129 logements, commerces, pôle médical

Décembre 2017

Affirmer non seulement un savoir-faire, mais aussi un savoir-vivre architectural, telle a été la réussite des architectes Philippon et Kalt pour leur opération de 129 logements à Nanterre.

L'ensemble immobilier est situé à proximité de la gare RER Nanterre Université. Il s'inscrit dans un**environnement** urbain en pleine restructuration avec le déplacement de cette même gare, le réaménagement du quartier de la Zac des Provinces Françaises et, plus au nord, la construction de l'opération Cœur de Quartier.

Entre quartier neuf et existant

Le terrain du projet par sa situation à l'articulation entre une pièce urbaine neuve, au nord, et un quartier des années 60 en plein renouvellement urbain, au sud, possède une position stratégique. Les concepteurs, Brigitte Philippon et Jean Kalt, ont donc, en premier lieu, proposé un parti urbain, en scindant le programme des 129 logements en deux îlots traversés par une allée piétonne. Cette allée centrale demandée par les urbanistes- coordonnateurs de la Zac ouvrait un cheminement et créait une percée visuelle depuis le boulevard des Provinces Françaises jusqu'au jardin public situé plus au sud dans le quartier existant. « Nous avons souhaité au travers de notre futur projet suivre ce parti à la fois urbain et paysager en développant l'idée de jardin suspendu au niveau des cœurs d'îlot », explique Brigitte Philippon.
Pour le reste, l'implantation du projet accompagne la courbe du boulevard des Provinces Françaises au nord. Le volume bâti suit les limites de la parcelle et s'élève à R+3 pour marquer l'alignement le long du boulevard. Sur ce socle, se dressent trois corps de bâtiment ponctuels en R+6 qui répondent aux bâtiments en vis-à-vis côté Cœur de Quartier.
Le programme général de l'opération est marqué par sa mixité. Comme une petite pièce urbaine, les architectes ont cherché à proposer différentes typologies. Le programme propose par conséquent 40 logements sociaux et 89 logements privés avec 5 commerces et un pôle médical. Les logements sociaux sont rassemblés dans un corps de bâtiment situé au cœur du projet pour favoriser une meilleure intégration au sein de l'opération. À ces collectifs, s'ajoutent également sept petites maisons de ville. Elles s'implantent quant à elles en limite sud des îlots et permettent de créer un épannelage descendant vers le sud pour laisser pénétrer un maximum de soleil en cœur d'îlot.

Des rez-de-chaussée commerciaux

Pour libérer le maximum de surfaces commerciales, les concepteurs ont choisi de dissocier les surfaces destinées aux services et aux commerces de celles des logements. Les premières occupent la totalité des rez-de-chaussée le long de la voie, alors que les logements occupent les autres niveaux, accessibles depuis les cœurs d'îlot.
Sur le boulevard, l'aspect urbain est ainsi renforcé par la très forte présence commerciale et de service avec le pôle santé.
Côté cœur d'îlot, les accès aux logements sont marqués par deux parvis agrémentés de généreuses plantations. Au rez-de-chaussée, sont regroupés l'ensemble des services communs, avec les boîtes aux lettres et les locaux collectifs (2 roues, poussettes). Un vaste escalier central, doublé d'un ascenseur, mène au niveau supérieur où s'implantent les accès véritables aux différentes cages d'escalier.
Chaque cœur d'îlot est aménagé comme un jardin, au centre duquel une circulation collective dessert les différentes cages d'escalier. Dissociés spatialement et altimétriquement de l'espace de la rue, ces lieux sont particulièrement qualitatifs.
L'ambiance y est naturellement sécurisée puisque le lieu est dissocié des voitures. Le rapport d'échelle de ces lieux est différent de celui de la rue. Tout en étant collectif, l'espace de ces jardins est plus intime que celui du boulevard. De fait, les enfants habitant l'îlot y jouent ensemble. C'est ici le lieu de l'individu, de la rencontre avec les voisins, de la qualité du « rentrer chez soi ». Le **cadre** de vie est animé et convivial.

Des prolongements extérieurs généreux

La conception générale des logements a été élaborée avec un véritable savoir-vivre architectural. Celui-ci s'exprime en premier lieu au travers de la qualité de vie des logements. L'ensemble des logements, excepté les T2, possèdent une double orientation pour favoriser la ventilation traversante et les apports solaires passifs. Le principe d'aménagement des plans intègre la séparation jour/nuit. Chaque logement est séparé de son voisin par un mur porteur afin de favoriser l'isolement **acoustique**.
Enfin, la totalité des logements bénéficient d'un prolongement extérieur privatif dont la superficie moyenne est de 10 m2 par logement avec une profondeur minimum de 1,80 m de façon à pouvoir y disposer confortablement une table et des chaises.
Ces prolongements extérieurs sont de trois types pour s'adapter au mieux au contexte. Le long du boulevard, ils s'organisent en loggia pour apporter une plus grande intimité aux habitants.
Sur le cœur d'îlot, les balcons sont traités comme des espaces à végétaliser, agrémentés de bacs plantés de jasmin persistant et d'une alimentation en eau pour favoriser leur bon développement. Le végétal permettra à terme de créer une protection visuelle et solaire tout en favorisant le développement de la **biodiversité**.
Au **rez-de-jardin**, ils sont traités en terrasse. Une ligne de plantations, doublée d'une maille support de plantes grimpantes, instaure une mise à distance avec le cheminement d'usage collectif.

