



PLUS

Extrait de l'étude

"PLUS - Les grands ensembles de logements - Territoire d'exception"
Frédéric Druot, Anne lacaton & Jean Philippe Vassal

réalisée pour le Ministère de la Culture et de la Communication et la Direction de l'architecture et du patrimoine - 2004
avec Cécile Graindorge, Alexandre de Mercey, David Pradel / architectes collaborateurs

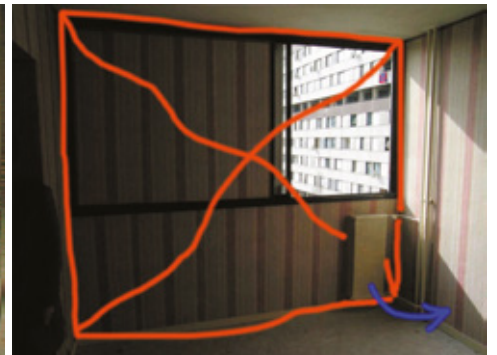
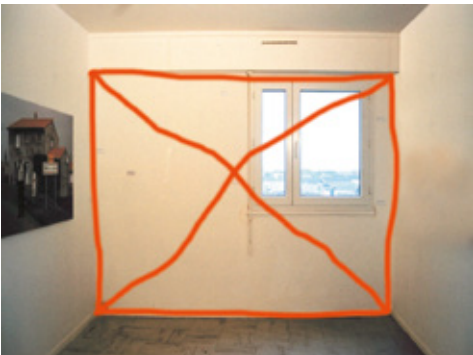
En France, un programme public important est engagé de déconstruction de grands ensembles de logements des années 60 à 70 (démolition-reconstruction : 1 pour 1), traduisant une forte volonté de transformer l'image des cités.

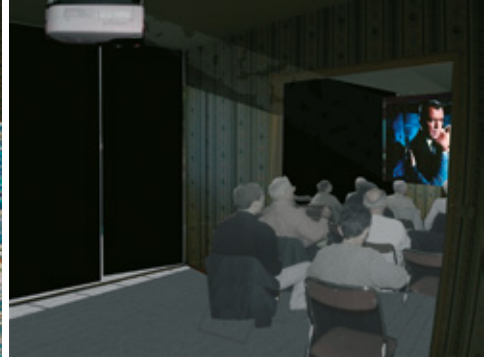
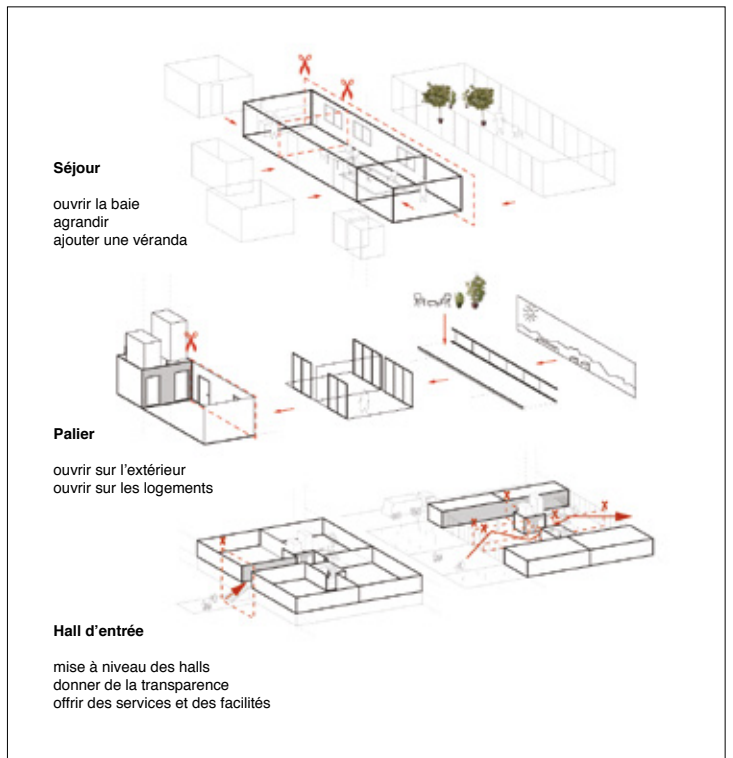
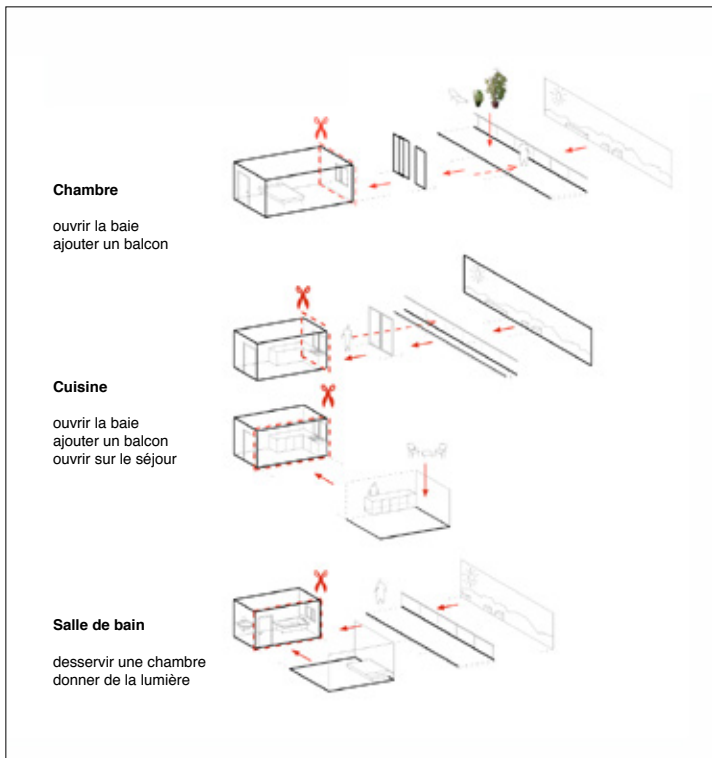
Dans le même temps, un déficit important de logements sociaux est constaté, qui nécessiterait au contraire une augmentation et une accélération de la construction.

