Planchat-Vignoles

ou l'architecture « faubourienne » réinventée

Création de 99 logements sociaux

Inauguration

6 octobre 2008

Contact presse : FM Retourné – 06 07 56 47 91

Introduction

Le projet Planchat-Vignoles marque un véritable virage de la commande architecturale de la Ville et de Paris Habitat, signant un réel renouveau en matière d'architecture des logements sociaux.

Ce programme occupe un périmètre délimité par les rues des Vignoles, de Terre-Neuve, de Buzenval et Planchat. Un morceau de quartier composé de cours et d'impasses, très typiques de l'urbanisme faubourien qu'il fallait respecter sans empiéter sur les rues, afin de conserver le charme de l'endroit ; un programme et un urbanisme nourris aussi par la diversité des fonctions. On y retrouve des logements, des lieux d'activité mais aussi des commerces, un restaurant.

Cette réflexion a conduit à créer un immeuble en cœur d'îlot dont les façades se végétaliseront au fil du temps et autour duquel s'élèvent des petites maisons.

L'opération se situe dans un secteur d'aménagement sur lequel l'APUR a travaillé de 1998 à 2000. Le plan issu de cette réflexion aboutissait à un urbanisme de type villageois.

En 2001, Paris Habitat a désigné trois équipes de maîtrise d'œuvre, chacune ayant en charge le tiers de la surface du

terrain à réaménager qui devait recevoir des bâtiments dédiés soit à de l'accession sociale à la propriété, au PLI ou au PLUS. Les réponses apportées par les équipes ont produit un projet global jugé insuffisamment ambitieux sur le plan architectural et le programme ne correspondait pas aux orientations de la nouvelle Municipalité en matière de développement de logements sociaux, pour l'ensemble des ménages parisiens. L'enjeu, sur ce site, a été de recréer un Paris de la mixité sociale mais aussi des fonctions. Aussi, en 2001, la Ville de Paris s'est engagée dans un plan de développement de l'offre d'ateliers afin de permettre aux artistes de travailler dans des locaux accessibles en terme de loyer (9.33€ du m²). C'est pourquoi, il a été convenu de retenir 43 PLUS, 12 PLAI et 44 PLS et 12 ateliers d'artistes*.

En 1999, Paris Habitat et la Ville de Paris étaient propriétaires des trois quarts de la quarantaine de parcelles que constituait ce site. Ce bout de territoire, laissé en déshérence depuis des années, dès la fin 2001, la Ville a engagé une déclaration d'utilité publique, pour permettre la maîtrise de l'ensemble des parcelles, des immeubles insalubres et surtout de reloger les 30 ménages qui vivaient dans des conditions indignes.

En 2002, Paris Habitat a relancé toute la procédure en lien avec les riverains, le conseil de quartier, afin d'aboutir à une expression plus forte, en tenant compte de la ligne directrice de l'APUR qui était notamment de maintenir des constructions basses.

Lors du deuxième concours, en 2003, le projet d'Edouard François a pris à revers les contraintes, de telle façon, que la proposition de réinterpréter la forme urbaine du secteur s'est révélée très innovante. Le projet s'est ainsi attaché à développer une réponse originale en matière de délimitation d'espace public et d'espace privé.

* PLUS : (prêt locatif à usage social)

Loyer moyen : 6.09 € du m² de surface utile, plafonds de ressources mensuels maximum pour un couple avec un enfant, 4 438 €.

PLAI, (prêt locatif aidé d'intégration) loyer moyen de 5.42€ du m², plafonds de ressources pour un couple avec un enfant de 2 663 €.

PLS (prêt locatif social) loyer moyen de 9.14€ du m², plafonds de ressources maximum pour un couple avec un enfant de 5 570€.

