TRANSFORMATIONS PAVILLONNAIRES

—

FAIRE LA MÉTROPOLE AVEC LES HABITANTS

et si le grand Paris de demain était dans le pavillonnaire?

Au moment où la raréfaction du foncier est l'une des causes principales de la difficulté à construire des logements, les particuliers propriétaires de terrain n'ont jamais été aussi nombreux.

Nés des politiques de démocratisation de l'accès à la propriété dans une période de croissance urbaine inédite propre au XXe siècle, les quartiers pavillonnaires occupent aujourd'hui la majorité des surfaces bâties en Île-de-France. Touchés par une pression foncière croissante, ils sont sujets à des mutations démographiques et économiques profondes.

Vieillissement de la population, diminution de la taille des ménages et manque de logements influent de plus en plus sur l'habitat individuel, générant des transformations souvent subies. Tendant à disparaître au profit d'opérations immobilières de plus grande échelle, l'espace pavillonnaire ne manque pourtant pas d'atouts pour répondre aux enjeux de notre époque, et nous invite à repenser nos manières de voir et de faire la ville.

Lauréat du programme FAIRE lancé par le Pavillon de l'Arsenal, iUDO a mené dans la ville d'Arcueil un projet pilote afin d'expérimenter avec les habitants les possibilités d'évolution de l'habitat individuel.

Réalisés avec huit propriétaires volontaires, sélectionnés à la suite d'une campagne de communication, les projets résultent d'une élaboration conjointe entre les habitants, l'équipe de iUDO, ses partenaires et huit agences d'architecture. Coordonnés mais spécifiques, ils portent l'ambition de concilier histoires individuelles et avenir collectif, renouvellement urbain et mixité programmatique.

Habitat intergénérationnel, maison pour jeunes actifs, résidence étudiante, logement familial ou bureaux de proximité sont autant de programmes qui participent à une nouvelle dynamique urbaine et ont vocation à ouvrir des voies inédites pour faire le Grand Paris de demain.

_BENJAMIN AUBRY - ERWAN BONDUELLE
CO-FONDATEUR DE IUDO

le pavillonaire en Île-de-France

96520 HECTARES OCCUPÉS PAR L'HABITAT INDIVIDUEL

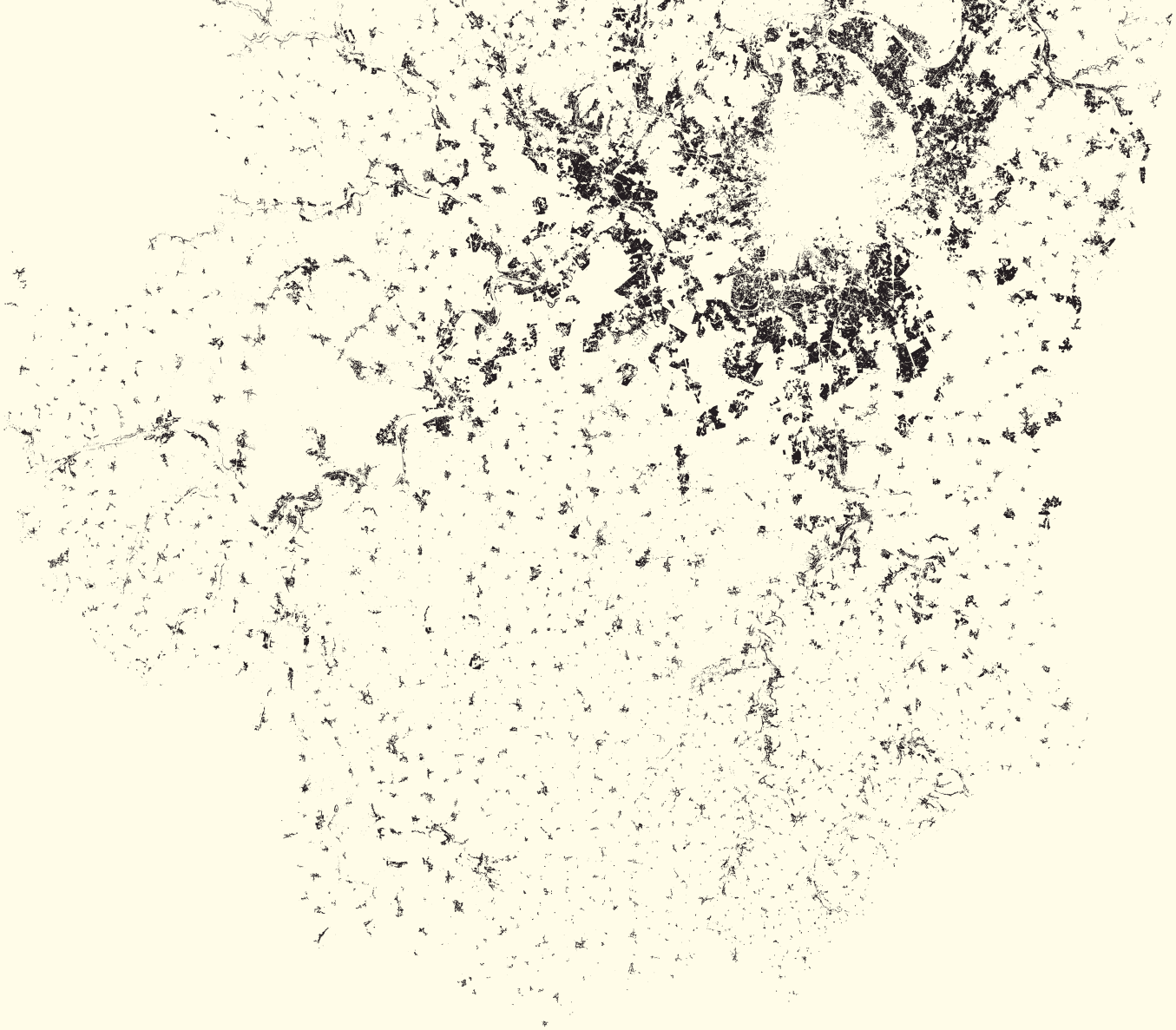
Si le développement à grande échelle du pavillonnaire commence véritablement au début du XXe siècle avec la loi Loucheur de 1928, qui permet une démocratisation de l'accès à la propriété par l'intermédiaire de prêts d'État à bas taux, la maison individuelle a plusieurs origines et évolutions.

Coquettes villas bourgeoises à l'époque des premiers chemins de fer, marée de cabanons et pavillons en meulière dans l'entre-deux-guerres, maisons auto-construites des coopératives ouvrières, maisons sur catalogue des Trente Glorieuses à nos jours, composent aujourd'hui une constellation de territoires composites, à l'empreinte spatiale considérable.

D'abord implantée à proximité des lignes de chemin de fer et des nombreux tramways qui parcouraient Paris et sa banlieue (plus de 1111 km de réseaux et 122 lignes de tramway en 1925), la maison individuelle s'est ensuite émancipée de ses anciennes dessertes grâce à la démocratisation de l'automobile, au faible coût des carburants et au développement d'un réseau efficace de voies rapides et secondaires.

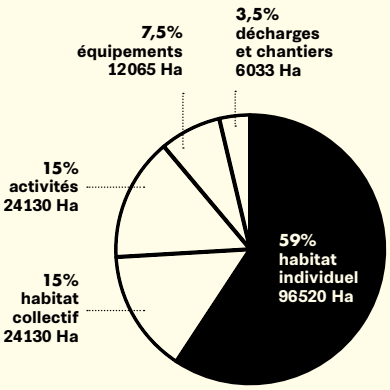
En Île-de-France, la maison individuelle occupe ainsi une surface supérieure à 96520 ha, soit plus de 9 fois l'aire de Paris, et représente 80% de l'espace dédié à l'habitat.

_IUDO

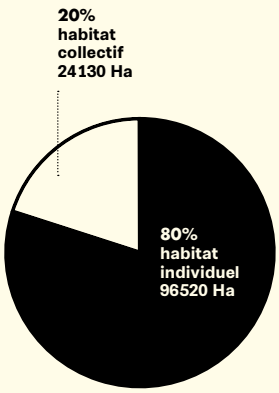


Source : Mode d'occupation des sols, Institut d'Aménagement et d'Urbanisme d'Île-de-France, 2017

1398420 MAISONS EN ÎLE-DE-FRANCE



RÉPARTITION DES SURFACES URBANISÉES*



RÉPARTITION DES SURFACES DÉDIÉES AU LOGEMENT*

*Hors milieux naturels et semi-naturels, eau et transports

Source : INSEE 2015

88% DE PROPRIÉTAIRES

Au cours du XXe siècle, la propriété foncière s'est démocratisée. Alors qu'il y a moins d'un siècle, elle n'était le privilège que d'une frange restreinte de la population, elle atteint aujourd'hui des proportions considérables dans les espaces pavillonnaires. Ainsi, en Île-de-France, plus de 88% des habitants d'une maison individuelle sont propriétaires de leur logement et du terrain qui y est lié.

Ce nombre inédit de «petits propriétaires» est le fruit de politiques publiques d'aide à l'accession répétées au long du XXe siècle, de la loi Loucheur de 1928 à l'actuel Prêt à Taux Zéro, en passant par les prêts spéciaux du Crédit Foncier au moment de la reconstruction.

L'accroissement du nombre de propriétaires n'est cependant significatif qu'à partir de 1945, jusqu'à devenir majoritaire au cours des années 1980. Cette évolution suit la génération «baby-boom», qui bénéficia de conditions économiques très favorables, associées à un immense gisement de nouveaux terrains à bâtir à faible coût.

_IUDO

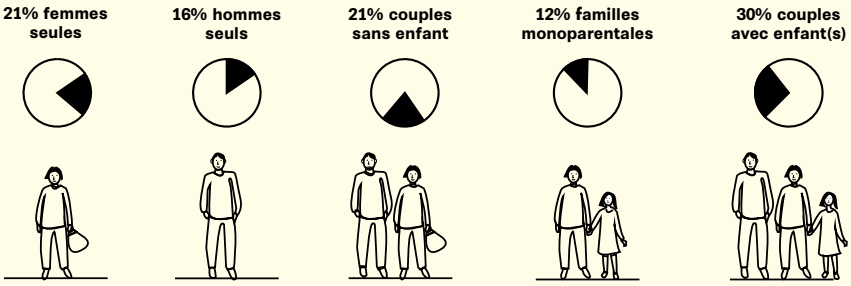
50% DES MAISONS SONT HABITÉES PAR MOINS DE 2 PERSONNES

33%

DES PROPRIÉTAIRES DE MAISONS INDIVIDUELLES SONT RETRAITÉS

52%

DES PROPRIÉTAIRES DE MAISONS INDIVIDUELLES ONT PLUS DE 55 ANS



COUPLES - FAMILLES - MÉNAGES EN 2015

Sources : INSEE, 2017

+ 100 M² CONSTRUCTIBLES EN MOYENNE PAR PARCELLE

SES* NUL

SES* 0<15M²

SES* 15<30M²

SES* 30<50M²

SES* 50 < 75M²

SES* > 75M²

Étude des droits
à construire résiduels
sur un tissu pavillonnaire
à Noisy-le-Grand

*SES : Solde d'emprise au sol

Source : Étude iudo basée sur le Plan Local d'Urbanisme

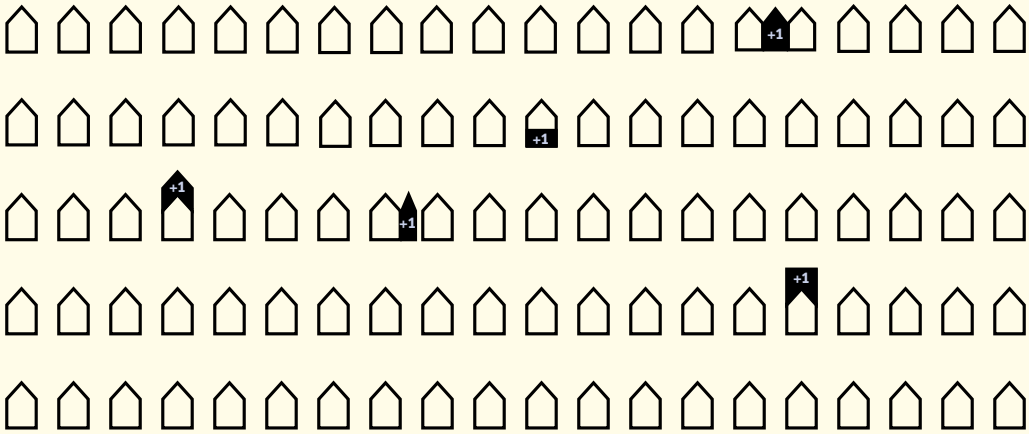
L'étude que nous avons menée sur différentes communes fait apparaître, en partant des règlementations actuelles, un immense gisement de droits à construire «résiduels» ; c'est-à-dire la constructibilité restante au-delà de l'existant. En respectant une surface de jardin équivalente à 60% de la parcelle, les droits à construire résiduels pour une extension ou un bâti indépendants sont en moyenne de +100 m² par terrain.

