

Résidence Cange-Vercingétorix
Paris (75014)

Démarche de RÉHABILITATION



DOCUMENT LIBRE



La rénovation durable d'œuvres architecturales en dialogue avec leurs concepteurs

Le projet se situe dans l'ancienne ZAC Guilleminot-Vercingétorix, emblématique de l'évolution des conceptions d'urbanisme dans les années 1970. Elle correspond en effet à l'abandon du projet de la radiale Vercingétorix, autoroute urbaine qui devait relier la gare Montparnasse au boulevard Périphérique, avec un quartier totalement rénové constitué de tours et de dalles. En 1977, le Conseil de Paris y renonce et décide d'une redéfinition du plan d'aménagement de zone avec une coulée verte, le respect de la trame urbaine, la rénovation du bâti et la construction de nouveaux immeubles respectant et réinventant les caractéristiques du quartier.

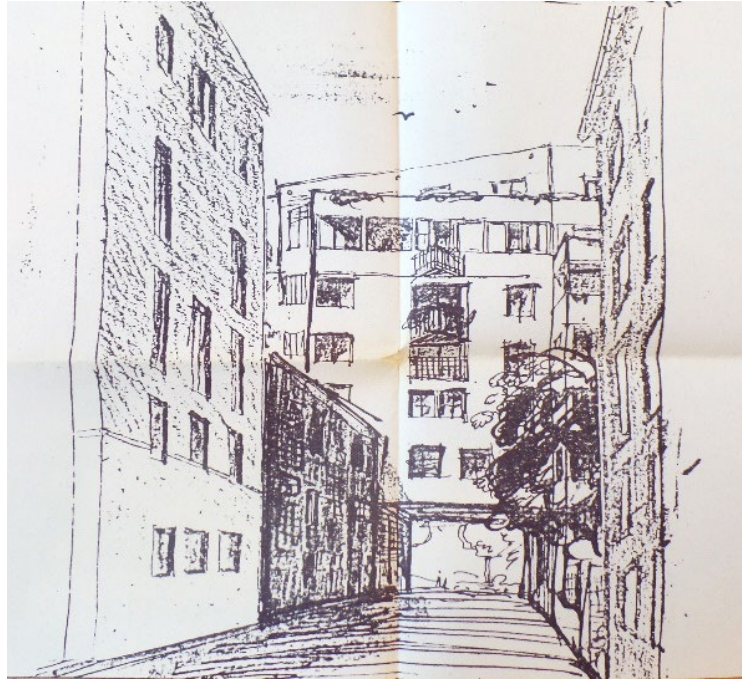
Certains des architectes les plus en vue de l'époque et d'autres commençant leur carrière – Ricardo Bofill, Philippe Alluin et Jean-Paul Mauduit, Aymeric Zublena, Patrick Berger, Jean-Claude Bernard, etc. – construisent dans ce quartier un florilège de « l'architecture urbaine », post-moderne ou néo-baroque, que l'historien Gilles-Antoine Langlois qualifie de « sorte de concerto pour multiple solistes ».

La résidence a été construite entre 1983 et 1985 par la SAGI. Elle comporte 69 logements sociaux et un local associatif (création artistique avec des personnes handicapées), répartis dans deux ensembles architecturaux, dont les auteurs sont :

- Nicolas Soulier, au 91-103 rue Vercingétorix et 4 rue Fernand Holweck
- Groupe Architecture (Jean Castex, Philippe Panerai et Alain Payer), au 5-7 rue Fernand Holweck.

Ils partagent des logiques formelles, en particulier la réalisation d'un soubassement en béton architectural. Assez simple rue Holweck, le traitement rue Vercingétorix est ambitieux, englobant trois niveaux, avec un béton désactivé canelé, des bétons bruts portant l'empreinte des coffrages en bois et des filets de céramique bleu sombre. Cette palette de matériaux, influencée par le brutalisme et par l'œuvre de Carlo Scarpa, est remarquable et contraste avec un traitement très simple en enduit clair des étages supérieurs et de la façade sur cour.