Dans ce contexte, nous pensons que la démolition est aberrante et que la transformation permettrait de répondre aux besoins de façon plus économique, plus efficace et plus qualitative.

Bien que les grands ensembles offrent aujourd'hui des conditions d'habitation le plus souvent non satisfaisantes et inadéquates, nous sommes cependant convaincus qu'un potentiel de qualité y reste associé. Les capacités structurelles, géographiques et spatiales de ces grandes constructions sont, le plus souvent, un point de départ valable pour améliorer radicalement les conditions d'habitation actuelles.

Offrir des surfaces de logements 2 fois plus généreuses et baignées de lumière naturelle, offrir des typologies diversifiées et hors normes, des facilités de services et d'usages, considérer la qualité des intérieurs et des espaces communs comme préalable à la qualité urbaine sont des objectifs contemporains.





Installation d'activités et de services communs dans les rez de chaussés et les premiers étages

TRANSFORMATION DE LA TOUR BOIS LE PRETRE, PARIS 17

FREDERIC DRUOT, ANNE LACATON
& JEAN PHILIPPE VASSAL

Site

Boulevard Bois Le Prêtre, Paris 17

Maître d'ouvrage

Paris Habitat (OPAC)

Date

Livraison 2011

Programme

Transformation d'une tour de 100 logements en site occupé

Surface

8 900 m2 existant + 3 560 m2 extensions
(+35,6 m2 en moyenne par logement)

Coût

11,25 M € HT

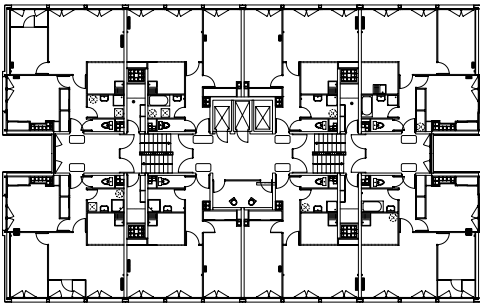




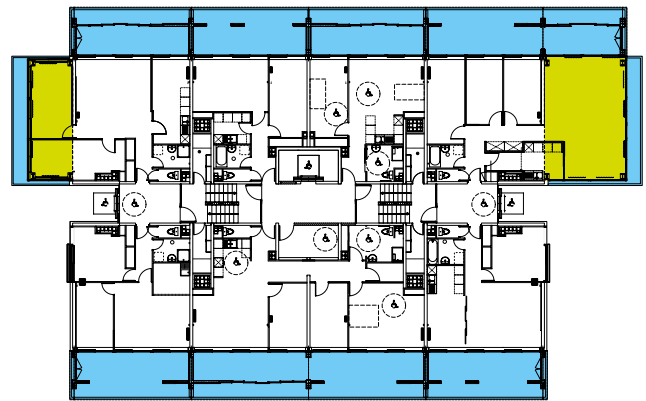
Photo 1 : état des lieux, 1990 - Photos 2, 3, 4 : transformation 2010 / 2011, chantier en site occupé

