

BOÎTE À OUTILS



W1555

Localisation Rotterdam, Pays-Bas

Mots-clés Habitat coopératif, Construction circulaire, Faible impact environnemental, Conception démontable, Réemploi adaptatif



GRANBY FOUR STREET

Localisation Liverpool, Angleterre

Mots-clés Urbanisme participatif, CLT, Autonomisation locale, Autoconstruction, Réemploi adaptatif

APPROCHES INSPIRANTES



BELLEVUE DI MONACO

Localisation Munich, Allemagne

Mots-clés Urbanisme participatif, développement urbain durable, inclusivité, diversité, réemploi adaptatif



APPARTEMENT DE JULIE

Localisation Bruxelles, Belgique

Mots-clés Habitat privé, Construction circulaire, Remise en état

FOCUS SUR LES PARTENAIRES



META PLATEAU PROJECT

Localisation Tergnier, France

Mots-clés Approche pluridisciplinaire, Rénovation à grande échelle, Construction circulaire



TOUR CÉZEMBRE

Localisation Rennes, France

Mots-clés Urbanisme participatif, BRS, Renouvellement urbain, Remise en état

W1555



46

RÉSEAU D'ACTEURS

Woonstad Rotterdam
Superuse Studio
BIK Bouw

DURÉE DU PROJET

2015 - 2022

TYPLOGIE



DEGRÉ DE RÉNOVATION

Intervention majeure (réhabilitation structurelle, revalorisation bâtiments vacants, réaménagement des intérieurs résidentiels, réemploi adaptatif)

RÉNOVATION PARTICIPATIVE ?

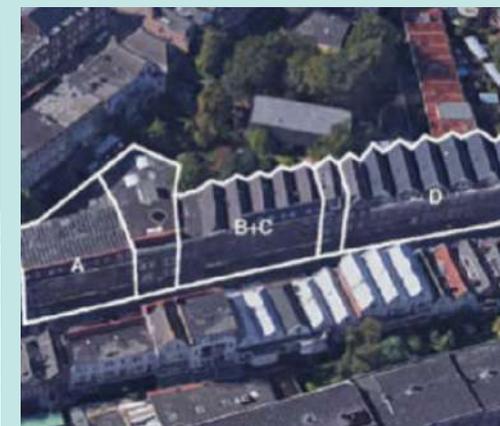
Oui Non

PRATIQUES DE CONSTRUCTION CIRCULAIRE?

Oui Non

MIXITÉ D'USAGE?

Oui Non



Source: Superuse Studio

RÉSUMÉ

L'association de résidents W1555 gère un complexe coopératif de 46 unités de logement et de 5 espaces de projet social. L'initiative défend le logement abordable, la diversité et l'accès à l'éducation et à la culture, l'environnement et l'accès à l'éducation et à la culture.

En mettant l'accent sur la communauté, le projet encourage le soutien mutuel entre les résidents et contribue activement à la vie du quartier, à l'entraide et à la vie culturelle autour de la Wolphaertstraat.

PARTIES PRENANTES

Propriété du bâtiment : le modèle coopératif permet aux résidents de posséder collectivement le bâtiment tout en bénéficiant d'un prix abordable à long terme. Après les rénovations, W1555 a repris la gestion du complexe et l'a loué à Woonstad Rotterdam et à ses membres. La coopérative est également responsable de la gestion des unités de logement et des équipements communautaires partagés. L'autogestion des résidents est formalisée par le biais d'un plan de gestion structuré qui décrit leurs actions et démontre la faisabilité d'une gestion collective et démontre la faisabilité d'une gestion collective.

Maîtrise d'ouvrage : le plan de rénovation a été développé Woonstad Rotterdam, Superuse Studios et Van der Ree & Vermeulen architects ont collaboré à l'élaboration du plan de rénovation der Ree & Vermeulen architects. Le plan a ensuite été approuvé par les résidents et les membres de la coopérative W1555.

ASPECTS FINANCIERS

Localisation et prix du marché : En 2001, les maisons de la Wolphaertstraat étaient vacantes et abandonnées, situées dans une rue évitée par de nombreux habitants de Rotterdam. Cependant, cela n'a pas découragé un groupe d'individus, principalement de jeunes artistes, qui ont commencé à occuper certaines des maisons vides, d'abord en les squattant.

Prix du foncier : Le terrain appartient à la municipalité de Rotterdam et est loué aux résidents dans le cadre du système de bail foncier commun de la ville (erfpachten). Ce système décourage la spéculation foncière et permet aux autorités locales de bénéficier de l'augmentation de la valeur des terrains au fil du temps.

PUBLIC CIBLE

La coopérative d'habitation W1555 est conçue pour les personnes qui recherchent un logement abordable au sein d'une communauté solidaire. La majorité des résidents travaillent dans des domaines artistiques, notamment l'artisanat, la musique, le cinéma et la mode. Dans les premières phases du projet, les artistes se sont engagés activement dans le quartier, nouant des amitiés avec des résidents de longue date. Cette collaboration a finalement débouché sur l'idée que les résidents eux-mêmes gèrent les appartements de la Wolphaertstraat.

PHASES DU PROJET

2004 : Premier squat et fondation

2010 : Collaboration avec Superuse Studios

2015 : Premières discussions sur la transformation durable de l'immeuble et création d'une nouvelle coopérative de résidents

Juillet 2022 : fin des travaux

BRIEF FORMULATION & DESIGN PROCESS

En 2003, les premières discussions ont commencé concernant l'avenir d'une rangée de maisons d'avant-guerre en briques à Rotterdam, qui étaient destinées à la démolition. Ces maisons appartenaient à la Nieuwe Unie (dNU), aujourd'hui connue sous le nom de Woonstad Rotterdam. En 2015, des discussions ont été entamées pour rendre le quartier plus durable. Pour soutenir cette initiative, un nouveau groupe de résidents appelé W1555 a été formé..

Grâce à un processus de collaboration participative entre Superuse Studio, les résidents de W1555 et le propriétaire Woonstad, un plan de conception et de rénovation a été développé pour 46 maisons

et 6 espaces partagés, y compris un studio, une zone d'atelier et une cuisine commune. Avec un montant total de 8,5 millions d'euros, les entrepreneurs spécialisés BIK Bouw ont été désignés ainsi que le fournisseur de cuisines spécialisées TheNewMakers (Housing Cooperative W1555, 2024).

INTERVENTION ARCHITECTURALE

Achevé en 2022, le projet W1555 représente un remodelage et une rénovation intensive d'une rangée de maisons mitoyennes d'avant-guerre en briques, des numéros 15 à 55 de la Wolphaertstraat à Rotterdam.

L'intervention architecturale principale a réimaginé la typologie hollandaise originale d'avant-guerre en « maisons-galeries » interconnectées. Des passerelles extérieures, ou galeries, ont été installées à l'arrière des maisons, permettant la reconfiguration des unités d'habitation individuelles d'origine en un mélange d'appartements d'un étage et de deux étages pour répondre aux divers besoins d'occupation, tout en préservant l'aspect inaltéré des façades donnant sur la rue. Ces galeries ont été organisées en groupes de trois, chacun desservi par une circulation verticale abritée. Les larges galeries offrent une double fonctionnalité : elles permettent la circulation horizontale et créent des terrasses et des jardins extérieurs individuels orientés vers le sud-ouest pour les résidents.

L'intervention suivante s'est concentrée sur le réaménagement intérieur des unités d'habitation. Bien que la suppression de la structure et la reconfiguration de la façade arrière aient constitué une altération significative, elles ont facilité l'installation de nouvelles fenêtres et portes qui ont amélioré l'accès à l'extérieur, les voies d'évacuation, et ont considérablement amélioré la lumière naturelle et la ventilation à l'intérieur des habitations.

La reconfiguration a également permis de développer diverses typologies de logements, allant des appartements à un étage aux configurations à deux étages imbriqués, offrant ainsi une flexibilité et une variété dans les aménagements résidentiels (Housing Cooperative W1555, 2024).



Source: Superuse Studio



Source: Superuse Studio

STRATÉGIE DE CONSTRUCTION

Superuse Studio a utilisé une série de stratégies de construction particulières pour maximiser la circularité, le désassemblage et le potentiel de réutilisation tout au long du projet W1555. Ces stratégies comprennent la réparation et la réutilisation de la structure originale du bâtiment, la récolte de matériaux au niveau local et régional, et l'intégration de matériaux biodégradables, démontables et réutilisables avant de spécifier des produits de construction conventionnels.

