

Architecte : ECDM - Emmanuel Combarel et Dominique Marrec

Maître d'ouvrage : Espacil Habitat

Adresse : 45 avenue Foch, ZAC Carême-Prenant, 95100 Argenteuil, 102.400 habitants (source INSEE)



Vue depuis l'Avenue du Maréchal Foch © Philippe Ruault

Au cœur de la ZAC Carême-Prenant, en centre-ville d'Argenteuil, sur une fine parcelle en angle, se dresse la résidence étudiante Foch de 163 logements PLUS. Son esthétique, abstraite sur rue, colorée sur jardin, rompt radicalement avec l'univers environnant composé de brique et empreint d'une modénature néo villageoise.

Programme : 163 logements étudiants PLUS, 1 logement gardien, 1 hall cafétéria, 1 bureau gestionnaire, 2 salles d'étude, 1 buanderie, 1 jardin, 27 places de parkings et 1 local vélos en sous-sol

Date de livraison : septembre 2003

Surface : 6 880 m²

Coût de l'opération : 4 900 000 € HT



UNION
RÉGIONALE
DES CAUE
D'ÎLE-DE-FRANCE

Au cœur de la ZAC Carême-Prenant, en centre-ville, sur une parcelle en angle très étirée dans la continuité du tissu, se dresse à l'alignement sur rue, une résidence étudiante de 163 logements PLUS.

Composée d'un bâtiment organisé de manière classique par un soubassement, un corps de bâtiment principal, et un couronnement en retrait pour des questions de prospect, la résidence laisse apparaître le long d'une façade abstraite longiligne et répétitive, quelques accidents que souligne le positionnement des blocs escaliers et de l'entrée. Cette dernière, soulignée par un creux, placée le long de l'avenue Foch, menant à la gare, est prolongée dans sa perspective par un long couloir de desserte. C'est une véritable colonne vertébrale du projet, qui divise le bâtiment monolithique en deux sections : les chambres sur rue au nord, les chambres sur jardins au sud.

La démarche du projet s'organise avant tout à partir d'une problématique urbaine. La ZAC Carême Prenant au cœur de laquelle la résidence se situe, fut aménagée par l'AFTRP. À l'origine du projet, Paction, qui en tant qu'assistance à la maîtrise d'ouvrage ayant l'expérience du logement étudiant, monte l'opération et assure avec l'AFTRP une étude de faisabilité. Espacil habitat devient par la suite propriétaire de la parcelle et réadapte le programme selon ses exigences d'usage. La volonté première est de créer une transparence de la parcelle et de percevoir depuis la rue un cœur d'îlot paysager. Par ailleurs, grâce à ce projet, la ville souhaite, le validant, attirer non pas exclusivement des argenteuillais mais une nouvelle population jeune et mobile afin d'apporter une certaine mixité au quartier et de rajeunir la population.

Les architectes s'interrogent sur la manière de faire un projet urbain, en centre-ville, dans une ZAC. Le quartier est restructuré par un centre commercial et des logements empreints d'une esthétique vernaculaire néo-villageoise. Comment travailler un programme monolithique avec une population très cadrée ? Comment faire un « monoprogramme » alors que la ville est mixité ? Comment la ville peut recevoir un programme répétitif dans un quartier majoritairement de promotion privée ?

L'agence ECDM choisit, puisque l'ensemble des logements procède d'exigences similaires telles que les surfaces réduites ou la mono-orientation, de mettre en scène



Vue aérienne © Google Earth



Vue de la façade Sud depuis le jardin © Philippe Ruault

l'opération et de mettre en œuvre une rythmique de la répétition alternée d'un plein et d'un vide sur la façade sur rue pour chacun des logements.

La démarche de répétition à l'extrême d'une trame et d'un module associée à une préfabrication permet de rationaliser le projet et une qualité de mise en œuvre.

Des panneaux en béton préfabriqués de 150 x 250 cm avec une lasure dorée projetée sont ainsi répétés alternativement en damier du R+1 au R+3. Chaque logement bénéficie ainsi de cinquante pour cent de vide. Leur position apposée fait disparaître le nez de plancher.

Traité par ordinateur de manière très contrôlée, un motif d'onde moulé répété quinze fois suivant une grille régulière sur chacun des panneaux, entraîne, tel un impact d'onde sonore, un champ de vibration de la matière.