Le projet s'est appuyé sur des recherches archivistiques et par des rencontres in situ avec Nicolas Soulier et Philippe Panerai. L'échange direct avec les architectes-concepteurs a été précieux pour affiner le projet de réhabilitation et transmettre une mémoire du projet. Ce passage de relai entre les concepteurs des années 1980, désormais octogénaires, et une nouvelle génération a été une chance, P. Panerai étant décédé quelques mois après notre rencontre.



Nicolas Soulier : perspective sur le passage du Cange (actuellement rue Holweck)



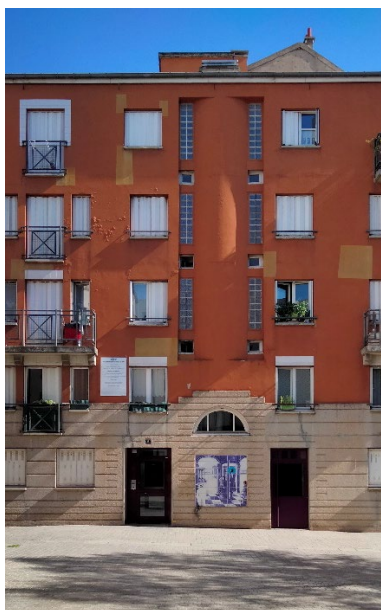
Rue Vercingétorix : la façade se compose d'un registre inférieur en béton brut et céramique, et d'un registre supérieur en enduit blanc



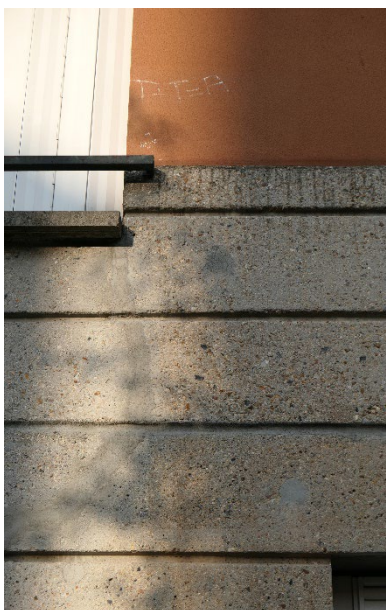
Les niveaux inférieurs ont fait l'objet d'une composition très soignée et d'un réglage subtil des matériaux.



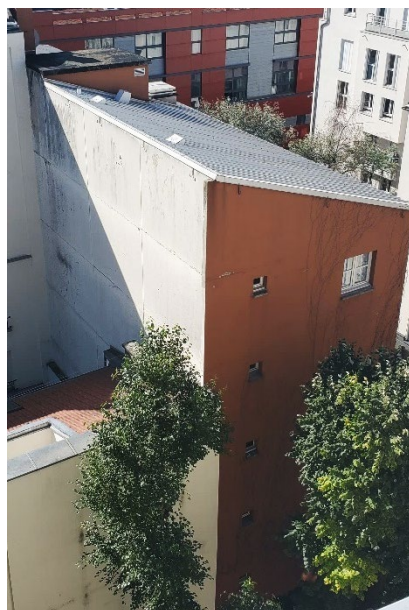
La façade sur cour est simplement traitée en enduit.



Rue Fernand Holweck, le vocabulaire des façades est post-moderne et nourri d'influences vénitiennes.



La matérialité combine un soubassement en béton désactivé traité en bossages et des étages en enduit ocre.



Les façades sont probablement en béton préfabriqué. Des boursouffures et fissures sont à noter au droit des joints, nécessitant le contrôle des modes de fixation.

