

# 57 logements et ateliers d'artistes Montreuil (93)

Pascal ROLLET  
Lipsky+Rollet architectes  
Paris, France



La réalisation comprend 57 logements sociaux et 5 locaux d'activités pour artistes et un parking de 43 places en sous-sol. L'ensemble représente une surface de 4.800 m<sup>2</sup> de SDP.

L'objet de la discussion est de décrire l'évolution d'une conception bois qui se réalise en mixte bois-béton après la consultation en EG. L'opération a duré 10 ans entre le concours et la livraison (2021), avec une interruption de quelques années. Parmi les travaux de l'agence, cette opération renseigne sur le fait que les avancées technologiques ne sont pas toujours en courbe ascendante. Nous avons construit la Maison de l'Inde, premier bâtiment en R+7 en bois en 2013 (évolution de l'IT249). En revanche, ces logements ne bénéficient pas des dernières connaissances et technicités. Il est intéressant d'en examiner les raisons.

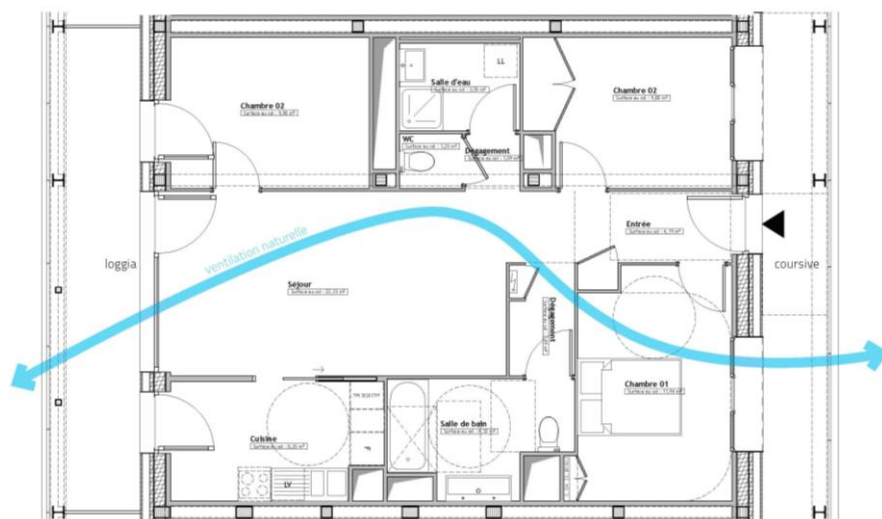


© Lipsky+Rollet architectes

## La commande, des ambitions à la réalité

Ce concours gagné en 2010 sous l'égide de la Mairesse Dominique Voynet, devait répondre à de fortes attentes en matières environnementales et intégrer une mixité des populations. Le programme porte sur la conception de logements sociaux et de logements adaptés aux populations tsiganes. Du point de vue environnemental, l'objectif était l'obtention du label Minergie P ou Passivhaus délivré par Maison Passive de France, la capacité de couvrir les besoins eau chaude sanitaire à hauteur de 30% par panneaux solaires,

l'installation d'une chaufferie bois, la récupération des eaux pluviales pour l'entretien des espaces verts. Une des ambitions étaient de concevoir le bâti et l'enveloppe de façon à réduire autant que possible les besoins en ressources naturelles (eau, énergies, matériaux, ...). Le bâtiment devait être conçu comme une enveloppe protectrice permettant notamment de lisser les pics de consommations et les pics météorologiques des conditions extrêmes (grand froid, canicule, ...). Dans le cadre d'une démarche développement durable et de la certification H&E BBC Effinergie, le Maître d'œuvre privilégie les appartements traversants, ou à double orientation.



