

d'a

PARCOURS

Jean-Pierre Lott

TECHNIQUE

Mobilier et luminaires urbains

DOSSIER

Logement social en France

Jean et Aline Harari

Vincen Cornu

FRES architectes

Tania Concko

Jean-François Marti

X-TU

Bow Wow, A. André

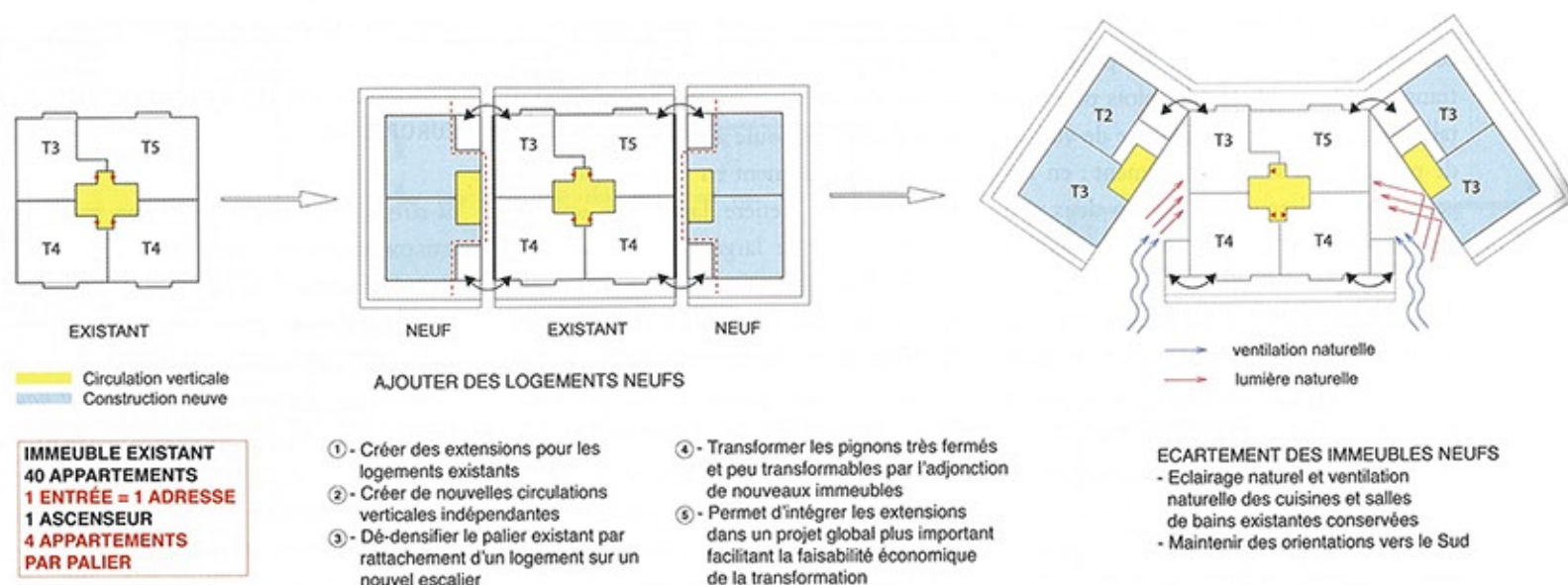
et X. Brunnquell

Lacaton & Vassal

et F. Druot

Habiter Autrement

et Ateliers J. Nouvel



Transformation-extension de logements à Saint-Nazaire

Architectes : Anne Lacaton & Jean-Philippe Vassal, avec Frédéric Druot - Texte : Karine Dana

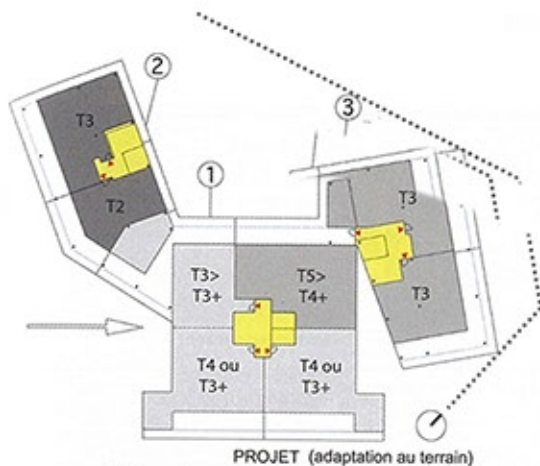
Après la transformation de la tour Bois-le-Prêtre qui fait désormais référence, Anne Lacaton et Jean-Philippe Vassal font évoluer aujourd'hui leur principe d'enrichissement du patrimoine bâti. Cette double opération exploite une situation urbaine opportune : peu de logements à l'hectare, 10 % d'emprise du bâti au sol, équipements déjà en place, proximité avec la ville et vues vers la mer. Elle est l'occasion pour les architectes d'aborder la réhabilitation de quarante logements existants comme une réflexion sur la capacité d'un site à être densifié.

