

Architecte : Atelier Seraji - Nasrine Seraji

Maître d'ouvrage : SAGI puis RIVP

Adresse : 20-22 bis rue du colonel Pierre Avia, 75015
Paris



Vue de la façade donnant sur le jardin ; extrait © Stéphane Lucas

Ce projet de résidence étudiante se situe en bordure de Paris, près d'Issy-les-Moulineaux. Il a été réalisé dans le cadre d'une opération de trois cents logements mixtes lancée par la SAGI, comprenant aussi bien du logement « jeunes », que du logement familial ou du logement étudiant.

Programme : 163 logements étudiants, 1 logement
gardien

Date de livraison : septembre 2003

Surface : 5341 m² SHON

Coût de la construction : 4 450 000 € HT y compris
infrastructure

Ce projet de résidence étudiante en bordure d'Issy-les-Moulineaux, dans le 15^{ème} arrondissement de Paris, est une commande directe à l'atelier Seraji, en 2000.

À la suite d'un concours de logements pour la ZAC de la porte d'Asnières, la SAGI, membre du jury, s'entretient avec Nasrine Seraji, compétiteur non lauréat, et lui propose de collaborer sur l'un des projets d'une vaste opération de logements mixtes, regroupant résidence étudiante, logements familiaux, logements jeunes au sud-ouest de Paris.

Le programme est ambitieux : 300 logements. C'est alors la plus grosse opération de logements neufs pour étudiants à Paris.

Le pari lancé doit tenir des délais d'études très courts.

L'atelier Seraji s'engage sur la résidence étudiante. Le rythme est très serré et les réunions, efficaces.

En février 2000, les études commencent. Quatre mois après, un permis de construire pour les 300 logements est déposé. Le projet de résidence étudiante est livré en septembre 2003.

Le programme a été monté entre la SAGI et le CROUS. Très simple et technique, il comprend 163 logements dont un logement de gardien et un local commun.

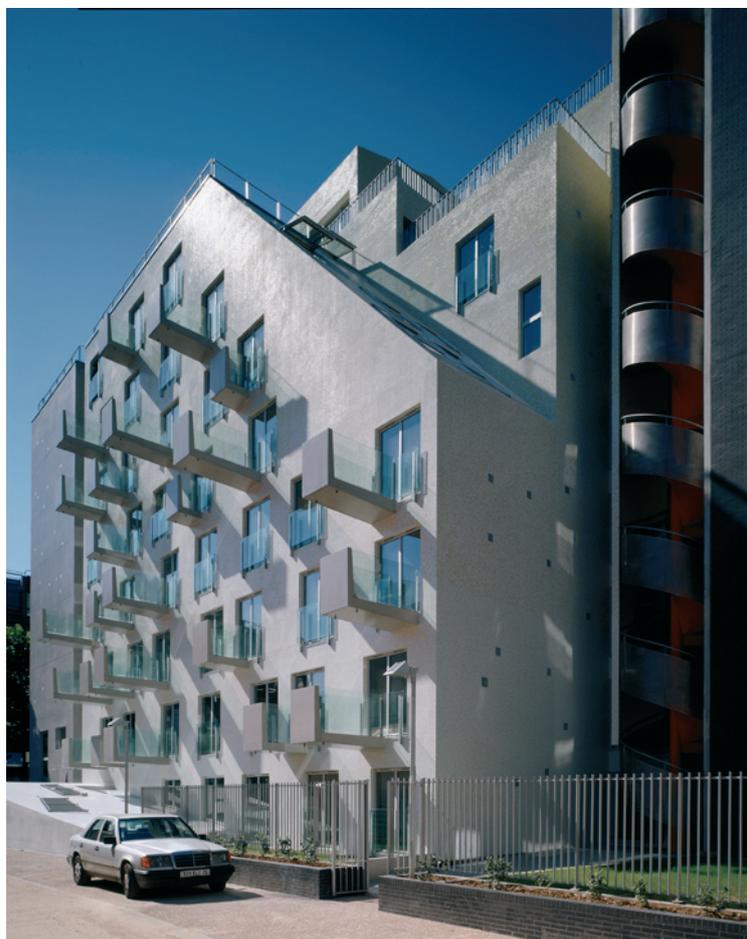
Le site retenu est une enclave vierge occupée par un ancien parking proche de l'héliport de Paris et de l'Aquaboulevard et son multiplexe. Il fait face, sur la rue du Colonel Pierre Avia, à un linéaire de bureaux aux façades dures et répétitives. À l'origine, c'est l'Aquaboulevard qui détient le bail du terrain. Dans un premier temps, une cession partielle au profit de la Ville est opérée, puis dans un second temps, au profit de la SAGI et aujourd'hui de la RIVP, à l'issue du transfert de patrimoine entre les deux établissements. Un bail emphytéotique est passé sur une période de quarante-dix ans.