En retrait par rapport aux panneaux préfabriqués non porteurs, les fenêtres sont toute hauteur, composées de grands ouvrants et d'un cadre métallique noir. Les garde-corps métalliques noirs, s'inscrivent dans l'alignement des panneaux.

L'occultation des baies vitrées se fait par un panneau intérieur coulissant. Il offre une surface blanche pour écrire ou aimer comme un grand tableau. En tôle laquée au four, sa surface extérieure, visible depuis la rue, est traitée comme une surface irisée rouge dégradé, imprimée du même motif.

Plus simples, des panneaux en béton préfabriqués lasurés gris couvrent le rez-de-chaussée.

Par ce travail sur la peau, la couleur et la densité de matière, la façade devient abstraite, hors d'échelle.

Sur cour, la façade porteuse se compose suivant le même principe d'alternance des pleins et des vides. Chaque étage est souligné par un balcon filant sur toute la longueur, fractionné par l'association de deux ou trois trames. Les séparatifs prennent la forme de minces panneaux en altuglas satiné de couleur variant entre le vert anis, le jaune et un vert plus dense irradiant la terrasse sous l'effet du soleil.



*Vue intérieure d'un duplex ©
Philippe Ruault*



*Vue intérieure : le panneau coulissant et l'extension extérieure
© Philippe Ruault*

D'un point de vue programmatique, seconde problématique du projet, les logements se divisent en deux groupes : des duplex en R+4 pour couples, identifiés par un retrait de façade et des simplex du rez-de-chaussée au R+3.

Sur rue, se concentrent les appartements les plus petits. Sur jardin, au rythme de la trame, les logements oscillent entre un et deux ouvrants. De fait, les typologies varient selon l'épaisseur de la trame. Les duplex bénéficient d'une mezzanine et d'une terrasse.

L'espace de vie est privilégié. Salle de bains et kitchenette sont réduits au maximum. Le mobilier choisi par les architectes est composé de l'essentiel : une table, un canapé-lit, deux chaises pouvant rester en extérieur.

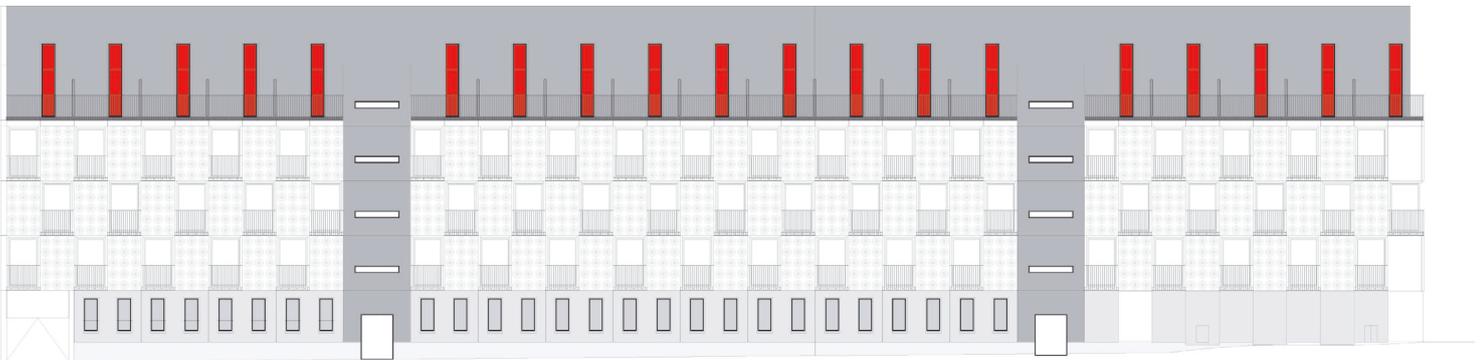
Le rez-de-chaussée comprend les services : un hall cafétéria, avec un jeu de boîtes aux lettres colorées individualisées, sur double hauteur, plafond biaisé, éclairage au néon, jeu de hauteur vers l'intimité d'un jardin, autorisant une transparence entre la rue et le jardin Tétris, un bureau gestionnaire, deux salles d'étude, une buanderie. Espace de rencontres, le jardin est accessible depuis cet espace social. Au sous-sol, on trouve vingt-sept places de parkings et un local vélos.