EXISTANT

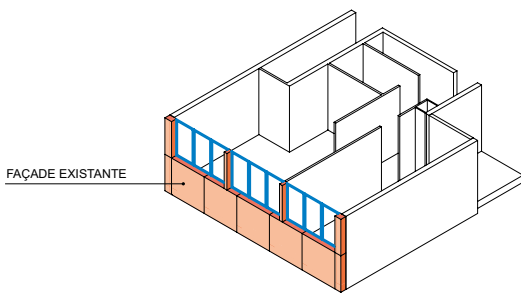
NIVEAU 10 (appartements 2, 3 pièces)



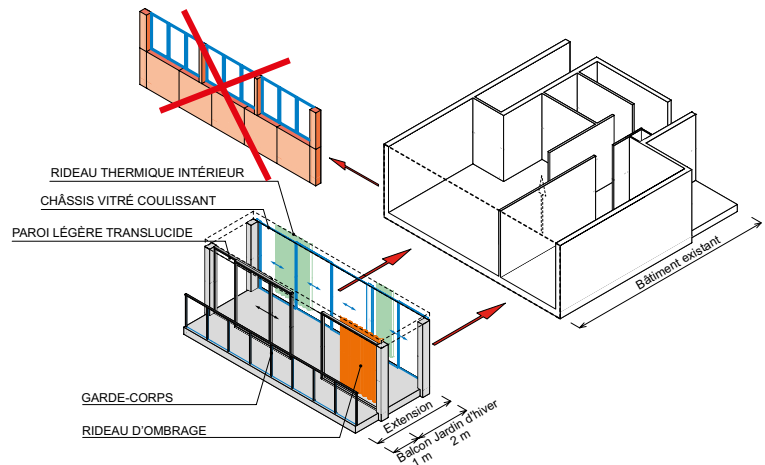
PROJET



■ Extensions chauffée ■ Jardins d'hiver et balcons



APPARTEMENT T2 EXISTANT



APPARTEMENT T2 + EXTENSION (JARDIN D'HIVER 15 m² + BALCON 7,5 m²)

Le projet de métamorphose de la Tout Bois le Prêtre, consiste en la transformation radicale des conditions de confort et d'habitabilité des 100 logements de l'immeuble occupé. La tour construite en 1962 par l'architecte Raymond Lopez, développe sur 50 m de hauteur, 16 niveaux desservant chacun 4 ou 8 logements. Par ajout d'extensions chauffées, de jardins d'hiver et de balcons, la surface hors oeuvre d'origine de 8 900 m² est portée à 12 460 m². Cette nouvelle organisation des surfaces et des améliorations techniques précises permettent d'adapter l'offre locative en répondant par la création de nouvelles typologies aux besoins des familles, de rendre de plain pied l'accès à tous les logements, de réduire passivement, la consommation des énergies de plus de 50 %, principalement par l'adjonction des jardins d'hiver.

Les structures existantes sont conservées, les baies sont ouvertes, les balcons préfabriqués de trois mètres de profondeurs sont empilés et juxtaposés aux façades existantes, les intérieurs sont adaptés aux besoins locatifs, la consommation des énergies est réduite de plus de 50 %, en particulier grâce à la gestion des énergies passives des jardins d'hivers. Le calcul de base des loyers est conservé. (la surface des jardins d'hiver n'est pas prise en compte).

