



© E. Ceille



Page de gauche : les 95 logements familiaux sont répartis dans deux bâtiments qui ont hébergé les journalistes le temps des Jeux olympiques et paralympiques de Paris 2024. La phase Héritage est désormais lancée et les habitants ont pris possession des logements.

Ci-contre : plan de situation montrant le positionnement du Village des médias (liseré rouge) à Dugny, dans un site offrant de belles qualités paysagères et une topographie exploitée par Bourbouze & Graindorge dans cette opération.



## La force du plan

# 95 logements familiaux et 84 chambres étudiantes dans le Village des médias, Dugny (93)

Architectes : Bourbouze & Graindorge

Texte : Maryse Quinton – Photographies : Clément Guillaume

Après avoir accueilli journalistes et techniciens durant les Jeux olympiques et paralympiques de Paris 2024, le Village des médias à Dugny reprend le cours d'une vie normale. En puisant dans le répertoire vernaculaire francilien, l'agence Bourbouze & Graindorge défend une certaine idée du classicisme où l'emporte la qualité d'habiter. Cette réalisation a reçu de Prix d'architectures 10+1 2024.

Si le Village des athlètes (Saint-Denis, Saint-Ouen et L'Île-Saint-Denis) fut sous le feu des projecteurs durant les Jeux olympiques et paralympiques de Paris 2024, le Cluster des médias (Dugny, Le Bourget et La Courneuve), plus confidentiel, est le second site d'envergure aménagé pour l'événement, avant d'offrir aujourd'hui un nouveau quartier pour les habitants de la Seine-Saint-Denis : des équipements

sportifs, scolaires, une nouvelle passerelle piétons-cycles pour franchir l'A1, l'extension du parc Georges-Valbon mais aussi le Village des médias, nouveau quartier de 1500 logements (dont 953 ont déjà été livrés) à Dugny. Durant l'été, ce dernier a accueilli des centaines de journalistes et de techniciens venus du monde entier. Une situation idéale puisqu'à moins de 2 kilomètres, au Parc des expositions du Bourget, se trouvait l'IBC (International Broadcast Centre), cœur névralgique de la retransmission internationale des compétitions. Quentin Gesell, maire de Dugny, souligne l'opportunité que fut Paris 2024 pour transformer sa commune et désengorger le centre-ville : « Dugny a le plus fort taux de logements sociaux de France. Le nouveau quartier du Village des médias compte 40 % de logement locatif intermédiaire. Cela va permettre aux familles

qui ne peuvent plus prétendre à un logement social mais ne peuvent pas encore accéder à la propriété, de se loger dans du neuf à un prix accessible<sup>1</sup>. » L'élu ajoute : « Depuis 2004, plusieurs projets ont été imaginés sans qu'aucun n'aboutisse. Les JO ont été un accélérateur incroyable. On a fait en sept ans ce qui aurait mis vingt ou trente ans à sortir de terre. » Dans cette opération-millefeuille complexe s'empilent les différentes strates décisionnaires. Structure clé de la gouvernance, la Solideo (Société de livraison des ouvrages olympiques) est l'aménageur des Jeux de Paris 2024. L'agence d'architectes-urbanistes TVK est en charge de la ZAC du Cluster des Médias qu'ils ont remportée avec l'idée d'une « cité-jardin du XXI<sup>e</sup> siècle », tandis que Hardel Le Bihan sont les coordinateurs du secteur A de l'Aire des vents où se trouve le projet de Bourbouze & Grain-

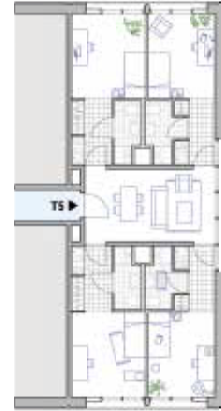
1. « Le Village des Médias à Dugny : illustration de l'héritage olympique », article publié sur le site de l'Établissement public territorial Paris Terres d'Envol, mars 2024.



Ci-contre : plan d'étage courant montrant l'implantation des trois bâtiments. Quatre étaient initialement prévus mais, en limitant leur nombre, les architectes ont libéré de véritables pièces paysagères dans les entres-deux, lesquelles participent à la qualité de l'ensemble. Épaissis, les volumes se déhanchent pour aller multiplier les orientations.

