

Architecte : Atelier du Pont - Philippe Croisier, Stéphane Pertesier, Anne-Cécile Comar

Maître d'ouvrage : Meunier Promotion

Adresse : rue Antoine Marin / rue Salvador Allende, ZAC de la Vache Noire, 94110 Arcueil, 18.900 habitants (source INSEE)



Vue frontale prise depuis le parc en toiture du centre commercial, extrait © Frédéric Delangle

Au cœur du quartier de la Vache Noire et faisant face au centre commercial du même nom, cette opération de 107 logements en accession participe à la revitalisation d'un secteur en pleine mutation.

Programme : 107 logements en accession, commerces, parking

Date de livraison : mars 2007

Surface : logements : 7995 m² shon ; commerces : 385 m² shon

Coût de l'opération : 8 570 000 € HT



UNION
RÉGIONALE
DES CAUE
D'ÎLE-DE-FRANCE

Le projet s'inscrit plus précisément dans la restructuration du carrefour de la Vache Noire à Arcueil, qui bénéficie notamment de l'implantation d'un nouveau centre commercial sur lequel s'étend un parc urbain. Dans un quartier de tradition semi-industrielle et d'artisanat, le départ de l'usine Thomson a été à l'origine d'un programme d'aménagement ambitieux, dont l'élaboration a été confiée à la SADEV 94, Société d'économie mixte d'aménagement et de développement des villes et du département du Val-de-Marne. Celui-ci intègre 150 000 m² de logements, d'immobilier d'entreprise, de commerces et de loisirs. Ce programme avait deux objectifs majeurs : améliorer l'offre existante en rénovant la cité de la Vache Noire (vote positif des habitants en faveur de la démolition de la grande barre) et répondre à l'accroissement de la demande par la construction de logements diversifiés afin de dynamiser l'économie de cette zone et d'en faire un véritable quartier de ville.

Au travers de cette restructuration, c'est tout un territoire proche de Paris qui est révélé. C'est également l'occasion de « panser », comme le souligne Philippe Croisier, architecte associé de l'Atelier du Pont, les plaies des routes nationales qui partent de Paris.

L'opération de la rue Antoine Marin participe à la création d'un nouveau front urbain face au centre commercial ; elle s'inscrit sur un terrain, en pente, de vingt mètres de large sur plus de deux cents mètres de long. Au départ, la parcelle est divisée en trois opérations par un premier opérateur, puis un nouveau promoteur divise le terrain en deux sections : l'une en logement social, l'autre en logements en accession. Le programme implique une relative densité adaptée à la situation du terrain, proche d'un grand carrefour à forte circulation. L'Atelier du Pont remporte sur esquisse sa première opération de logements en accession auprès de la SADEV 94 et du promoteur Meunier Promotion. La parcelle, lorsque l'on analyse les retraits obligatoires dûs aux vues, se révèle très contraignante.



Vue aérienne avant construction © Google Earth



Vue extérieure sur l'ensemble de l'opération au coeur d'un secteur en reconversion © Frédéric Delangle

L'agence propose de séparer le bâtiment en deux afin de créer une entrée par un jardin planté là où la parcelle se dilate. Cette partition permet d'avoir un espace plus aéré, de jouer sur la profondeur et de créer une liaison visuelle avec le parc, en continuité de la rue. De même, l'accessibilité d'un hall par le jardin et par la rue permet des transparences et des traversées visuelles et réduit l'effet de masse que l'opération, par sa densité, pourrait engendrer.

Par ailleurs, une pente importante se présente sur la rue Antoine Marin. Un premier niveau de parking enterré crée un socle invisible et surélève ainsi le rez-de-chaussée d'un mètre. Sur ce niveau, en fonction de la pente, des logements peuvent s'organiser en limitant les vues directes depuis la rue. Sur la rue Salvador Allende, le rez-de-chaussée est occupé par des commerces.

Le programme mixte se compose de commerces et de cent-sept logements répartis du studio au cinq-pièces. Le trois-pièces se présente comme le logement moyen type.

L'Atelier du Pont privilégie les appartements traversants et dispose, du fait de l'épaisseur de la parcelle, les quatre-pièces aux extrémités afin de permettre la double orientation. Les deux-pièces et trois-pièces mono-orientés bénéficient cependant d'une ouverture au sud-ouest.