Le chef de l'opération, l'agence Ghiulamila, conçoit un plan masse général pour les trois opérations de logements respectivement attribuées à l'atelier Seraji, Gaëtan le Penhuel, et l'agence coordinatrice.

La résidence étudiante marque l'angle d'une impasse, dans laquelle est implantée une salle d'événementiel et de la rue du Colonel Pierre Avia au nord-est et au nord-



Vue aérienne © Google Earth



Vue de la façade donnant l'impasse © Stéphan Lucas

ouest.

Elle s'ouvre au sud-ouest sur un jardin commun aux opérations.

Le financement de l'opération se fait dans le cadre de plusieurs prêts et financements : un prêt PLUS construction de la Caisse des Dépôts, un prêt PLUS foncier de la Caisse des Dépôts (le système de bail repose sur un loyer capitalisé), une importante subvention Région (qui se calcule suivant le nombre de lits), une subvention Ville de Paris, une avance de la Ville de Paris à un taux bonifié, une subvention du Ministère de l'Education Nationale, dans le cadre du Plan Université 2000 et une subvention d'Etat liée au PLUS. La SAGI n'investit pas de fonds propre dans cette opération.

L'Atelier Seraji reprend le projet alors découpé en une trame répétitive linéaire de cellules et le transforme en trois unités distinctes afin de créer trois sites en un, à la fois en plan et en façade.

Le site est densifié à son maximum : 164 logements sur 5.341m².

Le projet exploite la réglementation au mieux afin de créer une volumétrie et une enveloppe maximales dans le respect des hauteurs et des prospects

Trois façades animent le projet sur ses trois faces et viennent casser l'idée du monobloc : une façade calme en béton sur rue (réussie en regard du budget ...) ; une façade en carreaux de céramique de deux par deux, soulignée par de grandes avancées en béton et verre, de taille différente et orchestrées selon un rythme aléatoire sur l'impasse ; un angle marqué par un retour du béton sur un mur aveugle ponctué d'occuli en pavés de verre.

La façade sud-ouest s'ouvre largement sur le jardin par le jeu de grandes baies vitrées toute hauteur. Un balcon file tout le long, protégé par un garde-corps en verre. Les séparateurs peuvent s'ouvrir et permettent ainsi une mise en commun de l'espace extérieur. Le balcon joue aussi le rôle de brise-soleil. Les murs mitoyens sont peints en jaune et en vert. Tout en apportant une lumière colorée à l'intérieur des chambres, le béton peut donner l'impression d'être pigmenté en fonction du soleil . À l'origine, les trois façades comportaient chacune un mode différent de protections extérieures : le balcon filant, les balcons vitrés sur l'impasse qui permettent depuis sa chambre d'avoir des vues lointaines en biais, et sur rue, un système de bow window,



Vue de la façade rue du Colonel Pierre Avia © Stéphan Lucas

projetés à 30, 50 et 100 cm, dispositif qui a disparu en cours de chantier.

De même, les menuiseries sur la façade jardin devaient être en bois, mais pour des raisons de coût, elles ont été réalisées en pvc. Une étude précise a permis d'encastrer le matériau afin qu'il disparaisse.

En plan, on retrouve ce découpage du monobloc en trois

entités. Tout le travail de disposition repose sur un jeu entre intimité et collectivité. Les angles et les extrémités s'étirent et se creusent pour laisser pénétrer la lumière et créer ainsi les espaces de circulation. Les couloirs s'ouvrent et deviennent un lieu de pause et de rencontre. À la jonction des axes, est implanté le noyau de circulation verticale peint en rouge. L'escalier baigne dans une lumière jaune, due à la peinture, irradiante, du fait de carrés de pavé de verre faisant office de lanterne, la nuit venue. L'éclairage est au néon : des néons blancs, sur minuterie et des néons rouges, éclairage permanent qui joue sur les articulations des espaces.