Page de droite, en haut : plans des différentes typologies. Tous les logements familiaux bénéficient d'une loggia généreusement dimensionnée.

Page de droite, en bas : vues de la résidence étudiante qui occupe une situation privilégiée face à la départementale. Très marqué, son épannelage tire parti de la topographie très marquée.



dorge présenté dans ces pages. L'agence nantaise s'est vu confier la réalisation de 95 logements familiaux et de 84 chambres étudiantes.

#### VERNACULAIRE FRANCILIEN

Pour atténuer l'horizontalité et la minceur des volumétries initialement prévues par le projet urbain, Gricha Bourbouze et Cécile Graindorge ont supprimé l'un des quatre bâtiments initialement prévus, au profit de trois gabarits épaissis et moins linéaires. Le programme rassemble deux immeubles de logements collectifs et une résidence étudiante, figure de proue du quartier face au Village des Médias. Une décision qui a permis de libérer l'espace public entre les différents bâtiments et qui, quatre ans plus tard, participe grandement à la qualité de cette opération. Mais l'histoire ne fut pas sans rebondissements. En 2020, entre le concours et le démarrage des études, Quentin Gesell prend la tête de la mairie de Dugny, succédant à André Veysièrre après trente et une années de mandat. Commence alors une histoire tristement ordinaire. Le nouvel élu trouve le projet « trop... ». Trop quoi ? L'agence Bourbouze & Graindorge n'aura pas de réponse précise, les conséquences de la sentence se dévoileront au gré des bruits de couloirs : les architectes sont invités à revoir leur copie – inspirée de l'œuvre brutaliste des Bleuets de Paul Bossard à Créteil – pour une version disons « moins moderne » ou « plus traditionnelle ». Une situation trop courante avec laquelle ils choisissent de composer plutôt que de la subir. « Les plans, qui expriment nos convictions, n'ont pas été remis en cause, résume Gricha Bourbouze. Ils sont le fruit de tout le travail que nous menons depuis dix ans, la manière dont nous avons appris à manipuler la question du logement, notamment dans sa grande dimension. En revanche, ce qui a été âprement discuté, ce sont les façades », rappelant la dimension éminemment « politique » de ce qui se voit.

Ainsi, leurs fondamentaux ont été tenus. Dans les logements familiaux, toutes les cuisines sont en premier jour, les surfaces ne sont pas réduites et de grandes loggias prolongent les logements. La vue sur l'extérieur s'offre dès la porte d'entrée, dispo-

sitif récurrent dans le travail de l'agence nantaise. Il fallait néanmoins modifier significativement les façades. « Il y a cette idée très moderniste du plan qui suit la coupe et la façade, que tout est indissociablement lié, ajoute Gricha Bourbouze. En ce sens, l'opération de Dugny a été une leçon d'humilité parce qu'il nous a fallu apprendre à décorréler les choses. Ce n'est finalement pas un problème, c'est la réalité de la production contemporaine. Les choses ne sont pas si liées, c'est assez dogmatique de penser de cette manière. » Aussi, pour se départir des injonctions de la mairie sans faire de compromis, ils ont puisé dans le langage et le répertoire vernaculaires d'Île-de-France : soubassement, corniche, couronnement, encadrement de fenêtres... Le projet a été redessiné tout en conservant ses grandes horizontales, mais en veillant à les articuler avec les verticales. « Nous assumons pleinement le classicisme de cette opération », souligne Cécile Graindorge.

#### REGISTRE FAMILIER

L'opération se situe en surplomb de la départementale qui traverse la ville du nord au sud. Premier des trois bâtiments, la résidence étudiante ouvre sur le grand rond-point et s'implante dans la pente, très marquée, qui relie ce dernier au parc. Elle est construite en brique porteuse avec des planchers préfabriqués bois-béton. Un bandeau horizontal couple les étages deux à deux tandis que deux grandes ouvertures en plein cintre marquent le statut moins domestique des espaces partagés de la résidence étudiante, comme la conciergerie. Aux extrémités du bâtiment prennent place les colocations étudiantes. Un monumental escalier hélicoïdal, placé dans une grande loggia à l'air libre, offre à chaque étage des paliers où il devient agréable de s'attarder. À l'image du soin apporté à chaque détail, une frise pointillée de briquettes émaillées marque les chaînages verticaux réalisés dans les parois en briques. Les nez de planchers sont élégamment marqués par des briques saillantes. De quoi tranquilliser le maire par des codes rassurants.

