

Architecte : Atelier d'architecture Pascal Grabli

Maître d'ouvrage : CAP78

Adresse : 5-7 et 11-13 rue du Fossé 78600 Maisons-Laffitte
23.000 habitants (Source INSEE)



Vue d'un duplex 5-7 rue du Fossé © Nicolas Borel

Ce projet mixte de logements privés, d'équipements et de commerces, s'intègre dans le cadre d'une revalorisation de quartier à Maisons-Laffitte, à proximité du centre-ville et du marché. Par une réflexion sur le contexte, la parcelle et la programmation, cette opération recompose un morceau de ville au cœur d'un tissu de petits collectifs et de pavillonnaires.

Programme : 16 logements et commerces (5-7)
11 logements, un centre de sécurité sociale (11-13)

Date de livraison : 2004 et 2001

Surface : 3000 m² SHON chacun

Coût de l'opération : 6 000 000 HT valeur 2004

Ce projet mixte de logements privés, d'équipement et de commerces est né à la suite d'un concours de charges foncières en 1997 pour lequel CAP 78 et Pascal Grabli ont été lauréats.

L'enjeu du concours : un terrain en lisière de centre ville, près des lignes SNCF.

Le maître d'ouvrage CAP 78 réussit dans le cadre du projet à offrir une cohérence urbaine ainsi qu'une valorisation du quartier en réunissant des parcelles par donation : l'une appartenait à la commune, une autre à un concessionnaire Renault, une autre encore appartenait à la sécurité sociale et la dernière, enfin, lui appartenait en propre. Cette addition de parcelles a permis ainsi de composer un cœur d'îlot. À terme, la surface du terrain est de l'ordre de l'hectare, entre la rue du Fossé et la rue Mermoz. Les objectifs de cette opération pour la Ville sont avant tout de créer 10 000 m² minimum de bureaux, programme rare sur Maisons-Laffitte et de générer ainsi de la taxe professionnelle. Du point de vue urbain, il s'agit de retisser des liens avec le centre ville commerçant et le quartier du marché.

En répondant sur l'ensemble de l'aménagement du quartier, le maître d'ouvrage souhaite pour sa part construire du logement privé dans une expression contemporaine et pérenne tout en proposant un programme mixte (équipements déjà sur site et commerces répondant à un vrai besoin sur le territoire).

Au départ du projet, le maître d'ouvrage n'est pas un professionnel. C'est quelqu'un qui saisit une occasion et s'invente peu à peu maître d'ouvrage.

L'opération se déroule en cinq phases successives, cinq financements différentes et cinq permis de construire. Le maître d'ouvrage monte le programme en liaison étroite avec l'architecte (interrogations, réponses communes), avance le coût des études sur ses fonds propres, invente le financement d'opérations tiroirs et c'est la dernière opération, le tertiaire, qui équilibre le budget général de l'ensemble.

L'opération est risquée et audacieuse. Les risques et la stratégie sont communs. Les opérations de logements privés de la rue du Fossé, perpendiculaires à la voie de



Vue aérienne © Google Earth



Vue de 5-7 rue du Fossé © Nicolas Borel

chemin de fer font partie des premières phases et démarrent en 2000.

Des deux opérations, le 11/13 est l'opération la plus classique, la plus simple : équipement de 1200 m² en rez-de-chaussée (un centre de sécurité sociale), épaisseur limitée, 13m –15m, peu de logements.

Le premier chantier démarre en 1999 et sera livré en 2001.

Celui du 5/7 s'étale sur une période comprise entre 2002 et 2004. Le montage financier ne permet aucun retard dans les délais, ni augmentation des coûts.

Les marchés sont passés en lots séparés.

Si les règles d'urbanisme en tissu pavillonnaire restent

classiques : retrait obligatoire de deux mètres par rapport à l'alignement imposé, treize mètres au faitage sur la rue du Fossé, quinze plus deux mètres sur la rue Mermoz, la problématique urbaine est riche : ce projet est avant tout une recherche à plusieurs échelles sur l'unité et sur la densification.

Architecturalement, chacune des opérations développe l'idée d'un socle, d'un corps de bâtiment et d'un attique. Le socle se marque différemment selon les cas : au 5/7 par la présence des vitrines des commerces et des « casquettes » ; au 11/13 par la présence massive d'un équipement et sa façade, sombre et sobre.

