

Résidence Sociale
2022 Boulogne-Billancourt (92)



croixmariebourdon
architectes associés

Résidence Sociale

2022 Boulogne-Billancourt (92)

Fiche technique

Programme restructuration, surélévation, extension en site occupé et transformation d'un foyer de travailleurs en résidence sociale de 115 logements

Maîtrise d'ouvrage Adoma, CDC habitat

Localisation 42/44 rue de Meudon
Boulogne-Billancourt (92)

Équipe de maîtrise d'œuvre croixmariebourdon architectes associés, architecte, paysage, mandataire;

Équipe : Thomas Bourdon, Nicolas Croixmarie, architectes associés; Cédric Goury, Marie-Astrid Morin, Anne-Claire Lemaigen, architectes chefs de projet.

MEBI, économiste; EPDC, bet TCE;

IETI, bet thermique/environnement;
STM, désamiantage

Mission complète (études et travaux)

Surfaces terrain 1589 m²/SPC 3306 m

Performances énergétiques RT 2012

Entreprises Eiffage Construction Amélioration de l'habitat, Eiffage Construction Bois

Budget travaux 7.4 M€ HT

Livraison extension 2019
restructuration/surélévation 2022

Clos/couvert

Infrastructure création d'un niveau de parking en extension du sous-sol existant

Structure existante en béton maintien de la descente de charge existante, reprises et création d'ouvertures

Structure nouvelle en bois structure préfabriquée en ossature bois

Enveloppe menuiseries extérieures en aluminium Technal, isolation par l'extérieur de l'existant en laine de roche avec finition enduite Webertherm, toitures végétalisées extensives, façades et couverture zinc à joint debout anthracite VMZinc, trumeaux des façades existantes Rheinzink

Aménagements intérieurs

Chauffage chaufferie gaz existante conservée, ventilation simple flux hygro B,

Sols souples sols PVC en lés Tarkett/Gerflor
Carrelage/Faïences Mosa Terra Greys (sols), Mosa Color (faïence)

Éclairage ARIC Axo Led (parties communes), Cubisport Nina 1 (chambres)

Palette végétale

Jardin horticole haies arbustives (Lilas, Camelia, Seringat) et carrés de terre de bruyère (Bruyère, Azalée, Fougère, Aspérule, Podalyre)

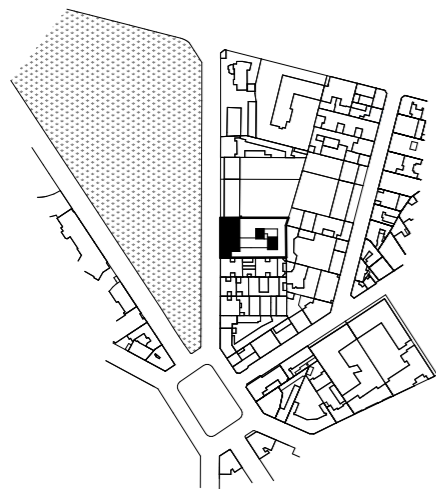
Jardin boisé grands sujets (Pin, Erable champêtre, Merisier) verger (Pommier, Cerisier); haies arbustives (Noisetier, Cornouiller, Osmanthe, Symphorine, Groseiller, Sarcococca, Mahonia, pervenche, lierre)

Jardins suspendus sedum, graminées, vivaces

« La résidence De Gourcuff prend place dans un quartier en renouveau de Boulogne-Billancourt, en bordure de l'ancien trapèze Renault. Elle profite d'une situation exceptionnelle en lisière d'un parc urbain profitant d'équipements modernes et de grande qualité. En cœur d'îlot, elle s'ouvre sur un espace résidentiel où des arbres majestueux et des jardins thématiques forment un cadre apaisé et domestique. La résidence accueille des familles et des personnes âgées qui profitent ainsi d'un cadre agréable et de services de grande qualité.

Cette résidence n'est pas neuve. Il y a 4 ans encore, elle abritait un Foyer de Travailleurs Migrants auquel, par des choix justes et attentifs à l'usage, nous avons souhaité donner une nouvelle dignité sociale et urbaine. »

Thomas Bourdon, architecte-urbaniste associé
croixmariebourdon architectes associés





Un nouveau modèle résidentiel

Le Foyer de Travailleurs Migrants (FTM) existant compte 124 chambres indépendantes, avec des cuisines et des sanitaires communs, répartis par étage. Ce type de foyer a autrefois permis de résorber les bidonvilles qui proliféraient aux entrées des villes des trente glorieuses. Ces chambres pour célibataires, surpeuplées et aux espaces communs difficiles à gérer, sont devenues obsolètes, loin des normes et des besoins actuels.