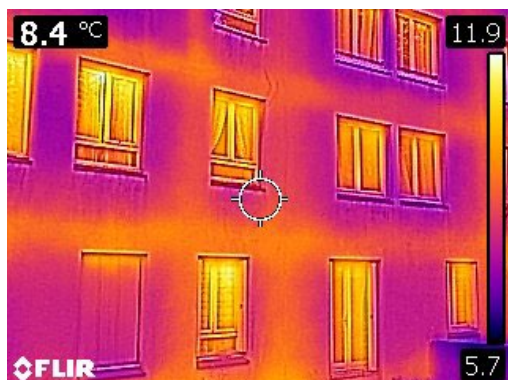
La démarche architecturale a été attentive aux qualités des édifices existants, à leur matérialité et au dessin de leurs détails. Les échanges avec N. Soulier et P. Panerai ont précisé les spécificités à préserver et les possibilités d'évolution. Les bétons architecturaux marquant les socles des immeubles, robuste et qualitatifs, ont ainsi été systématiquement préservés et rénovés, l'isolation thermique par l'extérieur de ces surfaces étant sans enjeu énergétique significatif en raison de la présence de locaux non chauffés et de l'isolation intérieure existantes. La palette chromatique originelle a été restituée, avec un enduit blanc crayeux pour les immeubles de N. Soulier et un enduit ton brique vénitien pour celui de P. Panerai. En accord avec les architectes concepteurs, la matérialité des fenêtres bois a été assumée, le veinage étant visible à travers la peinture de protection Naboco.



Les façades du bâtiment Vercingétorix après réhabilitation

S'inscrire dans le Plan Climat de Paris

Conformément à la réglementation thermique du début des années 1980, les immeubles sont déjà isolés par l'intérieur, et équipés de VMC et de chaudières gaz individuelles. Les occultations étaient par contre limitées aux chambres, avec de fortes surchauffes en façades Est et Ouest.



Thermographie façade est du bâtiment Vercingétorix

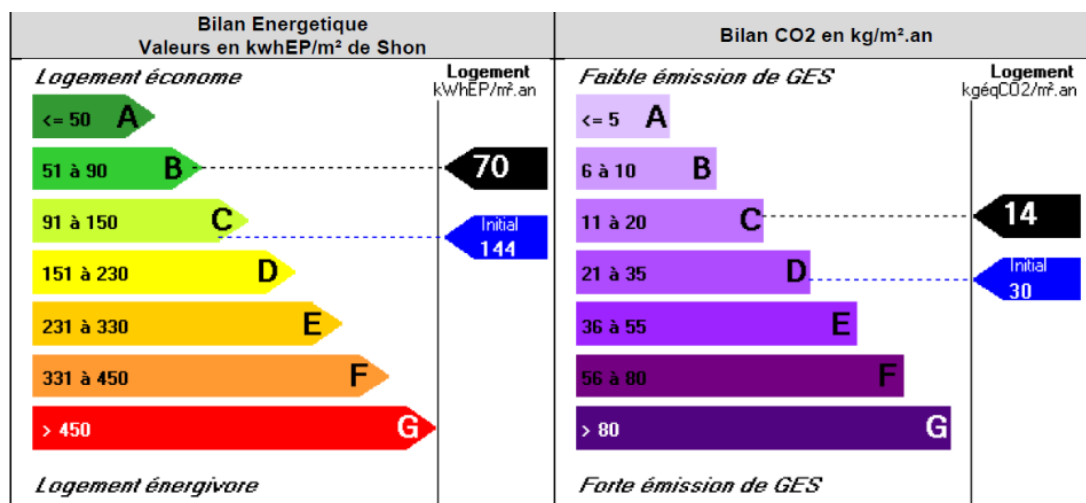


Thermographie façade sud bâtiment Holweck

La performance énergétique était acceptable, environ 144 kWhEP/m².an.

Le programme portait principalement sur les enjeux énergétiques et climatiques.

Il visait une réduction des consommations de moitié, soit 70 kWhEP/m².an, et ainsi une forte baisse des charges des locataires.



Nota : L'étiquette Energie et l'étiquette Emission de Gaz à effet de serre ont été établies à partir des Moteur CSTB ThCEX V.1.0.3 Cstb. Elles concernent les consommations du chauffage, d'ecs, du refroidissement, de l'éclairage et des auxiliaires.