1 - Respecter l'harmonie du quartier, créer des impasses à ciel ouvert, conserver les « dents creuses » sur rue

Les impasses constituent une caractéristique évidente de ce quartier. La volonté a été de les laisser à ciel ouvert et de ne pas construire sur rue pour maintenir un fonctionnement en impasse. Les impasses ainsi préservées permettent au passant un regard sur l'intérieur de l'îlot.

Suivant cette volonté d'intégration dans le quartier, **le programme a respecté le profil irrégulier des rues de Terre-Neuve, des Vignoles et de Buzenval.**

Rue de Terre-Neuve, une petite maison a été implantée pour servir d'entrée au parking, à l'image d'un garage.

Des serres permettent de marquer les entrées de l'opération. Elles agissent comme une mémoire agricole des lieux. Elles servent de véritable hall d'entrée où les boîtes aux lettres se retrouvent entre des pieds de vigne.

2 - Varier les hauteurs, diversifier la typologie du bâti et des matériaux

L'ensemble du projet est constitué de petites entités de moins de six mètres de large. Ce morcellement permet de suivre rigoureusement la pente naturelle du terrain et d'introduire une grande variété de hauteur dans l'îlot. Aucun bâtiment ne dépasse trois étages.

L'ambiance du cœur d'îlot est surprenante. De part et d'autre, des cours de Crins et de Casteggio, **deux rythmes se font face : celui de l'immeuble central d'un côté et, de l'autre, celui des volumétries des maisons individuelles.**

Le long de l'impasse des Souhaits, les bâtiments existants s'associent à une troisième typologie : les ateliers logements. Ils sont situés en rez-de-chaussée, bénéficient de cours végétales et de larges ouvertures sur l'extérieur.

A l'image du quartier, le respect des bâtiments conservés, les serres, l'immeuble central, les maisons individuelles, les ateliers logements apportent une grande diversité typologique.

L'allée centrale, pavée, est bordée par une clôture en ganivelle de châtaigner. Cette dernière délimite de part et d'autre des jardins privatifs. L'accès aux escaliers, desservant les logements à l'étage, est sécurisé par cette clôture.

Des façades végétales

Pour introduire la nature en cœur d'îlot, les façades de l'immeuble central sont entièrement végétalisées, quelques maisons en béton seront recouvertes de vigne vierge.

Des tuteurs en bois permettent à des glycines de grimper le long des façades de l'immeuble. Elles formeront, à terme, un écran entre les vis-à-vis. **L'alternance de leurs floraisons rappellera la succession des saisons.** L'hiver, la façade se résumera à un ensemble fait de bois et de branches.

Pour les logements, cet écran est favorable à une régulation naturelle du confort climatique. L'hiver, les feuilles tombent et laisseront pénétrer la lumière dans les appartements. L'été, le feuillage protègera les grandes baies vitrées des séjours. Cet écran placé entre les escaliers et les balcons empêchera toute vue directe dans les logements. **Les toitures-terrasses sont végétalisées.** Les terrasses accessibles sont traitées en bois.

Du béton, du zinc, du cuivre, de la brique et des tuiles

Ce paysage de nature fait face aux maisons individuelles. Elles sont différenciées par une diversité de matériaux : succession de brique, de zinc, de cuivre, de béton brut, de béton enduit. Leurs toitures sont traitées comme une véritable cinquième façade qui se retourne sur les pignons. Les toitures en pente sont couvertes de tuiles, de zinc ou de cuivre.

3 - Trois typologies d'habitat : immeuble central, maisons individuelles et ateliers logements

L'immeuble est majoritairement constitué de trois-pièces. Les cinq-pièces sont en duplex entre le 2e et le 3e étage. Quelques deux-pièces ont été créés au 3e étage.

Ces appartements sont tous traversants. Ils bénéficient tous d'un balcon au sud. Le 3e étage est en retrait par rapport à la façade principale et les appartements bénéficient alors de grandes terrasses en dalle ciment.