Implantée dans le quartier de la Chesnaie à Saint-Nazaire, l'opération de Lacaton & Vassal s'inscrit dans le cadre du projet de renouvellement urbain Ville Ouest. La démolition récente de quatre tours a accru la désertification du site. Les architectes débordent alors de la commande initiale, qui visait à ne réhabiliter qu'une tour de quarante logements, pour tirer parti du bon potentiel de densification du terrain. Produire davantage à partir de ce qui existe déjà semble d'autant plus pertinent que le maître d'ouvrage, Silène, exprime des difficultés à trouver des terrains pour des logements neufs à proximité du centre. L'équipe aborde le projet selon un raisonnement combinatoire : faire fusionner une opération de réhabilitation avec une opération de logements neufs. Cet assemblage permet de profiter d'une structure verticale déjà en place, de créer de nouvelles entrées et escaliers, de soulager les circulations d'origine et de modifier l'orientation de certains logements existants. Il conduit *in fine* à la réalisation de quatre-vingts logements « neufs » pour une moyenne de 65 000 euros par logement.

< Le bâtiment d'origine en construction, au début des années 1970 : structure en béton par tunnels porteurs.

La transformation de la tour porte sur une augmentation de surface de 33 mètres carrés par logement et l'ajout d'un balcon. Chaque salle de bains est déplacée dans une chambre existante de 9 mètres carrés avec fenêtre, une nouvelle chambre est créée dans une extension et l'ancienne salle de bains devient un espace de rangement. Un dispositif climatique de 2 mètres de large, composé de panneaux mobiles transparents avec occultation textile, fait office de jardin d'hiver (selon le même principe que dans la transformation de la tour Bois-le-Prêtre). Il est monté devant les salons et les chambres après dépose des allèges et panneaux. La structure d'origine – structure béton par tunnels porteurs – étant en bon état mais très contraignante, les interventions lourdes sont minimisées. Les logements neufs, au nombre de quarante, sont juxtaposés comme deux ailes dont la géométrie résulte des contraintes du site et d'ensoleillement de la tour mère. Le principe constructif, à sec, est constitué d'une structure métallique et d'un plancher type collaborant, avec finition béton. Les jardins d'hiver, là aussi, participent à l'ajout de surfaces librement appropriables. ■





PROJET (adaptation au terrain)

- ① 1 escalier + 1 ascenseur / 30 logements
3 logements par palier
- ② 1 escalier + 1 ascenseur / 18 logements
2 logements par palier
- ③ 1 escalier + 1 ascenseur / 30 logements
2 logements par palier