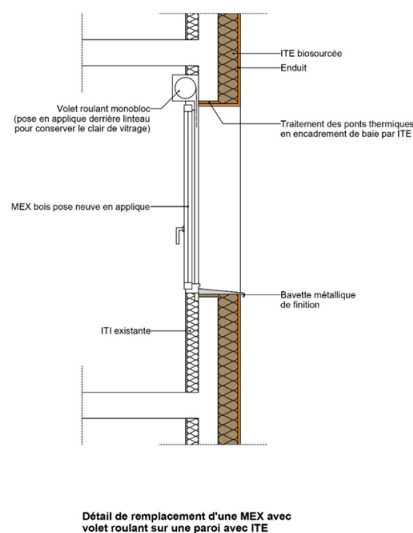
Il visait également une amélioration du confort estival, en anticipation des étés caniculaires des scénarios du GIECC. Des simulations thermiques dynamiques ont servi à préciser les types de protections solaires à ajouter et les effets de déphasage des isolants biosourcés.

L'opération fait l'objet d'une certification NF Habitat avec label BBC Effinergie Rénovation et d'une démarche Bâtiment Durable Francilien niveau Argent.

Matériaux biosourcés et réemploi

Elle s'inscrit dans un processus d'interventions successives sur la résidence, les toitures ayant été végétalisées en 2015 et les chaudières remplacées en 2017.

L'amélioration énergétique a été principalement réalisée par la réduction des besoins, avec la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur en laine de bois, l'isolation des combles en ouate de cellulose, le remplacement des fenêtres en bois (avec peinture garantie 10 ans Naboco) et la mise à niveau de la ventilation.



Détail de l'isolation thermique par l'extérieur, fenêtre bois avec volet roulant (à gauche) ou avec store vénitien intégré au vitrage (à droite)

Le volume des matériaux biosourcés est important : environ 410 m³, soit 20 kg/m².

Les occultations extérieures ont été systématisées : volets roulants, persiennes, ou plus ponctuellement store vénitien intégré à la lame d'air du vitrage, afin de garantir le confort estival dans des scénarios d'étés caniculaires.

Les chaudières, récentes, sont conservées.

Le projet a fait l'objet d'une démarche de réemploi, avec le soutien de Cycle Up :

- Dépose, adaptation, thermolaquage et repose des garde-corps en acier

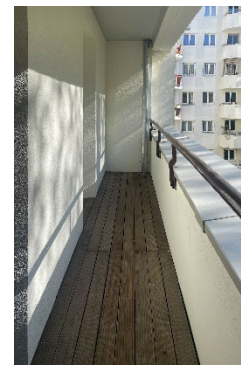
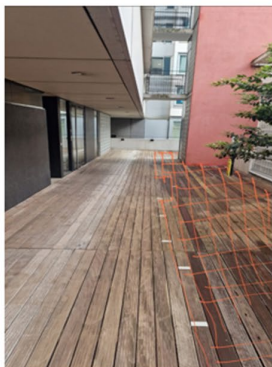




- Récupération du bois des fenêtres déposées pour fabriquer des bardages bois et habillages pour les aménagements paysagers



- Pose de pavés de réemploi dans les espaces extérieurs
- Récupération sur un autre site RIVP d'un platelage en ipé, adaptation et repose en platelage des terrasses privatives.



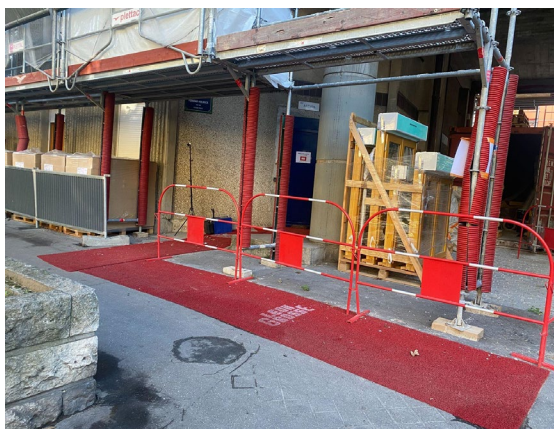
Les autres déchets de chantier ont été triés in situ et valorisés à hauteur de 91%.