Étendu à l'échelle de l'Île-de-France, le potentiel constructible est ainsi estimé à 140 millions de m², soit l'équivalent de 2 millions de logements de 70 m² et une réponse pendant 28 ans à l'objectif de 70 000 logements par an fixé par la loi du Grand Paris du 3 juin 2010.

_IUDO

140 MILLIONS DE M² DISPONIBLES

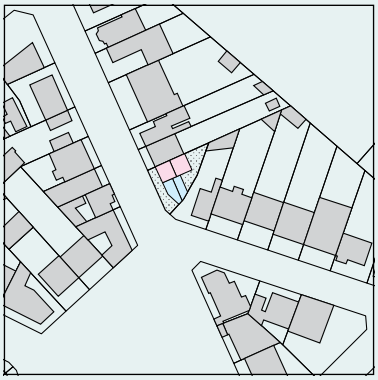
+ 1 logement/an
sur 5% des terrains
individuels franciliens
=
+ 70000 logements/an,
soit l'objectif
fixé pour l'Île-de-France



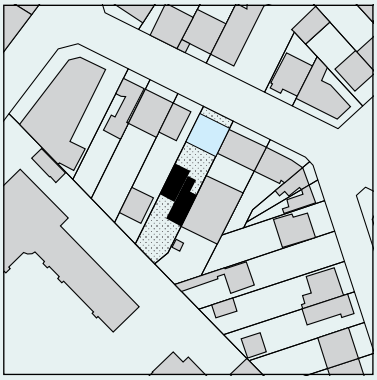
Sources : INSEE 2015/Loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris

Exposition Transformations pavillonnaires,
présentée au Pavillon de l'Arsenal
du 13 décembre 2018 au 10 février 2019

Crédits : Laurent Grandadam

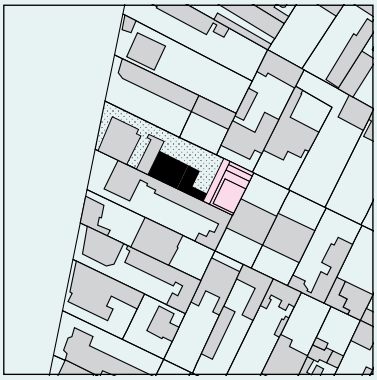


HABITAT
INTERGÉNÉRATIONNEL

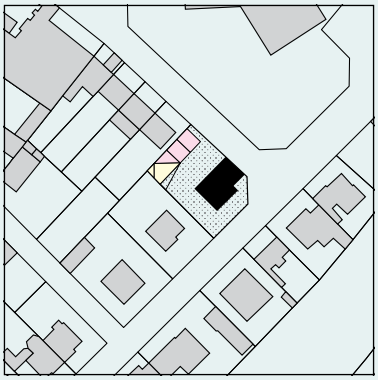


MAISON
POUR JEUNES ACTIFS

RESIDENCE
POUR MUSICIENS

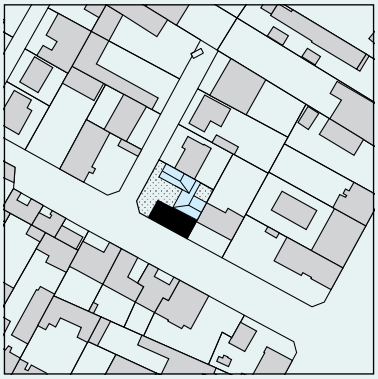


MICROCOLLECTIF
SUR COUR PARTAGÉE



SMALL OFFICE
HOME OFFICE

CO-LIVING &
CO-WORKING



BUREAUX
DE PROXIMITÉ

RÉSIDENCE ÉTUDIANTE
AVEC SERVICES

8 projets pilotes à Arcueil

Les huit projets présentés explorent le potentiel d'évolution du tissu pavillonnaire, associant dans une logique domestique et sur une même parcelle de nouveaux logements, mais aussi d'autres programmes participant à la fabrication d'une ville mixte et intense. Optimisation des espaces existants, réhabilitations, surélévations ou constructions neuves, ces projets permettront d'accueillir 19 nouveaux habitants et de créer 21 places de bureau, tout en conservant la qualité du patrimoine existant et en préservant de grandes surfaces de jardin, sans diviser le parcellaire pour ne pas contribuer à une hausse des prix du foncier.

Avec une simplicité constructive et des valeurs liées aux usages, chaque projet s'attache à mettre en place de nouvelles logiques spatiales. Parce qu'elles s'insèrent dans des contextes déjà habités, qui requièrent une certaine délicatesse par rapport au voisinage et à l'existant, ces architectures créent des lieux de vie avec un souci du détail, de la qualité des espaces, de la lumière et des vues, qui participent à les rendre singuliers.

Répondant aux évolutions de vie des habitants, ces initiatives génèrent également une dynamique urbaine, sociale et économique à fort potentiel. Pour les accompagner, une nouvelle approche de l'urbanisme, soutenue par un éco-système urbain inédit, relie propriétaires, habitants, collectivités, mais aussi architectes, industriels, entreprises, artisans, acteurs de l'économie locale, opérateurs des nouvelles mobilités, organismes financiers et usagers de demain.

Ces huit projets pilotes démontrent un futur possible pour faire, ensemble, le Grand Paris.

_IUDO

RÉHABILITATION

SURÉLÉVATION

EXTENSION

DÉMOLITION+ CONSTRUCTION NEUVE

CONSTRUCTION NEUVE

PARCELLE 123 m²	AVANT PROJET	APRÈS PROJET
EMPRISE AU SOL DU BÂTI	**53 %**	**50 %**
SURFACES DE PLANCHER	**96 m²**	**145 m²**
Dont	**78 m²**	**16 m²** / **51 m²**
NOMBRE D'OCCUPANTS	**2**	**4**

RÉPARTITION DES SURFACES DU PROJET

HABITAT INTERGÉNÉRATIONNEL

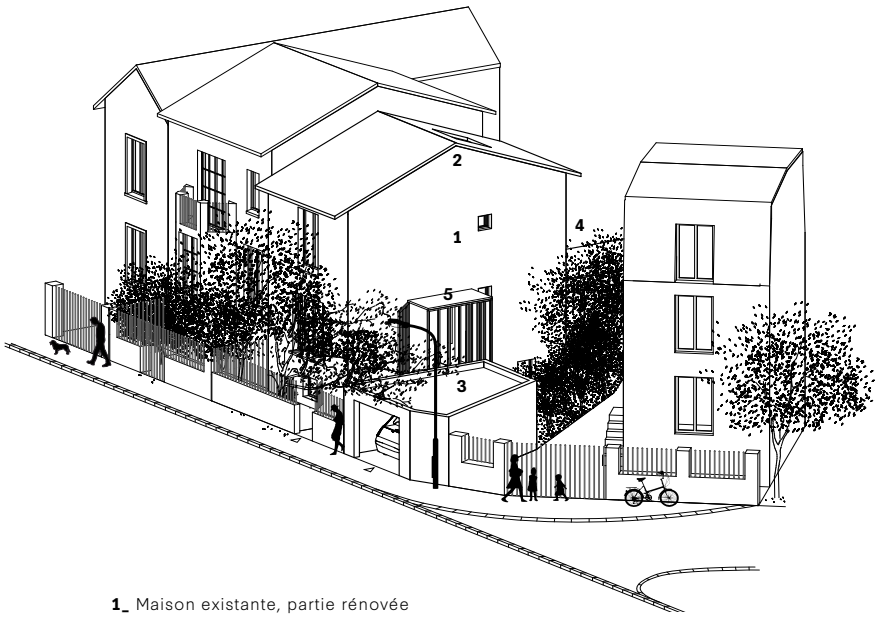
Emma Saintonge, architecte

—

Les deux filles de la propriétaire, qui habite la maison depuis vingt-cinq ans, ont récemment quitté le foyer familial pour faire leurs études. Ayant connu plusieurs interruptions de carrière, celle-ci sait par avance que sa retraite ne sera pas élevée et qu'il lui faudra trouver d'autres sources de revenu.

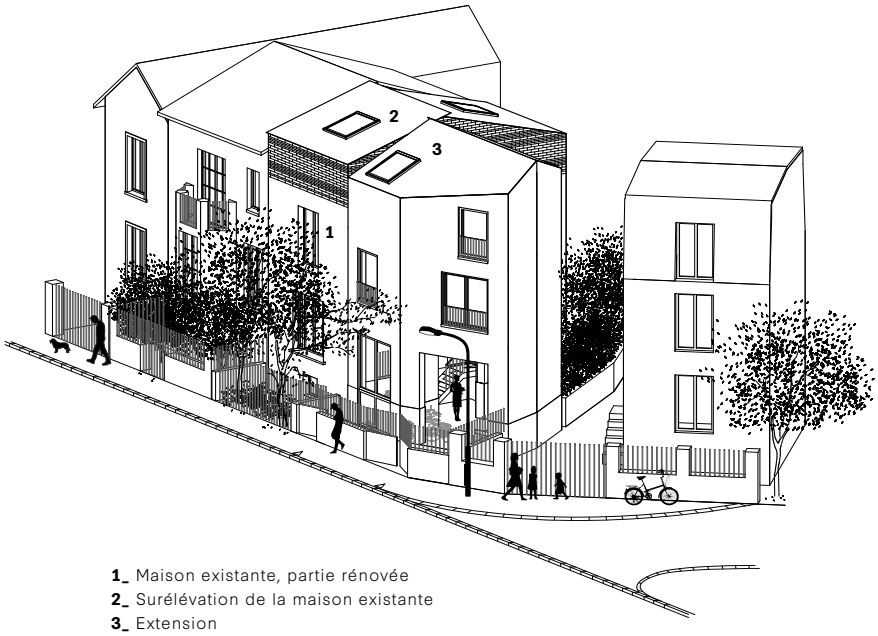
Attachée à sa charmante maison dont elle ne souhaite pas se séparer, elle n'envisage pas non plus de vivre seule. Afin de répondre à ses préoccupations, le projet consiste à créer une extension accueillant deux chambres pour étudiant(e)s, tout en réhabilitant et en surélevant la maison existante pour l'adapter à ses besoins et y insérer des espaces de vie communs.

_IUDO



Axonométrie de l'existant

1_ Maison existante, partie rénovée
2_ Combles et toiture de la maison existante déposés
3_ Garage déposé
4_ Appenti déposé
5_ Véranda déposée



Axonométrie du projet

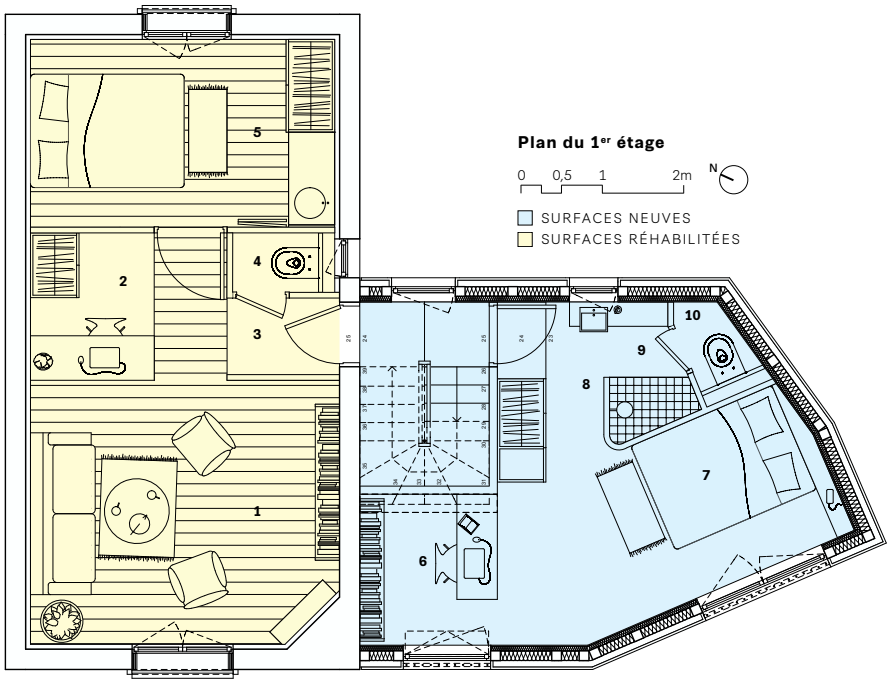
1_ Maison existante, partie rénovée
2_ Surélévation de la maison existante
3_ Extension

UNE MAISON ADAPTÉE AUX ÉTUDIANTS

Dans une rue calme aux maisons étroites et verticales, le pavillon avec jardin des années 1920 est complété par une surélévation en brique, matériau typique des frises d'ornement locales. La construction neuve se compose d'une toiture à deux pans, d'un soubassement en béton sablé rappelant les socles en pierre meulière des habitations voisines, et d'une partie haute en enduit blanc.

