60 logements ZAC de la Vache à l'Aise

Mars 2018

Pour éviter « l'effet barre » qu'induit généralement une parcelle tout en longueur, Jean Bocabeille conçoit son immeuble de logements en quatre plots et les distingue par un traitement coloré original.

Bobigny, située à environ dix kilomètres de Paris mais desservie par le métro, figure parmi les neuf villes de l'Est parisien appartenant à la « Fabrique du Grand Paris » – fabrique urbaine et environnementale qui contribue à un aménagement durable et cohérent, au service du « mieux-habiter ». Elle propose un programme d'actions menées autour de différentes thématiques : l'aménagement de l'espace, les transports, le développement économique, l'emploi et la formation, le logement, l'environnement, la culture.

De plus, la ville de Bobigny participe à la charte de Plaine Commune (pôle de développement à l'échelle de l'île-de-France), dont les principaux objectifs sont d'accroître l'offre de logements de manière diversifiée et équilibrée, de faciliter le rapprochement domicile-travail, de maîtriser les coûts du logement et de rehausser la qualité de l'habitat, en exigeant entre autres des surfaces minimales pour les appartements (ici, entre 61 et 65 m2 pour les T3, ou entre 85 et 90 m2 pour les T4 par exemple).

Toutes ces données entrent naturellement dans la conception de l'opération des soixante logements en accession à la propriété (du T1 au T4), par l'architecte Jean Bocabeille. Celle-ci est située à la limite de la Zac de la Vache à l'Aise, à l'angle de la rue Frida Kahlo et de la rue de la Courneuve. De part et d'autre de la résidence, se trouvent un quartier en cours d'aménagement et une zone pavillonnaire existante.

Outre les recommandations énoncées ci-dessus, la principale **contrainte** pour l'architecte fut celle d'intervenir sur une parcelle tout en longueur (60 m), assez étroite, imposant une implantation longitudinale de l'immeuble.

Jeu de contrastes entre le béton lasuré, le béton lavé et les claustras métalliques.

Conception en plots

« Le terrain présentait tout de même l'avantage d'une situation en angle, avec la possibilité de créer une troisième **façade** et de la traiter de façon à en faire un signal fort du quartier en mutation, et d'autre part l'étroitesse de l'immeuble nous a permis de doter une grande partie des logements d'une double orientation », précise Jean Bocabeille.

Le bâtiment est construit un demi-niveau au-dessus de la rue à cause du parking de soixante places semi-enterré. Les appartements du rez-de-chaussée sont ainsi légèrement « décollés » du trottoir, ce qui procure aux habitants une plus grande intimité.

Sur l'arrière, une venelle longe l'immeuble. Elle permet l'accès aux handicapés par le biais d'une rampe qui rattrape le demi-niveau du parking et dessert une série de vastes locaux communs destinés à abriter poussettes et vélos, poubelles et objets divers des habitants.

Ils sont conçus en contrepoint du bâtiment, tant du point de vue de leur volumétrie, ramassée et dotée d'un toit à double pente, que de leurs matériaux (bois et métal). « Une de nos priorités dans ce projet était d'éviter "l'effet barre", en plan, mais aussi en volume, que pouvait engendrer le fait de travailler sur une parcelle allongée comme celle-ci. Nous avons donc opté pour une conception en quatre plots plus ou moins élevés, allant du R+3 au R+8. Ceci nous a permis de créer des façades et des orientations diverses pour les appartements », explique l'architecte.

Plan de R+7

Plan de rez-de-chaussée

Plan de R+7

Plan de rez-de-chaussée

Deux cages d'escaliers donnent sur la venelle, et une est en double orientation sur la rue, ce qui produit une certaine animation sur la rue et favorise le contact avec l'espace public et la ville. Les deux façades principales sont tournées à l'ouest côté rue et à l'est côté venelle. L'angle nord est marqué par un traitement architectural biais, en proue de navire, qui confère à l'immeuble sa singularité et forme à l'échelle du quartier une composante urbaine importante. Ailleurs, les jeux d'avancées et de retraits des blocs, en plan comme en hauteur, engendrent des décalages de façades, des angles (où sont aménagés balcons et fausses loggias), qui défient les lois de l'uniformité et de la monotonie. Des vues depuis les appartements sont ainsi créées, tout en respectant l'intimité de chaque logement.

De plus, l'architecte s'est penché sur les éléments tels que les claustras ou les garde-corps des balcons et terrasses, de manière à les incorporer à l'architecture pour qu'ils en constituent une partie intégrante et produisent des effets graphiques particuliers. Le projet se caractérise également par la variation et l'originalité du traitement de ses façades de **béton**.