NOUVEL IMMEUBLE
76 APPARTEMENTS
3 ENTRÉES = 3 ADRESSES
3 ASCENSEURS
2 OU 3 APPARTEMENTS
MAXI PAR PALIER



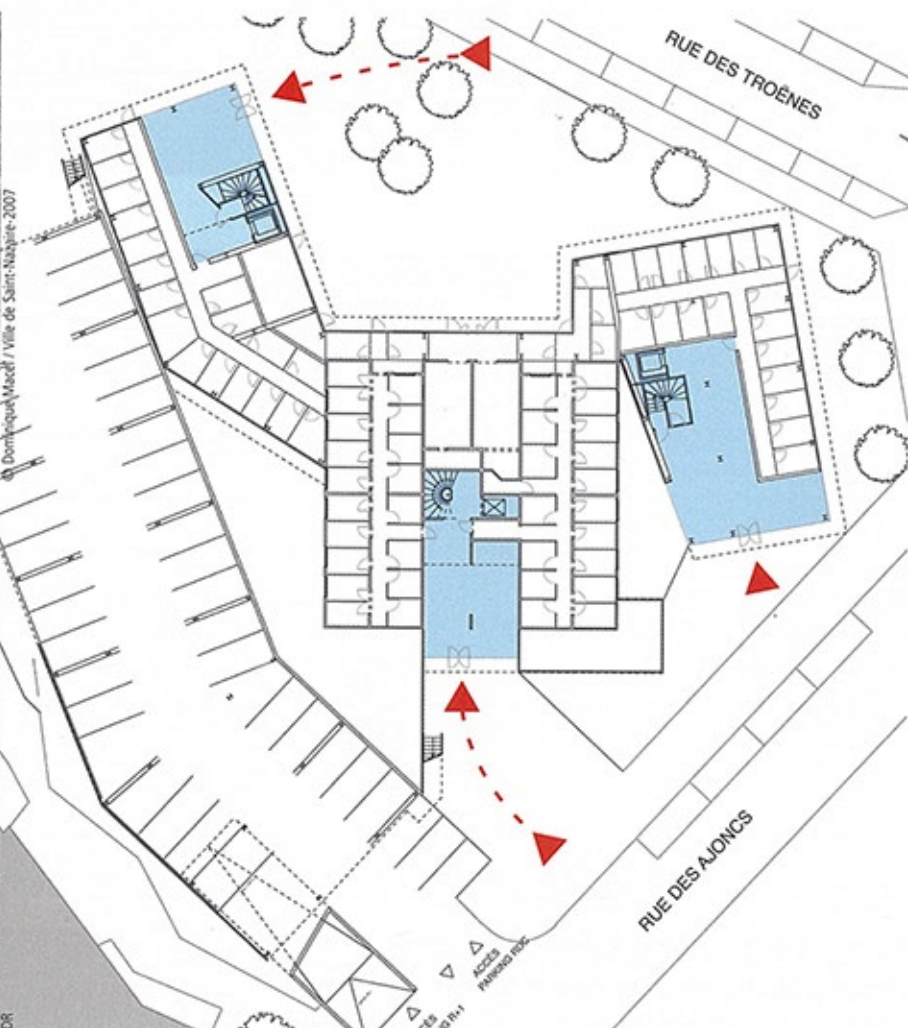
PLAN DES NIVEAUX
 R+2 à R+5
 (1/25.00 à 1/27.00 en ngf)

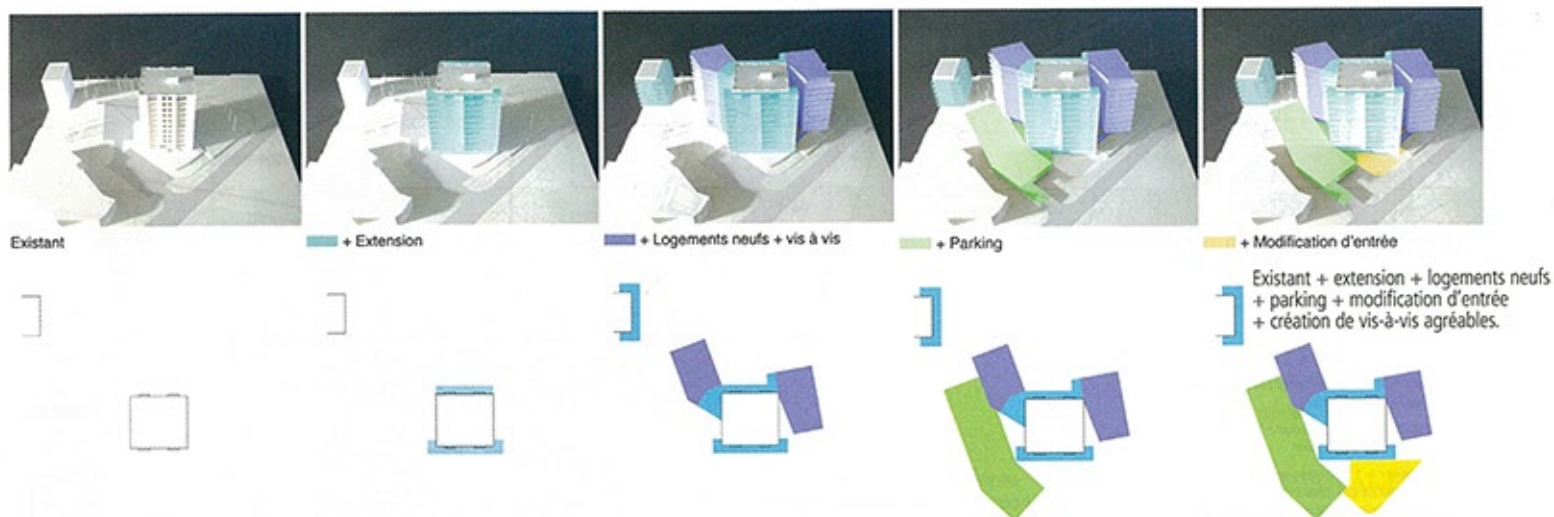
V L'ensemble d'habitation de la Chesnaie. Le quartier est en perte d'attractivité, alors qu'il présente de nombreuses qualités (espaces verts avec équipements, vues vers la mer, proximité avec la ville).
 En bas : l'opération du 3 rue des Ajoncs, actuellement en chantier.