Le Plan Stratégique du Patrimoine de Adoma a pour objectif de transformer l'ensemble des Foyers en Résidences Sociales. Composées de logements indépendants et meublés (T1, T1bis), elles accueillent les anciens résidents et de nouveaux publics (couples, familles monoparentales, jeunes travailleurs).

A Boulogne-Billancourt, le foyer de la rue de Meudon compte une grande part de travailleurs des anciennes usines Renault, aujourd'hui âgés. Le bâtiment, austère et vétuste, contribue à la stigmatisation de ses résidents, au sein d'un quartier transformé par le départ des usines et le développement d'un nouveau projet urbain.

L'opération, réalisée en site occupé, répond ainsi à un double objectif : offrir des conditions de vie et un parcours résidentiel décents aux résidents et réinsérer la résidence dans un nouveau contexte urbain.





Densification et modération

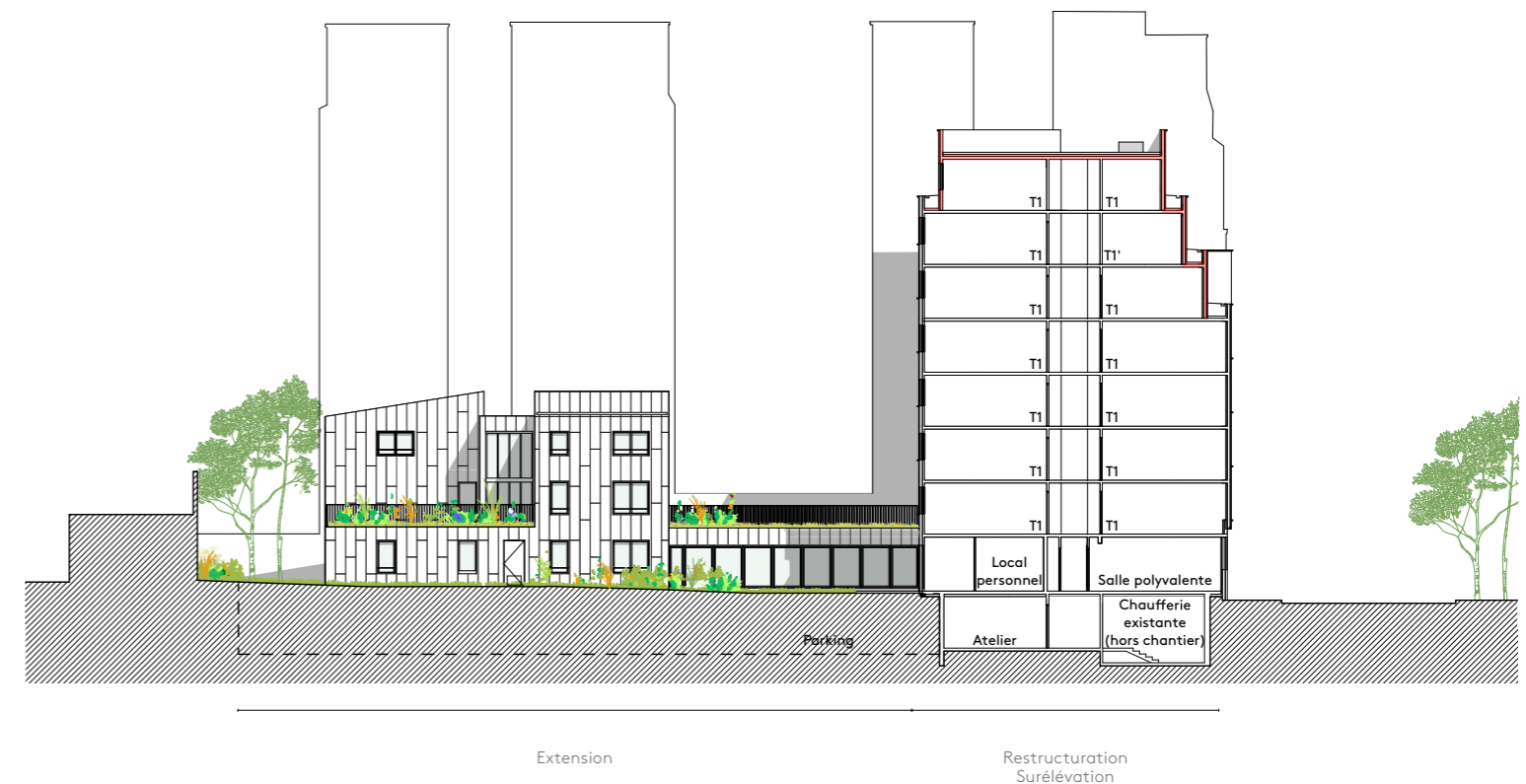
La résidence prend place sur une parcelle profonde, au sein d'un vaste îlot, bordé à l'ouest par de hauts immeubles, et à l'est par des maisons de ville. Le foyer existant utilise un bâtiment linéaire en R+7 sur un niveau de sous-sol. Le reste de la parcelle, non bâti, est occupé par une aire de stationnement à l'abandon, en continuité du vaste jardin d'une résidence mitoyenne. L'ensemble dégradé forme néanmoins un espace qui contribue au dégagement visuel des constructions alentours.