La structure de l'immeuble est en béton brut. Les garde-corps des escaliers et des balcons sont en bois naturel. Les marches des escaliers extérieurs sont en béton préfabriqué. Du rez-de-chaussée au 2e étage, les menuiseries sont en aluminium et les éléments de façade sont en bois. Au 3e étage, elles sont en aluminium naturel et en zinc.

Les maisons individuelles sont composées de quatre ou cinq-pièces, accessibles par le rez-de-chaussée et se développant sur trois niveaux. Certaines maisons sont composées du même quatre ou cinq-pièces type et d'un studio ou d'un deux-pièces au rez-de-chaussée. Ainsi, desservis par un escalier extérieur, les quatre et cinq-pièces sont

accessibles de manière indépendante et conservent un fonctionnement d'habitat individuel.

Les ateliers logements sont composés d'un atelier en rez-de-chaussée. Le logement est accessible par un escalier intérieur depuis la rue. Il se développe soit sur un étage, soit sur deux niveaux et peut parfois occuper un comble. Les ateliers sont ainsi associés à divers types de logements : studios, deux pièces, trois pièces ou quatre pièces. La majorité des ateliers bénéficient d'une cour végétale, permettant à l'artiste d'occuper cet espace.

Les matériaux choisis sont naturels et pérennes. Ils garantissent le moins d'entretien possible. **L'ensemble des logements, compact, permet une meilleure gestion des énergies. La juste répartition entre les matériaux a été donnée par un équilibre entre l'usage de matériaux chers tels que le cuivre et les matériaux moins chers comme le béton.**

4 – Aspects environnementaux

Le programme Planchat-Vignoles est labellisé Habitat et Environnement RT2000 -15%. L'ensemble des espaces verts sera entretenu de façon « bio » sans produits chimiques. Les eaux de pluie seront récupérées. En outre, l'utilisation du bois notamment en façade de l'immeuble central constitue un piège à CO_2,

Descriptif technique

Cet immeuble est constitué de :

99 logements 44 PLS, 43 PLUS et 12 PLAI

12 ateliers d'artistes

52 places de stationnement

Studio	:	9
2 pièces	:	15
3 pièces	:	38
4 pièces	:	10
5 pièces	:	27

Architecte : Edouard François

Démarrage des travaux : décembre 2005

Livraison : juin et septembre 2008

Logements - coût au m² de surface utile	:	1 620 € HT
Ateliers - coût au m² de surface utile	:	1 027 € HT
Montant total de l'opération	:	10 718 500 € HT

Participation de la Ville : 5, 249 M€ HT (dont 600 K€ HT de la Direction des affaires culturelles).

Participation de la Région : 1,386 M€ HT

Participation de l'Etat : 0,540 M€ HT

Paris Habitat – La production de logements

La production de logements se décompose de la façon suivante : deux tiers en construction neuve et un tiers en acquisition. Entre 2001 et 2007, 6978 logements sociaux ont été financés. Pour répondre aux objectifs de la nouvelle mandature d'atteindre les 20% de la loi SRU en 2014, Paris Habitat réalisera entre 1 500 et 2000 logements sociaux par an. Au total, 2 000 logements sont en étude et 3 000 en chantier. Le nombre de logements de Paris Habitat s'élève à 120 000 dont 10 000 en proche banlieue.

Plan climat

Dans le cadre du plan climat de la Ville de Paris, Paris Habitat a lancé une première analyse énergétique globale sur son patrimoine.

Actuellement, la consommation d'énergie pour la fourniture du chauffage et de l'eau chaude sanitaire est estimée à 1,2 milliards de KWh par an. Pour Paris habitat, la réduction des émissions de gaz à effet de serre de 30 % d'ici 2020 correspond à une diminution de consommation de 360 millions de KWh.

