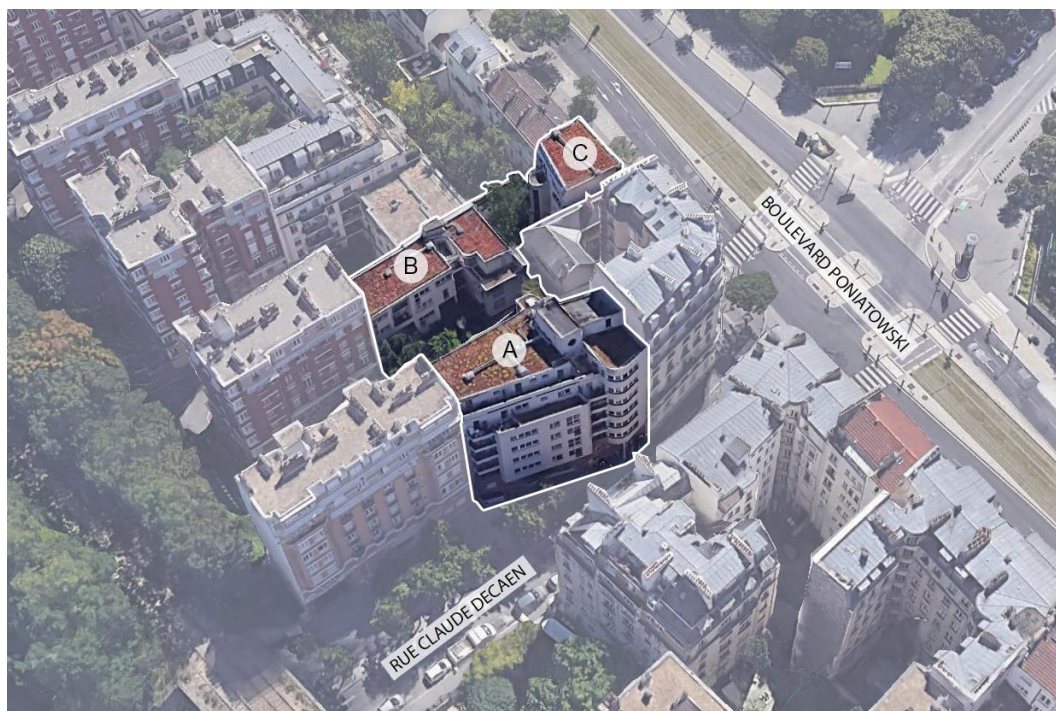


Surélévation de logements sociaux à Paris 12e

Marc BENARD
EQUATEUR SAS d'architecture
Paris, France



Afin d'atteindre l'objectif légal de 25% de logements sociaux en 2025 la ville de Paris et ses bailleurs sociaux ont mis en place plusieurs stratégies d'accroissement du parc existant. Parmi celles-ci, la densification ou la surélévation de parcelles appartenant déjà aux bailleurs sociaux constitue une piste privilégiée car permettant d'économiser le coût du foncier. HSF, filiale de la RIVP, a ainsi réalisé à partir de 2013 des études de faisabilité de ses sites afin de repérer ceux pouvant se prêter à une surélévation. La parcelle du 4-6 rue Claude Decaen à Paris 12e a ainsi été détectée comme présentant un potentiel intéressant, et la maîtrise d'œuvre de sa surélévation a été confiée à EQUATEUR (architecte mandataire, avec TECCO BET structure, ALTEREA BET fluides-thermique-économie et GAMBA BET acoustique) au printemps 2016 à l'issue d'un appel d'offres.