Le programme d'origine de l'opération prévoit la réhabilitation du bâtiment sur rue (transformation des chambres en studios) et la reconstitution du nombre de logements par la construction d'un bâtiment en R+4 en cœur d'îlot.

L'originalité de la réponse des architectes porte sur une lecture astucieuse du bâti existant et des données urbaines pour proposer une approche associant la densification sur rue et la modération en cœur d'îlot. Le projet valorise le foncier existant par une restructuration/extension opportuniste. En cœur d'îlot, le parti minimise les interventions en construisant deux plots domestiques sur un socle paysager qui agrémente l'ensemble des logements avoisinants.

12

13





Valoriser le déjà construit

La modération d'échelle en cœur d'îlot s'appuie sur une forte valorisation fonctionnelle de l'existant. Les architectes transposent ici leur expérience en transformation du patrimoine.

Leur démarche de « Réhabilitation Opportuniste » est basée sur l'identification d'espaces ou de dispositifs peu/pas utilisés, devenant support d'innovations d'usages et techniques dans des contextes contraints et habités. Le bâtiment existant présente une distribution emblématique des FTM.

Sur la base d'une symétrie entre rue et cour, des chambres de petite dimension sont desservies par des circulations étroites encadrant une bande centrale de locaux communs (services, sanitaires).

Le dispositif est inversé. La bande de service devient une desserte généreuse qui permet d'intégrer les gaines accessibles en parties communes.

La surface des anciennes circulations est attribuée aux chambres agrandies, transformées en studios indépendants.

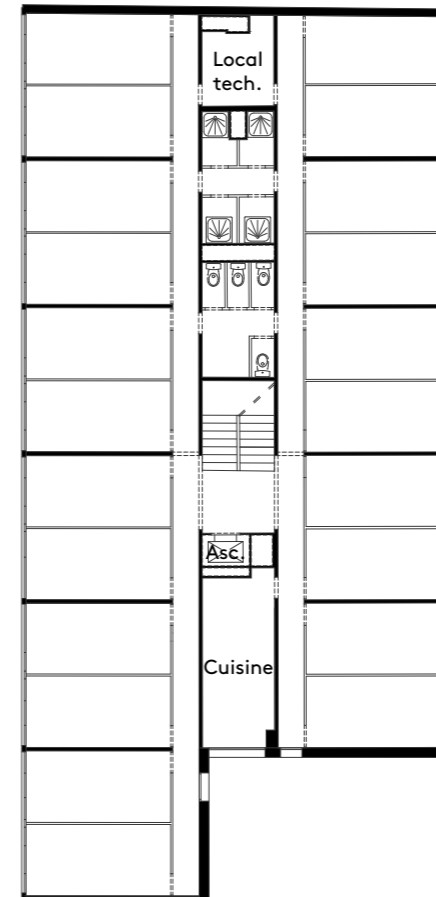
La trame de refends est ouverte pour composer des logements aux normes actuelles (3 trames pour 2 logements). La circulation centrale profite de lumière naturelle par le nouvel escalier en façade et la création d'un prolongement sur le nouveau jardin.