Un élément clé de cette approche était la « cartographie de la récolte », un processus d'identification et de spatialisation des déchets de matériaux de construction disponibles pour la réutilisation. Cette méthode a utilisé la plateforme en ligne oogstkaart.nl, développée par Superuse Studio en 2012, pour trouver des matériaux à partir de déchets de construction, de démolition et de fabrication, ainsi que des « stocks dormants» (deadstock) invendus. Plusieurs matériaux intégrés au projet illustrent cette approche

Panneaux de façade en fibres-ciment : Utilisés pour la façade arrière, ces panneaux ont été classés comme « deadstock » en raison de défauts esthétiques, bien qu'ils répondent à toutes les normes réglementaires.

Carreaux de sol : Installés dans les couloirs des appartements, ces carreaux ont été récupérés dans les stocks invendus d'un fournisseur en faillite.

Terrasse extérieure en bois : Les poteaux d'amarrage ont été recyclés.

Balustrades extérieures en verre : Composants recyclés incorporés dans les galeries.

Revêtement extérieur en bois : Également classé comme « deadstock » et réutilisé pour le projet.

L'efficacité spatiale introduite par les galeries arrière a été renforcée par leur composition matérielle, qui a utilisé les matériaux récoltés et recyclés décrits ci-dessus.



Source: Superuse Studio



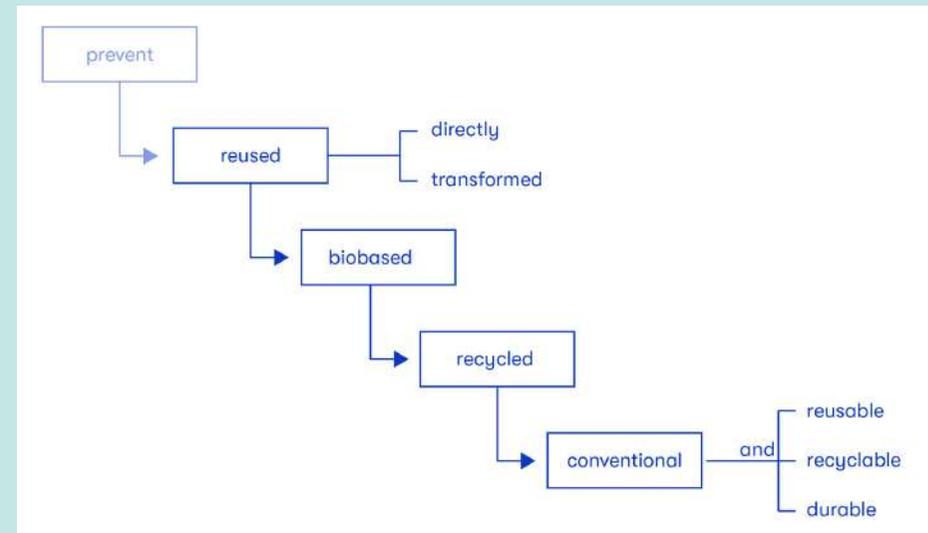
Source: Superuse Studio

Cette approche a permis non seulement de réduire l'impact sur l'environnement, mais aussi de célébrer la réutilisation visible, conformément à l'éthique du projet en matière d'innovation durable. Au total, 60 % des matériaux supplémentaires utilisés ont été recyclés, les deux tiers provenant du site lui-même, ce qui a permis de réduire encore le transport des matériaux et les déchets.

L'engagement de Superuse Studio en faveur de la circularité s'est étendu aux techniques de construction innovantes et démontables. En collaboration avec TheNewMakers, l'aménagement des cuisines a suivi une méthodologie de « conception pour le démontage ». Les matériaux ont été choisis en fonction de leur durabilité et fabriqués sans adhésifs chimiques, ce qui permet un démontage aisé et une réutilisation ultérieure. Cette approche a permis aux résidents d'installer leurs cuisines de manière autonome tout en garantissant une adaptabilité à long terme. En outre, toutes les installations mécaniques et électriques ont été conçues pour être démontables, ce qui facilite l'entretien et les mises à niveau futures sans intervention majeure.

En intégrant la circularité et la réutilisation à chaque étape de la conception et de la construction, Superuse Studio a démontré qu'il était possible de transformer les déchets en valeur architecturale tout en soutenant une éthique participative et communautaire.

(Harvest! Collect ! Re-use !, 2024) (Housing Cooperative W1555, 2024) (Renovation Wolphaertstraat, 2024)



Source: Superuse Studio



Source: Superuse Studio



RESSOURCES

SITES INTERNET

Erfpacht , Gemeente Rotterdam. Available at: <https://www.rotterdam.nl/erfpacht>(Accessed: 13 December 2024).

Harvest! Collect! Re-use!. Available at: <https://www.superuse-studios.com/publication/harvest-collect-re-use/>.

Housing Cooperative W1555 (2022) superuse-studios.com. Available at: <https://www.superuse-studios.com/projectplus/housing-cooperative-wolphaertstraat/>

OVER ONS, W1555. Available at: <https://www.w1555.org/about-1>(Accessed: 30 December 2024).

Renovation Wolphaertstraat bikbouw.nl. Available at:<https://www.bikbouw.nl/index.php/projecten/11-projecten/73-projectdetails-366-wolphaertstraat>.

Strauss, T. Housing cooperative W1555, Superuse Studios. Available at: <https://www.superuse-studios.com/projectplus/housing-cooperative-wolphaertstraat/> (Accessed:30 December 2024).

W1555 | ABOUT US. Available at: <https://www.w1555.org/en/about-1>(Accessed: 30 December 2024).

LIVERPOOL

GRANBY FOUR STREET



11

RÉSEAU D'ACTEURS

Granby Four Streets CLT
Assemble
Granby Workshop

DURÉE DU PROJET

2011 - 2019

TYPLOGIE



DEGRÉ DE RÉNOVATION

Transformation en profondeur
(restructuration des intérieurs
résidentiels, consolidation structurelle,
réutilisation adaptative)

RÉNOVATION PARTICIPATIVE?

Oui Non

TECHNIQUES DE CONSTRUCTION CIRCULAIRE?

Oui / Non

MIXITÉ D'USAGE?

Oui Non



Source: Assemble

RÉSUMÉ

Granby Four Streets est un quartier marqué à la fois par le déclin mais aussi par la résilience de sa communauté. Au fil des ans, de nombreuses rangées de maisons mitoyennes victoriennes de Granby ont été démolies dans le cadre de projets de régénération qui ont échoué. Cependant, les quatre rues restantes sont devenues un symbole d'un renouveau mené par le CLT de Granby Four Streets qui s'unit pour protéger la zone.

Le projet vise à rénover 10 maisons abandonnées dans le quartier de Toxteth à Liverpool, en créant des logements à louer ou à acheter à des prix abordables. L'élément central de cette initiative est la célébration du patrimoine architectural et culturel du quartier, en particulier les maisons mitoyennes historiques en briques.

Le projet s'articule autour d'objectifs tout aussi importants les uns que les autres, à savoir

Travail en partenariat : Collaboration avec les organisations locales, les parties prenantes et les habitants afin de garantir une communauté.

Formation et emploi locaux : Offrir des possibilités de formation et d'emploi au niveau local.

Priorité à la collectivité : Rénover les propriétés tout en maintenant et en renforçant le sentiment d'appartenance à la communauté qui existe déjà dans la région.

Récupération de l'espace : Restaurer et revitaliser les rues tout en préservant l'esprit DIY qui a été au cœur de la résilience de la communauté. (10 House Project) (Granby Four Streets - Assemble).

Pour plus d'informations, veuillez-vous référer au WP2 - A.2.1 - D.2.1.1 Inspiring governance frameworks and methodologies of capacity building, community building and community-led renovation in Europe and abroad

PARTIES PRENANTES

Propriétaire et maître d'ouvrage: CLT Granby Four Streets

Chef de projet : CLT Granby Four Streets

Architectes : Assemble

Plaidoyer et soutien: Steve Biko Housing Association

Fabrication de céramiques: Granby Workshop

Pour plus d'informations, veuillez-vous référer au WP2 - A.2.1 - D.2.1.1 Inspiring governance frameworks and methodologies of capacity building, community building and community-led renovation in Europe and abroad

ASPECTS FINANCIERS

Pour plus d'informations, veuillez-vous référer au WP2 - A.2.1 - D.2.1.1 Inspiring governance frameworks and methodologies of capacity building, community building and community-led renovation in Europe and abroad

PUBLIC CIBLE

En travaillant avec la Steve Biko Housing Association (qui travaille avec les minorités raciales), le CLT a choisi de donner la priorité aux locataires des nouveaux logements, mais c'était aussi une façon d'encourager les anciens résidents de Granby à revenir dans la communauté.