Une fois franchi le portail encadré par une impressionnante glycine, on découvre une parcelle contrainte et complexe, étriquée et cloisonnée, peu constructible, ainsi que la maison existante, bâtie sur un terrain accusant une déclivité de 1,25m.

Au rez-de-chaussée de l'extension, un espace de 3,60 mètres sous plafond, entre intérieur ou extérieur, que le soleil traverse de part en part jusqu'au jardin situé à l'arrière, permet de prendre l'apéritif en profitant des derniers rayons du soleil ou de faire une séance de yoga le matin. Un escalier commun est créé pour desservir l'extension et la maison existante.



Espace de la propriétaire dans la maison existante
1_ Salon privatif
2_ Espace bureau
3_ Dégagement
4_ WC
5_ Chambre avec point d'eau

Chambre étudiante n°1 dans l'extension
6_ Espace bureau
7_ Espace chambre
8_ Entrée/dressing/dégagement
9_ Salle d'eau
10_ WC

Cette dernière, entièrement réhabilitée, bénéficie au rez-de-chaussée d'une grande cuisine adaptée au quotidien des étudiant(e)s et d'un salon commun.
Le sous-sol semi-enterré abrite une buanderie et une chambre d'ami partagée.
Les étages, calmes et lumineux, sont réservés à la propriétaire : un ample salon et une chambre d'ami au premier niveau, une grande chambre avec salle de bains dans la partie surélevée.

Dans l'extension, chaque étudiant(e) bénéficie d'un étage avec un coin chambre, un espace bureau bénéficiant du soleil de l'après-midi, un dressing et une salle d'eau orientés à l'est.

_EMMA SAINTONGE, ARCHITECTE

PARCELLE 324 m²	AVANT PROJET	APRÈS PROJET
EMPRISE AU SOL DU BÂTI	**36 %**	**48 %**
SURFACES DE PLANCHER	**214 m²**	**339 m²**
Dont	**125 m²**	
NOMBRE D'OCCUPANTS	**4**	**8**

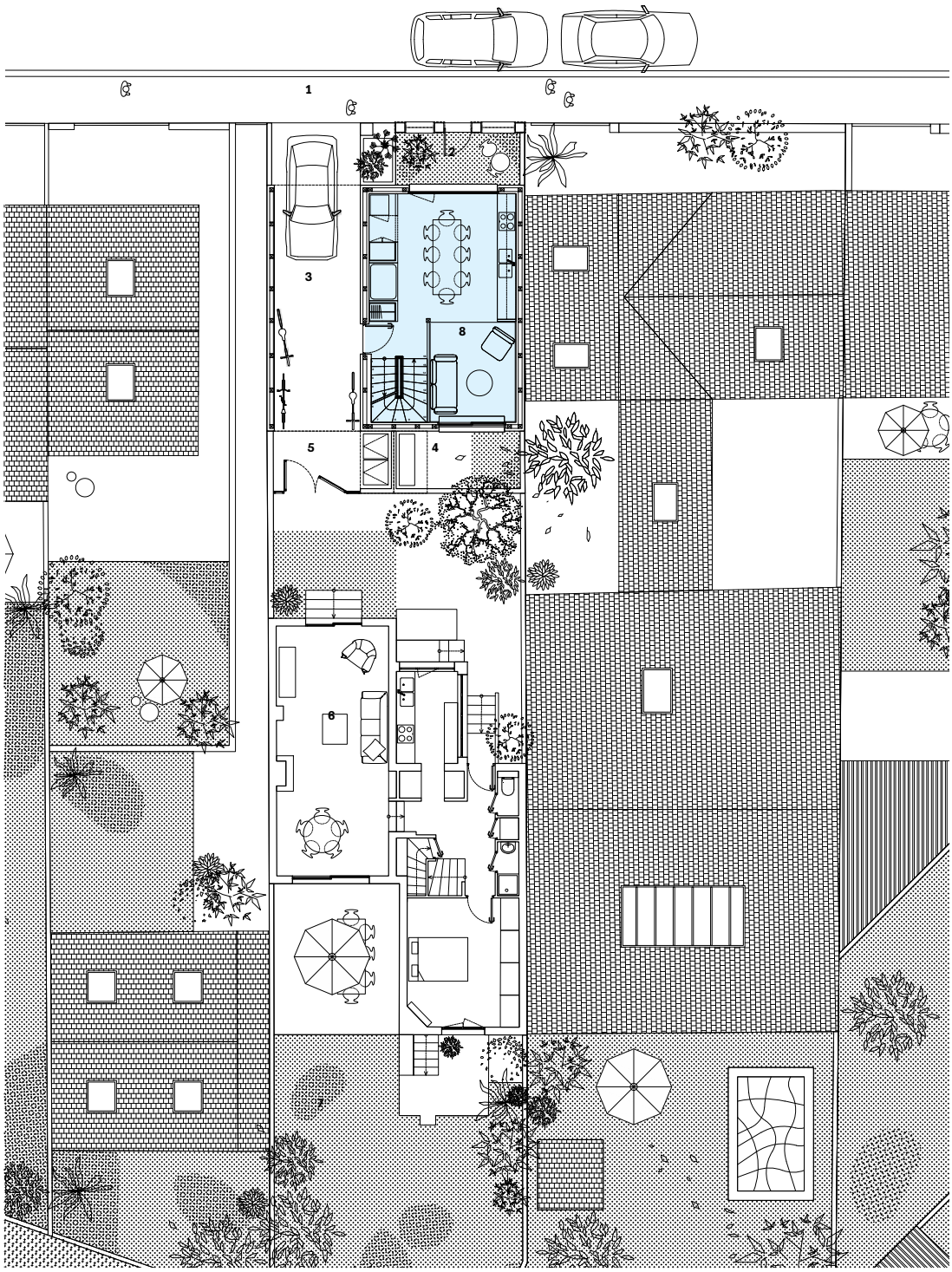
RÉPARTITION DES SURFACES DU PROJET

MAISON POUR JEUNES ACTIFS

Erwan Bonduelle Architecture

Les propriétaires, un couple et leurs deux jeunes enfants, occupent une maison située en retrait de la rue et profitent d'un jardin orienté sud, à l'abri des regards.
Ayant un emploi du temps professionnel chargé, ils souhaitent créer un logement qui permettra d'héberger une fille ou un garçon au pair. Il s'agit davantage qu'un simple studio car la parcelle offre, par sa taille, de nombreuses possibilités.
Le projet consiste ainsi à réaliser une maison partagée destinée à de jeunes actifs ou étudiants, avec une chambre réservée à la fille ou au garçon au pair.

_IUDO



Plan du rez-de-chaussée

0 1 2 5m

N

SURFACES NEUVES

1_ Accès collectif depuis l'espace public
2_ Jardin nord
3_ Porche collectif et emplacement voitures
4_ Jardin sud
5_ Accès privé des propriétaires
6_ Maison des propriétaires
7_ Jardin privé sans vis-à-vis
8_ Maison pour jeunes actifs

PRÉMICES D'UNE ARCHITECTURE FRANCILIENNE RENOUVELÉE

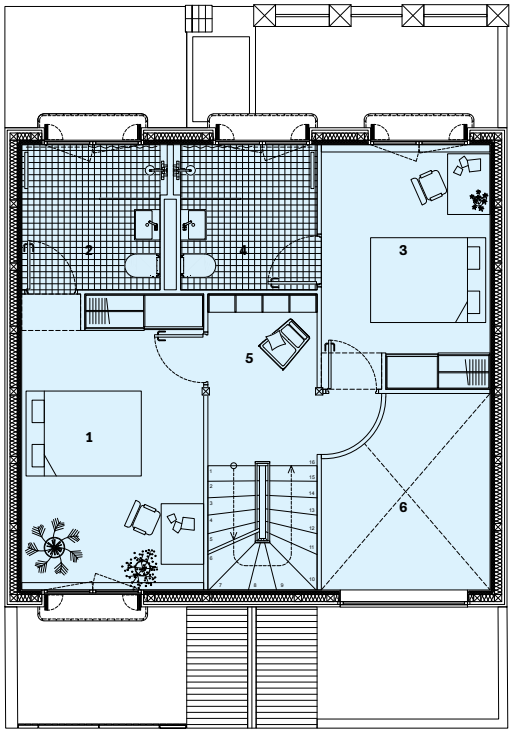
Destiné à de jeunes actifs ou étudiants, le projet insuffle des usages inédits dans le quartier, tout en conservant le caractère domestique des espaces pavillonnaires. Situé en front de rue, en lieu et place de l'ancien garage, le nouvel édifice propose un subtil mélange entre maison individuelle et petit immeuble collectif. Évoquant les portes cochères des immeubles parisiens, le porche d'entrée permet de desservir la nouvelle construction et la maison existante à l'arrière de la parcelle. Bénéficiant d'une double orientation, l'ensemble porte une grande attention au traitement des vis-à-vis avec le voisinage et la maison existante.

Le rez-de-chaussée traversant, équipé d'une généreuse cuisine, d'un séjour et d'espaces de rangement, profite de deux espaces extérieurs (côté rue et côté jardin), plantés de nouveaux arbres, de glycines, rosiers et chèvrefeuilles. La double hauteur dans le salon permet de bénéficier de la lumière du sud sans créer de vue frontale avec le domicile des propriétaires.

Les espaces sont conçus afin de pouvoir choisir d'être séparés ou réunis. Les deux séjours au rez-de-chaussée et à l'étage, utilisables à deux, trois ou quatre, garantissent une polyvalence simultanée des usages : on peut se retrouver dans l'un pour regarder un film, dans l'autre pour une petite soirée entre amis. La grande cuisine-salle à manger est propice à de longs dîners avec des invités. Par ailleurs, les quatre grandes chambres et leurs salles de bains privées donnent leur autonomie aux résidents.

Simple et rationnelle, la structure en bois offre la possibilité de réaliser des modifications intérieures sans grands travaux, favorisant une évolution de la maison dans le temps long.