Vue de la façade sur la rue Marinette Revillon
© Philippe Ruault



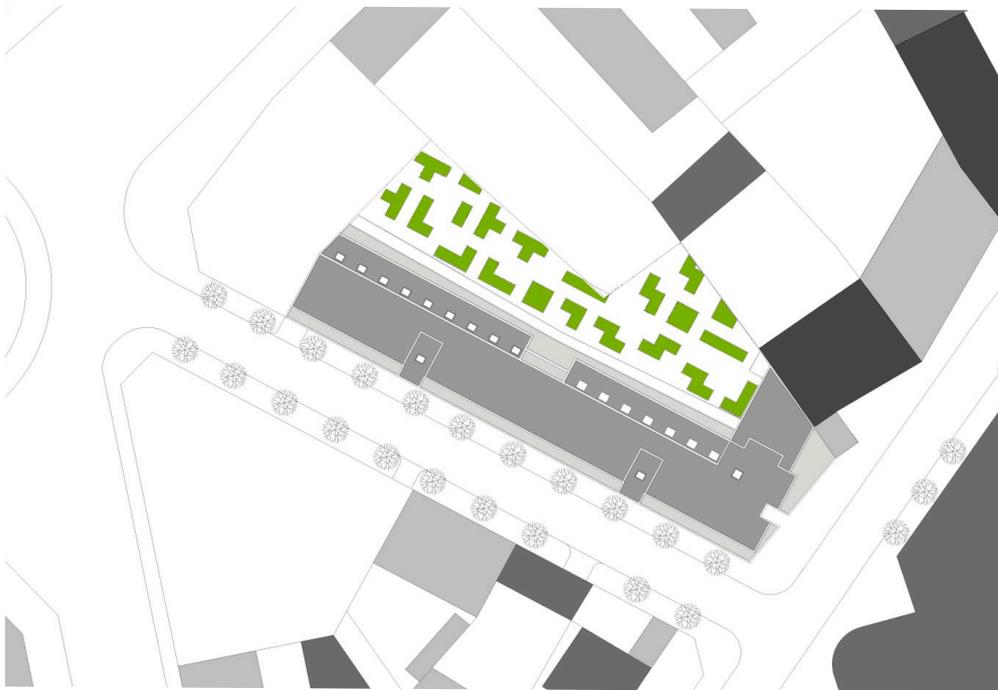
Modélisation des panneaux en façade Nord ©
ECDM - Emmanuel Combarel et Dominique Marrec



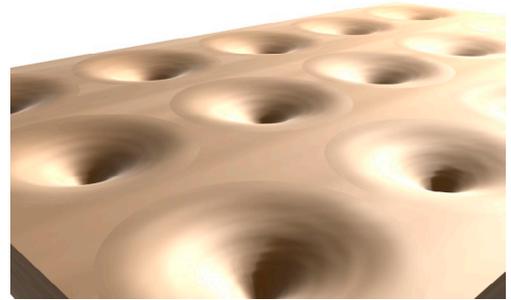
Élévation Nord © ECDM - Emmanuel Combarel et Dominique Marrec



Élévation Sud © ECDM - Emmanuel Combarel et Dominique Marrec



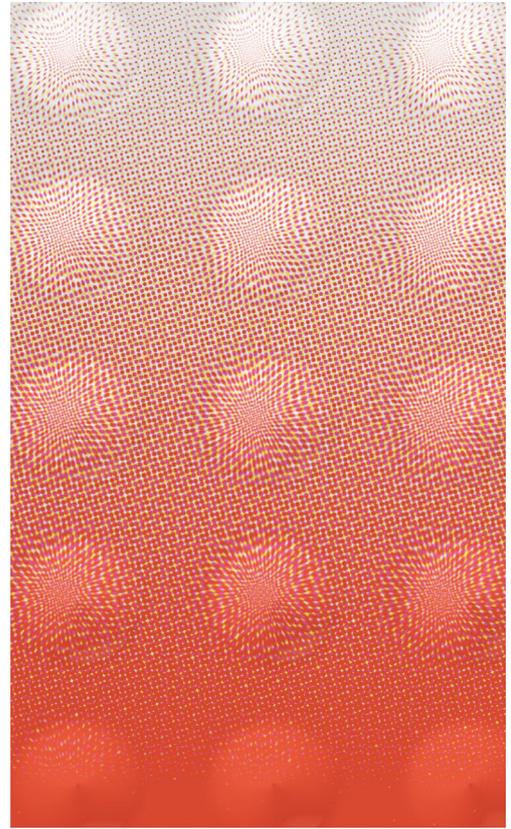
Plan masse © ECDM - Emmanuel Combarel et Dominique Marrec



Plan du rez-de-chaussée © ECDM - Emmanuel Combarel et Dominique Marrec



Plan du niveau 3 © ECDM - Emmanuel Combarel et Dominique Marrec



Modélisation des panneaux © ECDM - Emmanuel Combarel et Dominique Marrec

Critères de qualité

Historique du projet

Les opérations de logements étudiants sont suffisamment rares pour que l'on puisse souligner leur existence et la démarche de l'AFTRP, de Paction en tant qu'assistance à maîtrise d'ouvrage, de la ville et par la suite d'Espacil habitat.