L'idée de la tripartition est reprise dans l'opération de tertiaire, rue Mermoz, dont le linéaire fait cent mètres et dont le socle s'orchestre sur deux niveaux d'étages.

Rue du Fossé, les façades s'organisent en pleins et vides dans un contexte urbain. Ce qui conduit à avoir un bâtiment plus bas, une expression plus horizontale avec balcon, qui noue des liens avec le contexte environnant.

En rez-de-chaussée les jardins sont plantés et privatisés.

Au 5/7, le cœur d'îlot est densifié par un pavillon à R+1 auquel on accède depuis les parties communes par un chemin paysagé qui préserve l'intimité de chacun.

Dans la maison, ce sont deux pièces secondaires qui ouvrent vers le corps de bâtiment principal légèrement surélevé ; les pièces de vie peuvent donc être éclairées naturellement sur les autres façades.



Vue des terrasses au 5-7 rue du Fossé © Nicolas Borel



Vue de la façade arrière avec pavillon au 5-7 rue du Fossé
© Christelle Lecoeur

Les parties communes séparées en plusieurs cages d'escalier sont traitées en parement bois sombre. Chaque palier dessert deux appartements par étage. Les circulations horizontales sont limitées. Les logements sont répartis sur trois étages. Un sous-sol comprend les boxes de trente-deux m² et les caves de vingt-huit m². Les logements sont en double orientation : est (chambre) et ouest (séjour avec terrasse).

La structure se compose de deux noyaux rigides et de refends ; ce qui suppose un rapport des plus intéressants à l'économie de la structure.

Les appartements bénéficient d'une hauteur sous plafond de deux mètres soixante. Le dispositif typologique des logements s'inscrit sur une épaisseur de vingt-deux mètres, atypique pour de l'habitat. Cette épaisseur nécessite de soigner la lumière et le linéaire de façade, d'autant que les appartements sont grands.

Dans les logements, les circulations, doublées de placards, sont réduites ; cette compacité permet à un maximum de lumière de pénétrer. La façade largement échancrée, ménage des échappées visuelles qui font que l'appartement semble se dilater.

Grande spécificité de ces logements, les terrasses et balcons, véritables espaces de vie, apportent à la fois de la lumière et une ouverture vers l'extérieur, qui minimisent cette épaisseur de vingt-deux mètres.



Vue du 11-13 rue du Fossé © Christelle Lecoœur

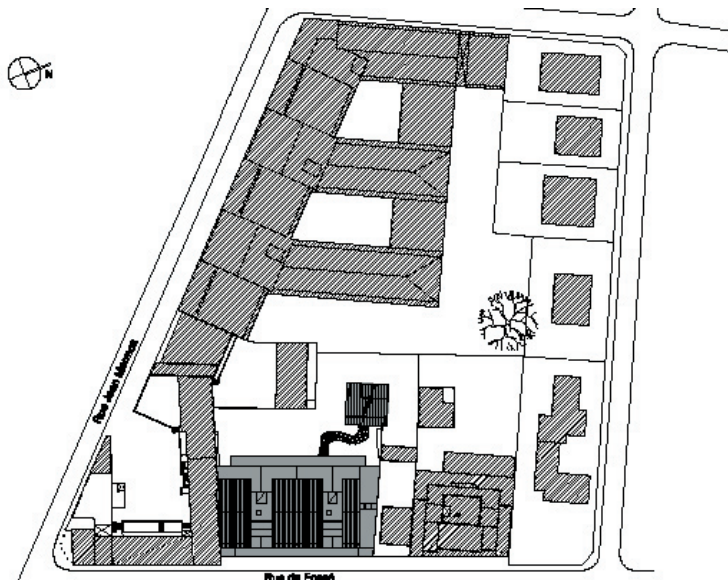
Le projet est réalisé en pierre de taille structurelle, matière imposée par le maître d'ouvrage comme un canon de la construction. L'architecte s'intéresse au matériau, le découvre et en tire le meilleur parti, étudie les détails de façade, s'attache au cahier des charges donné par le maître d'ouvrage.

Il en résulte un ensemble qui s'inscrit de manière lisible dans l'espace urbain tout en conservant une discrétion par des façades calmes et dessinées.