_ERWAN BONDUELLE ARCHITECTURE

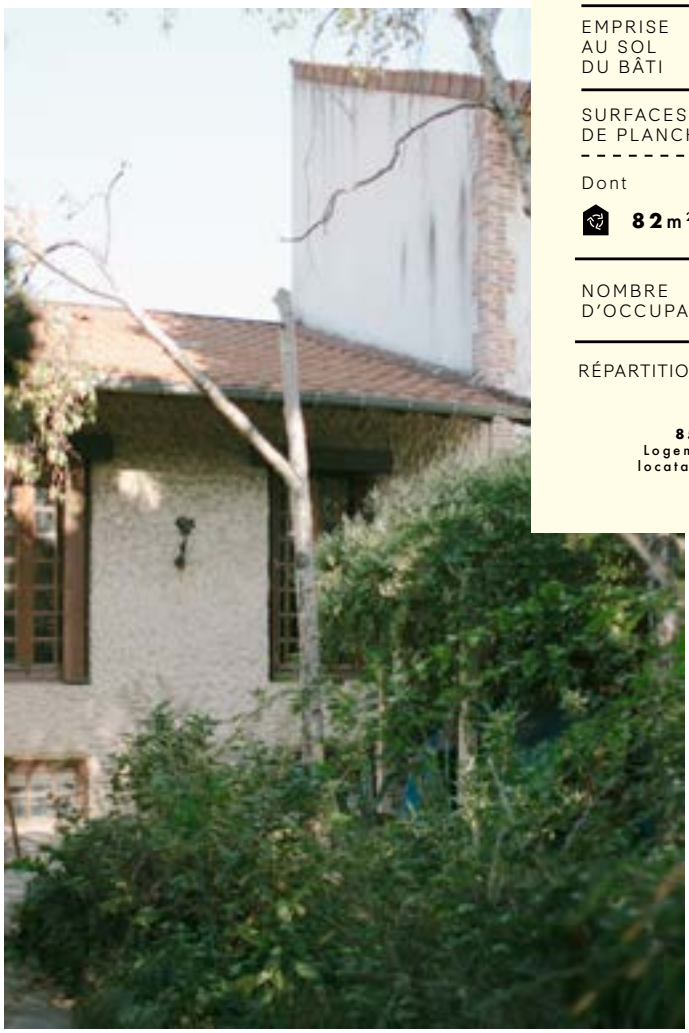


Plan du 1er étage

0 0,5 1 2m N

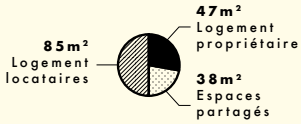
SURFACES NEUVES

1_ Chambre 1
2_ Salle de bain / Chambre 1
3_ Chambre 2
4_ Salle de bain / Chambre 2
5_ Bibliothèque
6_ Vide sur Séjour 1



PARCELLE 186 m²	AVANT PROJET	APRÈS PROJET
EMPRISE AU SOL DU BÂTI	**49** %	**44** %
SURFACES DE PLANCHER	**82** m²	**170** m²
Dont	**82** m²	**41** m² / **47** m²
NOMBRE D'OCCUPANTS	**1**	**5**

RÉPARTITION DES SURFACES DU PROJET



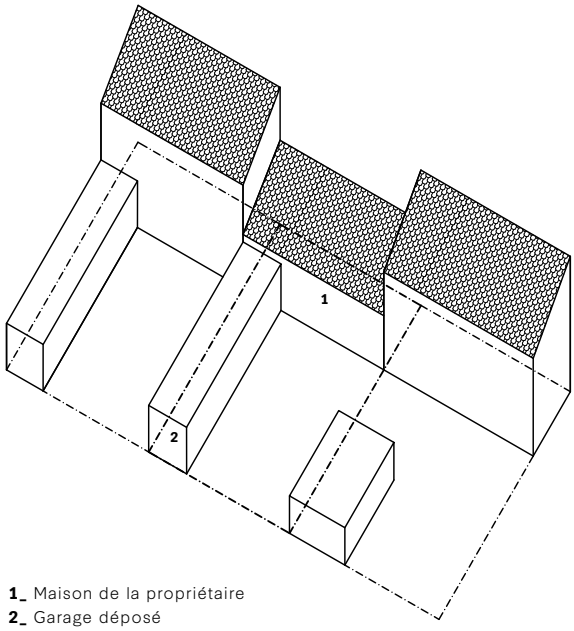
RÉSIDENCE POUR MUSICIENS

Tanya Klyne, architecte

Professeure de musique, la propriétaire souhaite anticiper sa retraite. Plutôt que de vendre son bien, aujourd'hui remboursé, elle envisage de faire construire une petite maison sur mesure dans l'enceinte de la parcelle après avoir démoli le garage existant pour gagner de la surface de jardin.

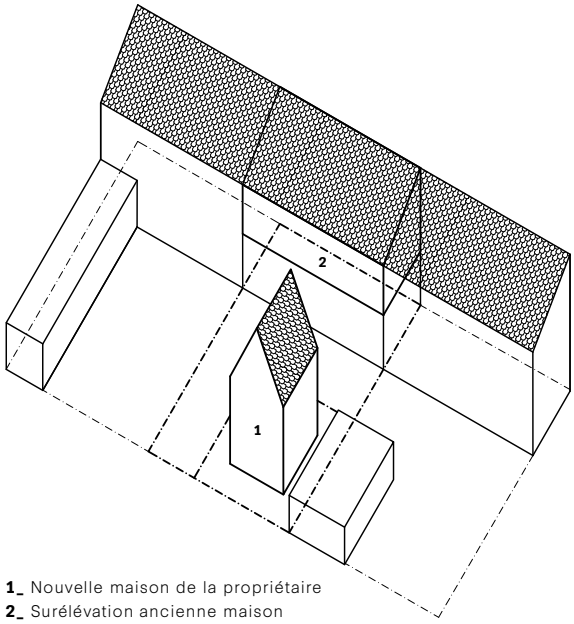
Afin d'amortir l'opération tout en définissant un nouveau parcours résidentiel associé à un projet culturel, la maison actuelle est réhabilitée, surélevée et transformée en résidence pour musiciens, proposant un grand logement partagé et des salles de répétition communes en sous-sol.

_IUDO



1_ Maison de la propriétaire
2_ Garage déposé

Axonométrie de l'existant



1_ Nouvelle maison de la propriétaire
2_ Surélévation ancienne maison

Axonométrie du projet

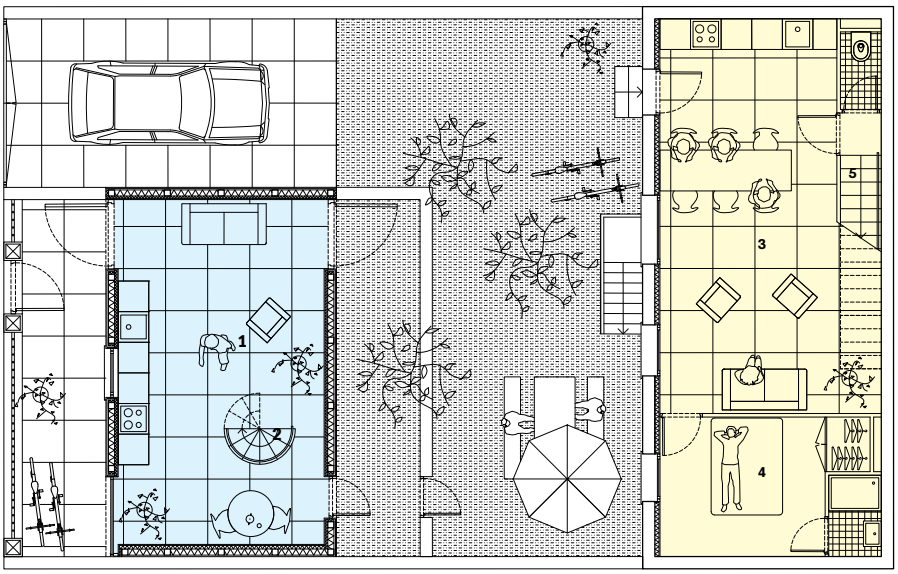
ESPACE ET MUSIQUE

À la limite d'Arcueil et de Gentilly, un quartier hétérogène, composé de logements individuels, de grands ensembles collectifs et de jardins, s'est façonné de manière spontanée au fil des débordements de la ville. Les constructions sont issues de l'évolution des modes de vie dans un environnement propice à la recherche de nouveaux équilibres.

Dans ce contexte urbain et historique, le projet résidentiel et culturel associe la construction d'une nouvelle maison sur la parcelle à la surélévation du bien existant pour accueillir quatre musiciens en résidence.

En comblant la dent creuse en fond de parcelle, la surélévation recrée un volume global. Dans le jardin, une nouvelle maison à la forme unique, dotée d'extensions vitrées, offre aux habitants des espaces intérieurs privilégiés, associant musique et pièces de vie : une salle à manger sous la véranda, un espace de travail en demi-niveau avec une grande fenêtre sur l'extérieur, et une pièce sous le toit pour jouer du piano.

_TANYA KLYNE, ARCHITECTE



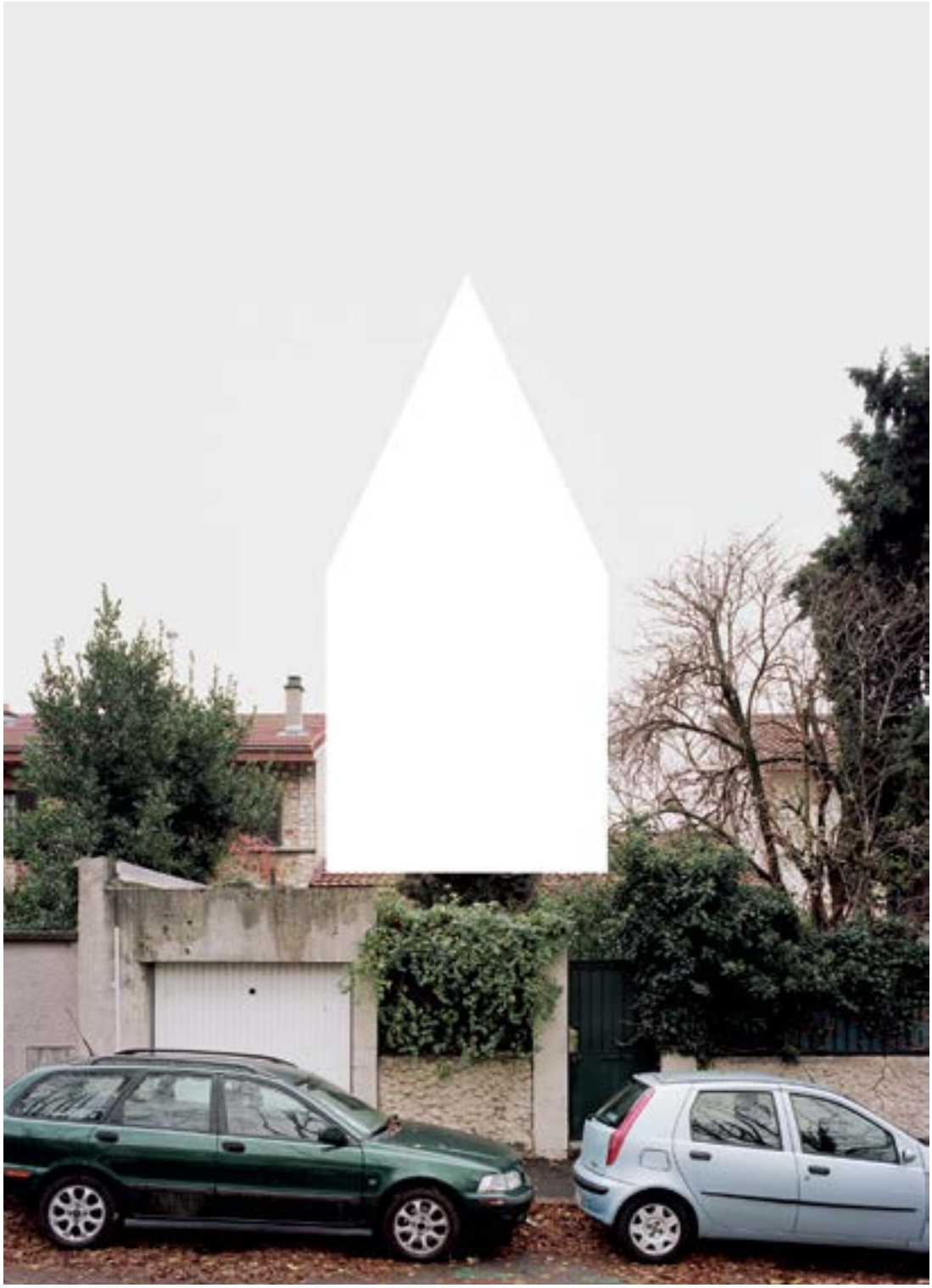
Plan du rez-de-chaussée

0 0,5 1 2m N

SURFACES NEUVES
SURFACES RÉHABILITÉES

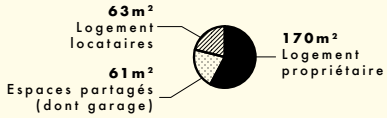
Maison neuve
1_ Séjour + cuisine
2_ Escalier vers chambre et salon de musique

Rénovation / Surélévation
3_ Séjour + cuisine
4_ Chambre + salle d'eau
5_ Escalier vers salle de musique



PARCELLE 466 m²	AVANT PROJET	APRÈS PROJET
EMPRISE AU SOL DU BÂTI	**53 %**	**60 %**
SURFACES DE PLANCHER	**231 m²**	**294 m²**
Dont	**61 m²**	**63 m²**
NOMBRE D'OCCUPANTS	**3**	**6**

RÉPARTITION DES SURFACES DU PROJET



MICROCOLLECTIF SUR COUR PARTAGÉE

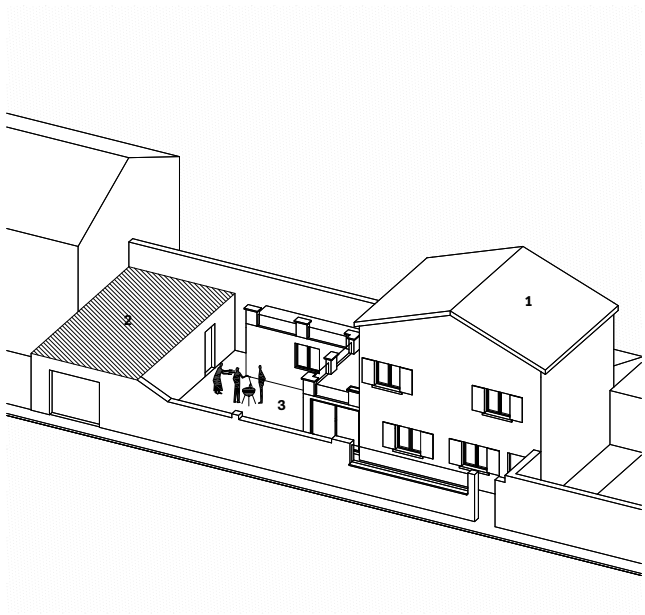
Septembre, architectes

—

La maison des propriétaires est un lieu vivant, où se réunissent régulièrement leurs enfants, aujourd'hui adultes, leur famille et leurs amis. À proximité immédiate d'un projet immobilier de grande envergure, leur quartier est amené à se transformer profondément dans les années à venir.