Principe de plan de logement traversant, conception bois (phase études)  
© Lipsky+Rollet architectes

## Programme d'origine : mixité sociale logements sociaux et population tzigane

Au-delà du fait que le programme ne voit pas le jour, on peut en tirer quelques leçons. Les spécificités des modes de vies des gens du voyage ont impliqué des réflexions spatiales particulières et la construction mixte béton jusqu'en R+1 puis construction bois se prête bien à ces besoins de flexibilité ; en particulier le rapport à l'extérieur (porte fenêtre, liaison directe avec la caravane, capacité de faire entrer le véhicule dans le logement, gestion de l'intermittence d'occupation).

## Après la crise économique : les fondamentaux d'une conception passive

Situé dans la ZAC Boissière Acacia, rue Thomas Sankara, l'ensemble du bâti est disposé en L le long de l'allée historique des réservoirs, en limite avec le stade sportif. Afin de ne pas créer d'effet de masques, le bâti est installé à distance de l'école. Le principe de fragmentation en plots (R+6, R+5) reliés par des coursives, est choisi pour favoriser la transparence entre intérieur d'îlot et espace public. L'organisation d'une vie communautaire prédomine à l'extérieur des logements.

Lorsqu'un habitant sort de chez lui, il bénéficie d'une atmosphère familiale, et favorisant les échanges, dans les circulations et parties communes. Cet esprit vient de la première étape de la conception qui avait pour but d'accueillir les tziganes et de favoriser le mélange des populations.

La fragmentation du bâti joue un rôle dans le confort environnemental. Cette disposition augmente la capacité du bâtiment à capter l'ensoleillement d'hiver et la fabrication d'un micro-climat en été et en période caniculaire. L'organisation en trois plots facilite les dispositions des logements qui ont tous 2 à 3 orientations, et permet un ensoleillement hivernal supérieur à 2 heures dans les séjours. La volonté affichée d'offrir des logements traversant à tous les habitants, guide l'organisation et le principe de distribution des

logements. Le confort de vie est bien appréhendé dans sa globalité : caractéristiques typologiques, gestion des eaux et du végétal, usage des toits plantés.

Les éventuelles surfaces annexes (balcons, jardins, terrasses, loggias) participent à la réflexion sur l'enveloppe afin d'optimiser la thermique d'été comme celle d'hiver.



© Lipsky+Rollet architectes

## Le bois et la durabilité

La structure du bâtiment est en béton pour des raisons économiques, avec une façade manteau bois. Le bois est du douglas français. Situé en fond de coursives, il est protégé par les débords : sa couleur naturelle préservée, contribue à créer cette atmosphère particulière dans les coursives et les parties communes. Les pignons sont protégés par une lasure de couleur noire.



Prototype mixte béton/bois

© Lipsky+Rollet architectes



© Lipsky+Rollet architectes



© Lipsky+Rollet architectes



© Lipsky+Rollet architectes

**Maitrise d'œuvre**

Lipsky+Rollet architectes  
Gaujard Technologie, structure bois  
C&E ingénierie, béton  
Nicolas Ingénieries, Fluides  
Milieu, environnement  
Atelier Rouch, acoustique  
Économie, BMF

**Surfaces**

4.450 m<sup>2</sup> SHAB-SU  
4.800 m<sup>2</sup> SDP

**Coût de la construction**

8.050.000 €  
- 7.050.000 € superstructure :  
1.584 €/ m<sup>2</sup> SHAB-SU  
1.469 €/ m<sup>2</sup> SDP  
- 800.000 € infrastructure  
- 200.000 € Fondations

**Entreprises**

GCG  
Rubner construction bois

**Classement**

Logements de 3 catégorie famille B  
ERP 5<sup>ème</sup> catégorie

**Bois**

Douglas français.

**Bilan bois**

Ossature bois : produite en France  
1600 m<sup>2</sup> mur à ossature bois ép. 200 mm  
1600 m<sup>2</sup> isolation thermique par l'extérieur sur béton  
3410 m<sup>2</sup> Bardage bois  
140 m<sup>2</sup> structure lamellé collé des balcons et coursives  
1810 m<sup>2</sup> Dalles béton préfabriquées  
50 m<sup>2</sup> Mur rideaux bois-alu