LA CHESNAIE, SAINT NAZAIRE
ANNE LACATON & JEAN PHILIPPE VASSAL

Site

3, rue des Ajoncs, Saint Nazaire

Maître d'ouvrage

Silène Habitat

Date

Chantier en cours - Livraison prévue en 2014

Programme

Transformation d'un immeuble R+10,
40 logements transformés + 40 logements neufs

Surface SHON

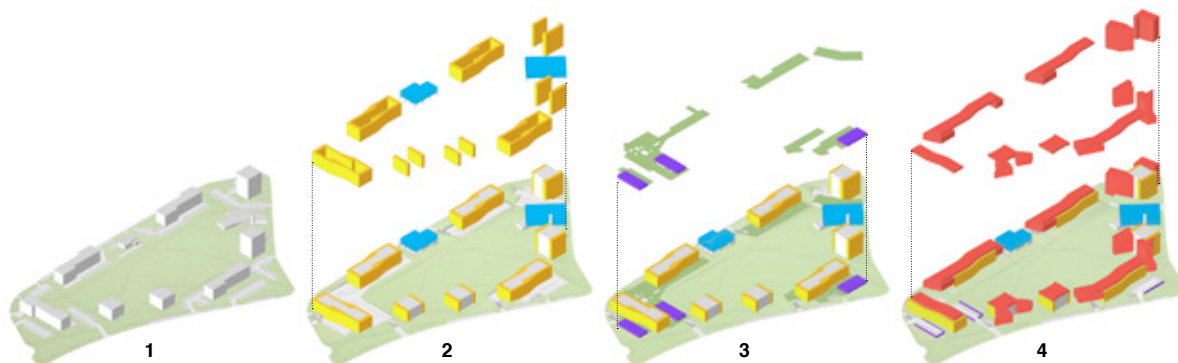
Surface : 10 282 m²

3 725 m² existant + 1 645 m² extensions

+ 4 912 m² logements neufs (inclus jardins d'hiver)

Coût

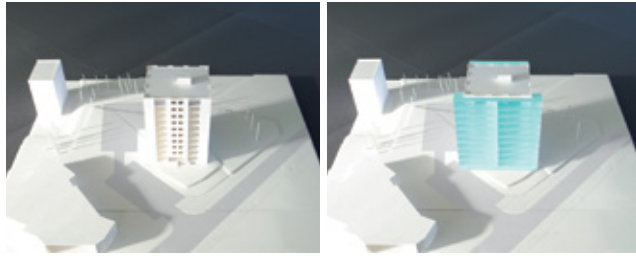
6,6 M € HT



Étude de densification du quartier

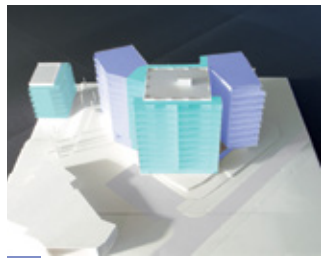
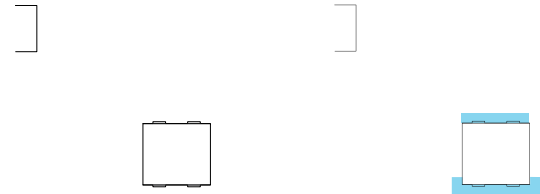


SCENARIO

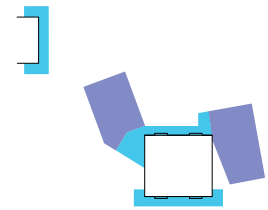


Existant

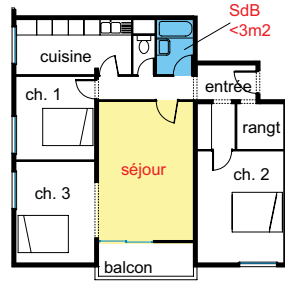
+ Extension



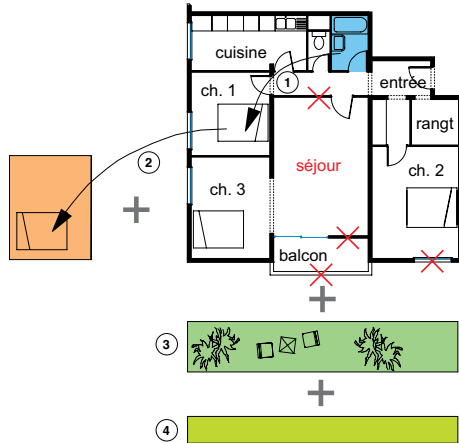
+ Logements neufs + vis à vis



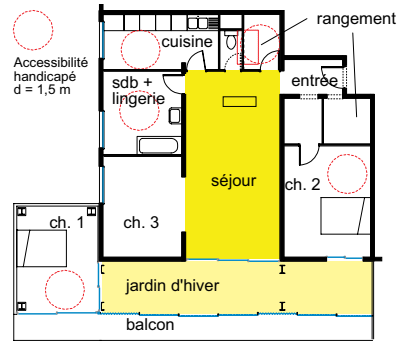
TRANSFORMATION DES LOGEMENTS EXISTANTS



| T4 EXISTANT | existant |
|-------------------|----------------------|
| surface habitable | 79,08 m ² |
| jardin d'hiver | - |
| espace habitable | 79,08 m ² |