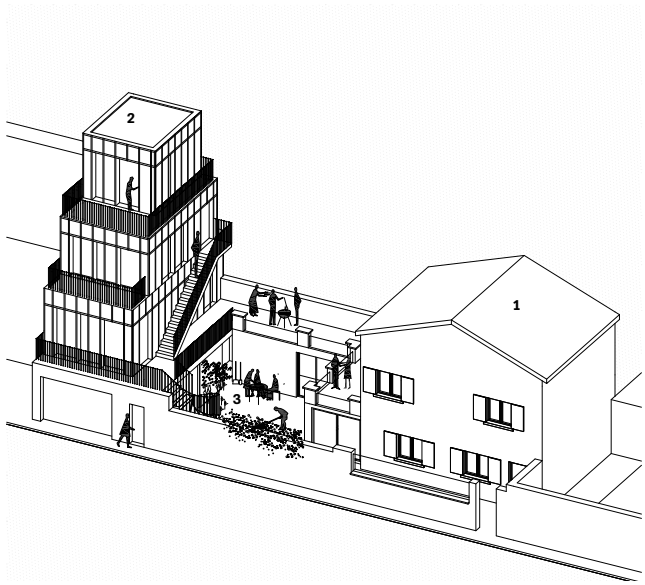
Pour faire évoluer la propriété et anticiper la baisse de revenus de ses occupants à la retraite, ce projet familial consiste à créer une surélévation au-dessus du garage existant, qui accueille des logements locatifs autour d'une cour partagée où gravitent des services et programmes collectifs : atelier, stockage, cuisine d'été, jardinage.

_IUDO



Axonométrie de l'existant

1_ Maison des propriétaires
2_ Garage
3_ Jardin privé



Axonométrie du projet

1_ Maison des propriétaires
2_ Micro-collectif de deux appartements
3_ Espaces partagés autour d'une cour commune

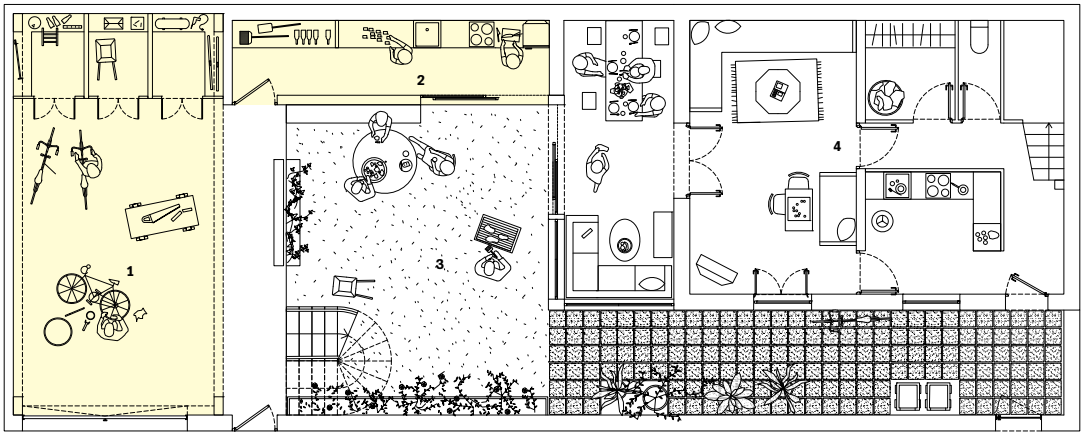
SILHOUETTE VERTICALE ET PATIO

Sur une parcelle d'angle typique du paysage pavillonnaire environnant, la maison présente des façades enduites, une toiture en double pente, un petit jardin et, au fond de celui-ci, un garage en béton et parpaings. Le jardin évoque un patio, délimité à la fois par la maison principale, une dépendance extérieure, le garage et les maisons voisines, de l'autre côté de la rue étroite. Le long du mur de clôture, un beau rosier, fierté des propriétaires, donne de la poésie à l'ensemble. L'étroitesse du garage et la possibilité réglementaire de monter jusqu'à 15m de haut préfigurent une forme architecturale singulière, à la silhouette verticale qui va en s'affinant.

Deux petits logements sont aménagés en surélévation du garage. Les circulations sont reportées à l'extérieur afin d'optimiser l'espace intérieur des appartements. De légers décrochés et quelques reculs sculptent le volume et génèrent des terrasses côté rue, qui prolongent ces nouveaux logements.

En contrepoint de cette nouvelle silhouette, le jardin-patio devient l'espace central ordonnant la maison existante, de nouveaux services partagés au rez-de-chaussée et les logements en surélévation. Les usages collectifs s'y déploient alors à loisir. Le thé est partagé à l'ombre du rosier, le barbecue est sorti aux beaux jours et le propriétaire, orfèvre de son état, transmet sa passion dans l'atelier attenant au jardin.

— SEPTEMBRE, ARCHITECTES



Plan du rez-de-chaussée

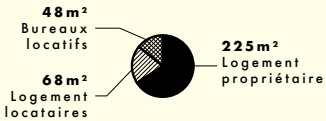
0 0,5 1 2m N

SURFACES RÉHABILITÉES

1_ Garage, atelier et stockage
2_ Espace partagé
3_ Cour commune
4_ Maison existante

PARCELLE 378 m²	AVANT PROJET	APRÈS PROJET
EMPRISE AU SOL DU BÂTI	**43 %**	**46 %**
SURFACES DE PLANCHER	**306 m²**	**341 m²**
Dont	**81 m²**	**35 m²**
NOMBRE D'OCCUPANTS	**3**	**11**

RÉPARTITION DES SURFACES DU PROJET



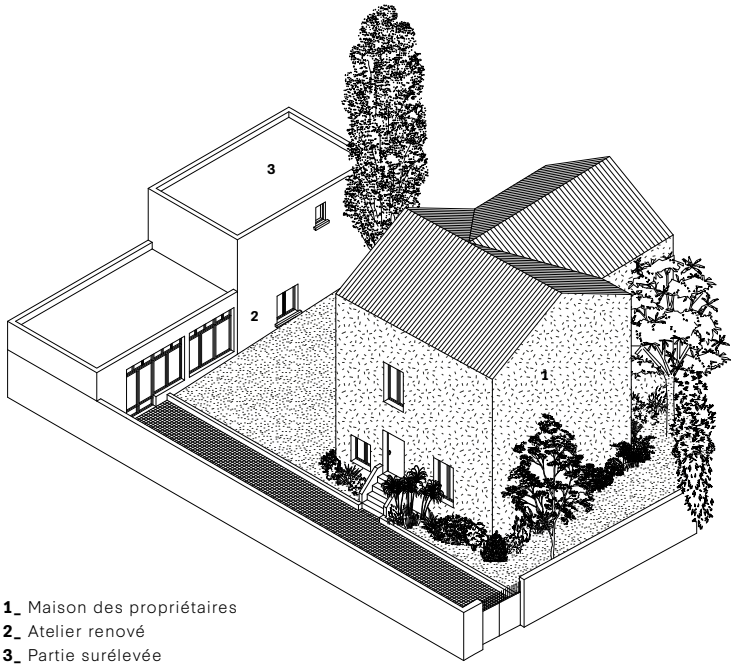
SMALL OFFICE HOME OFFICE

Martinez Barat – Lafore, architectes

Vivant dans une belle et grande maison en meulière située à proximité de la gare, leurs enfants ayant quitté le foyer familial, les propriétaires cherchent à repenser leur domicile et la façon de l'habiter.

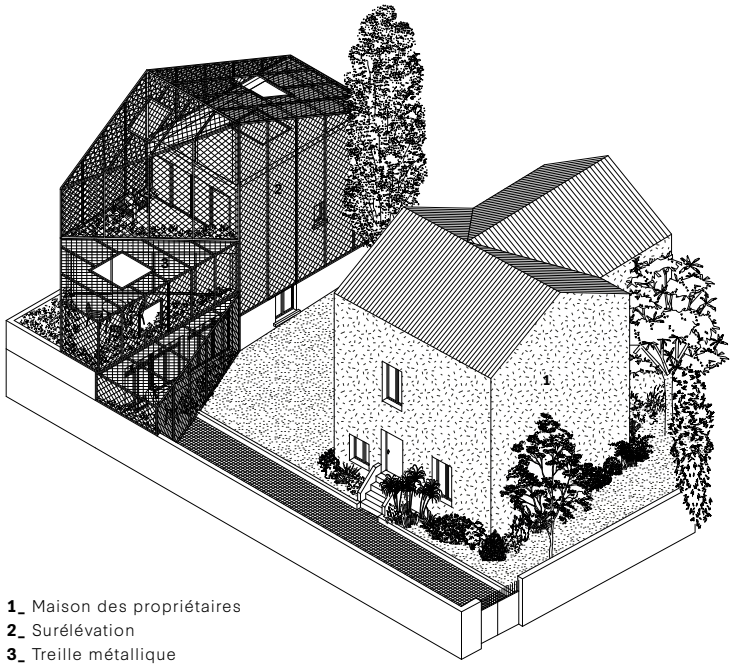
Construction adjacente dans le jardin, le garage, qui bénéficie d'une façade sur rue, offre un réel potentiel d'amélioration et de transformation. Le projet consiste à réhabiliter et surélever ce volume existant pour y créer un atelier/bureaux au rez-de-chaussée et un logement dans les deux étages. À terme, les propriétaires actuels pourraient y habiter comme dans une maison de ville, tout en louant ou vendant la maison existante.

_IUDO



1_ Maison des propriétaires
2_ Atelier renové
3_ Partie surélevée

Axonométrie de l'existant



1_ Maison des propriétaires
2_ Surélévation
3_ Treille métallique

Axonométrie du projet

DANS LE BOCAGE MÉTROPOLITAIN

Sur une parcelle d'angle, une maison en pierre meulière, complétée d'une extension caractéristique des années 1990, fait face à un garage-atelier au toit plat, remarquable par son crépi vert. Au sein d'un jardin commun, ces deux volumes s'inscrivent dans le paysage marqué par des constructions d'époques, de styles et de gabarits très variés.