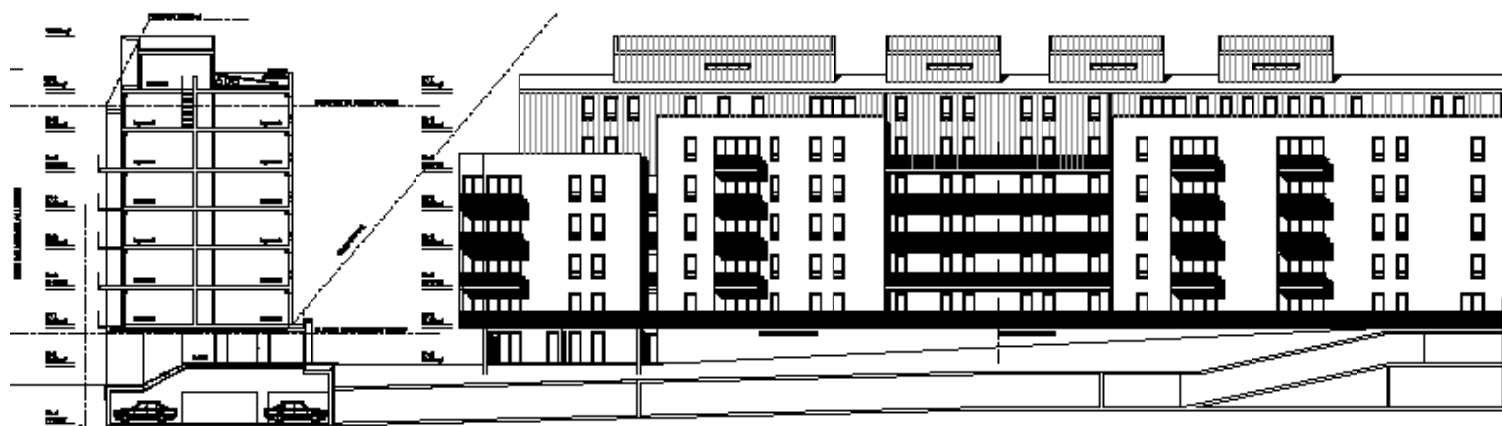
D'un point de vue urbain, l'enjeu de la réalisation est d'éviter une monotonie de façade engendrée par la longueur de la parcelle. Ainsi, le projet joue, sur la rue Antoine Marin, sur un rythme minimum de murs séparatifs entre les appartements. Le dispositif typologique est ainsi orienté selon un schéma chambre-chambre-cuisine-séjour. Les surfaces, réduites, sont « dilatées » par de nombreux apports de lumière naturelle et divers principes d'ouverture extérieure : jardin, loggia, terrasse. Ces prolongements peuvent augmenter les logements de plus d'un tiers de leur surface. Les angles sont traités tout en retraits et découpes, balcons et vues, de manière très fine.

Sur la toiture, se disposent, comme des maisons de ville, des duplex en T5.

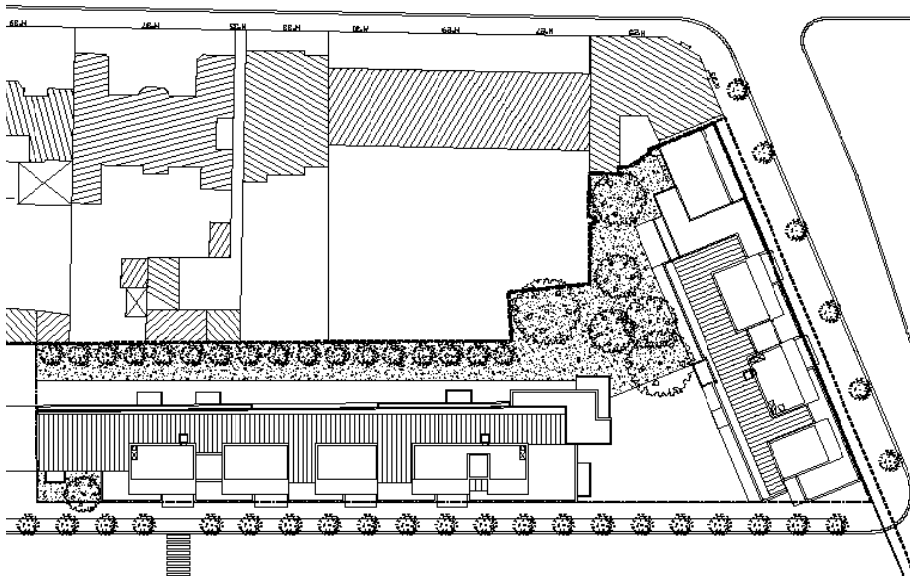
D'un point de vue constructif, le projet est réalisé avec une structure béton recouverte en partie de plaquettes brique rappelant un contexte industriel, comme de nombreuses opérations environnantes.