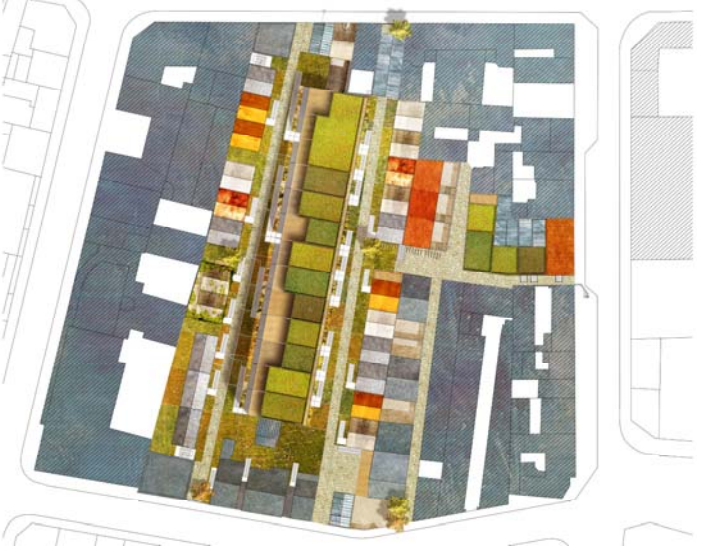
Dans un premier temps, Paris Habitat a lancé l'identification des immeubles les plus "énergivores" ayant une consommation supérieure à 230 kwh/m² par an.

Cette approche permettra de développer des opérations pilotes sur différentes typologies de bâti et de mieux appréhender avec l'ensemble des parties prenantes les problématiques de la rénovation du parc existant.

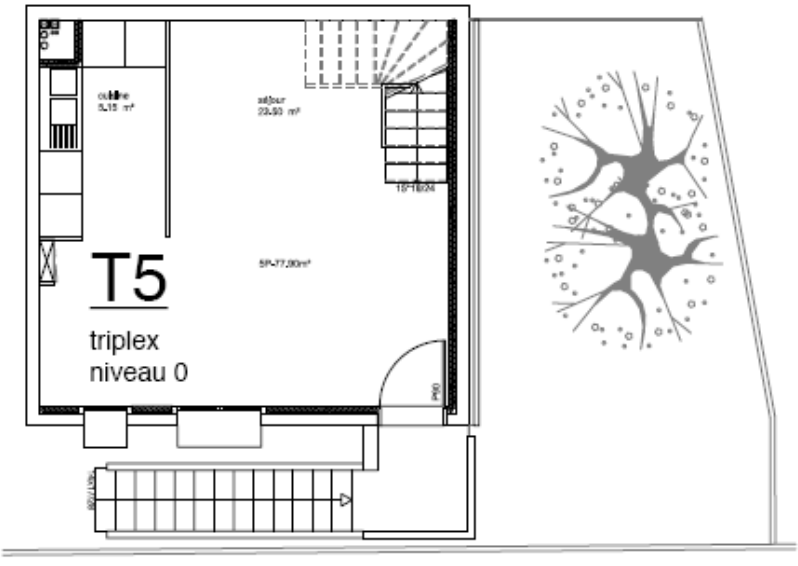
Parallèlement à cela, Paris Habitat s'est fixé d'atteindre le label de bâtiment basse consommation sur les nouvelles habitations projetées.