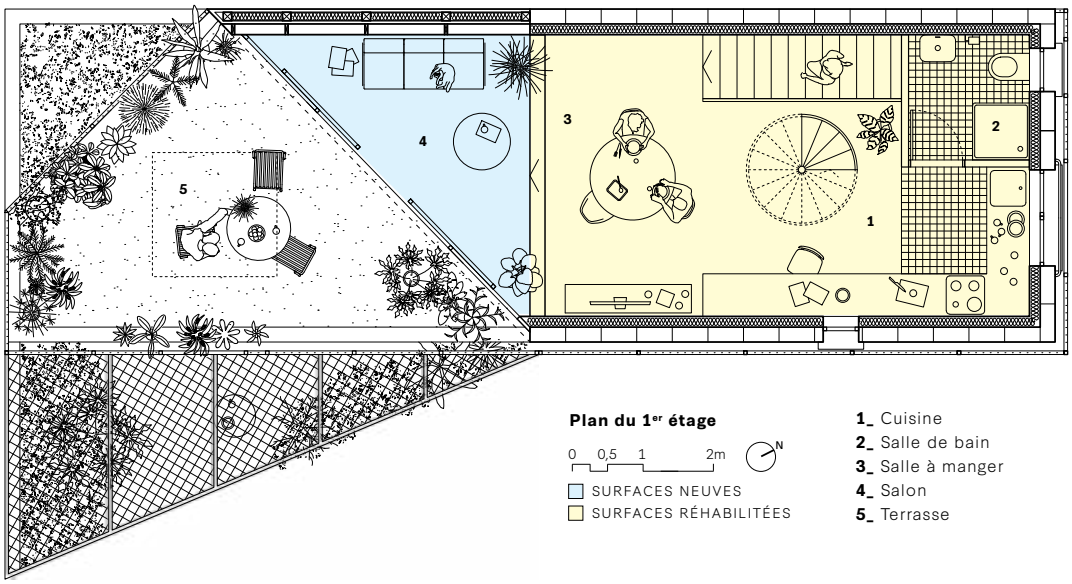
Au-delà des bâtiments, les grands arbres et haies denses aux essences diversifiées croissent au-delà des clôtures. La végétation unifient ce paysage éclectique. L'extension de l'atelier tire parti des atouts de cet environnement de bocage métropolitain.

Le rez-de-chaussée, accessible depuis la rue, accueille les locaux d'une activité tertiaire et dispose d'un accès partiel au jardin. La porte du garage, devenue vitrine, ouvre sur un hall commun qui articule la double affectation du bâtiment : bureaux et logement sur deux étages.

Au premier niveau, la création d'une extension triangulaire en retrait vise à détourner la vue de la maison principale et à orienter le séjour et la terrasse vers le front végétal voisin. Au second niveau, sur la toiture existante, un volume accueille les chambres et une seconde terrasse. L'extension, d'une surface limitée, s'inscrit en deçà du gabarit constructible afin de préserver l'ensoleillement de la parcelle voisine mitoyenne.

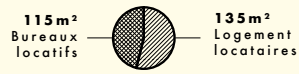
Une treille métallique enveloppe l'ensemble, ménageant des pièces extérieures ouvertes sur le jardin en cœur d'îlot. Recouverte peu à peu de plantes grimpantes et caduques, cette structure secondaire donnera à la construction une limite ambiguë, laissant passer la lumière tout en protégeant l'extension des alentours. Elle offre ainsi à ses habitants les aménités d'un environnement domestique saisonnier.

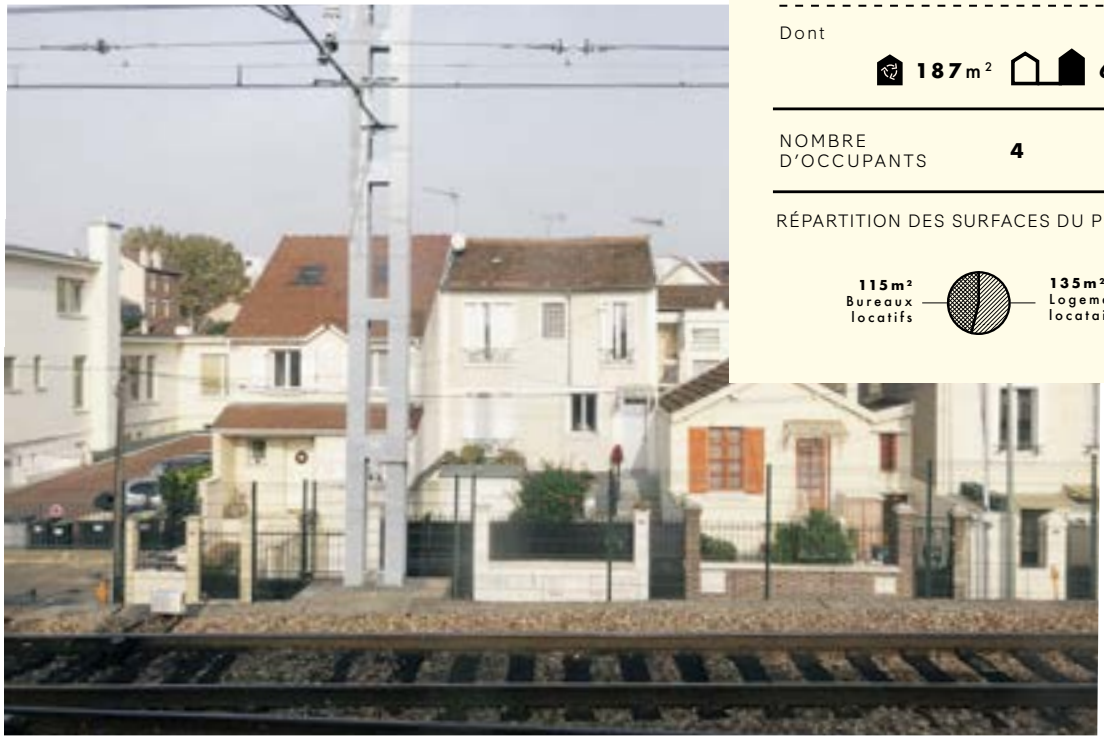
_MARTINEZ BARAT – LAFORE, ARCHITECTES



PARCELLE 155 m²	AVANT PROJET	APRÈS PROJET
EMPRISE AU SOL DU BÂTI	39 %	67 %
SURFACES DE PLANCHER	187 m²	250 m²
Dont	187 m²	63 m²
NOMBRE D'OCCUPANTS	4	15

RÉPARTITION DES SURFACES DU PROJET





CO-LIVING & CO-WORKING

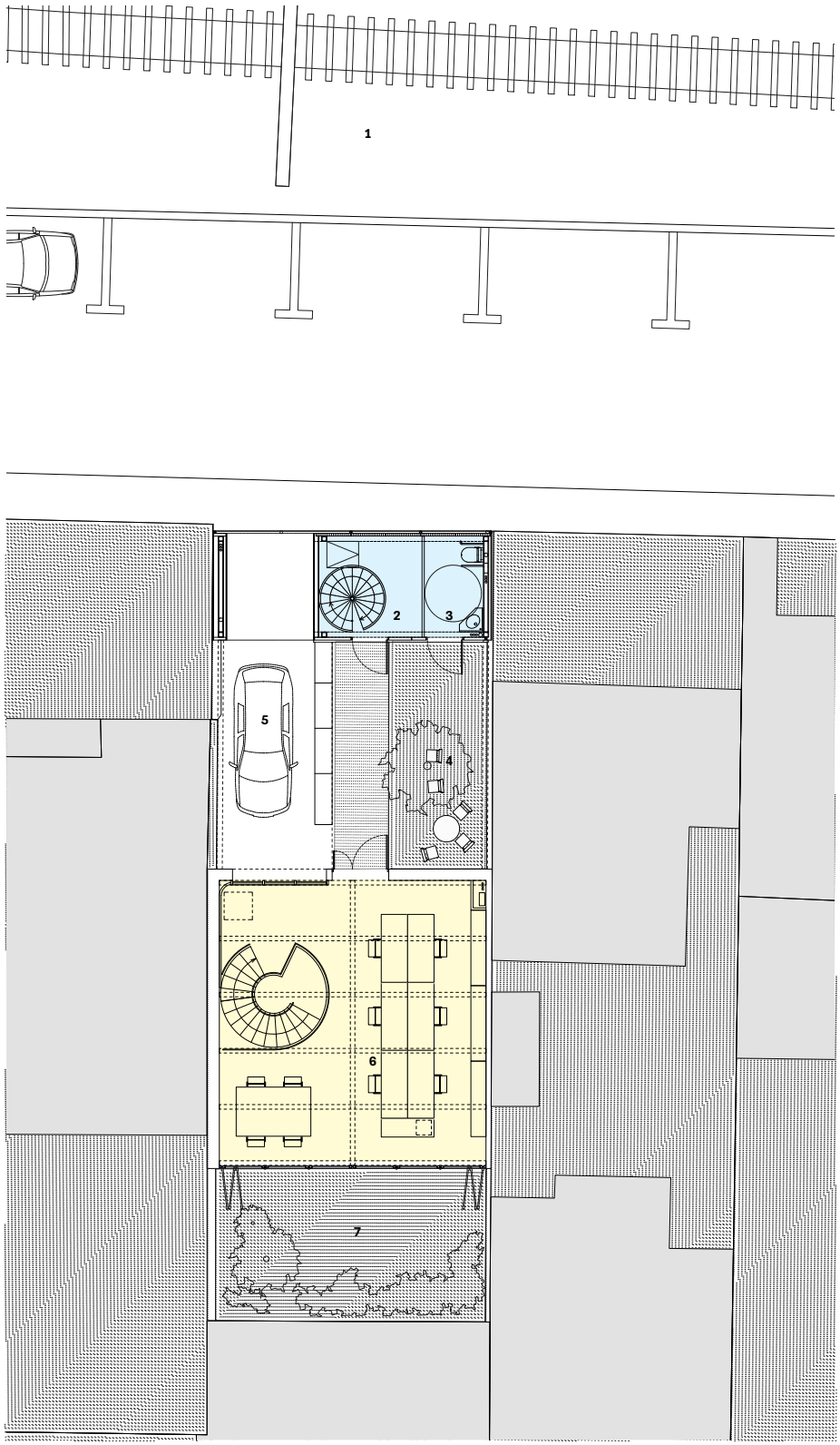
Sophie Shiraishi Hugo Wakim, architectes

—

Transmise depuis deux générations, cette maison appartient aujourd'hui à plusieurs membres d'une même famille.
Si ce patrimoine recèle un fort potentiel, la maison est sujette à d'importantes nuisances sonores liées au passage des RER.

Pour bénéficier au mieux des atouts, le projet propose une réorganisation globale de la parcelle. À proximité immédiate de la gare RER Laplace et Maison des examens, il s'agit d'offrir un programme innovant, croisant bureaux et logements pour étudiants ou jeunes actifs autour d'un patio à l'abri du bruit.

_IUDO



Plan du rez-de-chaussée

0 1 2 5m

N

1_ RER
2_ Entrée colocation
3_ WC co-working
4_ Patio partagé
5_ Garage
6_ Bureaux co-working
7_ Jardin co-working

SURFACES NEUVES
SURFACES RÉHABILITÉES

MAISON ET BUREAUX

Le projet transforme la maison existante en y ajoutant un volume le long de la rue, afin de protéger la parcelle des nuisances sonores du RER, dont les voies se trouvent en face.

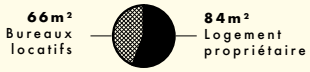
Au rez-de-chaussée de la maison existante sont créés des bureaux partagés, tandis que les étages et le nouveau bâtiment accueillent une colocation de jeunes actifs. Les fonctions sont distribuées selon leur tolérance au bruit : la cuisine et les sanitaires sont rassemblés dans le volume sur rue construit en acier et en polycarbonate ; les chambres et les bureaux partagés sont situés dans la maison en fond de cour, rénovée avec une structure en bois.

L'agencement des pièces et la polyvalence des espaces communs permettent aux occupants de cette étroite parcelle de cohabiter, tout en maintenant leurs propres rythmes de vie.