- ① - Déplacement de la salle de bain dans la chambre 1 (surface 9,4 m²) La salle de bain existante devient rangement
- ② - Chambre 1 à recréer dans l'extension aux dimensions handicapés (surface 12,9 m²)
- ③ - Création d'un jardin d'hiver contigu (surface 20,8 m², largeur 2 m)
- ④ - Balcon (surface 13,6 m², largeur 1 m)



- Espace de séjour agrandi
- Salle de bain agrandie et éclairée naturellement
- Surface de rangement doublée
- Plus de lumière naturelle
- Profiter des vues
- Espaces intermédiaires de plain pied
- Double peau habitable et énergétique
- Confort thermique hiver / été
- Réduction coût énergie / charges diminuées
- Accessibilité handicapés de tous les logements

| T4 PROJET | existant | transformé | |
|-------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|
| surface habitable | 79,08 m ² | 91,98 m ² | +12,90 m ² |
| jardin d'hiver | - | 20,8 m ² | |
| espace habitable | 79,08 m ² | 112,78 m ² | +33,70 m ² |

② Logements neufs

③ Logements neufs

① Existant + extension



PLAN DES NIVEAUX
R+2, R+3
(+29,00 à +7,69 m ngf)
0 1 2 3

TRANSFORMATION DES BÂTIMENTS GOUNOD, HAENDEL ET INGRES, QUARTIER DU GRAND PARC, BORDEAUX

ANNE LACATON & JEAN PHILIPPE VASSAL
avec Frédéric Druot et Christophe Hutin architectes

Maître d'ouvrage

Aquitanis

Date

Concours août 2011, chantier en cours, livraison prévue en 2015

Programme

530 logements réhabilités

8 logements neufs

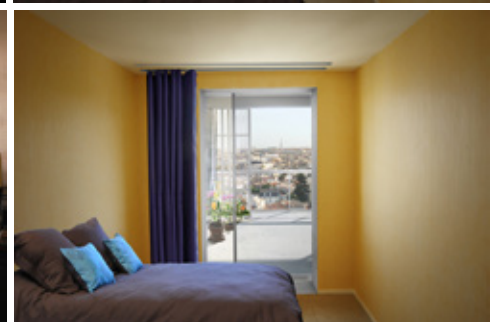
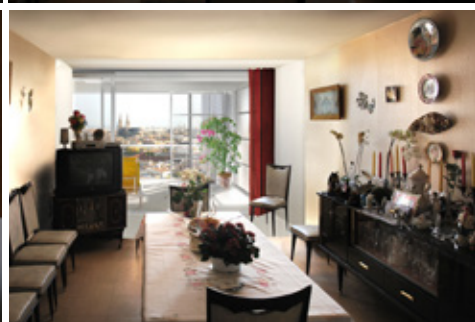
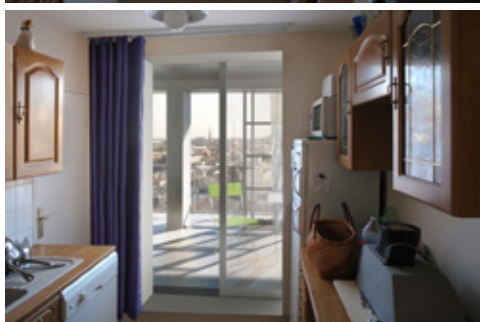
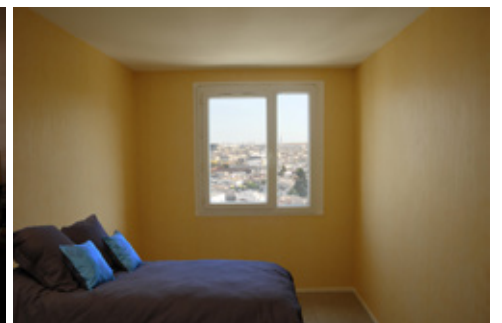
Surface de plancher

68 000 m² (jardins d'hiver inclus) dont 38 400 m² existants

Coût

27,2 M € HT (réhabilitation)