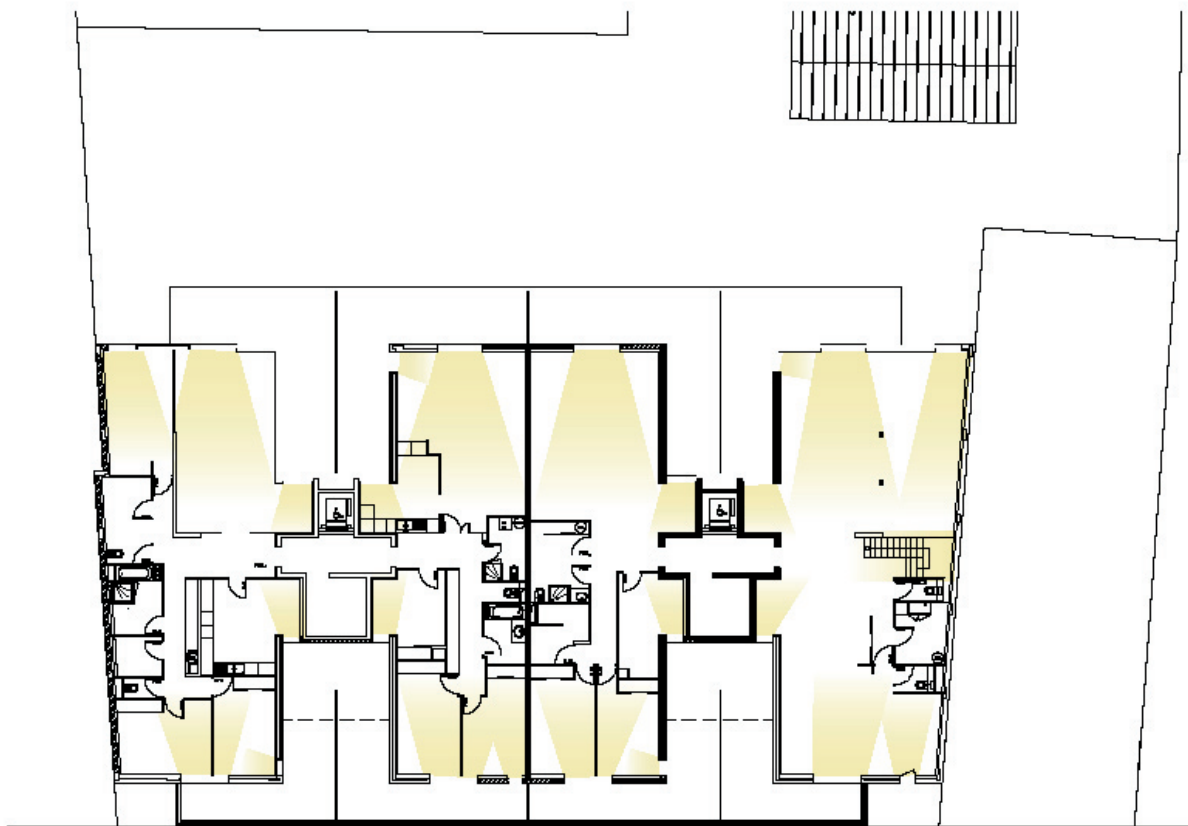
L'unité de l'îlot se marque par la pierre de taille qui qualifie l'ensemble par sa texture et sa couleur et l'homogénéise.



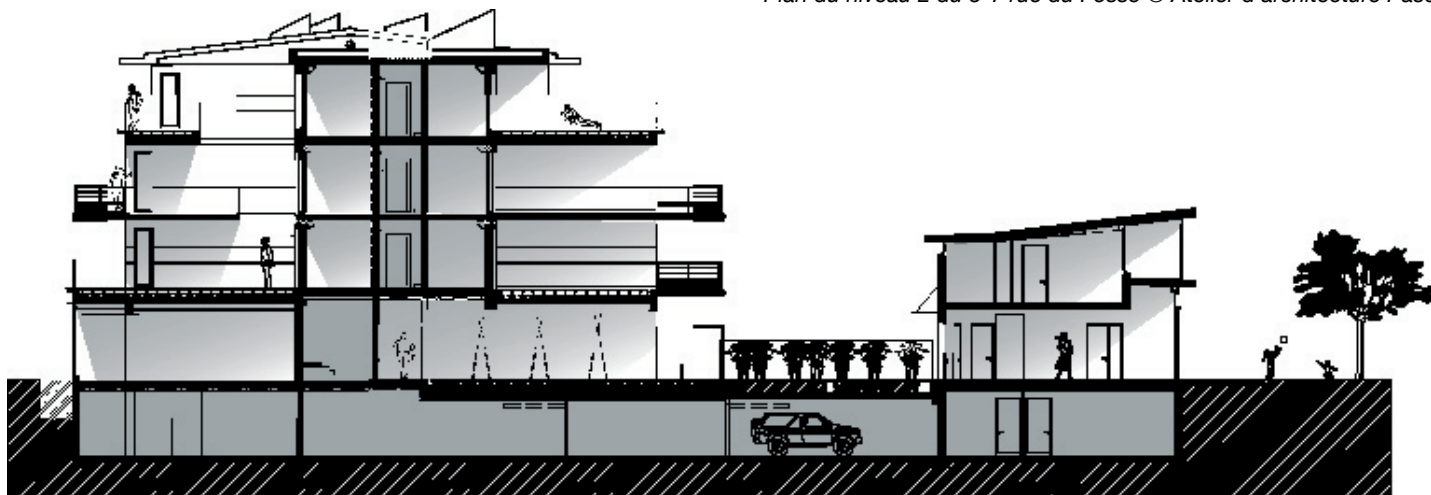
Vue d'un duplex au 5-7 rue du Fossé © Nicolas Borel