Il est à préciser que la ville a connu un changement de couleur municipale peu après l'obtention du permis de construire, changement qui n'a nullement entravé la réalisation de cette opération de logements étudiants PLUS.

Derrière ce projet et sa programmation, il y a la volonté politique et l'engagement social d'une municipalité qui cherche à attirer au cœur de la ville, en liaison avec le centre commercial, une nouvelle population qui à terme régénère durablement la ville par son installation.

La municipalité a souhaité par ce projet attirer des étudiants jeunes et mobiles, autres que des argenteuillais, rajeunir la population et créer une mixité – l'opération est réalisée en PLUS - dans un quartier essentiellement dédié à la promotion privée. À ce titre, le pari initial est totalement réussi, certains étudiants s'étant installés par la suite dans les copropriétés voisines de la résidence.

Espacil Habitat s'est par ailleurs investi très tôt dans le projet en tant que gestionnaire et maître d'ouvrage en réinvestissant le programme, ses usages et en prolongeant la réflexion sur son architecture et sa pérennité, tout en assurant une certaine liberté à la maîtrise d'œuvre une fois les usages définis.

Fonctionnalité, valeur d'usage, habitabilité

Si les architectes ont cherché à donner une vie intime riche, ils ont aussi porté leur attention sur ce qui pouvait caractériser les programmes communs afin d'avoir une vie collective plus dense et pas uniquement une succession de logements. Ce à quoi répond la présence d'un jardin planté au sud, véritable poumon vert dans un secteur urbain densifié.

En règle générale, les logements sont supérieurs en superficie (17 à 40%) à la moyenne (16-18%) et développent deux types de typologie pour deux types de population : des simplex pour célibataires, des duplex pour couples.

Les espaces servants sont réduits au maximum et leur typologie varie selon leur emplacement ce qui génère un grand nombre de logements différents.

L'espace de vie ainsi libéré permet l'appropriation notamment par la présence du mur coulissant en façade servant à la fois de volet et de mur où on peut écrire, afficher... La présence de grandes baies permet aussi plus de lumière dans un espace mono-orienté et assez profond.

Un pourcentage non négligeable de logements possèdent un prolongement extérieur soit sur rue ou jardin pour les duplex soit sur jardin pour les simplex. Leur surface oscille entre 9 et 15 m² et sont appropriés.

La circulation s'effectue au cœur du bâtiment par un long couloir dont la couleur variable suivant les niveaux tient rôle de signalétique. Un revêtement brillant habille les murs.

On peut regretter la disposition en vis-à-vis des portes palières et le manque d'éclairage des couloirs, seulement marqués par la présence, à leur extrémité, d'une baie vitrée. Cependant, la configuration même de la parcelle et le programme ne laissent que peu d'alternative à ce choix. Néanmoins, les circulations verticales sont éclairées naturellement.

Notons que les espaces d'ordures ménagères doivent être importants en taille et que ceux-ci ne sont pas handicapables.

La salle de travail fonctionne bien et s'avère un espace nécessaire aux étudiants.

Si la présence de T1 en duplex est un point positif de la résidence, la maîtrise d'ouvrage souligne cependant le nombre trop important de T1bis.

L'espace du hall demeure l'espace remarquable de la résidence qui joue sur la transparence entre rue et jardin planté de bouleaux. Le volume s'harmonise de couleurs et de hauteurs de plafond différentes, articulant ainsi un rôle plus public vers la rue et plus intime vers le jardin.

Insertion urbaine

La difficulté de cette parcelle pincée, marquée par une contrainte de profondeur et un grand linéaire de façade tenait au peu d'alternative qu'elle présentait quant à la circulation intérieure.

Par ailleurs, comment traiter à la fois sur rue et sur jardin un tel linéaire ? Les architectes ont répondu par l'emploi radicalisé mais orchestré d'une rythmique et d'une logique de répétition qui présentent sur rue une longue bande abstraite dorée et noire ponctuée de quelques avatars et sur jardin, d'un grand linéaire découpé perpendiculairement de panneaux colorés.