— SOPHIE SHIRAISHI, HUGO WAKIM, ARCHITECTES

PARCELLE 213 m²	AVANT PROJET	APRÈS PROJET
EMPRISE AU SOL DU BÂTI	**43** %	**62** %
SURFACES DE PLANCHER	**78** m²	**150** m²
Dont		**72** m²
NOMBRE D'OCCUPANTS	**1**	**6**

RÉPARTITION DES SURFACES DU PROJET



BUREAUX DE PROXIMITÉ

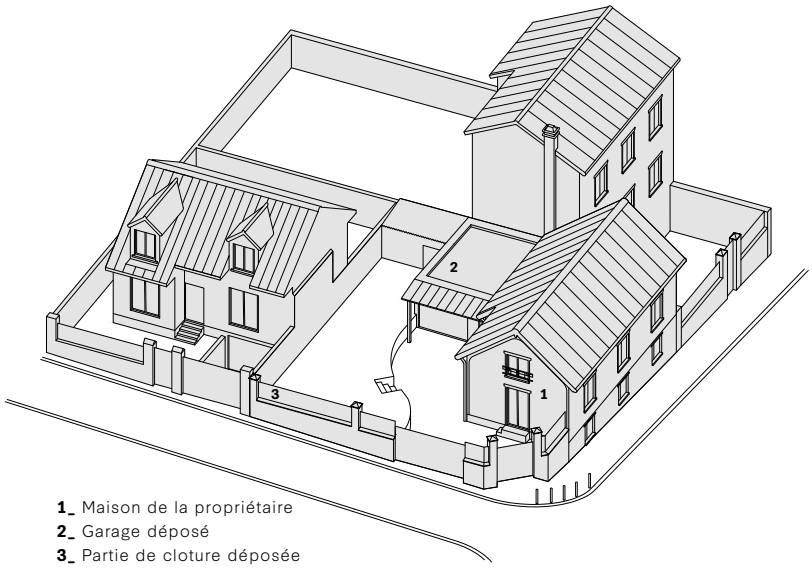
Lafayette, architectes

—

Retraitée dans une dizaine d'années, la propriétaire de cette maison située à trois minutes à pied de la gare RER Laplace réfléchit à ses projets de vie future : rester en région parisienne dont elle apprécie l'offre et les facilités, ou la quitter ?

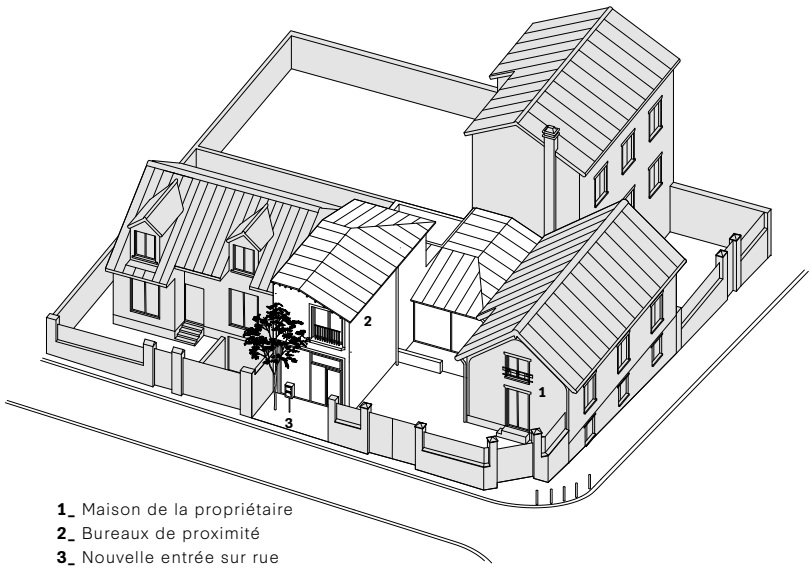
La proximité des transports métropolitains permet d'envisager de louer en bureaux une construction accolée au pignon voisin, créant une nouvelle offre de services dans le quartier. Le bien pourra, à terme, sans travaux importants, devenir un logement adapté aux besoins de la propriétaire, qui pourrait alors louer ou vendre la maison existante.

_IUDO



1_ Maison de la propriétaire
2_ Garage déposé
3_ Partie de cloture déposée

Axonométrie de l'existant



1_ Maison de la propriétaire
2_ Bureaux de proximité
3_ Nouvelle entrée sur rue

Axonométrie du projet

Situé au sein d'un lotissement en impasse des années 1920, la villa Gustave-Édouard, ce projet de bureau partagé de proximité invite des actifs indépendants à venir travailler dans un quartier calme et résidentiel.

Afin de s'intégrer au tissu pavillonnaire arboré d'Arcueil, l'extension du pavillon existant s'organise sur deux niveaux et autour de trois espaces extérieurs : le seuil, le patio et le jardin d'hiver.

Le seuil, créé par le recul de l'extension par rapport à l'alignement sur rue, marque l'entrée des bureaux sur l'impasse et permet d'y stationner son vélo, de boire un café à l'ombre d'un frêne ou de discuter avec les voisins.

Le patio, en fond de parcelle, distribue la cuisine et la salle de réunion. L'été, grâce aux grandes baies vitrées, l'ensemble forme un espace commun continu et généreux où déjeuner au soleil. Le jardin d'hiver offre une pièce supplémentaire et un nouvel accès au pavillon existant, dont il redessine la façade côté bureaux.

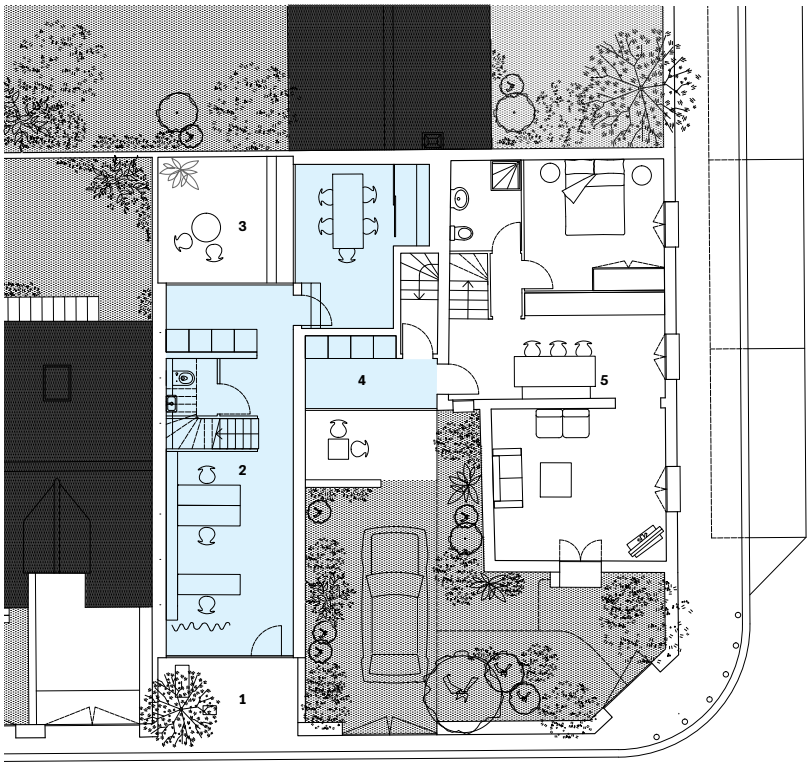
La buanderie, auparavant située dans le garage, y prend place discrètement. Enfin, l'enveloppe sobre du nouveau bâtiment et les jeux de toiture limitent les vis-à-vis et préservent la luminosité des jardins alentours.

_LAFAYETTE, ARCHITECTES

Élévation

0 0,5 1 2m

1_ Bureaux de proximité
2_ Jardin d'hiver
3_ Maison de la propriétaire



Plan du rez-de-chaussée

0 1 2 5m N

SURFACES NEUVES

1_ Accès aux bureaux sur l'espace public
2_ Bureaux
3_ Patio privé
4_ Jardin d'hiver
5_ Maison de la propriétaire

PARCELLE 149 m²	AVANT PROJET	APRÈS PROJET
EMPRISE AU SOL DU BÂTI	**54 %**	**60 %**
SURFACES DE PLANCHER	**160 m²**	**237 m²**
Dont		**237 m²**
NOMBRE D'OCCUPANTS	**4**	**7**

RÉPARTITION DES SURFACES DU PROJET

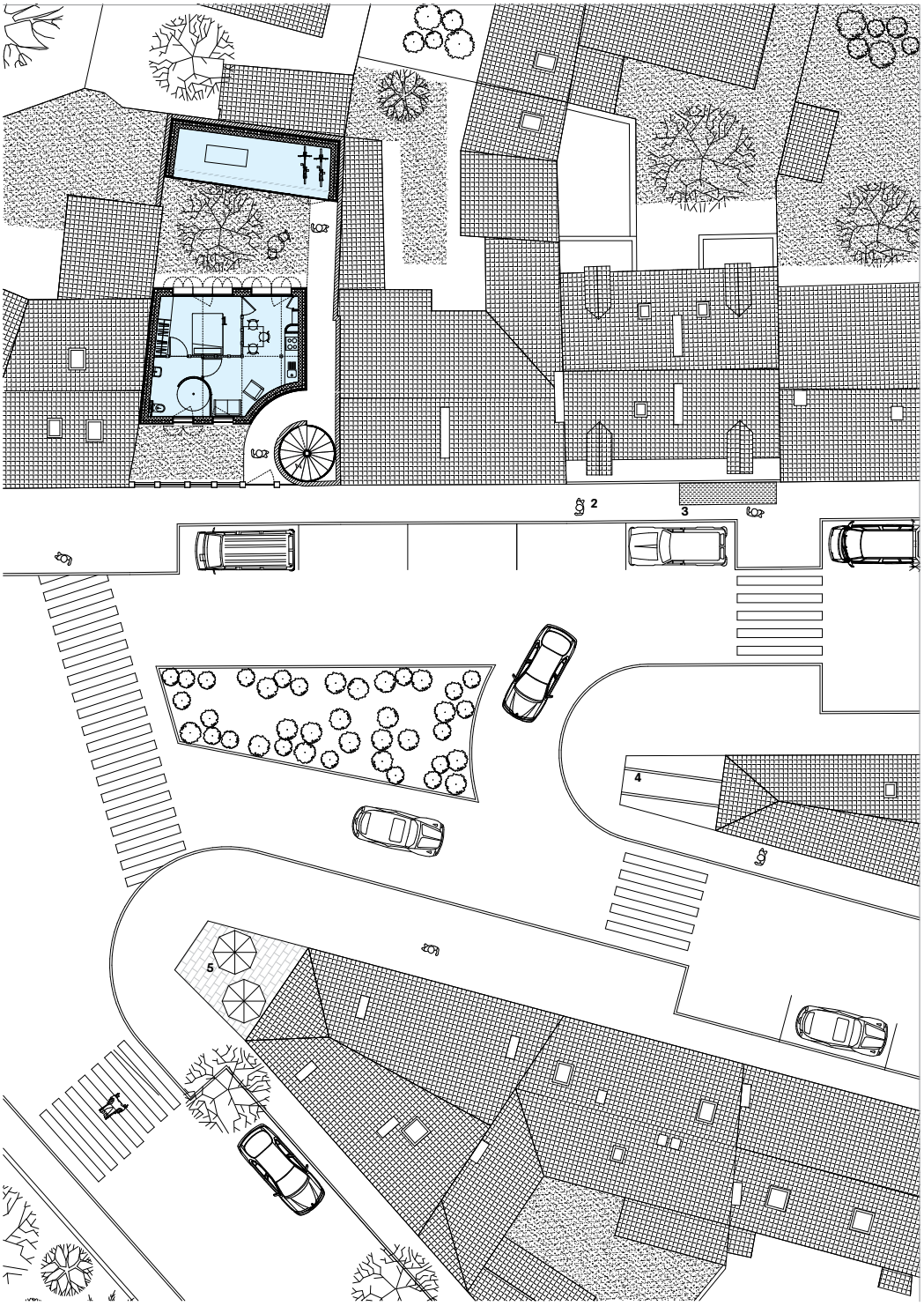
RÉSIDENCE ÉTUDIANTE AVEC SERVICES

FMAU, architectes

Le propriétaire habite avec sa compagne et ses deux enfants dans une maison de famille héritée il y a quelques années. N'étant plus tout à fait adaptée à leurs besoins, la maison est également soumise à une pression foncière grandissante. Située dans une rue bénéficiant de petits commerces et à proximité de la gare de Gentilly, sur la ligne du RER B qui dessert de nombreux établissements universitaires, elle a une position idéale pour accueillir des logements étudiants.

Le projet consiste à construire une résidence étudiante dotée d'espaces communs, qui s'insère dans un tissu devenu presque faubourien du fait de ses densifications successives.

