EXPÉRIMENTATION

197 logements recréent la ville

Au nord-ouest de la capitale s'achève une opération expérimentale de rénovation urbaine. Confiée à de jeunes architectes, la conception a été conduite de manière collective. L'objectif: faire émerger d'autres modes d'habitation.

ZAC de la Porte-Pouchet, acte 2. Après la réhabilitation de la tour Bois-le-Prêtre (récompensée par l'Equerre d'argent 2011), l'achèvement du chantier de la rue Rebière – 146 logements sociaux et 51 logements privés – marque la deuxième étape de la rénovation urbaine de ce quartier excentré du XVIIe arrondissement de Paris. L'opération vise à reloger les habitants de la tour Borel et d'une partie de la barre Borel, trop proches du boulevard périphérique, qui seront démolies. Au-delà de cet objectif, l'opération se singularise par son caractère expérimental. Gestion du foncier, jeu d'acteurs, conception… Chaque étape du projet a fait l'objet d'une solution inédite. A commencer par l'implantation de ces logements neufs: dans une ville en manque notoire de terrains, les études préalables se sont focalisées sur l'emprise de la rue Rebière, un «foncier invisible». Plutôt malfamée, cette artère séparant le cimetière des Batignolles de l'arrière d'établissements scolaires était large de 25 mètres environ. La diviser en deux a libéré une bande constructible de 600 mètres sur 12 mètres.

Paris Habitat et la Ville de Paris ont testé ensuite une méthode de conception collective en faisant appel, en 2006, à des architectes peu connus, jeunes équipes ou agences étrangères, à même de se prêter au jeu. La conception des 18 lots a ainsi fait l'objet d'un *workshop*, un atelier où les participants ont pu discuter de leurs projets, les confronter, les améliorer, sous la houlette du collectif Périphériques, désigné architecte-conseil de l'expérience.

Prescriptions légères

Au préalable, les équipes «avaient été retenues sur dossier, et non sur esquisses, afin de pouvoir réellement travailler ensemble», précise Véronique Barry Delongchamps, directrice de l'aménagement et du renouvellement urbain chez Paris Habitat. Pour permettre cette procédure, chacune s'est vue allouer un nombre restreint de logements à réaliser. De leur côté, les architectes coordonnateurs de la ZAC ont établi des prescriptions légères, dont le maintien de vides entre les lots pour créer des transparences. Pour le reste, les règles urbaines habituelles ont fait loi, dont l'interdiction de créer des vues principales sur le cimetière. L'échange a été productif, permettant par exemple à Stéphane Maupin de céder du terrain à l'Atelier Bow-Wow, ou aux agences Avignon-Clouet et Atelier provisoire de marier leurs bâtiments.

Pour Dominique Alba, aujourd'hui directrice de l'Atelier parisien d'urbanisme (Apur), le résultat «est juste. Sa diversité et sa sobriété font de Rebière une rue de faubourg, mais du XXIe siècle». Un regret cependant, partagé par beaucoup: le travail en commun s'est arrêté au seuil du chantier. Avec, pour conséquence, des discussions chronophages entre les architectes et BET multiples et l'unique entreprise générale. ■ *Marie-Douce Albert*

CECILE SEPTET

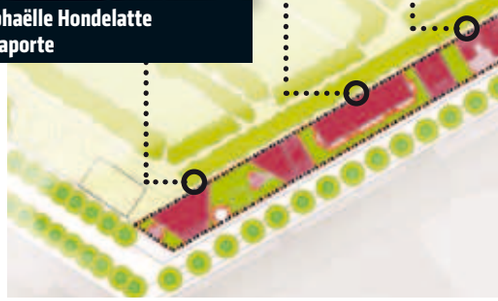
Lots 5-6
Stéphane Maupin. ***Lire page 24.***

DAVID BOUREAU

Lots 3-4. Atelier Bow-Wow et Brunnquell & André, architectes cotraitants. ***Lire page 25.***

DAVID BOUREAU

Lots 1-2. Raphaëlle Hondelatte et Mathieu Laporte



FICHE TECHNIQUE **Aménageur:** Semavip. **Architectes coordonnateurs:** MG-AU Michel Guthmann, Trévelo & Viger-Kohler (TVK). **Maîtrise d'ouvrage:** Paris Habitat (logements sociaux), Nexity (logements privés). **Coordination du workshop de conception:** Périphériques Architectes. **Principales entreprises:** logements sociaux, Léon Grosse (entreprise générale); logements privés, STPB (gros œuvre). **Surfaces habitables:** 9 700 m² de logements sociaux et 2 900 m² de logements privés. **Calendrier:** automne 2006 – printemps 2007: tenue du *workshop*. Février 2012: achèvement des logements privés. Juin 2012: livraison prévisionnelle des logements sociaux. **Coût des travaux au m²:** 1 450 euros HT en moyenne pour les logements sociaux, 1 932 euros, HT pour les logements privés, parking inclus.