V Plan d'un étage courant et implantation des extensions ajoutées à la tour comme deux ailes dont la position résulte des contraintes de site, de ventilation et de lumière.



© Dominique Macé / Ville de Saint-Nazaire - 2007





[MAÎTRE D'OUVRAGE : SILÈNE, OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA VILLE DE SAINT-NAZAIRE — MAÎTRES D'ŒUVRE : ANNE LACATON & JEAN-PHILIPPE VASSAL, ARCHITECTES, AVEC FRÉDÉRIC DRUOT, ARCHITECTE, ET JULIEN CALLOT, CHEF DE PROJET. SUIVI DE CHANTIER, MABIRE ET REICH, ARCHITECTES — BET : STRUCTURE MÉTALLIQUE, CESMA ; BÉTON, PLBI ; FLUIDES, AREA ; ÉCONOMISTE, POURTAU ; ÉTUDE THERMIQUE, CARDONNEL — SURFACE : 10 282 M² — COÛT : 6,2 MILLIONS D'EUROS (VALEUR 2011)]

< V Vues de l'existant avant et après transformation.
> Des places de parking ouvertes sont logées dans un petit bâtiment sur deux niveaux. Elles sacrifiaient auparavant les pieds d'immeubles.





■ ANNE LACATON. « IL SEMBLE URGENT DE REMETTRE EN QUESTION LES SCHÉMAS TRÈS PAUVRES D'HABITABILITÉ. »

DA : COMMENT ANALYSEZ-VOUS LA SITUATION DU LOGEMENT EN FRANCE ?

Anne Lacaton : Les situations de constructions neuves imposent un contexte typologique et normatif unique et des surfaces habitables limitées. Ces normes sont imputées à la surface de vie, à la lumière, aux vues, au seul profit d'un confort acoustique et thermique pourtant gérable sans nécessairement fermer des façades. Il semble urgent de remettre en question ces schémas très pauvres d'habitabilité. Le marché immobilier n'a jamais produit autant de petits logements obstrués qu'aujourd'hui.

On pourrait venir à bout de ces règles et s'offrir des libertés, mais il n'y a pas de volonté commune ni de courage pour favoriser l'inventivité. Aussi ne répètera-t-on jamais assez combien la politique de démolition-reconstruction a été coûteuse, inefficace et néfaste vis-à-vis

de la qualité du logement. De telles dépenses auraient pu servir à la transformation de logements existants en opérations neuves. Travailler à partir de l'existant permet d'interroger la production de logements neufs autrement, comme nous le faisons à Saint-Nazaire.

DA : QUELS SONT LES FREINS À LA PRODUCTION ?

AL : L'économie n'est pas la seule contrainte. Beaucoup d'a priori sur ce que doit être un logement s'y ajoutent. Le débat est bloqué sur le minimum habitable. La surface n'est pas considérée par les maîtres d'ouvrage et les architectes comme un critère de qualité. Pourquoi pas ! Mais à l'inverse, je n'ai jamais vu aucun habitant se plaindre d'avoir un grand logement, surtout s'il n'est pas plus cher qu'un logement standard.

Construire grand à moindre coût remet en

cause trop de mécanismes immobiliers et de manières de concevoir. La profession, de plus en plus formatée, est encouragée à caler au chausse-pied les éléments de programme. Cela prive les architectes de toute réinterprétation. De surcroît, en raison de la crise, cela paraît désinvolte de vouloir augmenter des surfaces, alors que cela n'empêche pas de construire beaucoup.

DA : RESSENTEZ-VOUS UNE ÉVOLUTION DES MENTALITÉS ?

AL : Le discours change un peu car on prend conscience que toutes ces règles appliquées à la lettre ont généré des logements très pauvres et non performants énergétiquement. Mais sur le terrain, c'est différent. Les lobbys sont actifs et les mentalités assez bloquées. Même si les bilans thermiques sont mauvais, aucun maître d'ouvrage ne mènera une opération sans organisme de certification. ■

Propos recueillis par Karine Dana