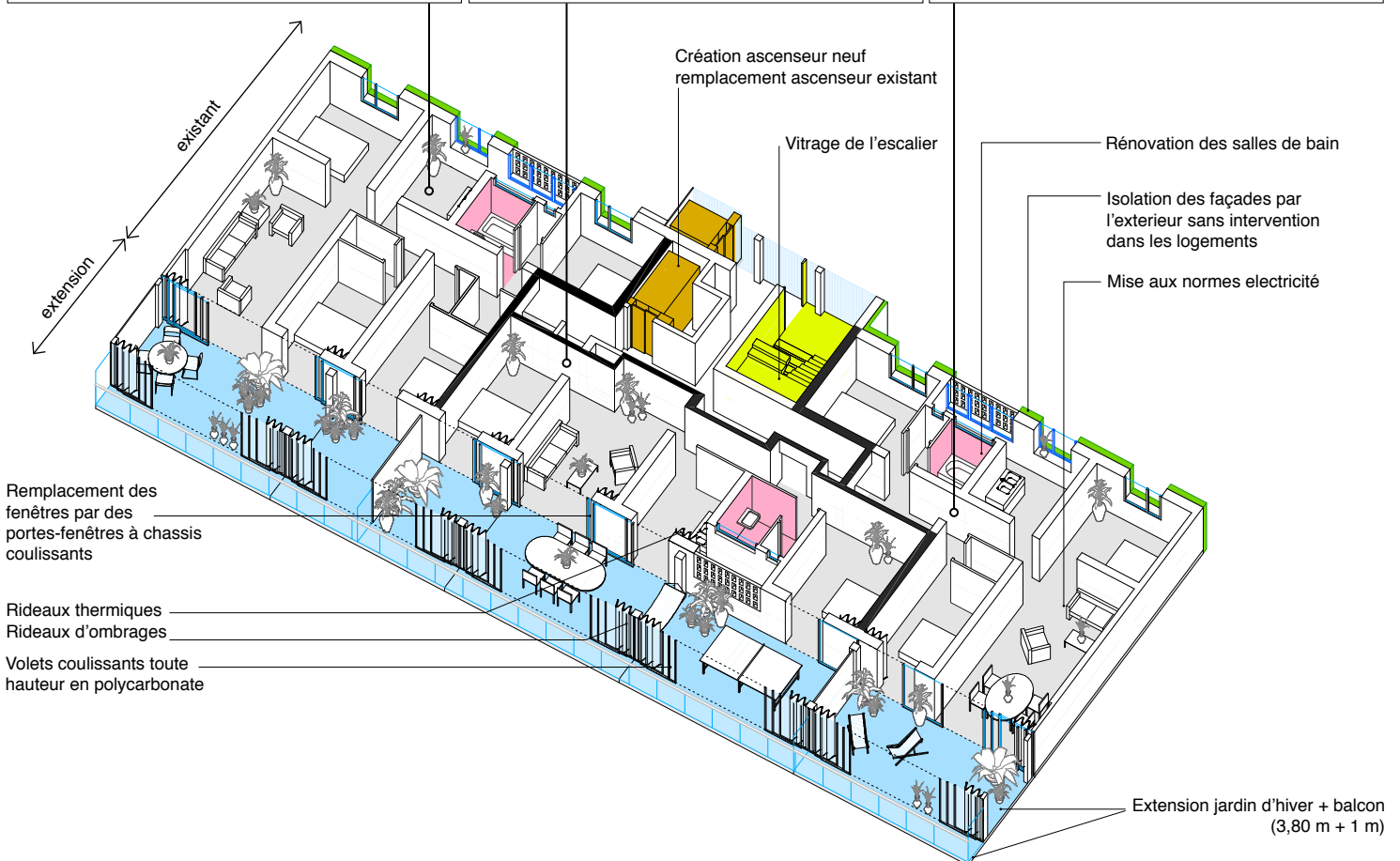
1,2 M € HT (logements neufs)





Bâtiments H,I - montées 1,3 et 5 - étage courant

| | existant | transformé | surface créée | | existant | transformé | surface créée | | existant | transformé | surface créée |
|--------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|
| T5 | | | | T3a | | | | T4 | | | |
| surface habitable | 81,00 m ² | 86,00 m ² | +5,00 m ² | surface habitable | 56,50 m ² | 59,00 m ² | +3,50 m ² | surface habitable | 67,00 m ² | 73,00 m ² | +6,00 m ² |
| jardin d'hiver | - | 26,00 m ² | +26,00 m ² | jardin d'hiver | - | 44,00 m ² | +44,00 m ² | jardin d'hiver | - | 18,00 m ² | +18,00 m ² |
| surface utilisable | 87,40 m ² | 122,50 m ² | +35,10 m ² | surface utilisable | 58,50 m ² | 119,10 m ² | +60,50 m ² | surface utilisable | 73,40 m ² | 98,70 m ² | +25,30 m ² |
| balcon | 4,30 m ² | 8,40 m ² | +4,10 m ² | balcon | - | 14,00 m ² | +14,00 m ² | balcon | 4,30 m ² | 5,60 m ² | +1,30 m ² |