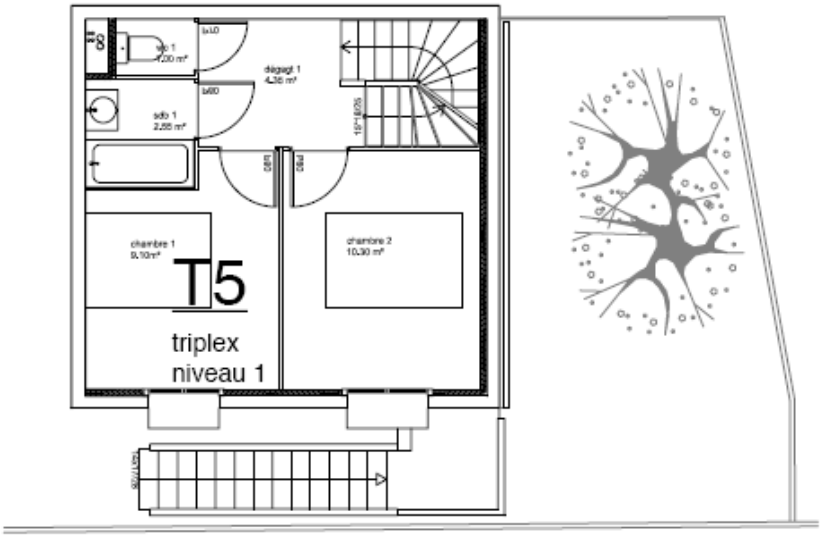
Annexes

Plan masse

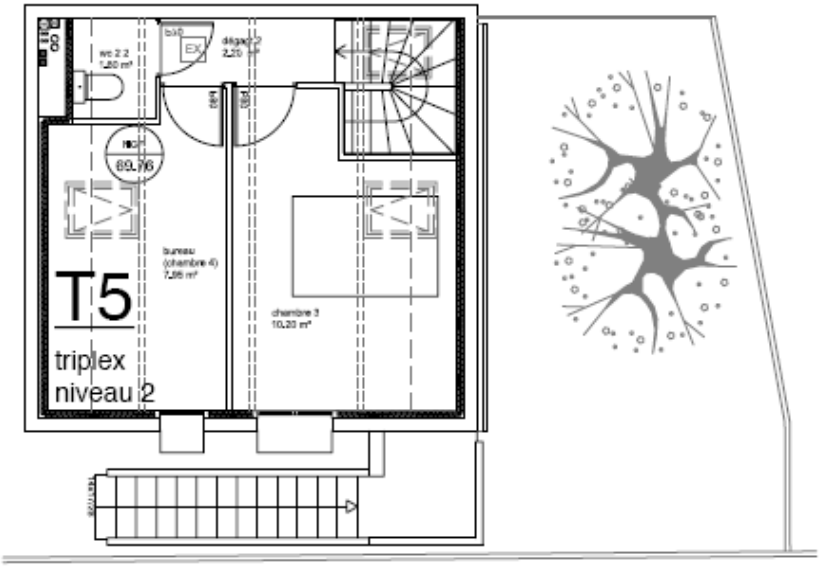


Plan type maison

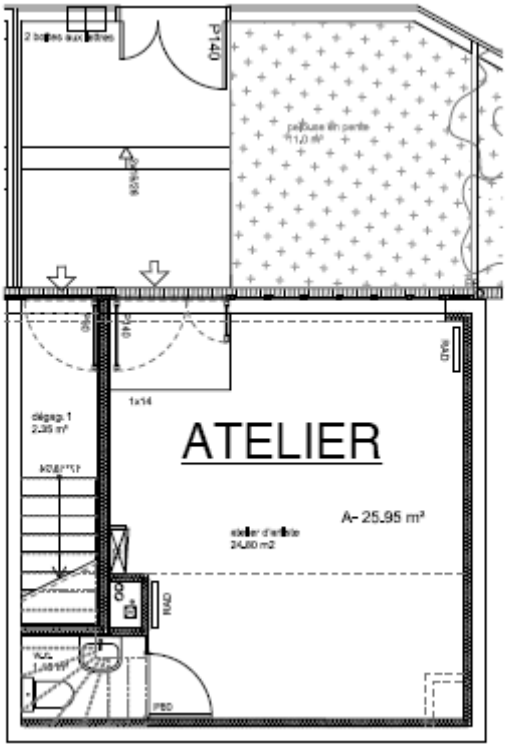