Critères de qualité

Dimension esthétique

L'esthétique de la résidence marque la rupture avec son environnement très marqué par la brique et très néo-villageois. L'abstraction de la façade, sa présence massive, tous les détails absorbés par la présence des panneaux préfabriqués afin de ne laisser que des lignes très graphiques s'inscrit dans une continuité de la modernité au sein d'un univers pastiche. Par cette abstraction uniforme, la démarcation de l'usage disparaît de l'extérieur.

Dimension constructive

Tout le projet est régi par une grande rationalité, une rigueur constructive et par le jeu de la mise en œuvre et de la préfabrication. Le préfabriqué garantit une mise en œuvre et un aspect parfaits et irréprochables.

La façade sur jardin est simplement tramée, portée entre le refend et la façade. Un porte-à-faux de deux mètres-vingt crée le balcon.

La façade sur rue, non porteuse, se révèle beaucoup plus complexe. Des panneaux en béton préfabriqués non porteurs viennent s'accrocher à la façade. Ils permettent d'effacer les nez de dalles, et la lecture des nombreux refends dus au nombre important de logements. Leur surface est traitée par un effet de matière et de couleur particulier. Modélisés par traitement informatique afin de créer un motif d'onde, les panneaux ont été coulés sur un fond de moule élastomère. La lasure dorée a été mise en œuvre par projection. Plusieurs modèles ont été réalisés afin de créer une unité de l'ensemble.

Innovation

C'est un projet compact avec un coût maîtrisé qui s'inscrit par ses logiques constructives dans une démarche de pérennité.

Le recours à un certain mode de préfabrication dans la réalisation d'un motif esthétique est à souligner dans ce type de programme.

La façade sur rue par son abstraction efface toute logique d'usage. La notion d'appartement n'est soulignée que dans le traitement et le découpage général du bâtiment.

Fiche d'identité *complète*

Adresse : 45 avenue Foch, ZAC Carême-Prenant, 95100 Argenteuil

Maîtrise d'ouvrage : Espacil Habitat

Assistance à maîtrise d'ouvrage : Paction (montage d'opération) ; Spie Batignolles immobilier (conduite d'opération)

Contexte urbain : ZAC Carême-Prenant en centre ville

Modalité du choix du maître d'œuvre : sur référence

Maîtrise d'œuvre : ECDM – Emmanuel Combarel, Dominique Marrec

Bureaux d'études : CET

Entreprises : en lots séparés : Les maçons parisiens pour le gros œuvre, vrd, espaces verts, ravalement

Gestionnaire : Espacil Habitat

Calendrier : études : début printemps 1999 ; pc : obtenu le 25 octobre 2000 ; livraison du chantier : septembre 2003

Type d'opération : construction neuve de logements étudiants de type PLUS

Contenu du programme : 163 logements étudiants PLUS, 1 logement gardien, 1 hall cafétéria, 1 bureau gestionnaire, 2 salles d'étude, 1 buanderie, 1 jardin, 27 places de parkings et 1 local vélos en sous-sol

Mode de chauffage : chaufferie au gaz

Surfaces : (shon) 5 549 m², 723m² d'espaces verts, 595m² de terrasses privatives

C.O.S. de la parcelle : secteur de ZAC, forfait shon

Coût de la construction : 4 900 000 € HT

Contexte de l'opération : implantation d'une résidence étudiante en cœur de ZAC, dans le centre ville d'Argenteuil, près de la gare, de la gare routière et du centre commercial, implantation d'une population jeune, mobile, étudiante

Surcoût/ prix du marché engendré par l'exigence de qualité : les travaux supplémentaires ont représenté 6% des travaux marchés (mais deux causes essentielles : eau en sous sol et défaillance d'une entreprise)

Surface du logement : de 17m² à 40 m²

Nombre de pièces : simplex du niveau rdc à R+3, duplex au niveau R+4 et mezzanine, repartis en 97 T1 et 66 T1 bis dont 37 duplex au dernier niveau, présentant 113 logements différenciés, 95 dotés de terrasses privatives, 5 logements adaptés aux handicapés

Orientation : nord/ouest - sud/est

Autres surfaces (balcon, cave, verrière, terrasse...) : terrasses de 8 à 15 m²

Services et équipements : voir Contenu du programme