STEPHANE CHALMEAU

Lot 7
Avignon-Clouet architectes

PHILIPPE RUAULT

Lots 12-13
Rousselle & Laisné architectes

DAVID BOUREAU

Lots 17-18. EM2N, Brunnquell & André architectes cotraitants

STEPHAN LUCAS

Lots 10-11
Petitdidier & Prioux architectes

AGNÈS CLOTIS

Lot 16
Atelier Provisoire

AGNÈS CLOTIS

Lot 8
Atelier Provisoire

STEPHANE CHALMEAU

Lot 9
Avignon-Clouet architectes

DAVID BOUREAU

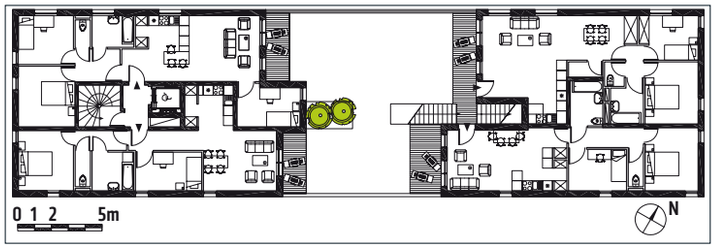
Lots 14-15
Bourbouze & Graindorge. ***Lire page 26.***

PHOTOS CECILE SEPTET

LOTS 5-6

Une cascade de maisons dans une favela d'acier

Conception concertée ne veut pas dire homogénéité forcée. La rue Rebière affiche ainsi quelques formes accrocheuses comme ce M majuscule tracé par Stéphane Maupin. L'architecte a un peu détourné les règles: tout en optant pour un bâtiment compact, dont le socle est typique du gabarit urbain parisien, il interprète la prescription faite par les architectes coordonnateurs de la ZAC de préserver des ouvertures perpendiculaires à la rue en entaillant les étages supérieurs. Et, puisque la vue directe sur le cimetière est interdite et celle sur l'arrière du lycée Balzac impensable, cette distribution en gradins permet d'organiser les appartements en une cascade de maisons tournées vers l'intérieur. Elle assure également l'ensoleillement de chaque appartement. Stéphane Maupin, qui évoque une «favela en acier galvanisé», assure: «Ce n'est plus un bâtiment mais une arche, une communauté.» Les logements, dotés de terrasses ou de courettes, permettront aux habitants de profiter pleinement de la vie en plein air. Une organisation qui parie sur les futurs rapports de bon voisinage et qui singularise aussi chacun des vingt logements. Chacun est unique. «Mais l'immeuble ne pourrait plus se faire aujourd'hui selon les nouvelles normes d'accessibilité car plusieurs sont desservis par un escalier extérieur», note Stéphane Maupin.



L'immeuble M traite son cœur quasiment comme un espace public où les habitants pourront se croiser dans l'escalier, voire, idéalement, échanger de terrasse à terrasse. Cette distribution en gradins permet aussi de dégager des vues latérales depuis les appartements et de leur assurer un bon ensoleillement.

FICHE TECHNIQUE **Maîtrise d'ouvrage:** Paris Habitat. **Maîtrise d'œuvre:** Stéphane Maupin, architecte mandataire; DVVD, bureau d'études TCE; GLI, BET HQE; Fabrice Bougon, économiste. **Programme:** 20 logements PLUS du T1 au T4. **Surface habitable:** 1 252 m².

SEMAVIP

Réaménager la porte Pouchet nécessitait de dégager du foncier dans une capitale qui en manque. Ce foncier «invisible», la Semavip l'a trouvé en rachetant une partie de la rue Rebière – 6 182 m² – à la ville pour accueillir des logements. Les emprises des bâtiments qui seront détruits en bordure de périphérique accueilleront de leur côté des activités nouvelles compatibles avec cet environnement. Elles contribueront à apporter de la diversité dans un quartier qui n'en a pas actuellement.

MARIE-ANNE BELIN, directrice générale de la Semavip.