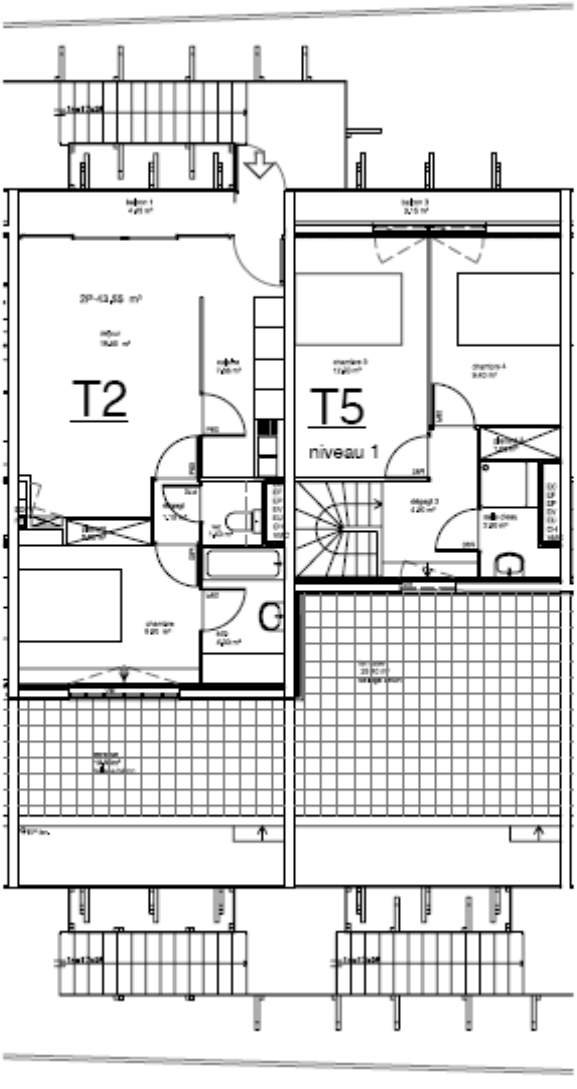
Plan type maison (suite)



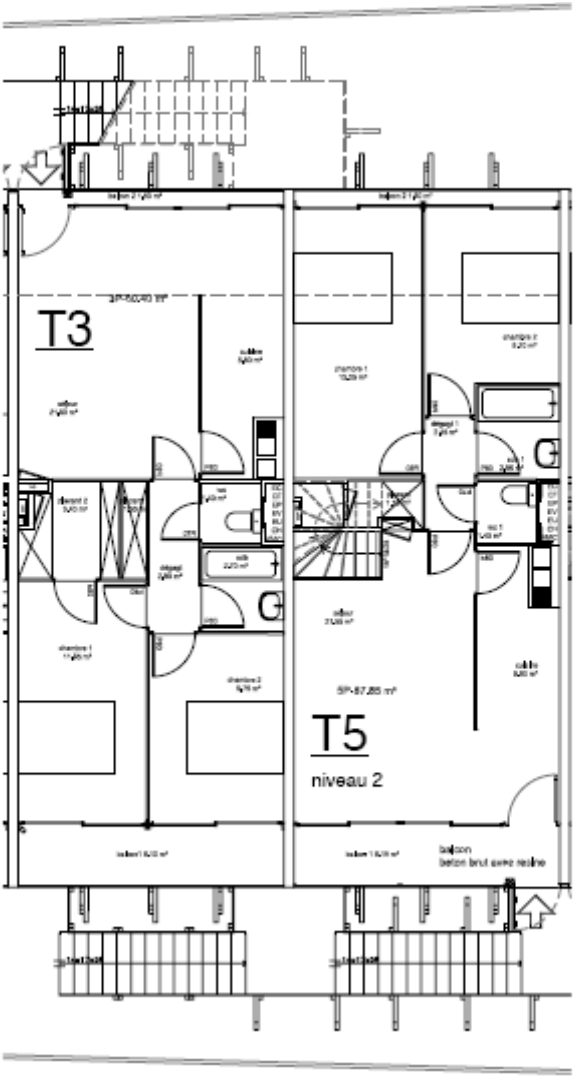
Atelier d’artiste – plan type



Immeuble central



Immeuble central (suite)