_IUDO

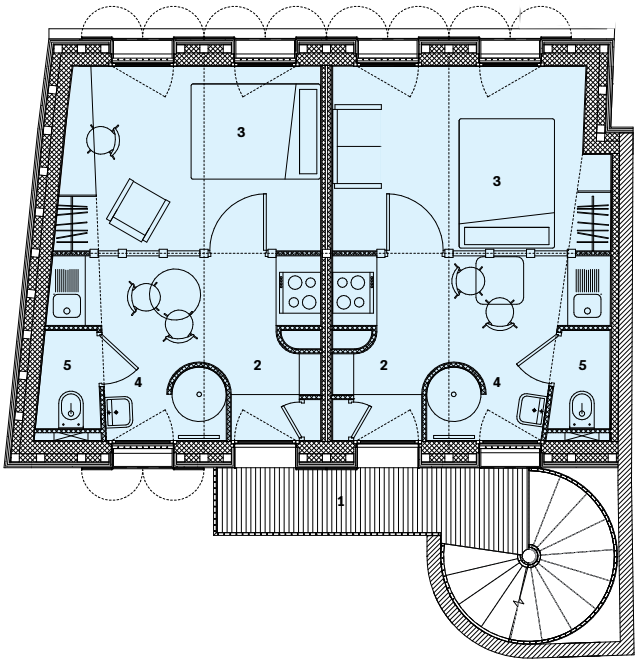


Plan du rez-de-chaussée

0 1 2 5m N

SURFACES NEUVES

1_ Résidence étudiante
2_ Epicerie - maraîcher
3_ Boulangerie
4_ Café / tabac
5_ Café / restaurant



Plan du 1er étage

0 0,5 1 2m

N

SURFACES NEUVES

1_ Coursive
2_ Entrée / Cuisine
3_ Chambre / Salon
4_ Salle d'eau
5_ WC

REPENSER LE LOGEMENT ÉTUDIANT

Le 24 mars 1982, un arrêté commun des ministères du Logement, de la Santé et de l'Industrie, relatif à l'aération des logements, réglemente la ventilation naturelle et mécanique de l'habitat. Cet arrêté marque l'avènement de la Ventilation mécanique contrôlée (VMC), qui permet d'extraire l'air humide et de maintenir un intérieur sain. Trente ans plus tard, l'usage intensif de cette technologie généralise une architecture épaisse, que la lumière naturelle ne parvient plus à éclairer en son centre.

Le projet de résidence étudiante propose une réflexion sur ces pratiques, en renouant avec une architecture fine, de 6,30 m d'épaisseur. Chaque logement dispose de quatre fenêtres, ouvertes sur deux façades opposées.

Cette organisation traversante réinterroge le plan habituel de la résidence étudiante. L'accès aux logements est direct depuis la rue, par un escalier, puis un balcon qui ouvre sur une entrée et une cuisine équipée d'un vaste plan de travail. La partition du logement n'est plus régie selon un principe jour/nuit, mais en fonction des odeurs et du bruit. Une structure en bois sépare le logement en deux : d'un côté, les activités bruyantes et odorantes (cuisson, douche), de l'autre, les activités calmes et inodores (travail, repos). Le verre qui remplit la structure laisse passer la lumière et la vue. Cette disposition s'inspire de l'habitat du Paris médiéval, où la fonction d'une pièce n'est pas déterminée par son usage, mais s'adapte à la diversité des situations quotidiennes.

_FMAU, ARCHITECTES

PROPRIÉTAIRES

Créer un complément de revenu, valoriser un patrimoine immobilier, préparer l'avenir.

NOUVEAUX HABITANTS

Proposer une nouvelle offre locative et d'achat ciblée. Offrir un environnement de qualité, à taille humaine, avec des programmes résolument urbains.

COLLECTIVITÉ

Soutenir la production de logements et de nouveaux services. Favoriser la mixité sociale et programmatique. Générer de nouvelles ressources fiscales.

iudo®

ARTISANS LOCAUX

Structurer une filière courte de production immobilière et valoriser les savoir-faire locaux.

ARCHITECTES

Concevoir des projets sur mesure et intégrés à chaque situation urbaine. Révéler l'intelligence du site : de petites architectures pour de grandes ambitions.

ENTREPRISES ET EXPLOITANTS

Développer une offre et des services de proximité. Dynamiser l'économie locale.

ÉCOSYSTÈME IUDO

450 m²
DE SURFACES RÉHABILITÉS

750 m²
DE SURFACES CRÉÉES

19
NOUVEAUX HABITANTS

21
NOUVEAUX POSTES DE TRAVAIL

x 3
NOMBRE D'OCCUPANTS APRÈS PROJETS

90%
DES SURFACES DE JARDIN PRÉSERVÉES

88%
DU BÂTI EXISTANT CONSERVÉ

entre 30% et 50%
MOINS CHER QU'UN INVESTISSEMENT LOCATIF NEUF DANS LE GRAND PARIS AVEC UN OBJECTIF DE COÛT MAXIMUM DE 3500 EUROS TTC/M²

entre 10 et 15 ans
D'AMORTISSEMENT ESTIMÉS

BILAN DES 8 PROJETS À ARCEUIL

–
IUDO
BENJAMIN AUBRY,
ERWAN BONDUELLE,
NICOLAS BISENSANG,
ARCHITECTES
SOCIÉTÉ CRÉÉE EN 2018
PARIS
iudo.co

–
EMMA SAINTONGE
EMMA SAINTONGE
ARCHITECTE
AGENCE CRÉÉE EN 2016
PARIS
emmasaintonge.fr

–
ERWAN BONDUELLE ARCHITECTURE
ERWAN BONDUELLE,
ARCHITECTE
AGENCE CRÉÉE EN 2015
PARIS
erwanbonduelle.fr

–
TANYA KLYNE
TANYA KLYNE
ARCHITECTE
AGENCE CRÉÉE EN 2013
PARIS
tanyaklyne.com

–
SEPTEMBRE
LINA LAGERSTRÖM, MEMIA
BELKAID, SAMI ALOULOU,
EMILIA JANSSON ET
DOUNIA HAMDOUCH,
ARCHITECTES
AGENCE CRÉÉE EN 2010
PARIS
septembrearchitecture.com

–
MARTINEZ-BARAT LAFORE ARCHITECTES
SÉBASTIEN MARTINEZ-
BARAT ET BENJAMIN
LAFORE, ARCHITECTES
AGENCE CRÉÉE EN 2007
PARIS
martinezbaratlafore.com

–
SSHW
SOPHIE SHIRAISHI ET HUGO
WAKIM, ARCHITECTES
AGENCE CRÉÉE EN 2018
LAUSANNE

–
LAFAYETTE
OLIVIER LACOMBE ET
CHARLES MARIAMBOURG,
ARCHITECTES
AGENCE CRÉÉE EN 2017
PARIS
lafayette.archi

–
FMAU
FRÉDÉRIC MARTINET
ET THIBAULT SALMON,
ARCHITECTES
AGENCE CRÉÉE EN 2005
LA ROCHELLE-BRIVE
fmau.com

Exposition créée par le Pavillon de l'Arsenal
Décembre 2018 – Février 2019

Pavillon de l'Arsenal
Centre d'information, de documentation
et d'exposition d'urbanisme et d'architecture
de Paris et de la Métropole parisienne
Association Loi de 1901

Afaf Gabelotaud
Adjointe à la Maire de Paris
en charge des politiques de l'emploi
Présidente du Pavillon de l'Arsenal

Commissariat général
Pavillon de l'Arsenal
Alexandre Labasse, Architecte - Directeur général
Marianne Carrega, Architecte
Adjointe au Directeur général, Responsable du mécénat
Julien Pansu, Architecte - Directeur de la communication,
du multimédia et du développement des publics,
Léa Mabille et Estelle Petit, chargées de communication,
Kim Lê, Jean-Sébastien Lebreton, Fernande Njonkou Njanjo,
Valentine Machet, Architectes - Commissaires d'exposition
Antonella Casellato, Documentaliste,
Responsable du Centre de documentation
avec Emeline Houssard et Claire Deambrogio,
Documentalistes

Commissariat scientifique
Benjamin Aubry, Erwan Bonduelle, Architectes,
fondateurs de iudo avec Nicolas Bisensang, Architecte

Scénographie
Pavillon de l'Arsenal

Reportage photographique
Karim Benmour

Secrétariat de rédaction
Julie Houis

Conception graphique
Juliette Biraben

Impression : BSMD, février 2019
Dépot légal : février 2019

Projet réalisé dans le cadre de FAIRE,
accélérateur de projets architecturaux
et urbains innovants avec le soutien
de la Ville de Paris, la Caisse des Dépots
et MINI

L'exposition Transformations pavillonnaires a été réalisée
avec le partenariat du constructeur bois SUTEKI
et le soutien de TOTO pour la production des maquettes.

Le Pavillon de l'Arsenal et les commissaires
scientifiques remercient celles et ceux qui ont accepté
d'apporter leur contribution à cette manifestation et
plus particulièrement :

la Ville de Paris
Jean-Louis Missika, Adjoint à la Maire de Paris,
chargé de l'urbanisme, de l'architecture, du projet du
Grand Paris, du développement économique et de
l'attractivité

la Ville d'Arcueil
Christian Métairie, Maire d'Arcueil et Vice-Président
du Conseil départemental du Val-de-Marne
Max Staat, Adjoint au Maire d'Arcueil,
chargé du développement et renouvellement urbain
Sarah Richard, Responsable du service urbanisme

les habitants des 8 pavillons qui ont accepté
de participer à ce projet et cette exposition
Marie-Paule & Sylvain, Anne, Agnès et Philippe, Rachida,
Mohammed, Sofiane et Farah, Agnès, Dominique,
Martine et Didier, Laurent et sa famille,

les équipes de maîtrise d'œuvre des 8 projets
Erwan Bonduelle, FMAU, Tanya Klyne, Lafayette,
Martinez-Barat Lafore, Emma Saintonge, Septembre,
Sophie Shiraishi & Hugo Wakim

Benjamin Aubry et Erwan Bonduelle remercient :
Ophélie Bainville, Valentin Bernard, Juliette Biraben
de Maison Tsay, Lydia Blasco, Marie-Cecile et Edouard
Bonduelle, Edouard Bourdon, Corrado Busetto, Meriem
Chabani, Sylvain Clave, Romain Colnet, Frédéric
Coulais, Bertrand Courtot, Kimie Cubizolles Baba,
Marie-Charlotte Dalin, Simon de Dreuille, Anne-Lise
Deloron, Marie-Liesse Derougé, Margaux Desombre,
Christopher Dessus, Philippe Delannoy, Blandine
Dupas, Emilie Finot, Didier Gallet, Marie Gracia, Karell
Hertzog, Héléna Hiriart, Maxime Jansens, Andreas
Kofler, Bernadette Krejs, Malika Ladouari, Bernard
Landeau, Régis Le Corre, Fanny Leglise, Maryvonne
Lemoine, Raphaël Leonetti, Yves Lesteven, Simon
Letourneau, Coralie Leveneur, Alexandre Lunard,
Ludovic Malbet, Sylvie Marie-Brunet, Juliette Marion,
Alexandre Mattiussi, Clément Menguy, Flavien Menu,
Vincent Ménuel, Lily Munson, Eric Mollet,
Maya Nemeta, Shintaro Nishimura, Adelaïde Papay,
Adrien Pelletier, Romain Piveteau, Julien Pollet, Achille
Racine, Michèle Raunet, Jacqueline Renaud, Albert
Reynaud, Emmanuel Rivat, Ava Roghanian, Mathias
Rollot, Daigo Sakamoto, Derorah Spockrel, Shérif Sy,
Mathilde Thorel, Julia Tournaire, Anne-Aël Tournier,
Dominique Valentin, Corinne Van der Brande, Monique
Vasseur, Cathy Veil, Thierry Vincent, Pie Wai Pang Enora
Yang, et expriment leurs pensées toutes particulières
pour Amine Ibnolmobarak et Quentin Mourier.

Le Pavillon de l'Arsenal et les commissaires
scientifiques adressent leurs remerciements chaleureux
aux partenaires qui ont bien voulu apporter leur soutien
à cette manifestation

FAIRE est une plateforme expérimentale destinée aux architectes. Elle a pour ambition de faciliter la réalisation de prototypes à échelle 1 dans le Grand Paris, d'accompagner et de promouvoir la recherche appliquée et de favoriser la mise en œuvre de nouveaux process, matériaux et programmes de construction. Plateforme créée par le Pavillon de l'Arsenal, avec le soutien de la Ville de Paris, de la Caisse des dépôts et de MINI.

GROUPE Caisse des Dépôts Mécénat
PARIS
PAVILLON de l'ARSENAL
MINI

PAVILLON de l'ARSENAL

13 €

978-2-35487-048-5