En structure porteuse béton, les deux bâtiments de logements familiaux se distinguent par leur plan déhanché qui per-

met de généraliser la bi-orientation pour les grandes typologies. Les plus petits s'installent au sud et bénéficient également d'une loggia. Façades en béton et panneaux enduits, corniches saillantes filantes, stores colorés, garde-corps raffinés et menuiseries bois inscrivent les deux bâtiments dans une écriture familière, empruntant aux ordonnancements pré-modernes. Inspiré par l'école zurichoise<sup>2</sup>, l'espace public entre les bâtiments n'est pas le reliquat du plan-masse mais se compose des pièces paysagères à part entière. Le principe de cité-jardin du XXI<sup>e</sup> siècle se traduit ici très concrètement par un grand nombre d'espaces plantés en pleine terre mais également par des toitures et des jardins sanctuarisés pour préserver la biodiversité. L'épannelage en quinconce des bâtiments, de R+3 à R+7, favorise l'ensoleillement, multipliant des vues dégagées pour tous les logements.

Cette opération est exemplaire par sa capacité à s'accommoder des conditions et des coûts ordinaires de production : « Avec les ingrédients courants et les éléments standards, certes avec beaucoup d'énergie et d'envie, on peut proposer une architecture qualitative, sans être dans la prospective à tous les étages, souligne Gricha Bourbouze. Les architectes doivent accepter qu'une grande part de la production de logements collectifs est banale. Et que ce n'est pas forcément un problème. La question est de savoir ce qu'on fait de cette banalité. » « Il y a un excès de valorisation de l'invention, poursuit Cécile Graindorge, souvent au détriment des qualités d'habiter que nous ne sommes absolument pas prêts à sacrifier pour être dans l'avant-garde. » Le Village des médias est aujourd'hui entré dans sa phase Héritage<sup>3</sup>, avec la livraison des logements aux nouveaux habitants après quelques mois de menus travaux qui avaient démarré en novembre 2024. ■

2. *Nouveaux logements à Zurich : la renaissance des coopératives d'habitat*, Dominique Boudet, éditions Park Books, 2017.

3. La phase Héritage désigne la période post-Jeux olympiques et paralympiques de Paris 2024 au cours de laquelle les projets et infrastructures de l'événement vont bénéficier aux habitants et au territoire. Premier bénéficiaire, le département de la Seine-Saint-Denis, qui concentre l'essentiel des investissements publics de ces Jeux (voir le dossier réalisé par Cyrille Vèran dans le n° 314 de d'a, mars 2024).



Ci-dessus, à gauche :  
l'agence Bourbouze  
& Graindorge puise dans  
l'écriture vernaculaire  
d'Île-de-France,  
convoquant un répertoire  
familier : soubassement,  
corniche, couronnement,  
encadrement de fenêtres...  
Les modénatures  
horizontales et verticales

modèrent la grande  
dimension des bâtiments  
tandis que les stores colorés  
affirment le caractère  
domestique de l'opération.

À droite : la déambulation  
entre les différents bâtiments  
est particulièrement  
agréable grâce à la qualité  
des espaces extérieurs.

[ Maîtrise d'œuvre : Bourbouze & Graindorge, architectes ; Sosson Paysage (paysagiste) ; Colas (BET structure), NRGYS (BET fluides), Etamine (HQE), Tekhne (économie) – Équipe chantier : Claire Puaud + Mox (Romaric Duriez, Guillaume Manucci, Elouan Marceau) – Équipe études : Sergi Catala, Claire Puaud, Cyprien Baudry, Hortense Jouget – Maîtrise d'ouvrage : Demathieu & Bard Immobilier / Sogeprom – Aménageur : Solidéo – Preneurs Héritage : LOGIREP, IRP – Architectes coordinateurs : Hardel Le Bihan – Entreprises principales : BJB (gros œuvre), Sobanet (briques), Proditherm (plomberie CVC), Epelec (électricité), Balin (menuiseries extérieures), STRP (enduit), SDSI (serrurerie), ID-verte (paysage) – Surface SDP : 9475 m<sup>2</sup> – Coût : 17,95 millions d'euros HT – Calendrier : concours, juin 2020 ; début des travaux, avril 2022 ; livraison JOP, janvier 2024 ; livraison Héritage, mars 2025 ]