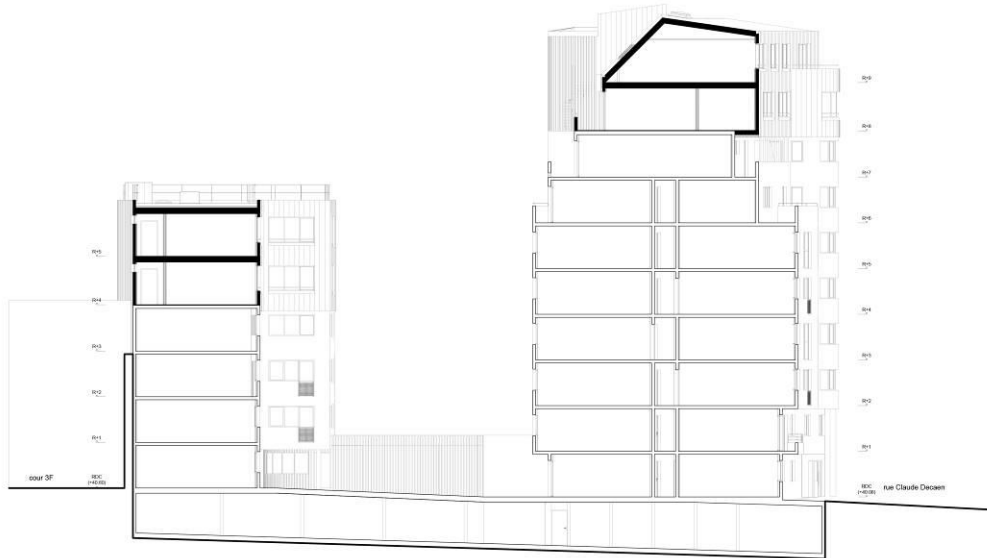
La parcelle existante dans son contexte urbain. Vue Google Earth

La résidence Claude Decaen occupe une parcelle en L débouchant au sud-ouest sur la rue Claude Decaen et au sud-est sur le boulevard Poniatowski. Elle se situe à proximité du bois de Vincennes, entre la porte Dorée et la porte de Charenton. La parcelle supporte trois immeubles construits en 1985 par l'architecte Gérard Thurnauer (1926-2014). Ceux-ci sont construits de manière contextuelle, avec des façades en enduit et brique évoquant les HBM voisins et une géométrie complexe correspondant aux contraintes volumétriques de la réglementation d'urbanisme des années 1980. Ils abritent 37 logements, dont plus de 50 % de grandes typologies (T4 et T5). La structure en béton armé, les bonnes caractéristiques géotechniques et le potentiel gabaritaire du plan local d'urbanisme sont ici propices à une surélévation de deux des trois bâtiments. Par contre certaines contraintes fortes étaient à prendre en compte pour le projet, en particulier la réalisation d'un chantier en site occupé, sans déménagement des actuels résidents, et un accès au chantier contraint, nécessitant de couper la rue Decaen pour les travaux et d'accéder à un bâtiment en cœur de parcelle par-dessus l'immeuble sur rue.



L'immeuble existant sur rue Claude Decaen à gauche, le projet de surélévation à droite. DR

Les études ont permis de concevoir deux surélévations, l'une de 5 logements sur le bâtiment A le long de la rue Claude Decaen, qui est ainsi prolongé de R+7 à R+9, l'autre de 7 logements sur le bâtiment B, en cœur d'îlot, qui monte de R+3 à R+5. Les mises au point, facilitées par la réalisation d'une maquette numérique, ont nécessité des échanges avec les services instructeurs pour bénéficier des surcroits de gabarits rendus possibles par l'ordonnance Duflot et pour déroger à l'obligation d'installer un ascenseur sur le bâtiment B, une prise de contact avec les ayants-droits de Gérard Thurnauer pour obtenir leur accord, la négociation d'une servitude de cour commune avec un bailleur social limitrophe et des étapes de concertation avec les locataires de la résidence. La concertation locative a ainsi fait évoluer le programme pour intégrer des améliorations des logements existants : remplacement de fenêtres et portes palières, remplacement de radiateurs, rénovation de pièces humides. Les nouveaux logements sont principalement des T2 et T3, diversifiant les typologies de la résidence.