Inauguration du programme Planchat-Vignoles

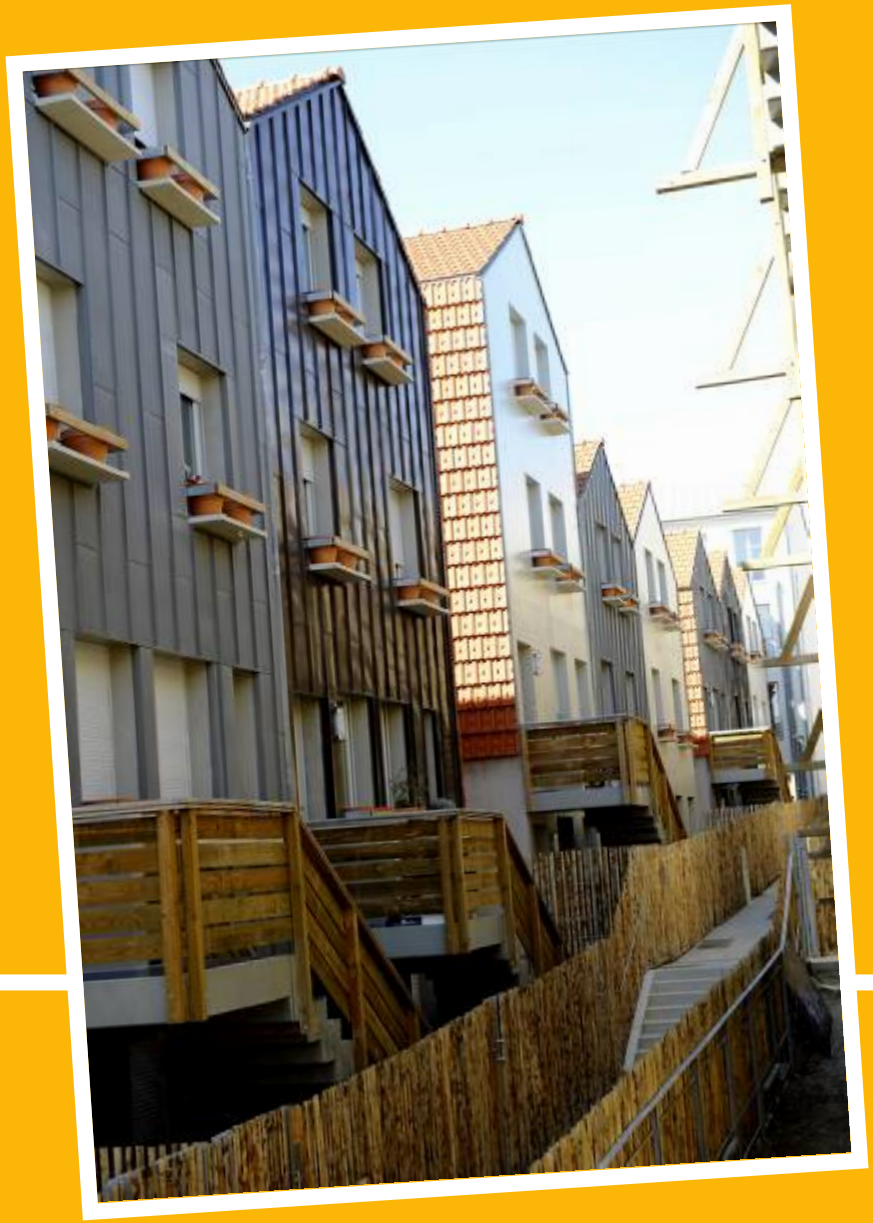
Paris 20e

Paris Habitat OPH
vivre ensemble la ville

Au cœur du Paris des faubourgs…

… dans de petites impasses autrefois terres agricoles…

… composées en lanières étroites…



… un programme de logements constitué de maisons…

… et d’un cœur d’îlot où s’élève un immeuble.