Il s'agit de solutions techniques simples, maitrisables sans difficulté par les entreprises intervenant sur le chantier puis par les services du bailleur pour la maintenance. Elles seront ainsi reproductibles sur de futures réhabilitations de la RIVP.

Un chantier en site habité et fédérant de nombreux acteurs

L'intervention en site habité a impliqué des rencontres nombreuses avec les locataires : réunions de concertation, visites personnalisées des logements, rencontre dans le bureau de chantier où l'entreprise a aménagé un « café » pour un accueil convivial, diffusion de courriers personnalisés, affichages, questionnaires de satisfaction, etc. La mairie du XIV^e arrondissement, très attentive au projet, a été un soutien précieux. La réhabilitation en site habité a également nécessité un soin particulier à l'organisation d'un chantier à faibles nuisances, séparant les flux et stockages, sécurisant et planifiant les interventions.

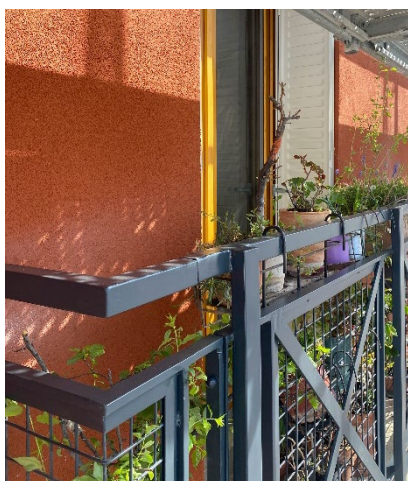
Le chantier, réalisé par l'entreprise Léon Grosse, a principalement mobilisé des sous-traitants et des compagnons de la première couronne parisienne. Il a comporté un volet d'insertion par l'emploi à hauteur de 10% des heures de travail, soit 1800h.



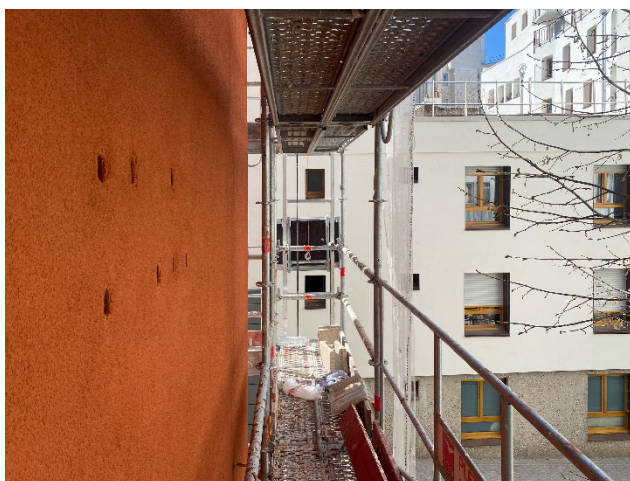
Le « café Léon » dans le bureau de chantier, et la matérialisation des flux des locataires dans les zones en travaux.

La démarche Bâtiment Durable a contribué à fédérer la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre et l'entreprise autour du projet, et a en particulier facilité l'appropriation d'innovations comme la démarche de réemploi, la systématisation des produits biosourcés ou la stratégie de conservation patrimoniale des édifices des années 1980. Le projet a notamment été envisagé par la RIVP comme l'occasion d'un retour d'expérience destiné à faire évoluer ses futurs programmes de réhabilitation.

Le projet a été accompagné par la Ligue de Protection des Oiseaux (LPO) pour identifier les enjeux spécifiques à l'avifaune, avec ici des colonies de moineaux à protéger. Des nichoirs ont ainsi été intégrés à l'isolation thermique et associés à des arbustes fructifères. Un suivi est prévu deux ans après la réception des travaux.