PHASES DU PROJET

2011: création du CLT de Granby Four Streets

2015: achèvement de la première phase du projet, remise en état de 10 maisons

2019: achèvement du jardin d'hiver communautaire

FORMULATION DU BRIEF ET PROCESSUS DE CONCEPTION

Assemble a été désigné par Granby Four Streets CLT comme architecte du projet. Bien qu'initialement nommé le « 10 House Project », le cahier des charges prévoyait la rénovation de 10 maisons en briques victoriennes délabrées, mitoyennes, à deux chambres et deux étages. Ce projet s'est finalement élargi pour inclure 11 propriétés. Achévées en 2019, cinq de ces maisons ont été vendues, tandis que les six autres ont été désignées comme logements locatifs abordables, offrant ainsi des solutions de logement très attendues au sein de la communauté (10 House Project, 2019).

Une composante secondaire de ce cahier des charges, réalisée dans le cadre d'une phase de construction distincte, consistait à remodeler les maisons mitoyennes abandonnées des numéros 37 et 39 pour en faire un jardin d'hiver commun de 150 m². Cet espace a été conçu pour accueillir des réunions, des événements et des résidences d'artistes, accessibles à la fois aux résidents locaux et à l'ensemble du quartier de Granby. Étant donné l'état de ruine de ces structures, une approche architecturale, technique, fonctionnelle et environnementale distincte de la conception typique d'une unité résidentielle a été développée. (Granby Winter Garden, 2019).

INTERVENTION ARCHITECTURALE

Deux stratégies distinctes d'intervention architecturale ont été adoptées pour les deux typologies sur le site.

La principale typologie résidentielle - la maison à deux étages, deux étages inférieurs - était une typologie modulaire dans laquelle les maisons étaient jumelées et se reflétaient l'une l'autre. Pour cette typologie, de multiples décisions de conception ont été prises afin d'assurer un équilibre entre des solutions modulaires et reproductibles tout en maintenant un haut niveau de personnalisation pour chaque résident.



Source: Assemble



Source: EUMiesAward



Source: Granby4StreetsCLT

Cette stratégie était principalement axée sur la création d'un cadre pour la réparation et la rénovation de ces maisons abandonnées afin d'offrir des fonctions publiques telles que la cuisine, la salle à manger et les espaces de vie au rez-de-chaussée et des fonctions privées telles que les chambres et les salles de bains à l'étage. Les seuils d'entrée du rez-de-chaussée ont été partiellement fermés par des installations de meubles en bois entre les portes d'entrée et les baies vitrées afin de créer une barrière contre les intempéries, un écran visuel pour préserver l'intimité et des étagères ouvertes. Les plafonds des étages supérieurs ont été supprimés afin de maximiser le volume des chambres à coucher. Les éléments structurels d'origine ont été peints avec des couleurs d'accentuation. Des maquettes en bois à grande échelle ont été créées au cours du processus de conception afin de garantir la clarté de la communication et l'unité de vision entre les membres du CLT et les architectes. (10 Houses on Cairns Street, 2015).

La deuxième approche adoptée pour la résidence d'artiste était différente des 11 autres maisons rénovées. Le concept de cette intervention est né de l'état d'abandon des bâtiments, dont les planchers effondrés ont révélé des intérieurs spectaculaires à triple hauteur avec une maçonnerie en briques brutes. Pour préserver cette qualité spatiale saisissante, les murs extérieurs ont été renforcés par des inserts structurels en acier, ce qui a permis de conserver un volume ouvert à trois hauteurs pouvant accueillir des arbres de pleine hauteur et faciliter les rassemblements collectifs.

La préservation du volume à triple hauteur et du mur pignon bifurquant entre les numéros 37 et 39 a permis l'insertion partielle d'une structure à ossature bois isolée et doublée à sec. Cette structure occupe environ 30 % du volume et de la surface de plancher disponibles. Les fonctions publiques, telles que la cuisine, la salle à manger et le salon, sont situées au rez-de-chaussée et sont partagées par l'artiste en résidence et la communauté. Les espaces privés, y compris la salle de bain et la chambre à coucher, sont situés au premier étage. Les 70 % restants sont consacrés au jardin d'hiver à triple hauteur, à un espace de réunion adjacent et à des toilettes unisexes universellement accessibles.



Source: Assemble



Source: Assemble

A l'exception de la salle de bain, les espaces de cette zone peuvent être décrits comme non isolés mais étanches. Les zones de circulation horizontale et verticale sont également intégrées dans cet espace. Cette approche peut être comparée à une stratégie de « poupées russes » employée par TAKK Architects pour leur « Day After House » (voir l'annexe), où de grands volumes ouverts sont reprogrammés avec des inserts architecturaux superposés qui offrent différents degrés de contrôle de l'environnement et de la température (Granby Winter Garden, 2019) (Englefield, 2023).

STRATÉGIE DE CONSTRUCTION

La stratégie de passation des marchés de construction pour le « 10 House Project » a été conçue pour encourager la participation du public et nourrir la culture de construction DIY et communautaire existante parmi les habitants de Granby, tout en créant des opportunités de formation et d'emploi au niveau local. Un aspect essentiel de cette stratégie a été la création de Granby Workshop en 2015, une installation située sur la rue Granby qui a permis aux membres de la communauté locale de produire leurs propres éléments architecturaux en céramique. En collaboration avec l'artiste Will Shannon, plusieurs finitions et accessoires en céramique, notamment des carreaux, des cheminées et des poignées de porte, ont été fabriqués pour être utilisés dans le « 10 House Project ». Ces produits représentent la phase initiale d'un modèle de fabrication dirigé par le concepteur, qui met l'accent sur un artisanat de haute qualité tout en adoptant un processus de chaîne de montage qui laisse place au hasard et à la variation, garantissant qu'il n'y a pas deux produits identiques.

Granby Workshop continue de fonctionner aujourd'hui, participant activement au marché communautaire mensuel et contribuant aux projets de rénovation locaux en cours.

Avec le modèle CLT (Community Land Trust), l'approche de conception modulaire développée en collaboration avec Assemble et la communauté elle-même, une voie claire vers l'évolutivité et la reproductibilité de l'architecture a été tracée.

Ce modèle relie et localise les solutions dans plusieurs domaines clés : propriété foncière, stratégies d'intervention spatiale, main-d'œuvre, financement, fabrication et constructibilité

(Granby Workshop, 2015) (10 Houses on Cairns Street, 2015).



Source: Assemble



RESSOURCES

SITES INTERNET

10 House Project (2019) [granby4streetsclt.co.uk](https://www.granby4streetsclt.co.uk). Available at: <https://www.granby4streetsclt.co.uk/housingproject> (Accessed: 23 December 2024).

10 Houses on Cairns Street (2015) assemblestudio.co.uk. Available at: <https://assemblestudio.co.uk/projects/10-houses> (Accessed: 29 December 2024).

10 Houses on Cairns Street', Granby Workshop. Available at: <https://granbyworkshop.co.uk/project/10-houses/> (Accessed: 30 December 2024).

10K House / Takk (2023) ArchDaily. Available at: <https://www.archdaily.com/996346/10k-house-takk> (Accessed: 30 December 2024).

Granby 4 Streets Community Land Trust Granby 4 Streets Community Land Trust. Available at: <https://www.granby4streetsclt.co.uk> (Accessed: 10 December 2024).

Granby Winter Garden (2019) assemblestudio.co.uk. Available at: <https://assemblestudio.co.uk/projects/granby-winter-gardens> (Accessed: 10 December 2024).

Granby Workshop (2015) assemblestudio.co.uk. Available at: <https://assemblestudio.co.uk/projects/granby-workshop> (Accessed: 29 December 2024).

MUNICH

BELLEVUE DI MONACO



13

RÉSEAU D'ACTEURS

Bellevue di Monaco Cooperative
Ville de Munich
Hirner & Riehl
Bénévoles

DURÉE DU PROJET

2016 - 2020

TYPLOGIE



DEGRÉ DE RÉNOVATION

Intervention majeure (réhabilitation structurelle, revalorisation des bâtiments vacants, réaménagement des intérieurs résidentiels, réemploi adaptatif)

RÉNOVATION PARTICIPATIVE?

Oui Non

TECHNIQUES DE CONSTRUCTION CIRCULAIRE?

Oui / Non

MIXITÉ D'USAGE?

Oui Non



Source: Hirner & Riehl



RÉSUMÉ

Le projet Bellevue di Monaco, à Munich, illustre l'intégration réussie de la durabilité et de la préservation culturelle et historique. Au départ, les autorités locales prévoyaient de démolir trois bâtiments et un terrain de football situé à proximité. Cependant, les habitants se sont unis pour les sauver de la démolition, ce qui a finalement donné naissance au projet Bellevue di Monaco. En préservant trois bâtiments historiques dans le quartier de Glockenbachviertel, l'initiative a non seulement sauvé le patrimoine culturel de la région, mais elle a également démontré comment la durabilité et la continuité historique peuvent coexister.