Les maisons individuelles ont des façades agrémentées de matériaux variés : zinc, cuivre…

… et béton.

Sur leurs garde-corps sont installées des jardinières garnies de pots en terre cuite.

A l’intérieur, des appartements de 4/5 pièces organisés en triplex…

… bénéficient d’un agencement soigné…

… chambres légèrement mansardées, …

… salles de bain ou salles d’eau très colorées.

L’immeuble situé en cœur d’îlot…

… présente en façade comme une succession de pilotis…

… sur lesquels viendront grimper des glycines.

Des terrasses permettent aux habitants de créer des espaces à vivre…

… grâce à des proportions très confortables.

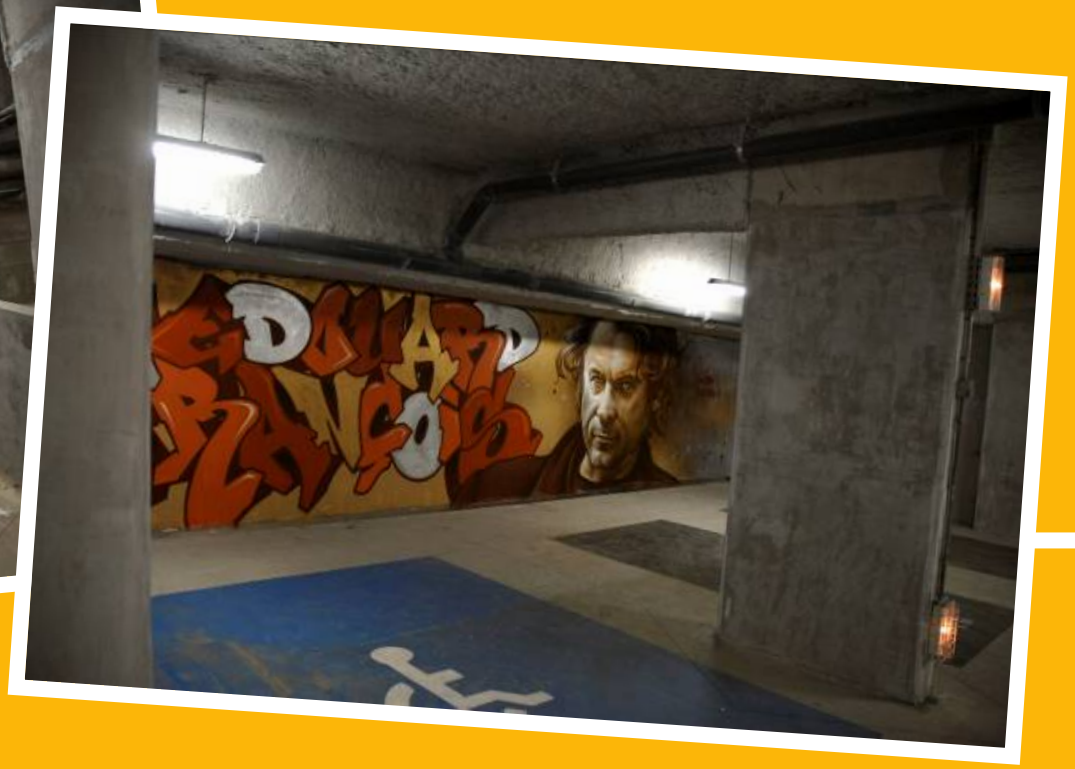
A l’intérieur, les logements, tous traversants…

… offrent des espaces lumineux et faciles à vivre…

… cuisines équipées d’un meuble évier et salles de bain au carrelage haut en couleurs.

Aux différentes entrées du site, des serres regroupent boîtes aux lettres…

… et locaux vélos.

Le parking situé sous l’immeuble central…

… a été décoré par un artiste « taggeur ».