« Nous cherchions l'économie de **gros œuvre** pour cette opération – qui n'est vraiment pas revenue cher en fin de compte – avec une structure dalles/refends/façades porteuse en béton autoplaçant coulée en place. Nous avons également conçu toutes les façades à l'aplomb, sans porte-à-faux, sans terrasse en porte-à-faux, mais avec un système de fausses loggias et de balcons, en alignant les reports de charges sur la structure du parking. Par contre, il était important de donner à l'immeuble une image assez frappante, et pour cela, nous avons joué avec cinq coloris d'une **lasure** couvrante pour les façades », rappelle Jean Bocabeille.

En effet, chaque plot est marqué par une teinte spécifique et peu commune : cuivre, vieil or, argent, champagne et bronze. L'aspect volontairement irisé des parois est dû au traitement **hydrofuge** passé sur les façades, elles-mêmes très lisses. Une certaine préciosité se dégage de l'ensemble et met en valeur le béton (dont on devine encore les vibrations sous la lasure), ainsi que la variété des volumes et des masses. L'architecte joue également de la diversité dans le traitement même du béton. Il « décolle » le bâtiment du sol en édifiant un soubassement en panneaux préfabriqués de **béton lavé** qui prend tout le rez-de-chaussée. Ces panneaux sont clavetés.

Un **joint élastomère** de finition est réalisé entre les panneaux. Au droit du plancher, entre les éléments préfabriqués, une planelle en béton lisse est mise en place permettant d'adjoindre les rupteurs de ponts thermiques.

Les éléments préfabriqués à joints creux intégrés se prolongent et se retournent verticalement pour habiller la partie centrale des façades ouest et est. Un fort contraste entre leur couleur ocre mat, leur matière rugueuse et le lustre des autres parois est ainsi créé, tout en conservant l'harmonie des teintes.

Les modules préfabriqués sont fixés dans le sens horizontal, alors que le **calepinage** des voiles de béton lisse épouse un rythme vertical. Les joints et les trous de **banche** rebouchés en retrait contribuent à animer graphiquement les façades. Les fenêtres de 220 x 110 cm sont également posées verticalement et disposées en quinconce ou dans l'alignement les unes des autres selon des compositions diverses, mais elles sont toujours alignées sur un joint, sur son côté droit ou gauche ; alliage ici de la rigueur et de la fantaisie.

La façade nord est traitée comme un signal urbain marquant du quartier.

Côté ouest, les retraits et avancées contrecarrent « l'effet barre ».

Côté ouest, les retraits et avancées contrecarrent « l'effet barre ».

Surface et lumière

L'architecte s'est donc attaché à donner aux extérieurs une certaine qualité par le biais d'une démarche architecturale raisonnée, inspirée par le souhait d'offrir aux habitants de l'immeuble – mais aussi du quartier – un bâtiment dont ils soient fiers et qu'ils puissent s'approprier le mieux possible. Mais il s'est aussi intéressé à leur fournir le confort intérieur, des logements vastes (cf. la charte de Plaine Commune) et bien éclairés. Les séjours se trouvent plutôt en bout d'appartement pour gagner sur les surfaces incompressibles liées aux normes handicapés, pour les circulations et les salles de bains.

De plus, chaque appartement est doté d'un espace extérieur (fausse loggia, balcon ou terrasse pour quelques logements situés en toiture), de grandes fenêtres dans les chambres et de larges baies vitrées dans les séjours. 50 % des logements sont en double orientation et 20 % en triple orientation grâce à la conception en plots qui a permis de dégager une multiplicité de façades.

Le bâtiment est isolé par l'intérieur, bénéficiant d'un bon confort thermique d'été et d'hiver, et doté de rupteurs de ponts thermiques pour les parties préfabriquées, il est classé RT 2012 et NF Logements.

Les différences de niveau des immeubles permettent de démultiplier les façades et les orientations.

Reportage photos : Christophe DEMONFAUCON

Maître d'ouvrage : Bouygues Immobilier – **Maître d'œuvre** : Jean Bocabeille **Architecte** – **BET structure** : Buchet – **Acoustique** : Enetech – **Entreprise gros œuvre + préfabrication** : ECM – **Surface** : 3 620 m² SDP – **Coût** : 5,4 M€ HT – **Programme** : 60 logements en accession (9 T1, 12 T2, 26 T3, 13 T4, locaux communs, 60 places de parking.)

Construction Moderne n°155

Cet article est extrait de **Construction Moderne n°155**

Auteur

Clotilde Foussard



Article imprimé le 26/11/2026 © ConstructionModerne