LOGEMENTS, ST NAZAIRE

ANNE LACATON & JEAN PHILIPPE VASSAL

Site

St Nazaire, quartier Petit Maroc - France

Maître d'ouvrage

SILENE, St Nazaire, société HLM

Date

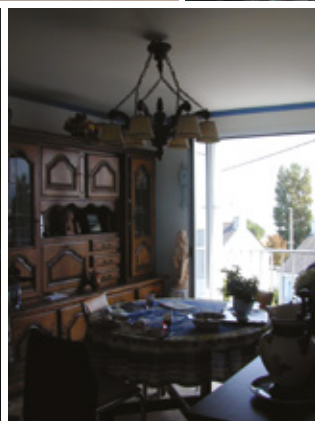
Concours 2004, non lauréat

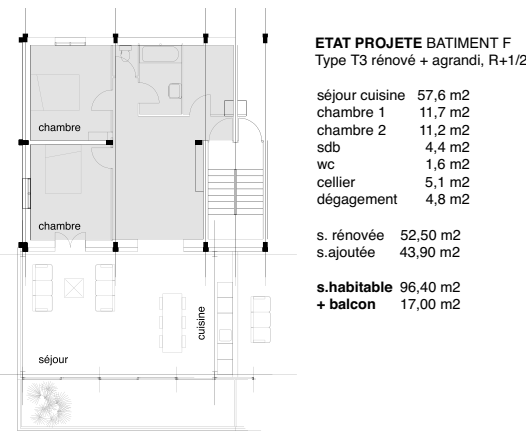
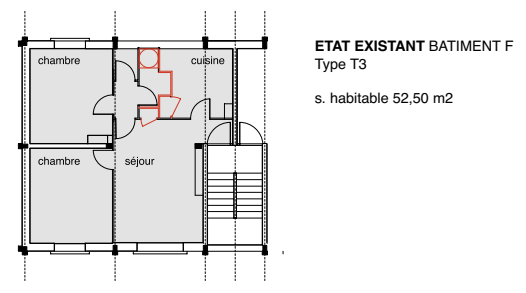
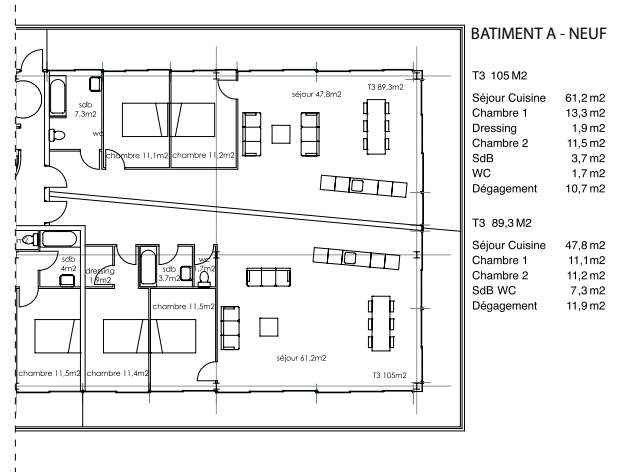
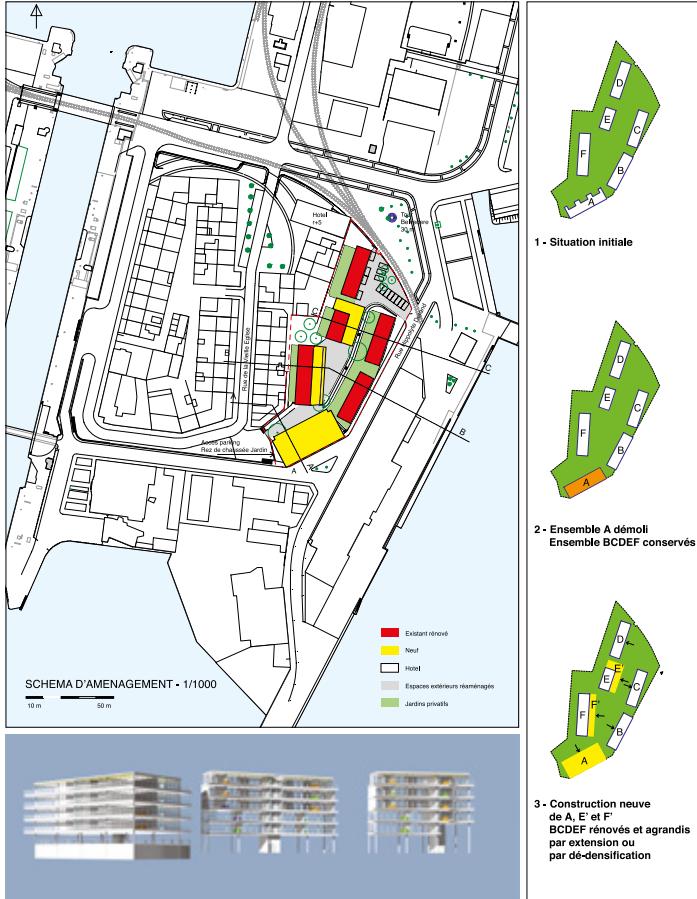
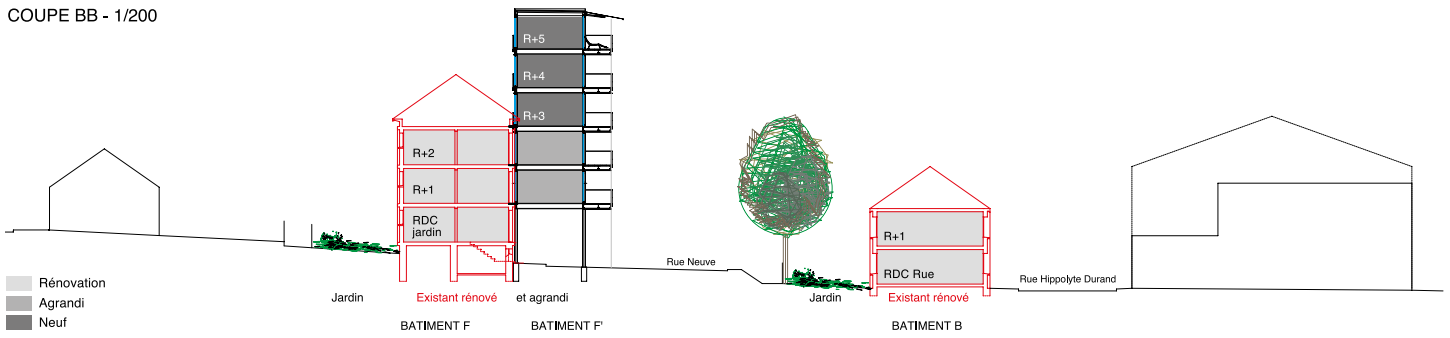
Surface