16

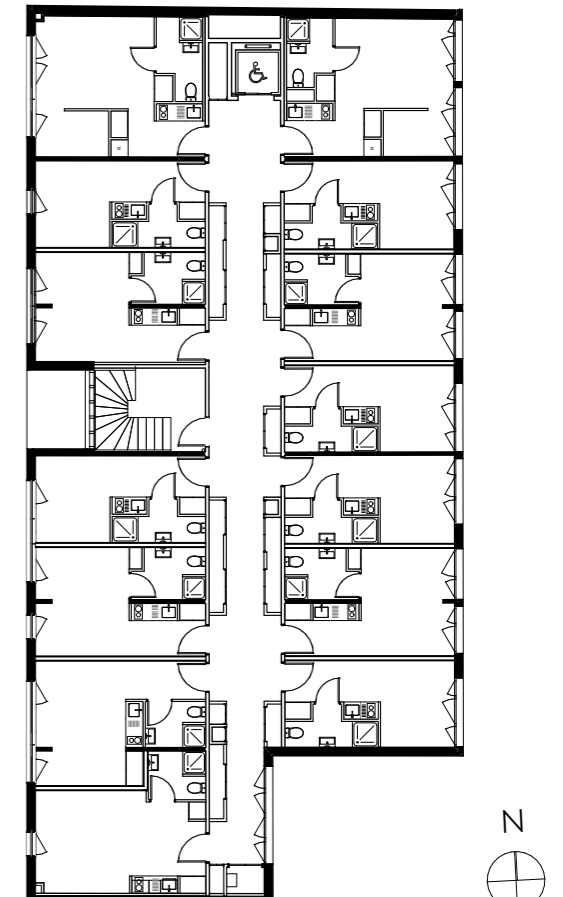
17



Existant



Projet



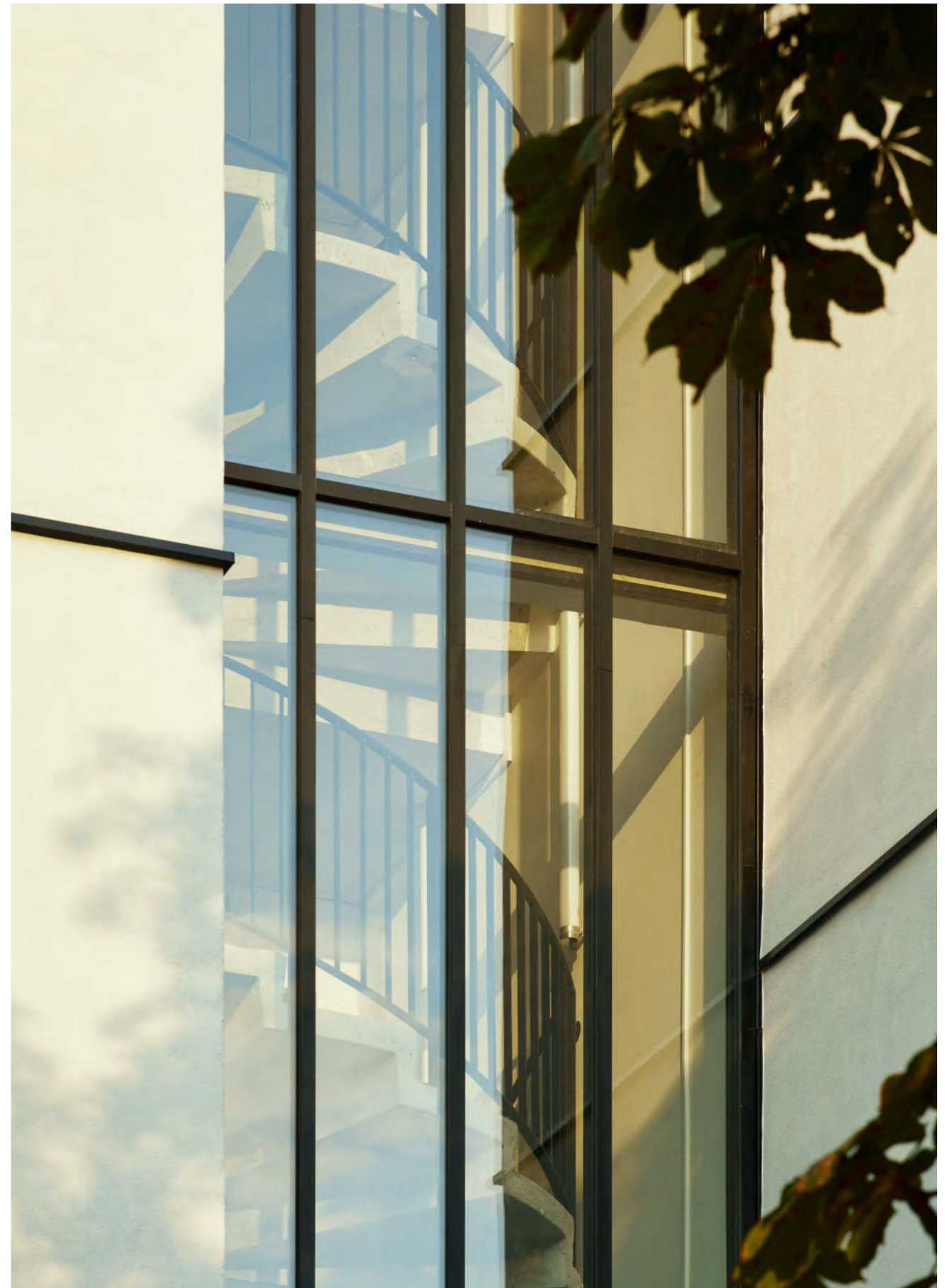
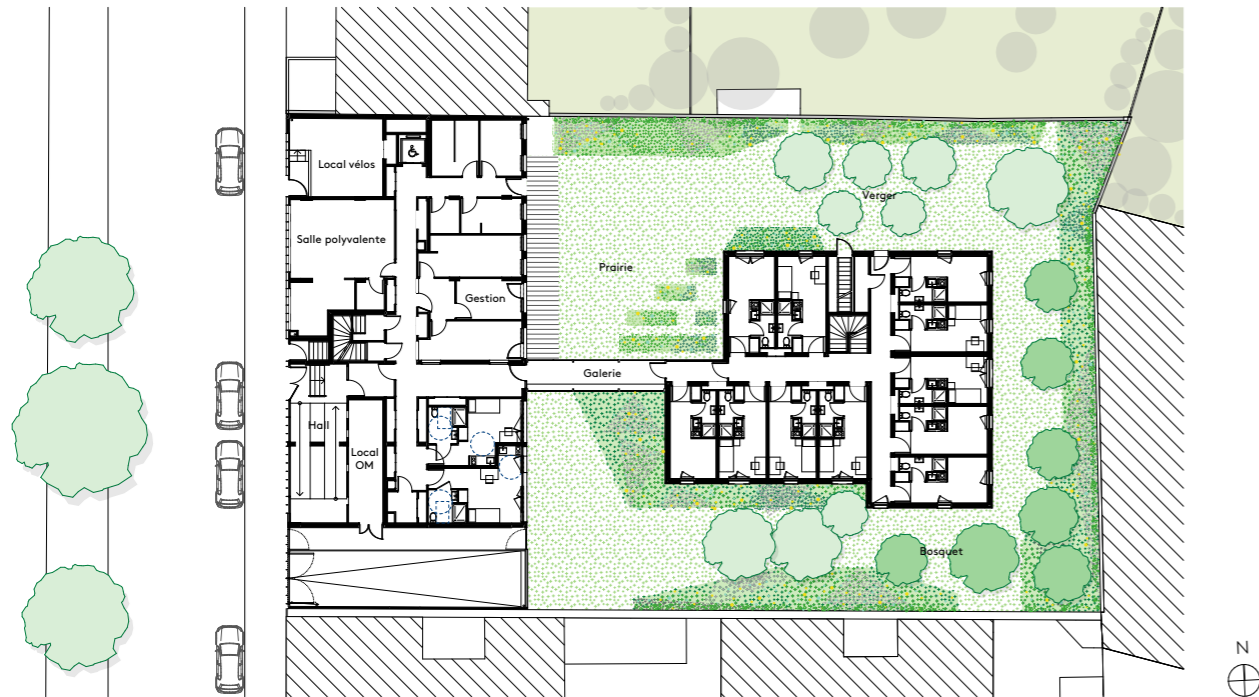
Qualité d'usage

L'organisation du bâtiment existant, comme celle de la construction neuve en cœur d'îlot s'appuient sur de mêmes objectifs qualitatifs et fonctionnels : abondance de lumière naturelle, relations riches à l'extérieur, finitions sobres, durables et de grande qualité. Chaque logement profite ainsi des atouts programmatiques d'une opération neuve, augmentés des spécificités contextuelles de l'existant.