Bellevue di Monaco est un projet phare en matière de construction durable. Il met en évidence le fait que la durabilité va au-delà du choix des matériaux et de la conception, et qu'il s'agit de favoriser un nouveau sens de la communauté. Le projet combine la réutilisation adaptative, l'efficacité des ressources et des espaces multifonctionnels, comprenant des logements, un centre culturel, des installations éducatives et sportives, ainsi qu'un café. Cette approche minimise l'impact sur l'environnement tout en maximisant l'utilité sociale (What is Bellevue di Monaco?).

Bellevue di Monaco est également un modèle exemplaire pour les décideurs politiques, car il permet de repenser les politiques de logement et d'intégration des réfugiés.

FORMULATION DU BRIEF ET PROCESSUS DE CONCEPTION

Le concept de création d'un centre résidentiel et culturel pour les réfugiés est né d'une étroite collaboration entre l'architecte désigné, Hirner und Riehl, la coopérative Bellevue di Monaco et les utilisateurs, car leur coopérative était en cours de création. Cette approche collaborative a conduit à la formulation d'un cahier des charges architectural pour la rénovation d'un ensemble de trois structures situées sur un site unique à l'angle des rues Müllerstraße et Corneliusstraße dans le centre de Munich, qui faisaient l'objet d'un contrat de bail avec le conseil municipal.



Source: Bellevue Di Monaco



Source: Hirner & Riehl

L'objectif premier était d'empêcher la démolition des bâtiments, de préserver leurs qualités existantes et d'améliorer leur potentiel futur.

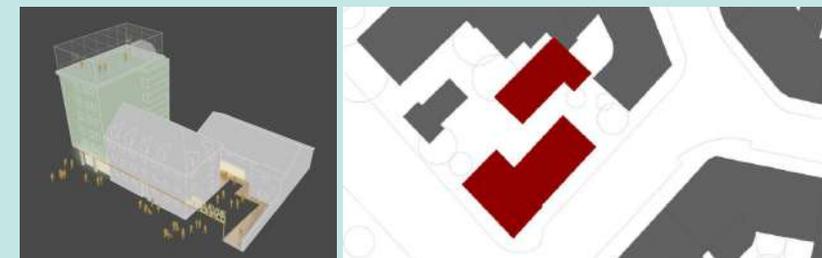
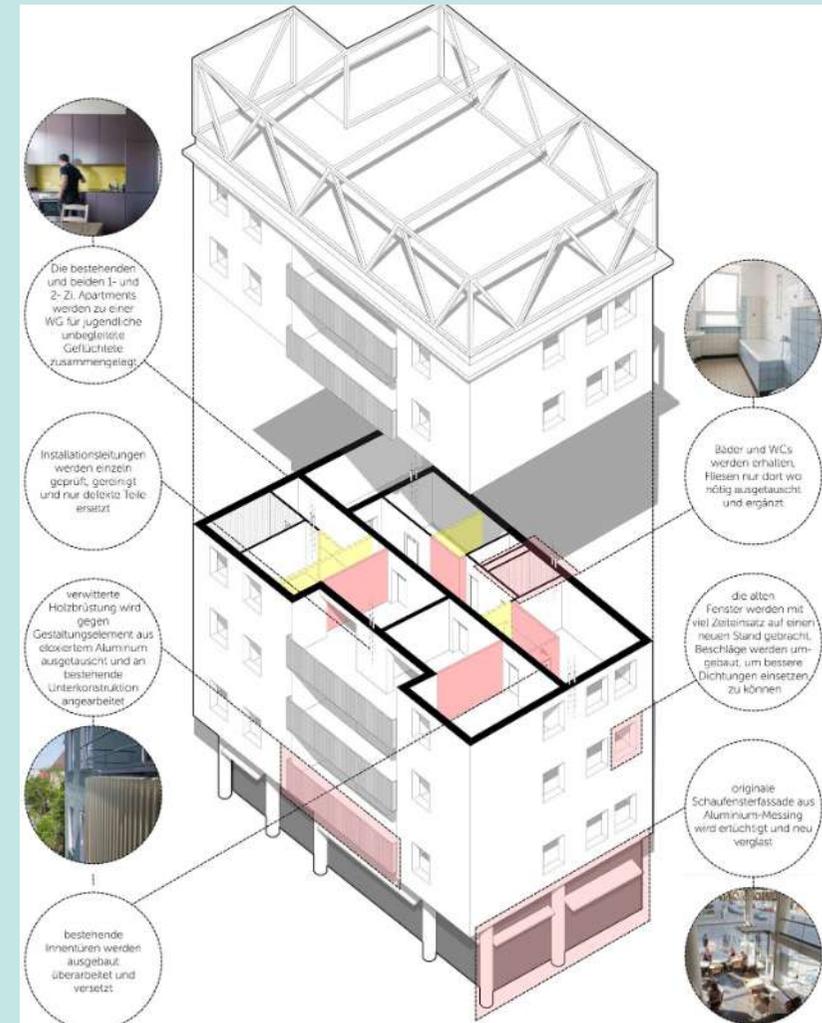
Bien que le budget soit limité, un cahier des charges ambitieux a été élaboré, visant à réaffecter la rangée de maisons mitoyennes en briques existante à 13 unités d'habitation et à des espaces à usage mixte. Ceux-ci comprenaient un café, un centre événementiel, un amphithéâtre extérieur en contrebas, ainsi qu'un terrain de basket-ball lors de la première phase de construction. Un terrain de sport sur le toit était prévu pour la phase ultérieure du projet. L'échelle et la complexité de l'intervention architecturale étaient significatives, car le principal défi consistait à relier cette série de structures de typologie, d'époque et de type de construction différents, ainsi que les espaces extérieurs qui les séparent, pour en faire un campus cohérent à usage mixte.

Le mandat consistait principalement à rénover les trois bâtiments existants - un immeuble d'appartements de six étages à l'angle des rues Müllerstraße et Corneliusstraße, une rangée de maisons de quatre étages, adjacente à la rue Müllerstraße et un immeuble de deux étages à l'angle arrière du site, à l'écart de la rue. (Bellevue di Monaco Munich, 2020) (Topping it Off : Bellevue di Monaco by Hirner & Riehl Architekten, 2021).

INTERVENTION ARCHITECTURALE

Chaque typologie de bâtiment a été soigneusement examinée et adaptée à sa nouvelle fonction.

La tour de six étages a été reprogrammée pour accueillir un café vitré au rez-de-chaussée, à l'angle des rues Müllerstraße et Corneliusstraße. L'intégration de la tour et de la rangée de maisons adjacente en un seul site a permis de créer des ouvertures dans leur mur pignon commun, ce qui a permis d'encastrer les espaces de service de l'arrière-boutique du café dans l'empreinte de la rue de maison mitoyenne. Cette configuration a maximisé le potentiel fonctionnel et d'occupation du café, le transformant



Source: Hirner & Riehl

en un généreux point de rencontre commun pour les habitants, les membres de la coopérative et les résidents locaux. Les cinq étages restants ont été aménagés en une série d'appartements de quatre chambres à coucher, un par étage, chacun disposant d'une cuisine et d'une salle de bains communes, ainsi que de trois balcons extérieurs. Le toit en croupe d'origine de la tour a été enlevé et remplacé par une dalle de béton plate, qui a servi de base à l'ajout d'un terrain de sport extérieur en charpente métallique sur le toit. Achevé au cours de la dernière phase de construction, cet équipement public d'une capacité de 20 places sert de phare au projet la nuit, offrant des vues panoramiques sur la skyline de Munich. The adjoining four-storey terrace was divided at each level into two three-bedroom apartments, accessed via a central staircase and hall. La terrasse attenante de quatre étages a été divisée à chaque niveau en deux appartements de trois chambres, desservis par un escalier central et un hall. Le bâtiment de deux étages, situé à l'angle arrière du site a été réaffecté pour accueillir le centre culturel et l'espace événementiel, car sa structure de toit à longue portée et son grand volume ouvert le rendaient particulièrement adapté aux rassemblements et aux spectacles.

Enfin, les espaces extérieurs entre les bâtiments ont été reprogrammés en une série d'espaces paysagers, comprenant une cour d'entrée commune sur la Müllerstraße, un terrain de basket fermé sur la Corneliusstraße, et un escalier d'amphithéâtre central en contrebas et un espace événementiel reliant le niveau d'accès extérieur à la terrasse de la Müllerstraße.

STRATÉGIE DE CONSTRUCTION

La stratégie de construction employée pour le projet Bellevue di Monaco peut être caractérisée par une double approche, façonnée par les limites du budget du projet.