Plan masse de l'ensemble de l'opération © Atelier d'architecture Pascal Grabli



Plan du niveau 2 du 5-7 rue du Fossé © Atelier d'architecture Pascal Grabli



coupe B-B' 1/200

Coupe d'ensemble du 5-7 rue du Fossé © Atelier d'architecture Pascal Grabli

Critères de qualité

Historique de l'opération

La qualité de ce projet tient au fait qu'il parvient à requalifier un îlot de près d'un hectare, d'un point de vue architectural, urbain et d'usage.

Il a gagné toute sa force de proposition dans le fait d'avoir remembré des parcelles et d'avoir créé un véritable pôle d'attraction, une opération ambitieuse pour cette partie de la ville.

Programmation, montage et conduite de l'opération, gestion de l'opération

Le montage financier, sa prise de risque, le rapport de confiance en résultant, la durée d'investissement du projet, l'invention d'un maître d'ouvrage, sont ici à saluer.

Fonctionnalité, valeur d'usage, habitabilité

Il y a peu d'opération de cette qualité et proposant ce type de programme sur Maisons-Laffitte. Elle conjugue situation urbaine, qualité de l'espace, adaptabilité du logement, lumière, vaste espace extérieur à vivre, détails de qualité, expression cossue et contemporaine.

En ce qui concerne les logements, le maître d'ouvrage a répondu à une demande pré-existante. Douze demandes étaient en instance pour des surfaces de cent-dix et cent-cinquante mètres carrés. Pour de tels acquéreurs, dans ce secteur, le choix est très réduit dans ce type d'opération. Ce qui fait aussi qu'une telle opération se vend très vite (vente sur plan), surtout au vu de sa situation : proche du centre ville et du marché, de la gare, des écoles.

La phase des finitions permettait modifications et adaptations au goût du client. Notamment dans une pièce de type cellier que chacun des propriétaires a réinventé selon ses besoins. Les terrasses et balcons, dont la surface représente près du tiers de celle de l'appartement, étaient aussi un point très attractif lors de l'achat du bien. Les appartements sont lumineux et traversants, tout en proposant une typologie non conventionnelle qui rentabilise la parcelle.

L'isolation acoustique est jugée bonne par les usagers, tant par rapport à l'extérieur (nuisance de la voie ferrée proche) que pour l'intérieur.

Seules remarques négatives émises : la séparation des

terrasses, trop fine, qui ne permet pas l'intimité et les cuisines jugées un peu petites.

Le résident interrogé, qui vivait auparavant dans un grand pavillon avec jardin, n'a pas le sentiment de vivre dans du logement collectif. Pour la première fois, il se sent chez lui dans du collectif.

Les appartements répondent à un confort de vie contemporain par l'espace et la fluidité qu'ils proposent.

Dimension esthétique

Le projet réinvente une certaine forme d'architecture cossue simple, sobre, calme, composée de ligne et de matériaux de qualité.

L'architecture confère au projet un statut, tout en répondant à un cahier des charges très précis.

Les détails sont très soignés afin de pérenniser le bâtiment : protection par saillie des façades contre la pluie, inox et alu laqué en façade, pas de peinture...