Des faux plafonds acoustiques soulignent les espaces de distribution des chambres. Les néons disposés perpendiculairement à la porte des chambres permettent une dynamique et exaltent la spatialité du lieu : par ce simple artifice, l'idée de couloir parallèle s'efface. Les murs sont laissés en béton brut.

Au rez-de-chaussée, un hall légèrement surélevé par rapport au niveau de la rue, marqué, par l'asphalte noir au sol, sa continuité avec l'extérieur. Les couleurs vives définissent différents espaces. Les néons et les poteaux effilés renforcent le dynamisme polychrome et lumineux.

Les chambres s'organisent en trois groupes autour du bloc de circulation. L'architecte, très investie dans le domaine de la vie étudiante en raison de ses activités professionnelles, s'interroge sur le fait de travailler avec le minimum pour faire un petit appartement et se base sur la typologie de l'hôtel. Comment interpréter la vie des étudiants durant leurs études ?

L'enjeu de ce projet consiste à refuser la répétition et à penser le logement minimum dans son ... maximum. Nasrine Seraji souhaite en effet un maximum de types d'appartements possibles pour un maximum de vie. Les cellules s'organisent selon



Vue d'une chambre double © Stéphan Lucas

seize types différents.

Répondant à un plan en S le plus souvent, la plus petite fait dix-huit m² et la plus grande trente-deux m², avec deux lits, située là où le bâtiment prend le plus d'amplitude, aux angles ou aux extrémités,. Un travail a été fait en coupe afin d'étudier le passage d'un fauteuil handicapé. Chaque logement dispose d'un grand placard, d'une étagère haute, d'une salle d'eau carrelée noire et blanche et d'une kitchenette plus ou moins aménagée.

Les occultations se font par un grand rideau épais rouge et gris, les façades ne comportent pas de volet. Les chambres sont peintes en blanc et quelques touches de vert pomme viennent ponctuer ici et là l'espace.

Chaque étage a sa spécificité, avec ses terrasses, sa toiture qui se découpe en biseau, ses balcons de dimension variable, ses pourcentages de jaune qui se mêlent au blanc...

Au huitième et dernier étage, l'espace commun et la laverie s'ouvrent sur une grande terrasse en gradin revêtue de dalles en bois.

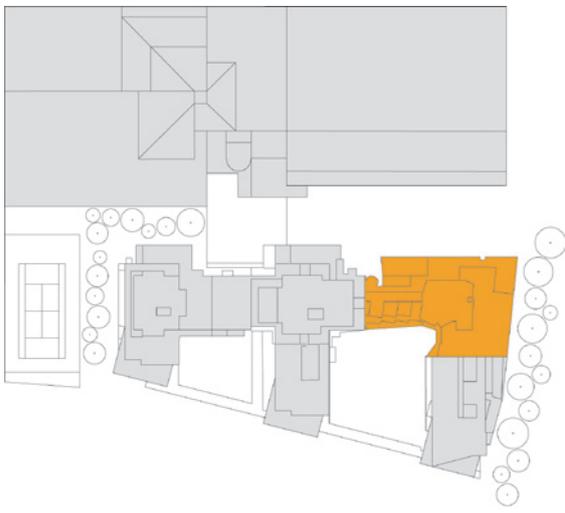
Lieu de rencontre privilégié de la résidence, puisque le programme ne permettait pas de séjour commun, l'espace, dans les teintes bleutées, comme pour accentuer une continuité avec le ciel, s'ouvre en une vue panoramique, sur Paris et les Hauts-de-Seine.

Bouygues, entreprise générale, était chargée de la totalité des bâtiments. Cela a permis une certaine rationalisation des projets en matière d'équipement et d'anticiper une maintenance plus simple des logements pour le gestionnaire.

Aujourd'hui, à la suite de la reprise en gestion d'une partie du patrimoine de la SAGI, le projet est géré par la RIVP et le CROUS.