La première approche a donné la priorité à la réparation et à la réutilisation du tissu existant plutôt qu'à la démolition ou à la substitution par de nouveaux matériaux. Matthias Marschner, de Hirner & Riehl Architekten, a consacré trois ans à la rénovation méticuleuse des bâtiments, en se concentrant sur une approche



Source: Hirner & Riehl



Source: DETAIL Magazine



Source: Hirner & Riehl

« centimètre par centimètre ». Les fenêtres et les installations n'ont été remplacées que lorsque cela s'avérait nécessaire, en veillant à préserver autant que possible la structure d'origine (Topping it Off : Bellevue di Monaco by Hirner & Riehl Architekten, 2021). Une intervention plus importante a été nécessaire pour réparer et renforcer la structure du toit à longue portée en treillis de bois du centre culturel. Dans ce cas, les fermes ont été contreventées avec des éléments structurels supplémentaires en bois lamellé-collé là où c'était nécessaire, assurant à la fois la stabilité structurelle et la préservation de la forme originale du bâtiment.

Le deuxième aspect de la stratégie concernait la recherche de main-d'œuvre bénévole. En réponse au budget limité, une stratégie d'approvisionnement a été élaborée pour un processus de construction dirigé par des bénévoles. Des entrepreneurs locaux ont été recrutés pour former les réfugiés aux techniques de construction, favorisant ainsi une approche collaborative et inclusive du projet (Hirner Und Riehl Architekten, 2020). De nombreuses entreprises artisanales locales ont participé à la construction, saisissant l'occasion d'offrir une formation aux réfugiés et renforçant encore la durabilité sociale du projet (Bellevue di Monaco Munich, 2020).

La conception, l'acquisition et la fabrication des meubles du café Bellevue sont un exemple de cette éthique participative et basée sur le volontariat. Quinze étudiants de la faculté de design de l'université des sciences appliquées de Munich, ainsi que des réfugiés, ont collaboré avec l'architecte Matthias Marschner, le designer industriel Michael Gelmacher et le fabricant de meubles GO IN. Des ateliers de conception participative ont facilité la collaboration entre les étudiants et les réfugiés, Maurus Reisenthel, directeur artistique de GO IN, offrant des conseils depuis le concept initial jusqu'à la fabrication, en passant par le développement technique. Ces ateliers ont débouché sur une série de chaises en contreplaqué et en tube d'acier, ainsi que sur des tables modulaires. Une fois le projet achevé, le mobilier a été mis en vente, 100 % des recettes étant reversées à la coopérative Bellevue di Monaco (Furniture for Bellevue di Monaco, 2020).



Source: Hirner & Riehl



RESSOURCES

SITES INTERNET

Bellevue di Monaco München – Hirner Riehl Architekten,. Available at:
<https://hirnerundriehl.de/project/bellevue-di-monaco/> (Accessed: 10 December 2024).

Bellevue di Monaco Munich (2020) hirnerundriehl.de

Furniture for Bellevue di Monaco (2020) hirnerundriehl.de. Available at:
<https://hirnerundriehl.de/project/moeblierung-bellevue-di-monaco/>
(Accessed: 13 December 2024).

Hirner Und Riehl Architekten (2020) hirnerundriehl.de. Available at:
<https://hirnerundriehl.de/presse/bellevue-di-monaco/>.

The Story – Bellevue di Monaco (2020) hirnerundriehl.de. Available at:
<https://hirnerundriehl.de/project/die-geschichte-bellevue-di-monaco/> (Accessed: 29 December 2024).

What is Bellevue di Monaco? bellevuedimonaco.de. Available at:
<https://bellevuedimonaco.de/english/>.

ARTICLES ET RAPPORTS

Topping it Off: Bellevue di Monaco by Hirner & Riehl Architekten (2021) [detail.de](https://www.detail.de). Available at:
https://www.detail.de/de_en/topping-it-off-bellevue-di-monaco-by-hirner-riehl-architekten?srsItd=AfmBOoriPFg8_pY9UzjnJdUDtEA8LD_6PNdTGN9LRN1xKAffVwZ-w3ug (Accessed: 29 December 2024)

BRUXELLES

APPARTEMENT DE JULIE



RÉSEAU D'ACTEURS

Rotor
IdealHome Development

DURÉE DU PROJET

2012

TYPLOGIE



DEGRÉ DE RÉNOVATION

Petite rénovation (rafraîchissement des espaces de service, réutilisation des matériaux et équipements)

RÉNOVATION PARTICIPATIVE?

Oui / ~~Non~~

TECHNIQUES DE CONSTRUCTION CIRCULAIRE?

Oui / Non

MIXITÉ D'USAGE?

Oui / ~~Non~~



Source: Rotor

RÉSUMÉ

La circularité des matériaux est un défi majeur pour l'industrie de la construction. Il est possible de réduire l'impact écologique à différentes échelles, que ce soit en évitant la destruction des bâtiments ou en utilisant des matériaux éco-conçus. Alors que l'on s'attache à préserver les structures existantes, les équipements et les équipements d'une maison sont souvent négligés. Pendant des siècles, la standardisation et la production de masse des matériaux de construction ont symbolisé le progrès.

Cependant, cela a généré un préjudice important pour les ressources naturelles, les écosystèmes et la gestion des déchets, en plus de contribuer à la production d'émissions de gaz à effet de serre. C'est dans ce contexte qu'est né le collectif d'architectes Rotor. Spécialisé dans la réutilisation des matériaux de construction, Rotor a créé une coopérative qui se concentre sur la déconstruction, la rénovation et la revente de matériaux de seconde main. Cette approche s'inscrit dans la lignée d'initiatives telles que Upcycling Trust, qui promeuvent des économies locales à faible émission de carbone en étendant le principe de circularité aux moindres détails de la production de logements.

Cette étude de cas montre comment l'approche de Rotor intègre des pratiques de rénovation durable, en particulier dans le contexte des projets CLT/BRS. Grâce à ses méthodes, Rotor met en évidence l'intégration de matériaux réutilisés dans les projets de rénovation et montre comment les principes de la conception durable peuvent être appliqués à tous les niveaux de la construction.

ASPECTS FINANCIERS

Saint-Josse-ten-Noode, située dans la région de Bruxelles-Capitale, est la commune la plus densément peuplée et la plus diversifiée de la région, tant en termes de nationalités que de catégories démographiques.

Historiquement, elle a été caractérisée par des problématiques socio-économiques, avec une proportion importante de sa population confrontée à des conditions de vie défavorisées.

Ces dernières années, la municipalité a connu une évolution de son marché immobilier. Les immeubles sont de plus en plus achetés par des classes sociales supérieures qui recherchent la proximité du quartier européen, ce qui modifie le paysage socio-économique local.

En 2023, le prix médian des ventes d'appartements à Saint-Josse s'élevait à 235 000 euros, soit un peu moins que le prix médian de 255 100 euros dans la région de Bruxelles-Capitale.

Cette rénovation à petit budget s'inscrit dans des modèles économiques axés sur la réduction des coûts grâce à des matériaux de récupération tout en favorisant la durabilité, puisqu'il s'agit d'un appartement privé (Saint-Josse-ten-Noode | IBSA).

PUBLIC CIBLE

Dans ce projet, nous ne voyons qu'une partie du champ d'action de Rotor, qui n'est ici responsable que de la partie conception de la rénovation. Ils proposent également un service d'assistance à la conception. Cela signifie qu'un particulier peut faire appel à leurs services pour une rénovation au même titre qu'une entreprise publique. Rotor est également compétent dans le domaine de la recherche et réalise également des publications et des expositions.

De plus, en lançant Rotor Deconstruction, un projet autonome dérivé de Rotor, ils encouragent et facilitent la réutilisation des éléments de construction. L'atelier est basé à Bruxelles et ouvert à tous.

FORMULATION DU BRIEF ET PROCESSUS DE CONCEPTION

La réutilisation des matériaux de construction a connu une résurgence dans le design contemporain en raison de son potentiel de réduction de l'impact sur l'environnement.