Insertion urbaine

Ce projet participe à la requalification du quartier. C'est une extension du centre ville vers le marché. Par la réunion de parcelles, il recrée un véritable pôle attractif homogène dans un quartier composé de petits collectifs et de maisons bourgeoises anciennes.

L'intelligence du projet se retrouve aussi dans l'adéquation entre les usages et les façades. Par la délocalisation du concessionnaire Renault depuis la rue du Fossé, face à l'école, vers la voie ferrée, le projet gagne en cohérence, programmatique et fonctionnelle.

Innovation

L'innovation se situe dans un montage opérationnel des plus audacieux et périlleux, dans la volonté de recréer un site cohérent en lisière de centre ville et de construire du logement en promotion privée dans une expression architecturale contemporaine de qualité, alliant modernité de l'expression et tradition de la mise en œuvre.

C'est une opération d'envergure, qui nécessitait une confiance mutuelle entre les différentes parties.

La difficulté, au-delà de l'exercice financier, réside dans la maîtrise de la qualité architecturale, pour une opération qui s'est étalée sur plus de dix ans.

Fiche d'identité *complète*

Adresse : 5/7 rue du Fossé 78600 Maisons-Laffitte

Maîtrise d'ouvrage : CAP 78

Assistante à maîtrise d'ouvrage : non

Contexte urbain : centre ville, proche de la ligne de chemin de fer

Modalité du choix du maître d'œuvre : directe

Maîtrise d'œuvre : Atelier d'architecture Pascal Grabli

Bureaux d'études : un acousticien : Jean Paul Lamoureux, un économiste : Prévocor, un bureau d'étude structure Atec, un bureau d'étude fluide : ETB Antonelli

Entreprise générale : lots séparés

Calendrier : concours : 1997, livraison du chantier : 2004

Type d'opération : construction neuve de logements (promotion privée) et commerces en rdc

Contenu du programme : 16 logements, commerces

Mode de chauffage : électrique individuel

Surfaces (shon) : 3 000 m² SHON

C.O.S. de la parcelle : pas de cos, en ZAC

Coût du bâtiment : 3 000 000 HT valeur 2004

Contexte de l'opération : travail de couture entre le marché et le centre ville commerçant. Îlot de près d'un hectare à densifier dans un quartier pavillonnaire et de petits collectifs proche de la ligne de chemin de fer.

Surcoût/ prix du marché engendré par l'exigence de qualité : aucun

Surface du logement : moyenne : 90/110 m²

Nombre de pièces : moyenne : 5 pièces

Orientation : est sur rue-ouest sur jardins et terrasses

Autres surfaces : (balcon, cave, verrière, terrasse...) : garage box : 32 m², cave : 28 m², nombreuses terrasses d'environ 30 m²

Services et équipements : commerces en rez-de-chaussée

Fiche d'identité *complète*

Adresse : 11/13 rue du Fossé 78600 Maisons-Laffitte

Maîtrise d'ouvrage : CAP 78

Assistante à maîtrise d'ouvrage : non

Contexte urbain : centre ville, proche de la ligne de chemin de fer

Modalité du choix du maître d'œuvre : directe

Maîtrise d'œuvre : Atelier d'architecture Pascal Grabli

Bureaux d'études : un acousticien : Jean Paul Lamoureux, un économiste : Prévocor, un bureau d'étude structure Atec, un bureau d'étude fluide : ETB Antonelli

Entreprise générale : lots séparés

Calendrier : concours : 1997, livraison du chantier : 2001

Type d'opération : construction neuve de logements (promotion privée) et d'un équipement en rdc de 1200m²

Contenu du programme : 11 logements, un centre de sécurité sociale

Mode de chauffage : électrique individuel

Surfaces (shon) : 3 000 m² SHON

C.O.S. de la parcelle : pas de cos, en ZAC

Coût du bâtiment : 3 000 000 HT valeur 2004

Contexte de l'opération : travail de couture entre le marché et le centre ville commerçant. Îlot de près d'un hectare à densifier dans un quartier pavillonnaire et de petits collectifs proche de la ligne de chemin de fer.

Surcoût/ prix du marché engendré par l'exigence de qualité : aucun

Surface du logement : moyenne : 65 m²

Nombre de pièces : moyenne : 3 pièces

Orientation : est sur rue-ouest sur jardins et terrasses

Autres surfaces : (balcon, cave, verrière, terrasse...) : garage box, cave : 28m², balcon, terrasse

Services et équipements : centre de sécurité sociale en rez-de-chaussée