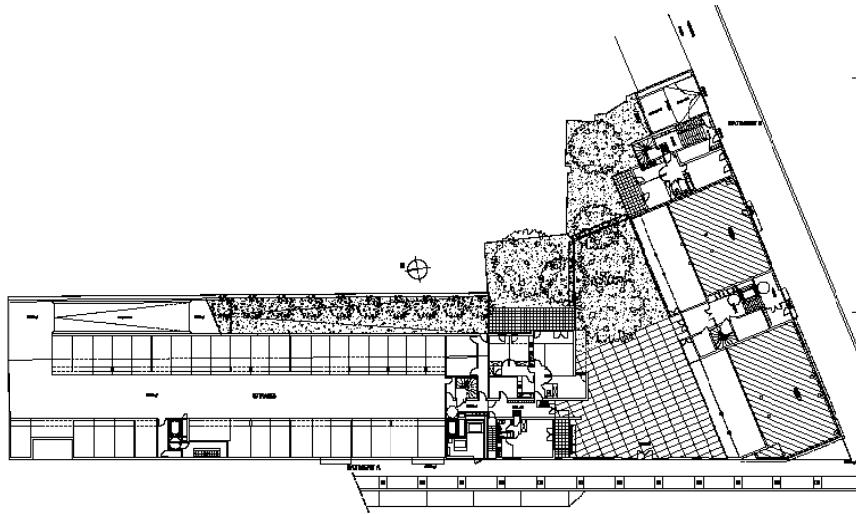
Façade sur la rue Allende. Principe du rez-de-chaussée surélevé par rapport au niveau de la rue © Frédéric Delangle



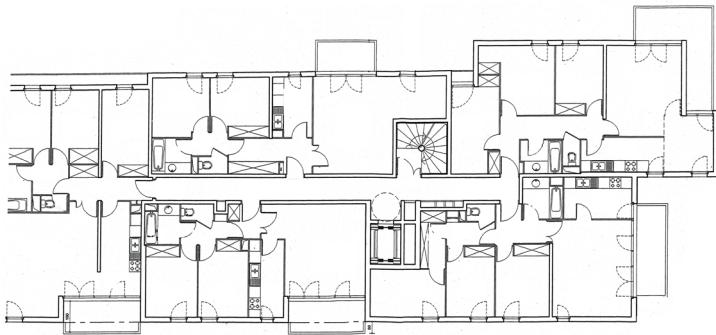
Élévation et coupe est © Atelier du Pont



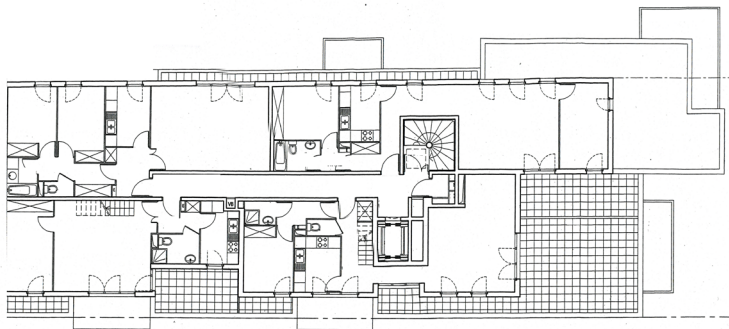
Plan masse © Atelier du Pont



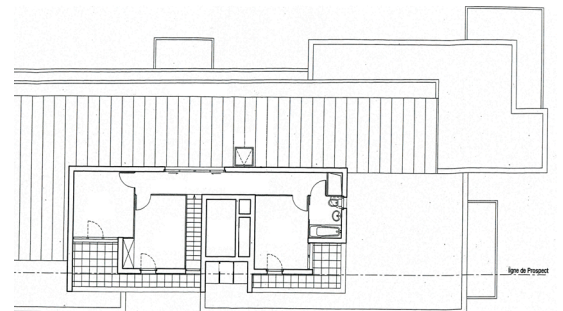
Plan niveau rez-de-chaussée © Atelier du Pont