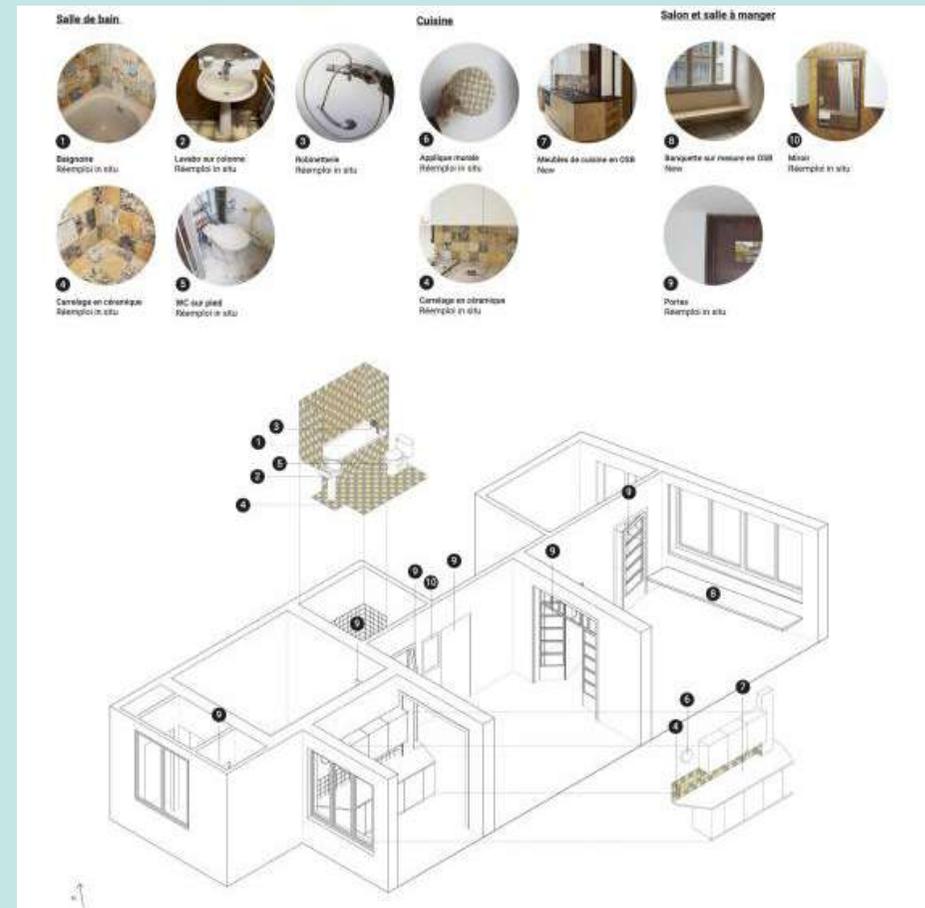
Rotor a été à l'avant-garde de ce mouvement. Connu pour ses approches innovantes en matière de rénovation durable, Rotor prône l'extension du cycle de vie des matériaux et des équipements. Ce projet illustre leur mission en explorant l'utilisation créative de composants récupérés dans le cadre d'une rénovation circulaire.

La transformation de cet appartement, conçu à l'origine par Julien Roggen en 1937, a consisté à réaliser une rénovation rentable guidée par une double approche : maximiser la réutilisation des éléments existants et incorporer principalement des matériaux biosourcés là où de nouveaux ajouts étaient nécessaires. Dans cette optique, le projet visait à relever les défis environnementaux posés par l'industrie de la construction, l'un des plus grands contributeurs à la pollution mondiale et à la production de déchets.

Le processus de réutilisation des éléments existants a commencé par une étude détaillée de l'appartement, visant à évaluer l'état et les dimensions des éléments susceptibles d'être incorporés dans le projet final. Les portes, les architraves et les luminaires existants ont été soigneusement évalués et intégrés dès le départ, afin d'assurer la continuité de l'espace et de minimiser la nécessité d'utiliser de nouveaux matériaux.

INTERVENTION ARCHITECTURALE

La cuisine, qui ne faisait pas partie du plan d'origine, a été déplacée du côté de la cour, ce qui a permis d'étendre les espaces de vie et de favoriser un flux spatial plus cohérent. De même, la salle de bains a été repositionnée pour occuper l'ancien hall d'entrée, optimisant ainsi la fonctionnalité globale et la distribution spatiale de l'appartement. Conformément aux principes de conception durable du projet, des meubles sur mesure ont également été créés, notamment des meubles bas de cuisine personnalisés, un banc en OSB pour le salon et une armoire à pharmacie spécialement conçue pour la salle de bains.



Source: Rotor



Source: IdealHome Development

STRATÉGIE DE CONSTRUCTION

Rotor a collaboré étroitement avec le client et IdealHome Development, l'entrepreneur, pour assurer la réussite du projet de rénovation.

Un nombre important d'éléments existants sur site ont été réutilisés. Des charpentiers qualifiés ont été employés pour déplacer et réinstaller toutes les portes de l'appartement. Les équipements sanitaires, comprenant le lavabo, la baignoire, les toilettes et la pomme de douche, ont été soigneusement enlevés et réutilisés pour la nouvelle configuration de la salle de bains. De même, les carreaux de sol en céramique ont été récupérés non seulement dans l'ancien hall et l'ancienne salle de bains, mais aussi dans d'autres appartements de l'immeuble qui étaient rénovés en même temps. Ces carreaux ont été méticuleusement nettoyés par le propriétaire avant d'être reposés dans un nouvel agencement, où ils ont été utilisés pour former un dossier dans la cuisine et pour carreler le sol et les murs de la nouvelle salle de bains.

Les seuls matériaux supplémentaires introduits dans le projet sont l'isolation, les panneaux OSB pour les revêtements de sol et le mobilier, ainsi que les systèmes mécaniques et électriques, qui comprennent l'alimentation en eau, l'évacuation et le chauffage (Appartement de Julie Poster, 2024) (Charite - Transformation of a 1930s Apartment, 2024) (Rénovation Respectueuse à Saint-Josse, 2024).

EN SAVOIR PLUS

La présentation de ce projet est un moyen de mettre en valeur le mouvement et d'inciter les individus à s'intéresser à la dynamique locale pour savoir si des acteurs de ce type existent dans leur région - ou s'ils s'y substituent.

Rotor a publié un inventaire en ligne du secteur professionnel des matériaux de construction récupérés en Belgique, en France, au Luxembourg et aux Pays-Bas : <https://opalis.eu/en>

Pour le Royaume-Uni: <https://www.salvoweb.com/>

Kit d'outils de réutilisation - issu d'un projet européen : <https://vb.nweurope.eu/projects/project-search/fcrbe-facilitating-the-circulation-of-reclaimed-building-elements-in-northwestern-europe/news/reuse-toolkit-material-sheets/>

Vous pouvez également suivre le projet Interreg North Sea project - Circular Trust renforçant l'approche de la conception durable.



RESSOURCES

SITES INTERNET

Charite - Transformation of a 1930s Apartment rotordb.org. Available at: <https://rotordb.org/en/projects/charite-transformation-1930s-apartment> (Accessed: 29 December 2024).

Low-tech Lab – [ENQUÊTE #9] À la rencontre de ROTOR. Available at: <https://lowtechlab.org/fr/actualites-blog/enquete-9-a-la-rencontre-de-rotor> (Accessed: 30 December 2024).

Rénovation Respectueuse à Saint-Josse idealhomedevlopment.be. Available at: <https://www.idealhomedevlopment.be/en/chantiers/renovation-respectueuse-a-saint-josse/> (Accessed: 13 December 2024).

Rénovations intérieures, IdealHome. Available at: <https://www.idealhomedevlopment.be/renovations-interieures> (Accessed: 30 December 2024).

ARTICLES ET RAPPORTS

Appartement de Julie Poster. Available at: https://rotordb.org/sites/default/files/2024-07/240612_Communication%20Appt%20Julie.pdf (Accessed: 29 December 2024).

Les émissions du secteur mondial du bâtiment restent élevées et continuent d'augmenter(2024). Available at: <https://www.unep.org/fr/actualites-et-recits/communique-de-presse/les-emissions-du-secteur-mondial-du-batiment-restent> (Accessed: 13 December 2024).

Reuse and Low-Tech | Rotor. Available at: <https://rotordb.org/en/stories/reuse-and-low-tech> (Accessed: 30 December 2024).

Reuse toolkit: Material sheets | Rotor . Available at: <https://rotordb.org/en/projects/reuse-toolkit-material-sheets> (Accessed: 30 December 2024).

META PLATEAU PROJECT



RÉSEAU D'ACTEURS

Habiter 2030
MEL
Ville de Lille
Bailleurs sociaux

DURÉE DU PROJET

2022 - 2023 (non-construit)

TYPLOGIE



DEGRÉ DE RÉNOVATION

Transformation en profondeur
(rénovation proposée : extensions,
reconfiguration des rez-de-chaussée et
aménagement des espaces extérieurs)

RÉNOVATION PARTICIPATIVE?

Oui / ~~Non~~

TECHNIQUES DE CONSTRUCTION CIRCULAIRE?

