtrise des budgets et des coûts d'exploitation.

Programmation, montage et conduite de l'opération, gestion de l'opération

Le budget assez serré pour de la réhabilitation lourde, n'a pas permis d'offrir des volets bois, ni de local poubelle ni de traitement paysager de la cour.

Le chantier s'est fait en entreprise générale.

Trois appels d'offre ont été lancés. Le budget étant réduit, il fut alors difficile de trouver une entreprise qui rentre dans les prix. De fait, l'entreprise sélectionnée s'est révélée « bancal » et a accumulé les malfaçons et les retards de chantier.

Les pénalités de retard ont alors permis de réduire les dérapages financiers et de maintenir l'enveloppe budgétaire initiale.

Mais le projet a mis un an à être réalisé au lieu de huit mois.

La question de travailler avec une entreprise générale efficace sur de petits marchés, qui plus est en réhabilitation, est un vrai problème. Il faut, dans le cas de la réhabilitation, des entreprises capables de réagir, d'improviser et de pouvoir assurer des flux et le maintien des équipes.

L'association AIPi souhaite diffuser une image de qualité adaptée au tissu local, avec une maîtrise des loyers et des charges locatives.

Dans le cas de Villeneuve-Le-Comte, il n'y a pas de charges collectives. L'AIPi prend en charges le coût de l'éclairage extérieur et de la VMC collective.

L'initiative de l'AIPi en matière de programme de réinsertion et de collaboration avec le privé, les communes, les communautés de commune, reste à saluer. Elle n'en demeure pas moins une association loi 1901 et n'a pas toujours les moyens financiers et humains de réaliser tous les projets pour lesquels elle est sollicitée. Aujourd'hui, il

est important que des maîtrises d'ouvrage plus importantes suivent l'exemple de ce qui reste souvent des cas isolés et s'engagent dans la construction/réhabilitation de logements pour les revenus les plus faibles.

Insertion urbaine

Sa position en entrée ville en fait un bâtiment signal.

Sa réhabilitation est donc importante en terme de visibilité dans la commune et d'enjeu urbain.

La façade en bardage permet une identification rapide du lieu.

Dimension esthétique

Esthétiquement, le projet ne joue pas le jeu du pastiche pour la réhabilitation d'un corps de bâtiment ancien. Il sait s'adapter aux contraintes et réinventer l'écriture et une lisibilité de l'intervention. Les matériaux utilisés entrent pour une grande part dans la définition de son architecture et notamment le bardage bois en façade qui complète la structure de l'auvent fortement présente. Les éléments verticaux de tôles ondulées posés en tête de l'auvent ont été supprimés pour restituer l'aspect général de la charpente de l'auvent.

Il permet aussi de ré-identifier le bâtiment lorsqu'on sort de la commune.

Fonctionnalité, valeur d'usage, habitabilité

Le fait de faire de un logement quatre petits appartements est en soi une démarche architecturale et programmatique d'autant plus intéressante au vu des contraintes du bâtiment et de l'étude de faisabilité.

Chaque logement est différent et de taille généreuse. Il a une double orientation.

Il propose des volumes nuancés selon les espaces.

Il peut engendrer une certaine flexibilité en terme d'usages selon les occupants.

Dimension environnementale

Même si ce projet est désormais un peu ancien pour rentrer dans des critères de développement durable, il faut souligner que l'AIPi s'engage dans une démarche environnementale dans ses derniers projets.

Fiche d'identité *complète*

Adresse : 28 rue de Paris, 77174 Villeneuve-le-Comte

Maîtrise d'ouvrage : APII

Assistance à maîtrise d'ouvrage : PACT ARIM de Seine-et-Marne

Contexte urbain : entrée de village, réhabilitation d'un corps de ferme en ZAC face à un secteur de lotissement pavillonnaire

Modalité du choix du maître d'œuvre : directe

Maîtrise d'œuvre : CITA architecture, Jean-Luc Boursignon et Léo Legendre

Bureaux d'études : aucun

Entreprise générale : COGEVE et EIREL (entreprise d'insertion de l'ensemblier associatif)

Gestionnaire : APII

Calendrier : étude : septembre 1999- mars 2001, début du chantier en septembre 2001, livraison du chantier : septembre 2002, un an de chantier

Type d'opération : réhabilitation d'un ancien corps de ferme en logement d'insertion sociale type PLAI

Programme : deux studios, deux 2 pièces

Mode de chauffage : gaz urbain

Surface : 250 m² SHON

COS de la parcelle : pas de cos (ZAC)

Coût de l'opération : 296 230 € TTC, 1676 euros /m² habitable, TVA à 5,5%

Contexte de l'opération : création de premiers logements sociaux d'insertion dans la commune, répondant à un besoin locatif

Surcoût : prix du marché en gendré par l'exigence de qualité : aucun

Surface du logement : RDC : studio : 39,43 m², 2P : 57,87 m², Etage : studio : 32,16 m², 2P : 47,23 m²

Nombre de pièces : un 2p et un studio en RDC, un 2p et un studio à l'étage

Orientation : sud ouest/sud est

Autres surfaces (balcon, cave, verrière, terrasse...): une loggia et une cours

Prix : projet lauréat des Trophées de la réhabilitation 2003