Coupe transversale sur les deux surélévations. DR

La surélévation a été conçue principalement en bois, avec des planchers en CLT et des murs en ossature bois. Quelques renforts métalliques ont été prévus pour s'adapter aux complexités géométriques découlant des règles d'urbanisme et de l'adaptation à l'architecture existante : plans trapézoïdaux, oriels, retraits successifs, etc. Les toitures sont en charpente traditionnelle (bâtiment A) ou en terrasse végétalisée (bâtiment B).



La structure de la surélévation avant doublages. Photo Coline Bublex

Les façades en ossature bois assurent un niveau d'isolation thermique très performant, permettant des besoins de chauffage proches de ceux d'un bâtiment passif, et couvert ici par des radiateurs électriques, la parcelle n'étant pas alimentée en gaz ou chauffage urbain. L'eau chaude est produite par des ballons thermodynamiques. Des panneaux solaires photovoltaïques, bien orientés et sans masque, réalisent une production complémentaire d'énergie renouvelable qui permet d'atteindre un Cep de 36 kWhep/m².an sur les deux surélévations, très au-delà des exigences du Plan Climat de la ville de Paris (50 kWhep/m².an). Les améliorations énergétiques apportées aux trois immeubles existants permettent également de respecter le Cepref HPE de 195 kWhep/m².an au maximum.

Dans le contexte parisien, la conception a également cherché à limiter l'effet d'îlot de chaleur urbain, en privilégiant les matériaux à albédo élevé (inox poli, teintes claires) et en végétalisant toutes les toitures terrasses. Ces choix de matériaux permettent également une lecture distincte de l'existant et de la surélévation, sans chercher d'analogie formelle avec les toits parisiens.

L'opération fait l'objet d'une démarche environnementale plus large, encadrée par une certification NF Habitat HQE.

Le chantier a été réalisé par le groupement d'entreprises EBPS et Ecologgia-Techniwood. Leur savoir-faire technique et méthodologique a permis de préfabriquer les surélévations et de les mettre en place après des travaux préparatoires sur les toitures (adaptation des acrotères, écrêtage des édicules, etc.) et à l'intérieur des bâtiments. La préparation de chantier et les travaux préalables ont duré de novembre 2018 à avril 2019. La surélévation du bâtiment B (en cœur d'îlot) a été posée en 2 semaines en mai 2019, puis celle du bâtiment A (sur rue) en 2 semaines également en juillet 2019. Les éléments préfabriqués ont été acheminés rue Claude Decaen, coupée pour l'occasion, et grutés. Les finitions extérieures (pose des bardages) et intérieures, ainsi que l'aménagement en fin de chantier des parties communes (hall, local vélo, loge gardien) s'achèvent en mars 2020, soit au total 18 mois de travaux.



Le grutage de la surélévation du bâtiment B en cours. DR



La flèche de la grue permet de survoler l'immeuble sur rue (R+7) pour atteindre le bâtiment B. DR

Cette opération illustre le potentiel de ces projets d'offrir des logements sociaux qualitatifs, confortables, lumineux et très performants thermiquement, construits en matériaux biosourcés et stockant du carbone, sans augmenter les emprises au sol et en optimisant le bâti existant. Elle s'inscrit dans un ensemble de projets contemporains de surélévations à Paris, qui renouvellent le processus de construction de la ville sur elle-même et le phénomène, bien documenté historiquement, d'ajout d'étages supplémentaires sur les immeubles parisiens depuis l'Ancien Régime. Ces projets, par leurs complexités, mobilisent des maîtrises d'œuvres et des maîtrises d'ouvrages capables de travailler sur l'existant, dans tous les sens du terme, c'est-à-dire de combiner intelligemment des compétences de réhabilitation et de construction neuve, dont la réunification est la condition d'une architecture durable.