MGAU/TVK

Sur cette parcelle fine, adossée au cimetière et dotée d'un vis-à-vis triste, l'enjeu était de produire des logements de qualité qui pouvaient bénéficier de vues et de lumière. Pour faire respirer la rue, le projet a été organisé en séquences, rythmées par des ouvertures transversales. Ce fractionnement autorise des vues latérales qui permettent aux habitants de profiter, en biais, des arbres du cimetière.

MICHEL GUTHMANN (MG-AU, *à gauche*) et ANTOINE VIGER-KOHLER (TVK), architectes coordonnateurs de la ZAC de la porte Pouchet.

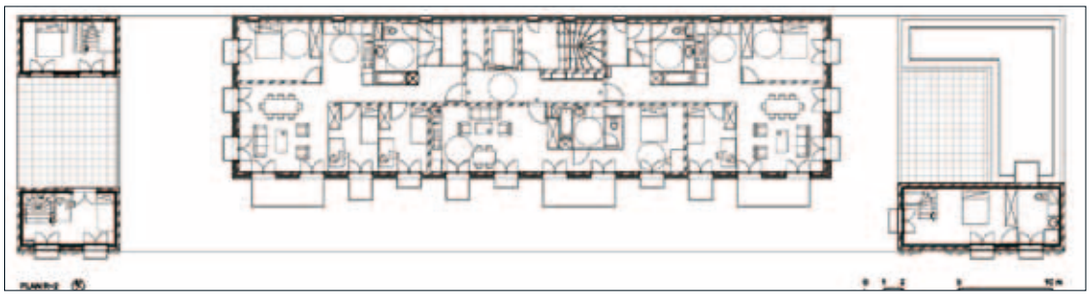
PHOTOS DAVID BOUREAU

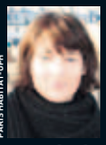
Flanqué de deux petits pavillons à ses extrémités, le pavillon central se pare d'une façade blanche dont la régularité est une illusion d'optique. Trois types de balcons rythment la composition et les rangées de fenêtres sont décalées de 15 cm d'un étage à l'autre.

LOTS 3-4 L'élégant revival de l'architecture des sixties

Connu pour insérer des maisons ciselées dans Tokyo, l'Atelier Bow-Wow célèbre, rue Rebière, la composition parisienne classique. « Yoshiharu Tsukamoto, qui a étudié un temps ici, a quelques stéréotypes d'architecture française en tête », note Axel André de l'agence Brunnquell & André, architectes cotraitants. L'architecte japonais a organisé le contraste entre un grand bâtiment collectif, central, et deux petits pavillons placés de part et d'autre et en limite sur rue de la parcelle. Sobre par sa couleur blanche et la disposition apparemment régulière de ses balcons à barreaudages métalliques, l'immeuble collectif a des airs de constructions des années 1960 ou 1970 dans ce qu'elles avaient de plus élégant. Son retrait par rapport à la rue lui permet de s'éloigner au maximum de la façade arrière du lycée Balzac, là où elle est la plus imposante. Un espace en plein air est ainsi dégagé devant le bâtiment, qui pourrait devenir un lieu de convivialité pour les habitants et fait surtout profiter les logements d'un meilleur ensoleillement. Aux extrémités, les T3 et les T4 sont traversants et dotés de beaux volumes pour les séjours aménagés en angle. Pour pallier l'orientation unique des T2, l'enfilade des pièces reste ouverte.

FICHE TECHNIQUE **Maîtrise d'ouvrage :** Paris Habitat. **Maîtrise d'œuvre :** Atelier Bow-Wow, architectes ; Brunnquell & André, architectes cotraitants ; Sibat, BET/économiste. **Programme :** 22 logements PLUS (du T2 au T4) et un local associatif. **Surface habitable :** 1457 m².





PARIS HABITAT OPH

Le foncier révélé par la partition de la rue Rebière était atypique. Cette bande de terrain, longue et étroite, n'aurait pas permis de recréer un urbanisme, un paysage parisien classique. L'idée a donc été de générer une architecture différente, d'autres modes d'habitation mais aussi de faire émerger de jeunes professionnels. Dès le départ, il s'agissait de faire quelque chose que nous ne savions pas faire en échappant aux processus habituels.

HÉLÈNE SCHWOERER, directrice de la programmation et de la stratégie chez Paris Habitat.