Vue du 8ème étage avec la terrasse © Stéphane Lucas



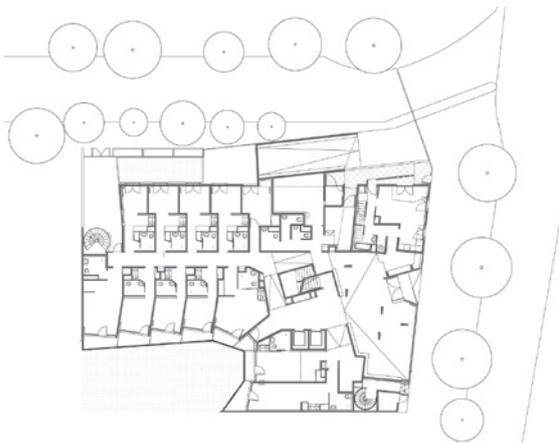
Plan masse © Atelier Seraji - Nasrine Seraji



Coupe générale © Atelier Seraji - Nasrine Seraji



Plan du 6^{ème} étage © Atelier Seraji - Nasrine Seraji



Plans du rez-de-chaussée et du 8^{ème} étage © Atelier Seraji - Nasrine Seraji

Critères de qualité

Historique du projet

L'intérêt de l'opération tient à sa réalisation au cœur d'une enclave vierge et à l'ambition de son programme au début des années 2000 ; 300 logements neufs représentent en effet une vaste opération.

L'intérêt réside aussi dans la requalification par du logement, d'une frange urbaine parisienne située au-delà du périphérique, dans un quartier d'équipements au cœur d'un no man's land sans lien avec Paris ni Issy-les-Moulineaux.

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

Le projet a été possible grâce à la confiance qui s'est installée entre le maître d'ouvrage et le maître d'œuvre, ainsi qu'à un processus de communication entre les acteurs. Ce dialogue constructif a permis de tenir les délais et les objectifs d'une opération d'envergure.

L'audace se retrouve à tous les niveaux : montage même de l'opération et de ses choix programmatiques, délais très courts donc risqués, traitement de l'insertion urbaine, souhait de ne pas proposer un schéma de répétition orchestrée, de réfléchir sur ce qu'est un logement étudiant en termes d'envie et de typologie.

Le chef d'opération côté maîtrise d'ouvrage était architecte et missionné sur les trois projets de logements. Très performante, elle tenait à la fois un rôle d'expertise et de mesure du travail et des délais. Elle faisait aussi l'interface entre les trois projets.

Les réunions se sont faites à un rythme soutenu, la SAGI s'est investie et s'est présentée auprès des services de la ville peu avant le dépôt de permis de construire avec les architectes.

Un permis a été déposé pour l'ensemble de l'opération, qui a été réalisée en entreprise générale.

Bouygues a confié à une jeune équipe le chantier de la résidence, qui a bien assumé son rôle. Pour ce type d'opération importante, il était nécessaire d'avoir une entreprise générale disposant d'une assise solide.

Le budget serré a permis néanmoins des moins et plus values qui ont été associées à des ouvertures de crédit de la part de la SAGI.

Fonctionnalité, valeur d'usage, habitabilité

Un important travail sur la notion de logement étudiant a été entrepris dans ce projet.

Il s'est matérialisé dans le souhait de ne pas reproduire une même typologie, en jouant sur l'épaisseur du bâtiment, sa compacité, mais aussi ses différentes orientations.

L'idée de multiplier les types pour répondre à un maximum d'individualité permet de s'extraire du schéma de la répétition.

Le lien fait entre les espaces collectifs fortement soulignés par la lumière et la couleur et les espaces individuels marque la complexité d'un logement collectif dans son rapport à l'autre.

Le fait de concevoir des balcons de tailles différentes permet aussi de répondre à des questions de loyer et à des paliers économiques.

La résidence est accessible à partir de bac plus trois et aux stagiaires. La moitié des résidents sont étrangers. Un turnover, de fait, s'opère très rapidement. Ce qui nécessite des matériaux de qualité et pérennes. Deux remarques peuvent être faites sur la qualité du sol plastique et sur l'absence de plinthe : malgré la création d'un plan et son retour sans coupure entre le mur coloré et le sol, cette disposition n'est pas très adaptée aux espaces du hall. Leur fréquentation et les passages (notamment avec vélo) font que les angles s'abîment plus rapidement.