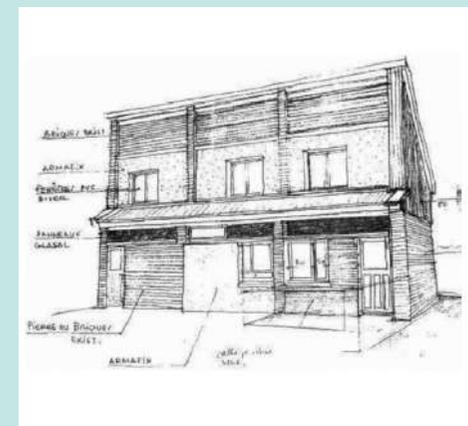
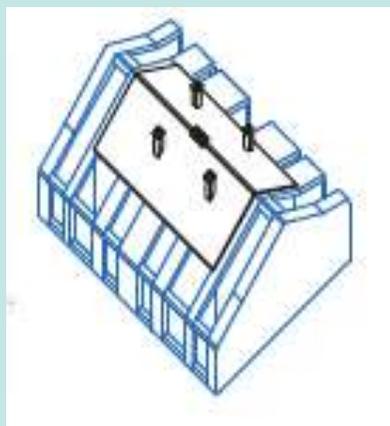
Oui / Non

MIXITÉ D'USAGE?

Oui / ~~Non~~



Source: Habiter2030



RÉSUMÉ

Fondée en 2016, l'association Habiter 2030 a été créée pour soutenir l'équipe éponyme participant à la compétition Solar Decathlon Europe 2019 (SDE), qui portait sur la rénovation de maisons des années 1930. L'association vise à réunir diverses perspectives, notamment académiques, urbanistiques, architecturales, de construction et de gouvernance locale. Après sa victoire en juillet 2019, l'équipe Habiter 2030 a élargi sa mission au-delà de la compétition, en s'attaquant à des défis plus larges de la rénovation durable.

En particulier en mettant en place le Meta Plateau Project (MPP) qui a été développé comme une initiative démonstrative avec deux éditions tenues sur le site du Petit Maroc à Lille et à Tergnier, tous deux dans le nord de la France. L'objectif est de mettre en contact des étudiants de différentes disciplines impliquées dans le développement urbain et la construction. Il s'agit de mettre en lumière les enjeux économiques et techniques de massification de la rénovation dans la région des Hauts-de-France, un territoire clé pour l'amélioration de la performance énergétique du parc immobilier ancien.

La deuxième édition du MPP, dont il est question ici, met l'accent sur des actions concrètes sur le terrain et explore les propositions développées par les équipes d'étudiants participantes. Le site de Petit Maroc a également été désigné comme démonstrateur pour le Upcycling Trust, afin de présenter des pratiques de rénovation innovantes. Le défi va au-delà des améliorations techniques, car ces logements sont occupés. La rénovation sans déplacement des résidents est rare, ce qui souligne l'approche innovante et socialement inclusive d'Habiter 2030. L'urgence du projet est amplifiée par la nouvelle réglementation du gouvernement français interdisant la location de "logement passoire thermique" (« logements classés F ou G en termes de performance énergétique) à partir de 2023.

Dans la zone d'étude, des lotissements entiers entrent dans cette catégorie, ce qui les rend impropres à l'habitation selon les nouvelles normes. Les implications sont importantes, avec des répercussions économiques potentielles tant pour les résidents que pour les propriétaires. Le modèle démontré par Habiter 2030 et le MPP peut être reproduit, en particulier dans les régions avec un parc de logements vieillissants nécessite des améliorations énergétiques. En France, seulement 1 % des projets BRS (Bail Réel Solidaire) sont basés sur la rénovation, et il n'est pas certain que ce chiffre comprenne des projets concernant des logements occupés. L'accent mis par le projet sur la rénovation des espaces occupés le distingue encore davantage, en comblant une lacune dans la mise en œuvre actuelle du BRS et en offrant un modèle pour des solutions de logement durables et socialement inclusives.

PARTIES PRENANTES

Étudiants de :

Institut National des Sciences Appliquées Hauts-de-France (INSA) - Ingénierie, Valenciennes

École Nationale Supérieure des Arts et Métiers (ENSAM) - Ingénierie, Lille

École Nationale Supérieure d'Architecture et de Paysage de Lille (ENSAPL) - Architecture, Lille

Faculté des Sciences Appliquées (FSA), Université d'Artois - Génie Civil, Béthune

Professionnels de:

Métropole Européenne de Lille (MEL): L'organe directeur du développement urbain et régional de l'aire métropolitaine de Lille

Lille Métropole Habitat (LMH): Le principal fournisseur de logements sociaux de la métropole européenne de Lille. .

Maisons & Cités: Entreprise de logement social opérant dans la région des Hauts-de-France.

ICF Habitat: Filiale de la SNCF, spécialisée dans le développement et la gestion de projets de logements sociaux et abordables.

Ville de Lille: Elle soutient les initiatives de régénération urbaine et de développement communautaire.

Les Compagnons du Devoir et du Tour de France: Une organisation française spécialisée dans la formation d'artisans par le biais de l'apprentissage, combinant expérience pratique et voyage à travers la France pour maîtriser leurs métiers.

ASPECTS FINANCIERS

Situé en lisière du quartier de Fives à Lille, le secteur du Petit-Maroc est une enclave présentant des typologies d'habitat diversifiées : maisons groupées, jumelées, sur cour, et logements à loyer modéré.

L'étude MPP2 se concentre sur les petits logements de plain-pied connus sous le nom "de maisons de l'Abbé Pierre". Ces logements, qui appartiennent au bailleur social Lille Métropole Habitat (LMH), font partie d'un parc de logements vacants et vétustes.

Les rénovations, notamment en site occupé, se doivent de limiter les coûts. En se concentrant sur des interventions stratégiques et des techniques de massification, il sera possible d'améliorer l'approche énergétique globale sur le long terme et de préserver l'identité architecturale du quartier.

FORMULATION DU BRIEF ET PROCESSUS DE CONCEPTION

Développer un cadre global pour la transformation écologique des bâtiments, en tenant compte de la variété des échelles urbaines, des styles architecturaux et des configurations spatiales dans la Cité Jardin, Tergnier.

AT NEIGHBOURHOOD SCALE

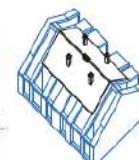


ALL URBAN PROJECTS COMBINED

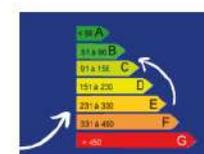
'Densification'
Densifying a network of human connections, training, skills, and economic activities. Expanding gardens and transport systems webs. Increasing opportunities for people to meet and interact.

'Massification'
Scaling up through a network of knowledge, expertise, and capabilities, as well as through energy production strategies aimed at achieving neighbourhood self-sufficiency. Massifying by sharing spaces, knowledge, and energy. Sustainable urban renovation is deeply aligned with the desires of residents.

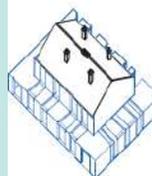
'PELLÉE' THROUGH-TYPE



The 'Pellée traversant' through type offers single-storey homes with a bioclimatic glasshouse oriented the south, allowing the living rooms to be enlarged. To the north, a communal area accommodates vertical circulation and acts as a buffer space.

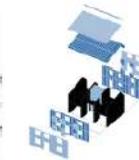


'PELLÉE' DUAL ORIENTATION TYPE

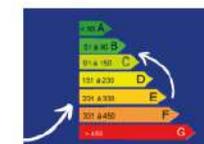


The 'Pellée dual orientation' type, with its dual orientation, allows for larger homes with an extra bedroom on the ground floor. The living spaces are bigger and brighter.

'TRANSITORY' TYPE



Gaining almost 45% more floor space, the new 'transitory' type house, with its new sustainable envelope, is now able to accommodate a volume that can adapt to the changing needs of its occupants and their uses.



Source: Habiter2030

INTERVENTION ARCHITECTURALE

Un certain nombre de typologies résidentielles existantes ont été identifiées et des solutions spécifiques ont été développées pour chaque scénario :

Type de logement « Pelée » : cette typologie propose une extension du type de logement Pelée pour créer une serre bioclimatique orientée vers le sud, augmentant la surface des espaces de vie au rez-de-chaussée, et une zone partagée au nord, offrant une circulation verticale et des fonctions supplémentaires.

Type « Pelée » à double orientation : cette typologie propose une stratégie d'extension alternative pour le type de logement Pelée qui crée une serre pour permettre une double orientation solaire, maximisant la lumière du jour, agrandissant les espaces de vie existants et fournissant de l'espace pour une chambre supplémentaire au rez-de-chaussée.

Type « transitoire » : cette typologie propose une stratégie d'extension et de modernisation des maisons mitoyennes en briques existantes, qui consiste à envelopper la structure existante d'une nouvelle enveloppe durable et à augmenter de 45 % la surface au sol afin de permettre à ces maisons de s'adapter à l'évolution de leurs occupants.

Chaque proposition utilise un système d'isolation à base de paille, une option respectueuse de l'environnement qui réduit les coûts et le temps en maximisant l'efficacité de la main-d'œuvre et de l'utilisation des matériaux.