SERGIO GRAZIA

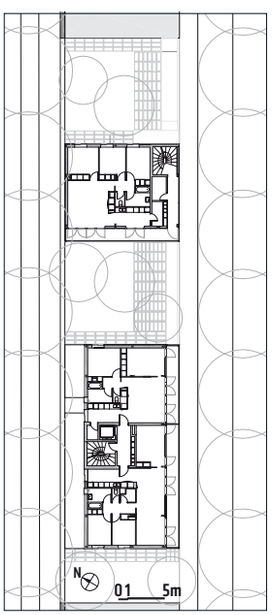
Le projet de la rue Rebière a été mené sur le principe de « moins de cadre » et « plus de discussion ». En partant de la règle urbaine la plus simple, ici le PLU, nous nous sommes mis en position de raconter une histoire commune. Pour éviter le collage de bâtiments qui se découvrent au dernier moment, il s'agissait de créer des relations conviviales, des amitiés entre les immeubles, comme entre les architectes. Tout le monde a vraiment joué le jeu.

DAVID TROTTIN, Périphériques Architectes, architecte-conseil, coordinateur du *workshop*.

LOTS 14-15 Multiplier les échappées visuelles

Il faut, pour s'installer rue Rebière, déployer des talents de stratège. Pour se plier à l'interdiction d'ouvrir directement sur le cimetière tout en profitant de ses frondaisons et pour éviter le choc frontal avec un vis-à-vis sinistre, l'agence Bourbouze & Graindorge a dû se montrer inventive. Leur bâtiment principal tire parti de la faible hauteur de l'édifice scolaire situé en face pour s'orienter au sud tandis que le second snobe, lui, la façade voisine très élevée en se tournant vers l'ouest. Les logements de ce petit plot jouissent d'autant plus d'échappées visuelles sur la rue et sur le poumon vert que l'édifice principal, placé en retrait du mur du cimetière, est fin (10,50 mètres de large). A l'arrivée, les appartements bénéficient de deux et parfois de trois orientations. Les pièces de vie principales profitent d'ouvertures les plus grandes possibles donnant sur des balcons, dont certains sont de belle longueur. Dans le petit bâtiment, ces espaces extérieurs forment même le seuil des logements. Pour l'architecte Gricha Bourbouze, c'est un atout. « Pouvoir accéder à son domicile par l'extérieur, c'est un peu comme si on rentrait chez soi en traversant le jardin ». Soucieux de confort, les architectes ont optimisé la disposition des pièces, en séparant, par exemple, les cuisines des salles à manger. Les deux bâtiments sont construits sur un système de poteaux-dalles champignons qui autorisera un certain degré de flexibilité. Vus de l'extérieur, enfin, ils se distinguent, paradoxalement, par leur discrétion…

PHOTOS DAVID BOUREAU



L'exposition sud du bâtiment principal *(au premier plan)*, et l'orientation ouest du petit plot permettent d'échapper à l'imposant vis-à-vis. Cette partition permet de multiplier les vues depuis les appartements, dotés de généreux balcons. Sobre, l'habillage est un bardage ondulé d'aluminium anodisé. Le traitement des garde-corps en polycarbonate, également ondulé, permet d'équilibrer l'apport en lumière dans les logements et le besoin d'intimité des habitants.

FICHE TECHNIQUE Maîtrise d'ouvrage : Paris Habitat. **Maîtrise d'œuvre :** Bourbouze et Graindorge, architectes ; Betom, BET TCE. **Programme :** 20 logements PLUS (du T1 au T4). **Surface habitable :** 1353 m².

NEXITY

Nous nous sommes approprié le processus mis en place pour l'ensemble de la rue. Nos deux équipes d'architectes ont été choisies avec les différents acteurs du quartier et nous avons pris part au *workshop*. Un tel dialogue prend du temps. La mise au point du projet a pris quasiment douze mois, ce qui est pour nous inhabituel. Mais le résultat s'en ressent. Architecturalement, nous nous sommes éloignés des codes présupposés de la promotion.

YANICK QUÉMERAS, directeur général de Paris-Val-de-Seine chez Nexity – Immobilier Résidentiel.

LEON GROSSE

Nous avions appréhendé la diversité architecturale et le fait qu'il s'agissait, non pas de 150 logements mais de, plus ou moins, 10 chantiers de 15 logements. Le projet a mobilisé davantage de personnel d'encadrement qu'un chantier classique. Mais la mise en œuvre s'est révélée complexe en raison de la multiplicité des intervenants. Les échanges ont été chronophages. Si c'était à refaire, nous exigerions que, comme pour la phase conception, un maître d'œuvre coordinateur soit nommé.

ANDREA BEGO-GHINA, directeur d'agence chez Léon Grosse.