De manière générale, la résidence connaît un succès auprès

Critères de qualité

des étudiants et est devenue une référence dans le champ du logement étudiant.

Son succès tient aussi au fait qu'elle instaure une réelle ambiance par quantité de petits détails et subtilités, cela malgré un budget serré.

Nasrine Seraji regrette que le CROUS ne l'ait pas consulté pour le mobilier. De même, elle regrette que le CROUS ne se soit pas plus investi au départ dans les réunions. Cela aurait notamment permis d'éviter de doubler pour raisons d'isolation acoustique, quelque temps plus tard, la façade sur l'impasse donnant sur une salle d'événementiel.

Le fait d'intervenir tard dans la programmation a des conséquences sur l'architecture, « déformée » par des décisions prises après coup.

Ce défaut pourrait devenir une force si l'on s'associait dès le départ et que l'on travaillait ensemble les questions, programmatique et fonctionnelle.

Après la reprise du patrimoine de douze mille logements et d'une partie du personnel de la SAGI par la RIVP, cette dernière est en charge du dossier depuis le 1^{er} Janvier 2007 avec le CROUS. Le bâtiment a été transféré à la RIVP, qui a repris en charge les prêts en cours selon des accords et des avènements.

Insertion urbaine

L'enjeu de ce projet était de s'intégrer à trois contextes urbains différents : une rue de bureaux, une impasse ouvrant sur un jardin et un jardin. Il s'agit aussi de mettre en œuvre l'idée de monobloc grâce à la maîtrise des gabarits. La convergence entre plan, façades et échelle urbaine permet de créer un bâtiment simple, dynamique et orchestré suivant les vues.

Le projet permet aussi une densité importante tout en gardant souplesse et richesse.

Dimension esthétique

La lumière naturelle et artificielle, l'emploi de couleurs variées, les trois façades de facture différente, soulignent la dimension de l'habitat, et plus précisément celle d'un habitat à destination d'une population jeune.

L'architecture maîtrise les flux et une signalétique simple et prononcée par le jeu des couleurs.

L'architecture identifie les lieux par quelques « artifices » bien pensés.

Fiche d'identité *complète*

Adresse : 20-22 bis rue du colonel Pierre Avia, 75015 Paris

Maîtrise d'ouvrage : Ville de Paris - SAGI ; aujourd'hui repris par la RIVP

Assistance à maîtrise d'ouvrage : non

Contexte urbain (ZAC...) : au sud-ouest de la capitale, au-delà du périphérique, le projet de résidence étudiante s'implante dans une enclave faisant lien entre Paris et Issy-les-Moulineaux, entre rue, jardin et impasse, entre bureaux, équipements et logements et s'inscrit dans une opération mixte de 300 logements

Modalité du choix du maître d'œuvre : directe

Maîtrise d'œuvre : Atelier Seraji - Nasrine Seraji

Bureaux d'études : Martin & Guiheneuf (BET et Economiste)

Entreprise générale : Bouygues

Gestionnaire : RIVP, Crous de Paris

Calendrier : études : février 2000, PC : juin 2000, achèvement des travaux : juillet 2003, livraison septembre 2003

Type d'opération : construction neuve

Contenu du programme : 163 logements étudiants, 1 logement gardien

Mode de chauffage : chauffage urbain

Surfaces (shon) : 5 341 m² shon

C.O.S. de la parcelle : 3

Coût de construction : 4 450 000 € HT y compris infrastructure

Surcoût : prix du marché engendra par l'exigence de qualité : donnée non vérifiable auprès de la maîtrise d'ouvrage

Surface des logements : entre 18 et 33 m²

Nombre de pièces : 163 chambres

Orientation : sud-ouest, nord-ouest, nord-est

Autres surfaces : (balcon, cave, verrière, terrasse...) : terrasse commune au 8^{ème} étage, balcons filants, balcons individuels, jardin en pleine terre, places de stationnement en sous-sol

Services et équipements : garage à vélo, pièce commune avec laverie