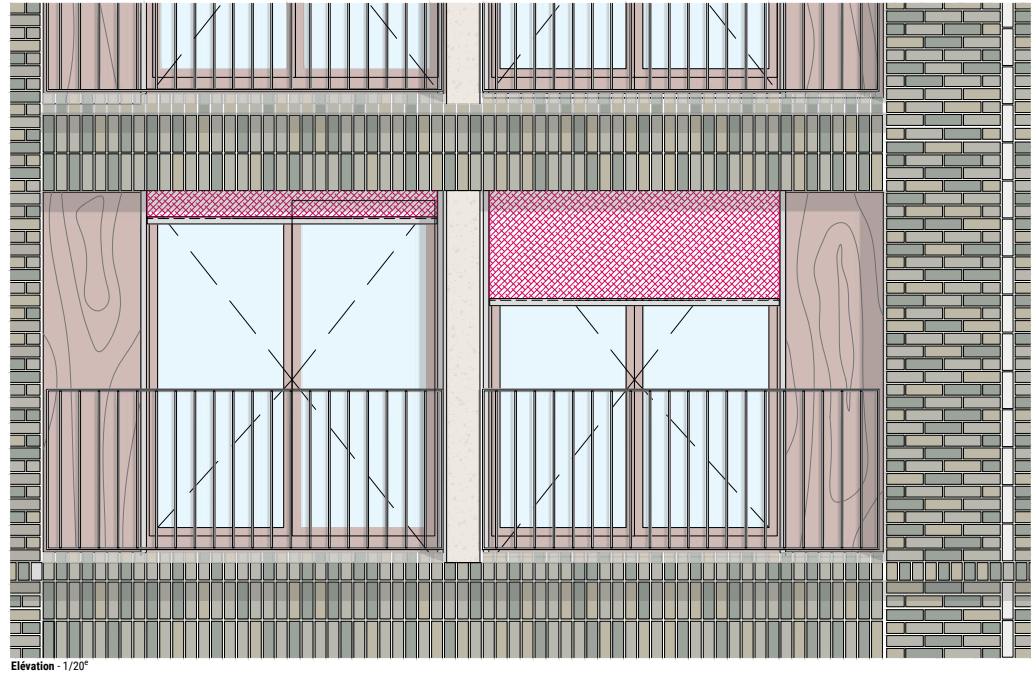
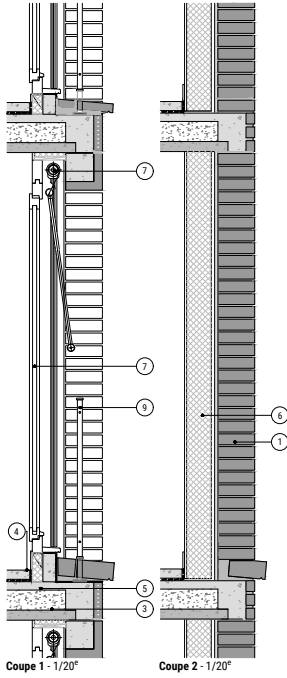
Ci-dessus, en haut : dans la résidence étudiante, la travée centrale met en scène le système de distribution, révélant des loggias en double hauteur autour de la cage d'escalier hélicoïdale. Des ouvertures

en plein cintre signifient les espaces collectifs et partagés à l'échelle du bâtiment.

En bas, à gauche : hall en double hauteur d'un des bâtiments de logements.