La nouvelle résidence sociale présente des espaces communs d'une grande qualité : valorisation des percées vers le jardin en cœur d'îlot à travers un hall et un porche généreux, mise en scène des circulations verticales rayonnant en façades, création de locaux communs ergonomiques.

Afin d'éviter l'aspect stigmatisant d'une répétition de baies liée au programme homogène, le dessin des façades présente une expression résidentielle par association de baies. Les enveloppes valorisent un registre réduit de matériaux, décliné de façon différenciée entre le bâtiment collectif et l'intermédiaire (enduit blanc, zinc anthracite, métalleries).

Par sa grande qualité spatiale et architecturale, la nouvelle résidence sociale ne se distingue pas du patrimoine résidentiel local. Elle contribue à former une image valorisante du logement social, à inscrire chaque locataire dans un parcours résidentiel courant, à donner une nouvelle dignité aux femmes et aux hommes qui l'habitent.





Phasage et préfabrication bois

La population de l'ancien FTM se compose d'une part significative de Chibanis, travailleurs maghrébins âgés, pour beaucoup anciens ouvriers des usines Renault locales. Dans un souci de maintenir un maximum de résidents dans leur quartier, Adoma a souhaité organiser le chantier en site occupé. Afin de limiter les nuisances tout en portant une grande ambition qualitative, la maîtrise d'œuvre a conçu un chantier par phase, s'appuyant fortement sur la préfabrication bois.

La construction du nouveau bâtiment en cœur d'îlot permet de reloger rapidement les personnes souhaitant rester. Ce petit bâtiment R+2 en bois, abrite 21 logements dans une configuration familiale. L'organisation et la structure modulaire sont basées sur des façades et des circulations préfabriquées porteuses. Elles permettent d'avoir des séparatifs de logements non porteurs et offrent une évolutivité forte des typologies.

Dans un second temps, l'opération concerne la restructuration lourde et la surélévation du bâtiment existant. Le bâtiment a été restructuré lourdement : désamiantage, mise à niveau des planchers, ouverture de refends, déplacement des circulations verticales. Des circulations généreuses éclairées naturellement desservent ainsi des logements modulables, agréables et lumineux profitant des nombreuses baies existantes.



22



Vivre au jardin

La création d'un jardin d'agrément complète et finalise la transformation du foyer de travailleurs migrants en résidence sociale. Le projet paysager tire parti de l'ombrage et de la fraîcheur de l'îlot urbain en associant un jardin horticole et un jardin boisé. Une succession de jardins suspendus et de plates-bandes reçoivent des plantations de vivaces et des sujets horticoles, créant une animation domestique et évolutive au fil des saisons. En périphérie, des couvre-sols robustes, des massifs arbustifs variés, et un verger résidentiel composent des séquences et établissent des continuités visuelles avec le jardin voisin. Ponctuellement, des arbres de haute tige animent ce nouveau paysage. Ces sujets exceptionnels prolongent le jardin existant au nord. Ils soulignent des perspectives et accompagnent les nouvelles constructions. L'ensemble intègre des espaces différenciés qui permettront au gestionnaire d'adapter l'utilisation du jardin dans la durée. La conception s'appuie sur le choix de végétaux ne nécessitant pas d'entretien particulier une fois la période d'installation passée (arrosage, tonte, taille). L'équipe se mobilise dans un suivi renforcé dans la durée qui permet d'adapter la palette végétale selon les observations et le retour d'expérience entre Adoma, l'entreprise et la maîtrise d'œuvre.





croixmariebourdon architectes associés

Thomas Bourdon et Nicolas Croixmarie, architectes et urbanistes, fondent l'agence en 2003. Ils se sont formés ensemble à l'école d'architecture de Versailles et à l'Université d'Illinois (à Chicago et à Champaign). Thomas Bourdon a complété sa formation à l'École Nationale Supérieure du Paysage à Versailles. Les deux architectes partagent une attention forte à l'usage et à la temporalité du construit, en interaction avec son environnement urbain et paysager. Les réalisations de l'agence croixmariebourdon architectes associés traduisent l'engagement sociétal d'une équipe riche d'une quinzaine de collaborateurs mobilisés et curieux. Elles présentent une écriture claire qui compose un espace généreux.