5 117 m² habitables, 55 appartements (de 66 à 141 m²)

Coût

3,392 M € HT (valeur 2004)





La situation du quartier est atypique et unique entre l'estuaire de la Loire et le bassin à flots. C'est un lieu fragile, un bout du monde, à la fois isolé et très présent dans la ville. Le lotissement comprend 36 appartements, trop petits, qui doivent être démolis et remplacés par 55 logements neufs. Le caractère du lieu nous suggère immédiatement qu'il faut garder cet équilibre précieux, le charme, les ambiances chaleureuses et conviviales, les arbres, les usages, les cheminements, laisser les gens sur place, et développer le projet à partir de l'existant. Eviter de démolir, de déranger, de déménager, de défaire et de refaire, en faisant table rase de la situation. Augmenter le nombre de logements sur la parcelle et garder l'existant ne sont pas contradictoires. Au contraire, faire avec l'existant permet de faire plus en utilisant le potentiel de la situation. Le projet propose de transformer les logements existants, de les agrandir pour les porter à un très bon niveau de qualité, comparable à celui de la construction neuve qui sera ajoutée sur le terrain pour réaliser le nombre de logements attendu.. 27 logements sont conservés et agrandis ou requalifiés, 28 logements neufs sont créés par des constructions qui se posent sur le terrain sans bouleverser l'espace public, les jardins. Les appartements sont spacieux, confortables : séjours généreux (2 fois plus grands que les normes minimum) prolongés par des balcons ou des espaces extérieurs, qualité des vues sur la mer, confort, plaisir et luxe.