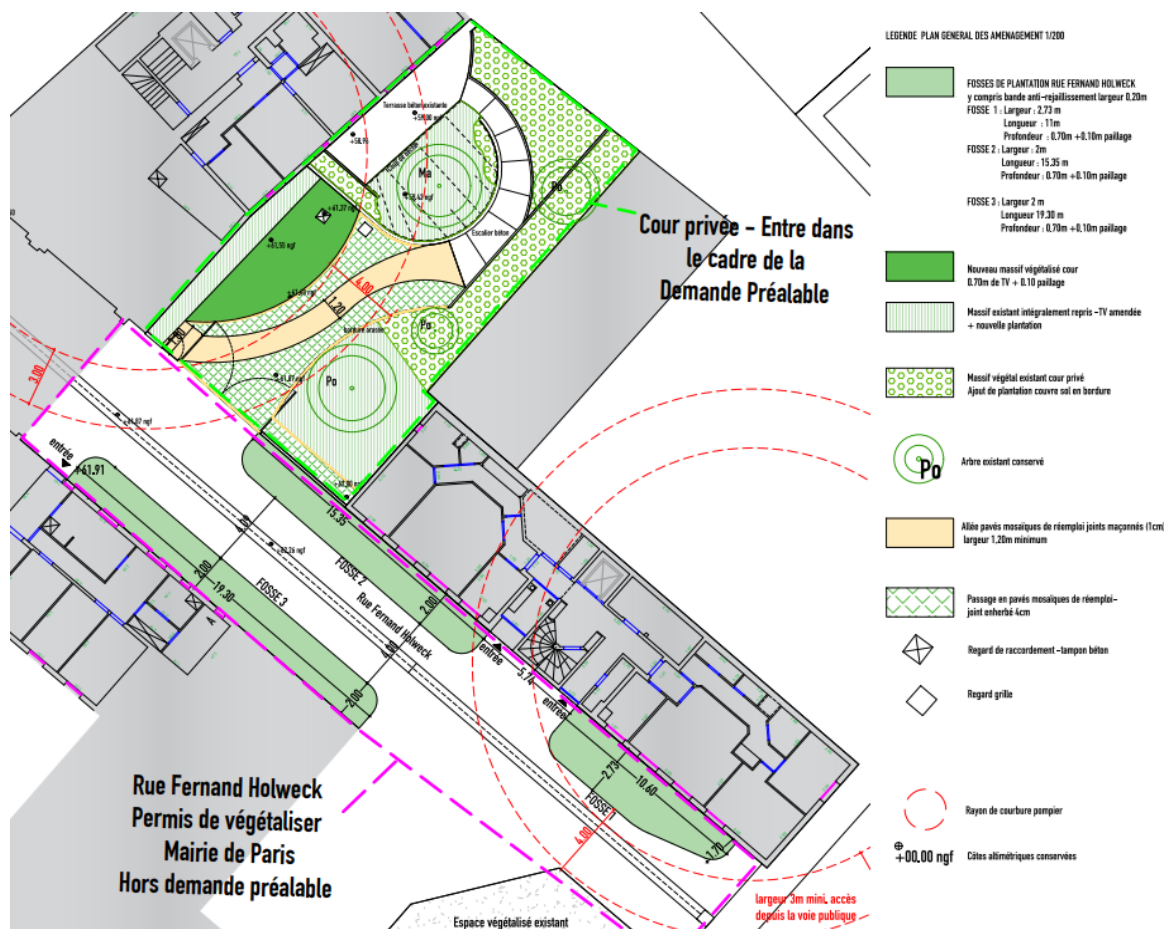
Les balcons sont reconfigurés lors de l'isolation pour conserver leur habitabilité et respecter les appropriations par les locataires.



Des nichoirs à moineaux sont intégrés dans l'isolation thermique

Un aménagement des jardins prolonge la réhabilitation

A l'issue des travaux de réhabilitation, une rénovation des jardins est prévue sous la conduite des paysagistes de l'Atelier Alice Tricon, avec une désimperméabilisation et un renforcement de la palette végétale. En lien avec les travaux sur les bâtiments, seront implantées des cuves de récupération des eaux de pluie pour l'arrosage. Les locataires seront impliqués dans les travaux de plantation de ces jardins, qui constitueront des espaces communs.



Atelier Alice Tricon : plan de réaménagement du jardin.