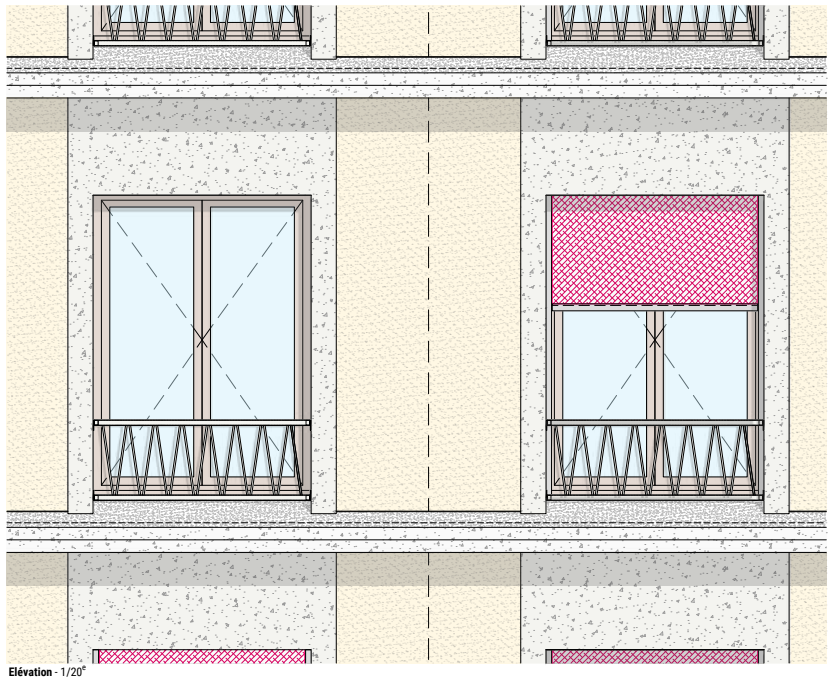
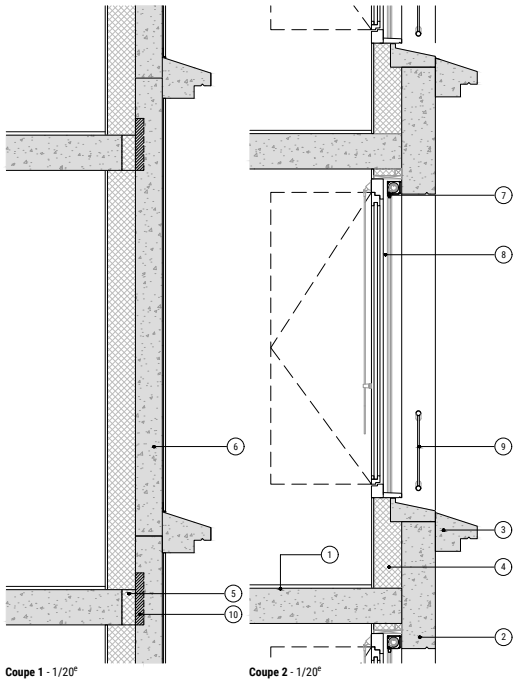
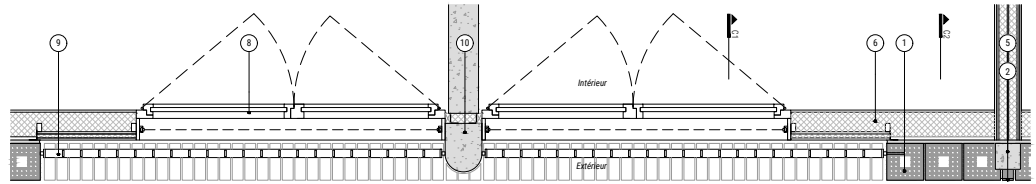
À droite : palier à l'air libre de la résidence étudiante.

Page de droite : détail de façade en plan, coupe et élévation des logements familiaux en haut et de la résidence étudiante en bas.



**Légende**

1. Maçonnerie type maxibrick 22\*22cm
2. Mulet émaillé
3. Dalle BB (prédalle mixte bois/béton)
4. Chape béton
5. Chainage béton
6. Doubleage
7. Store marquiselette
8. Menuiserie extérieure bois
9. Garde-corps acier laqué
10. Poteau béton



**Légende**

1. Dalle béton coulée en place
2. Voile béton coulée sur place - lasure minérale
3. Corniche filante béton préfabriqué - lasure minérale
4. Doubleage
5. Rupteur thermique
6. Enduit taloché éponge
7. Store toile extérieur
8. Menuiserie extérieure bois
9. Garde-corps acier thermo-laqué
10. Réserve dans voile béton pour intégration du rupteur thermique