Les architectes se sont d'abord fait connaître pour leurs opérations parisiennes de logements sociaux en neuf et en réhabilitation patrimoniale. Ils ont par la suite constitué une expertise élargie et diversifiée : immeuble de bureaux en bois à Malakoff (2019), Marché, parking et espaces publics à Courbevoie (2020), transformation de bureaux en logements à Pantin (2020), réhabilitation d'une école à Chevilly-Larue (2022), et bibliothèque de Guiré-Yéro-Bocar au Sénégal (2022) qui ont reçu plusieurs prix et distinctions.

L'agence croixmariebourdon architectes associés a développé un savoir-faire autour des sites urbains denses, du renouvellement urbain, de l'écoconstruction, et de la mutabilité des architectures patrimoniales et contemporaines.



Elle porte une approche écosystémique dans le cadre d'études et de projets d'aménagement qui abordent les thèmes de la nature en ville et de l'écocitoyenneté.

croixmariebourdon architectes associés poursuit depuis plusieurs années une recherche transversale sur la transformation du patrimoine existant. Cette démarche de « Réhabilitation Opportuniste » est basée sur l'identification d'espaces ou de dispositifs peu/pas utilisés, devenant support d'innovations d'usages et techniques dans des contextes existants contraints et habités.

Sélection de références

Résidentiel

Construction d'une résidence de 170 logements, Rosny, Coallia, livraison 2024

Réhabilitation de 150 logements en site occupé, Paris 17^e, Paris Habitat, livraison 2024

Transformation de bureaux en 70 logements, Pantin (93), Immobilière 3F, livraison 2020

Construction de 37 logements en accession, Créteil (94), Expansiel - Groupe Valophis, livraison 2021

Réhabilitation patrimoniale de 9 logements, Paris 1^{er}, Elogie-Siemp, livraison 2017

Tertiaire

Démolition/reconstruction d'une halle de marché, parking et espaces publics, Nogent-sur-Marne (94), Territoire Paris Est Marne & Bois, livraison 2025

Transformation d'un parking en pôle logistique de proximité, Paris 18^e, SOGARIS, livraison 2024

Aménagement d'un ensemble commercial, Zac Paris Rive Gauche, Paris 13^e, SEMAPA, livraison 2021

Construction d'une halle de marché, parking public et esplanade, Courbevoie (92), Ville de Courbevoie, livraison 2020

Construction d'un immeuble de bureaux réversibles en bois, Malakoff (92), SCI CABANO, livraison 2020

Équipements

Restructuration/extension d'un groupe scolaire, Malakoff (92), Ville de Malakoff, livraisons 2019/2023

Construction d'une bibliothèque, Guiré-Yéro-Bocar, Sénégal, Assept-Casamance, Sénégal, livraison 2022

Restructuration/extension d'une école maternelle, Chevilly-Larue (94), Ville de Chevilly, livraison 2022

Aménagement / paysage

Aménagement d'un îlot de fraîcheur (voirie, espaces publics, cours de récréations oasis et jardin pédagogique), Malakoff (92), livraison 2023

Aménagement d'un refuge de biodiversité sur un site logistique militaire, Le Mans, Ministère des Armées, livraison 2022

Etude urbaine pour la rénovation du Centre-Ville de Sèvres (92), GPSO/Citallios, 2019/2020

Remerciements

Thomas Bourdon et Nicolas Croixmarie remercient sincèrement la Ville de Boulogne-Billancourt, ainsi que les équipes d'Adoma – CDC Habitat, pour leur confiance.

Merci à toute l'équipe de croixmariebourdon architectes associés pour sa mobilisation sur cette opération au long cours. Merci aux partenaires bureaux d'études et aux entreprises qui nous ont accompagné et nous ont permis de concrétiser des ouvrages de grande qualité.

Crédits

croixmariebourdon architectes associés
Photos réalisation : Takuji Shimmura
Photos équipe : Léo-Paul Ridet
Création graphique : Anaïs Pingeot — studio kiss

Contacts

croixmariebourdon architectes associés
T. 01 42 08 46 12
communication@croixmariebourdon.fr

juin 2023

**croixmariebourdon
architectes associés**

1 rue Savier 92240 Malakoff – 01 42 08 46 12
www.croixmariebourdon.fr