Traitement architectural

Le système constructif retenu est celui de façades et refends porteurs. L'isolation thermique est extérieure. Cette solution a permis en premier lieu d'éviter les rupteurs de pont thermique, deux attentes ferraillées assuraient l'ancrage des balcons préfabriqués.
Les économies d'énergie ont été un souci permanent de la part des concepteurs. La parfaite **étanchéité** de la façade, l'isolation par l'extérieur, la forte **inertie thermique** du **béton**, complétée par des zones en toitures végétalisées et une eau chaude sanitaire réalisée par panneaux solaires ont permis d'atteindre un niveau RT 2012 - 10 %.
Dans un souci de parfaite pérennité de l'ouvrage, cette isolation par l'extérieur a été protégée par une vêture en **béton préfabriqué**. Cette seconde peau a également permis de masquer les descentes EP générales et de ramener celles des balcons dans le réseau collectif. La vêture extérieure est constituée de panneaux préfabriqués de 11 cm d'épaisseur en **béton blanc**. Les balcons préfabriqués garantissent une finition particulièrement soignée.

Une architecture sobre et intemporelle qui affirme son urbanité

« Dans ce contexte urbain relativement complexe, nous avons cherché à réaliser un "bâtiment posé" », complète Jean Kalt.
« Comme il s'implante en face d'un bâtiment très coloré, nous avons souhaité nous inscrire en contrepoint et jouer la sobriété en soulignant la présence de la courbe qui caractérise cette **section** du boulevard. »
Le choix de revêtir les façades avec des panneaux de béton préfabriqués garantit une finition et un aspect de **parement** parfaits. L'écriture de façades est réglée par le **calepinage** des panneaux préfabriqués et le dessin des joints.
Pour rationaliser le dessin, les architectes ont travaillé avec un même panneau, disposé soit à l'horizontale soit à la verticale.
La taille de ces panneaux permet de regrouper plusieurs baies et instaure un rythme, cohérent avec celui des balcons et des loggias. Il engendre une échelle particulière qui gomme la lecture de la fenêtre. Cet effet est souligné par le cadre en aluminium et le jeu des nus et des tonalités contrastées.
La couleur taupe au second plan contraste avec le **béton clair**, faisant ressortir le dessin général. Pour apporter une tonalité chaleureuse à l'ensemble, les sous-faces des loggias ont été traitées avec une **lasure** dorée qui renvoie une lumière chaleureuse au cœur des logements. Une lasure identique a été mise en œuvre au niveau des deux entrées principales pour les marquer et jouer avec le vert des végétaux.
Au final, le soin important apporté au de la façade « assoit » l'opération dans son environnement et participe à son inscription urbaine dans le quartier, formant un ensemble juste dans son expression et particulièrement qualitatif dans sa réalisation.

Depuis la rue, l'accès aux logements se fait par un vaste escalier central doublé d'un ascenseur. Les rez-de- chaussée sont ainsi libérés pour laisser un maximum de surfaces commerciales.

Depuis la rue, l'accès aux logements se fait par un vaste escalier central doublé d'un ascenseur. Les rez-de- chaussée sont ainsi libérés pour laisser un maximum de surfaces commerciales.

Le programme général de l'opération est marqué par sa mixité, avec 89 logements collectifs, 40 logements sociaux, mais aussi 7 petites maisons de ville. L'ensemble dessine un épannelage descendant vers le sud.

La totalité des logements bénéficient d'un prolongement extérieur privatif dont la superficie moyenne est de 10 m2 par logement.

La totalité des logements bénéficient d'un prolongement extérieur privatif dont la superficie moyenne est de 10 m2 par logement.

Reportage photos : Hervé ABBADIE ; Arnauld DUBOY FRESNEY

Maître d'ouvrage : SCCV Nanterre Provinces Françaises – Lot 3 : Altarea Cogedim, Eiffage, Immobilier IDF – **Maître d'œuvre** : Philippon – Kalt Architectes ; Odile Lesassier, chef de projet ; Aurianne Outters ; Christophe Vieira – **Entreprise générale** : Eiffage Construction Développement et Habitat – **Préfabricant** : Cibetec –**Surface** : 11 468 m^2 SP – **Coût** :19,7 M€ HT – **Programme** : 89 logements

collectifs en accession, 40 logements locatifs sociaux, 5 commerces et 1 pôle médical.

Construction Moderne n°154

Cet article est extrait de **Construction Moderne n°154**

Auteur

Solveig Orth



Retrouvez toutes nos publications sur les ciments et bétons sur infociments.fr

Consultez les derniers projets publiés
Accédez à toutes nos archives
Abonnez-vous et gérez vos préférences
Soumettez votre projet

Article imprimé le 26/11/2026 © infociments.fr