Détail plan niveau 4 © Atelier du Pont



Détail plan niveau 5 © Atelier du Pont



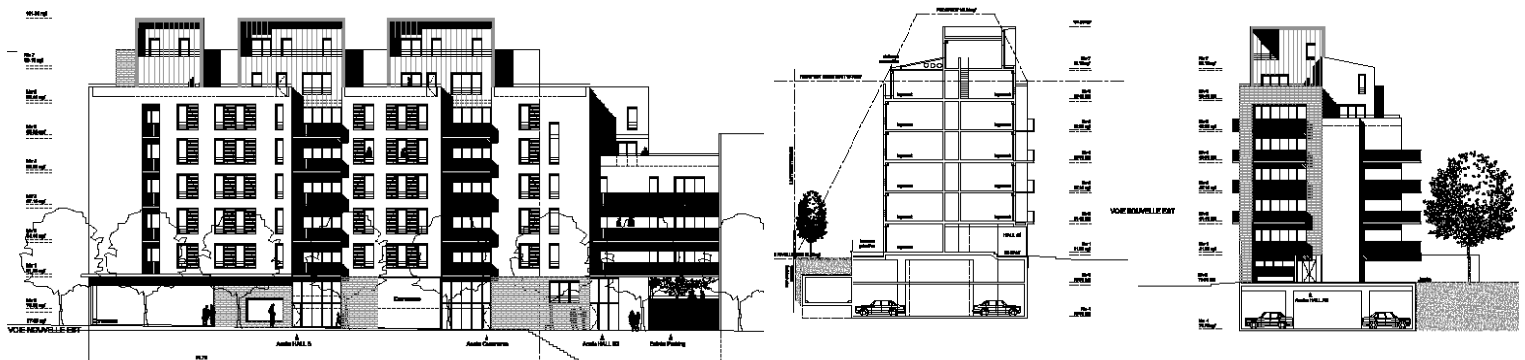
Détail plan combles © Atelier du Pont



Élévation et coupe nord © Atelier du Pont



Élévation ouest © Atelier du Pont



Élévation sud A © Atelier du Pont

Élévation sud B et coupe © Atelier du Pont

Critères de qualité

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

Il s'agit de la première opération de logements privés de l'Atelier du Pont.

Si le site et l'opération ont connu initialement quelques changements (division du site en trois, première esquisse par l'Atelier du Pont, changement du promoteur, démarrage retardé, deuxième esquisse), il faut noter que la SADEV 94 a bien piloté l'ensemble, pour livrer, comme le souligne Philippe Croisier de l'Atelier du Pont, l'opération presque simultanément au centre commercial, pôle de la restructuration du quartier.

Cela a permis aussi de créer une certaine émulation entre les différents projets lors des grandes réunions de présentation de l'avancement des opérations sur le site avec la ville et la SADEV 94, très active jusqu'à la signature du permis. De plus, il faut noter que celle-ci s'est montrée attentive à la qualité des logements, aux typologies et à la pérennité des solutions.

La première étude a permis à l'agence, du fait d'une bonne connaissance et d'une bonne maîtrise du site, de répondre de manière très rapide à la maîtrise d'ouvrage.

L'Atelier du Pont n'a pas eu la mission de contrôle des travaux qui a été traitée en assistance à maîtrise d'ouvrage par Meunier Promotion et un maître d'ouvrage associé. Il était donc important pour les architectes de mettre en place des solutions architecturales et constructives simples et efficaces, de cibler les détails que le promoteur pouvait réaliser dans le cadre d'une esthétique contemporaine.

Grâce à une bonne répartition des rôles et à une bonne entente avec la maîtrise d'ouvrage, l'agence a anticipé le contrôle de la mise en œuvre.

Il est regrettable par ailleurs que la volonté d'une dynamique urbaine n'ait pu empêcher l'installation de banques à rez-de-chaussée, au profit de commerces de proximité pour l'animation du quartier.

Fonctionnalité, valeur d'usage, habitabilité

La parcelle, du fait de sa configuration contraint le projet et aurait pu induire une façade monotone sur la rue Antoine Marin.

Au moyen d'éléments travaillés en finesse, plusieurs fois déclinés, le projet se compose de trois parties : une section en brique rouge à l'alignement sur rue, un volume cubique en zinc, en retrait sur le toit, abritant les duplex, une surface de baie vitrée associée à un balcon en saillie.

L'agence développe ainsi des façades rythmées, qu'un système de volets battants et de volets roulants associés à des matériaux entrant en composition vient accentuer.

Si les logements restent classiques (pas de réelle flexibilité

des espaces) et si les surfaces demeurent assez réduites et contraignantes (58 m² pour un trois-pièces), l'agence opte pour de grandes surfaces extérieures et met l'accent sur le maximum de surface vitrée pour chacun des logements. Ainsi, les fenêtres s'élancent pour profiter au maximum de la vue et de la lumière, tout en conservant une proportion ajustée à l'usage. De même, les volets battants noirs participent à la rupture de la monotonie.

Malgré la faible profondeur de la parcelle, les balcons sont assez saillants sur la rue. Ce qui permet d'éloigner au maximum l'espace de vie des vues que l'on a sur l'opération depuis le parc surélevé, en toiture du centre commercial. En ce sens, les balcons font écran pour protéger l'intimité des logements. Il en est de même avec le socle du parking qui permet de jouer sur la pente de la rue et d'éviter les vues sur les logements en rez-de-chaussée.

Par ailleurs, le projet s'inscrit dans un règlement de ZAC assez simple sur lequel l'agence a échangé avec la ville et la SADEV 94 pour l'impact des façades. Rappelons que l'économie même du projet laissait peu de latitude aux concepteurs.

Insertion urbaine

Le projet fait face à un environnement hétérogène composé du nouveau centre commercial avec un parc en toiture, d'un ensemble de logements de grande hauteur, d'entrepôts, de friches urbaines, de petits pavillons. De plus, il reconstitue en majeure partie un îlot. Il doit faire lien entre les gabarits, marquer sa présence face au centre commercial, tenir l'angle. En ce sens, sa façade blanche enduite sur l'avenue Salvador Allende fait écho à une opération de logements proche et à son mur pignon visible depuis la rue.

Critères *de qualité*

Sur la rue Antoine Marin, ses gabarits permettent une articulation entre les logements de grandes hauteurs situés dans le prolongement de la rue et les petits entrepôts face à l'angle des deux rues.

Dimension esthétique

Si l'on peut observer un certain néo-classicisme dans l'écriture contemporaine proposée, elle est néanmoins à saluer dans le champ du logement en accession.

Dimension constructive

Bien que la structure béton reste habituelle dans ce type de programme, il faut noter que l'agence multiplie les détails pour prolonger l'effet de finesse et de verticalité de l'opération, afin de rompre avec la massivité que ses gabarits et longueur pourraient engendrer. De même, les solutions sont envisagées dans un souci de pérennité et de simplicité. Ainsi, garde-corps affinés, nez de planchers traités de manière à éviter les salissures, sont autant de lignes qui s'ajoutent au graphisme de l'ensemble. Enfin, les volumes en toiture sont traités en isolation extérieure afin de générer de meilleures performances thermiques pour ces espaces les plus exposés du projet et de les dissocier d'un point de vue esthétique du corps du bâtiment.

Fiche d'identité *complète*

Adresse : Angle rue Antoine Marin et rue Salvador Allende, ZAC de la Vache Noire, 94110 Arcueil

Maîtrise d'ouvrage : Meunier Promotion

Assistance à maîtrise d'ouvrage : Meunier Promotion (phase chantier)

Contexte urbain : Création de ZAC avec un pôle commercial sur d'anciens terrains industriels

Modalité du choix du maître d'œuvre : sur consultation

Maîtrise d'œuvre : Atelier du Pont - Philippe Croisier, Stéphane Pertesier, Anne-Cécile Comar, architectes associés, membre de PLAN 01

Bureaux d'études : BET structure : CET, BET Fluides : CET

Entreprises : en corps d'états séparés

Gestionnaire : promotion privée

Calendrier : études : 2004-2005, livraison du chantier : mars 2007

Type d'opération : logements en accession

Contenu du programme : 107 logements et commerces, parkings de 134 places

Mode de chauffage : électrique

Surfaces : (shon) logements : 6569 m² shab et 7995 m² shon ; commerces : 385 m² shon

C.O.S. de la parcelle : secteur de ZAC, non soumis à un COS

Coût de la construction : 8 570 000 € HT

Contexte de l'opération : frange urbaine reconvertie en ZAC

Surcoût/ prix du marché engendré par l'exigence de qualité : aucun

Surface du logement : T1 : de 32 à 32,53m² ; T2 : 38,29 à 55,57m² ; T3 : de 58,37 à 79,71m² ; T4 : 79,71 à 83,99m² ; T5 : 107, 63m²

Nombre de pièces : du studio au T5

Orientation : double et multiples pour les grands appartements, monorientés au sud ouest pour certains T2

Autres surfaces (balcon, cave, verrière, terrasse...) : balcons, terrasses, caves, loggia, jardins