En outre, les déchets provenant des bâtiments dont la démolition est prévue à Cité Jardin seront réutilisés pour créer une salle communautaire abritant un centre de ressources de quartier.



RESSOURCES

SITES INTERNET

Notre association - HABITER2030 . Available at:

<https://www.habiter2030.com/notre-association/> (Accessed: 29 December 2024).

ARTICLES ET RAPPORTS

FR, R. (2023) 'MPP #2 : Jeunes pousses et ramifications de solutions', HABITER2030, 12 July.

Available at:

<https://www.habiter2030.com/2023/07/12/mpp-2-jeunes-pousses-et-ramifications-de-solutions/>

(Accessed: 24 December 2024).

Les maisons de l'Abbé Pierre du Petit Maroc (2024). Available at:

<https://www.youtube.com/watch?v=a0FsyUmBF4> (Accessed: 29 December 2024).

The Garden City: A Mixed Architectural Model in Transition' (2024). Habiter2030. Available at:

<https://www.habiter2030.com/wp-content/uploads/2024/10/2024-09-Habiter2030-Poster-Tergnier-EXE-MAJ-CTB-EN.pdf>(Accessed: 23 December 2024).

RENNES

TOUR CÉZEMBRE



84

RÉSEAU D'ACTEURS

Archipel Habitat
Rennes Metropole
RVA architectes
Ville de Rennes

DURÉE DU PROJET

2022 - 2026 (en cours)

TYPLOGIE



DEGRÉ DE RÉNOVATION

Réhabilitation majeure (projet de rénovation, agrandissements, restructuration des rez-de-chaussée et aménagement paysager)

RÉNOVATION PARTICIPATIVE?

Oui / Non

TECHNIQUES DE CONSTRUCTION CIRCULAIRE?

Oui / Non

MIXITÉ D'USAGE?

Oui / Non



Source: Archipel Habitat



Source: Archipel Habitat

RÉSUMÉ

Le projet Tour Cézembre fait partie d'une initiative plus large visant à revitaliser le quartier de Maurepas à Rennes. Cet effort de rénovation urbaine se concentre sur la réhabilitation de plusieurs tours afin de soutenir le programme Bail Réel Solidaire (BRS), qui aide les ménages à faibles revenus à acheter des logements en séparant la propriété du terrain de celle des bâtiments. Cela permet de réduire les coûts d'acquisition et de favoriser la mixité sociale dans le quartier. En privilégiant la rénovation à la démolition, le projet contribue également au renouvellement du parc de logements tout en améliorant l'attractivité du quartier pour les habitants actuels et futurs.

Avec un investissement de 20 millions d'euros, la rénovation de la Tour Cézembre vise à rénover 84 logements, dont 21 logements BRS et 63 appartements sociaux. Le projet vise à améliorer la fonctionnalité et les performances du bâtiment tout en introduisant des espaces communs de haute qualité pour renforcer le sentiment d'appartenance à la communauté. Afin de minimiser les perturbations, la rénovation sera effectuée sur un site occupé, les locataires étant relogés dans des logements de transition pendant seulement 6 à 8 semaines au cours de la construction (Rennes Métropole, 2024).

PARTIES PRENANTES

Maître d'Ouvrage : Archipel Habitat, en tant que bailleur social, est également chargé de la réhabilitation des tours et de la gestion des logements.

Chef de projet : Le cabinet d'architecture RVA est chargé de la conception et de la maîtrise d'œuvre des travaux de réhabilitation des tours Brocéliande et Cézembre.

Les financeurs : La Ville de Rennes et Rennes Métropole soutiennent le projet par des financements, mais interviennent également en tant que facilitateurs pour les démarches administratives.

Société civile : les résidents des tours et les associations de quartier sont fortement impliqués dans le processus de consultation, contribuant à la conception des aménagements et à l'amélioration directe de leur cadre de vie.

ASPECTS FINANCIERS

Le quartier de Maurepas, au nord de Rennes, fait l'objet d'une rénovation urbaine importante, avec un accent mis sur l'amélioration des équipements existants et la création de nouveaux équipements. Le quartier compte une forte proportion de logements sociaux (93,7 %). Pour garantir l'accessibilité, Rennes Métropole a plafonné les prix du foncier, en maintenant le prix de vente moyen des logements à 2 055 € le m² (hors parking) et à 2 000 € le m² dans les secteurs ANRU, tels que Maurepas.

A titre de comparaison :

Prix médian d'une maison à Rennes : 4 794 € le m²

Prix médian d'un appartement à Rennes : 4 713 € le m²

(Prix m² vente Maison à Rennes (35000) : OuestFrance-Immo, Prix m² vente Appartement à Rennes (35000) : OuestFrance-Immo)

Le modèle BRS, similaire au Community Land Trust (CLT), promeut le logement abordable en séparant les coûts du terrain et de la construction. Bien que les deux modèles donnent la priorité à l'accessibilité, le BRS est dirigé par l'État et met moins l'accent sur la gouvernance communautaire que le CLT, qui se concentre sur une participation et des avantages plus larges pour la communauté (L'ADN du projet urbain | Rennes Maurepas).

Veillez-vous référer au tableau de la page suivante pour une analyse comparative.

FORMULATION DU BRIEF ET PROCESSUS DE CONCEPTION

Le cahier des charges pour la rénovation de la Tour Cézembre était axé sur un investissement de 20 millions d'euros, avec pour objectif la rénovation de 84 logements, dont 21 logements sociaux (BRS) et 63 appartements locatifs sociaux. Le projet visait à revitaliser les fonctions privées et publiques de l'immeuble, en mettant l'accent sur l'amélioration de la qualité de vie des résidents. La rénovation a été conçue pour améliorer les performances et la fonctionnalité du bâtiment existant tout en intégrant de nouveaux espaces communs de grande qualité afin de renforcer le sentiment d'appartenance des habitants.

INTERVENTION ARCHITECTURALE

Pour les fonctions privées, l'objectif principal était de rénover les intérieurs des appartements et les balcons extérieurs des loggias dans quatre types d'appartements distincts :

Type T2 : un appartement d'une chambre à coucher

Types T3 et T3bis : deux variantes d'appartements de deux chambres à coucher

Type T4 : Un appartement de trois chambres à coucher

En ce qui concerne les fonctions publiques, la rénovation du rez-de-chaussée a été essentielle pour créer des espaces communs et de travail, entièrement vitrés et de grande qualité, rendant ces zones visibles depuis la rue. En outre, de nouveaux espaces publics partagés ont été introduits au dernier étage pour les résidents, renforçant ainsi l'atmosphère communautaire du bâtiment. Cette stratégie visait à trouver un équilibre entre la vie privée et la vie en communauté, tout en revitalisant les aspects internes et externes du bâtiment.

(Requalification des Tours allée de Brno, Maurepas à Rennes, 2024)
(Tour Cézembre).

Dispositif	Bail Réel Solidaire (BRS)	Community Land Trust (CLT)
Origine	France	États-Unis (propagation dans d'autres pays, comme l'Angleterre, l'Écosse et l'Irlande)
Objectifs principaux	Accession à la propriété à un prix abordable en séparant le terrain et le bâti.	Logement abordable, autonomisation des communautés, gestion des terres
Propriété foncière	Le terrain appartient à une collectivité publique ou à un organisme à but non lucratif	Le terrain appartient à un organisme communautaire à but non lucratif ou à une fiducie
Propriété du bâtiment	Le bâtiment appartient à des particuliers ou à des familles	Le bâtiment appartient à des particuliers ou à des familles
Durée du bail foncier	Jusqu'à 99 ans	Long terme, jusqu'à 99 ans ou plus
Prix du foncier	Les propriétaires louent le terrain	Les propriétaires louent le terrain
Implication de la communauté	Implication limitée dans la gouvernance	Forte implication dans la gouvernance et la prise de décision
Utilisation du terrain	Essentiellement pour des usages résidentiels	Peut inclure des espaces résidentiels, commerciaux et communautaires
Gouvernance	Par des organismes de logement publics ou à but non lucratif	Par un conseil d'administration composé de résidents, de membres de la communauté et de parties prenantes plus larges
Priorité de l'offre de logement	Accroître le nombre de logements abordables	Priorité à la durabilité à long terme de la communauté, au logement et aux espaces verts
Localisation	Zones urbaines en France	Zones urbaines et rurales aux États-Unis, au Royaume-Uni et ailleurs
Avantages principaux	Réduire le coût du logement, en particulier dans les zones à forte demande, minimisant ainsi l'effet de la gentrification.	Garantir l'accessibilité à long terme et le contrôle par la communauté, en évitant la gentrification

Source: Author

Pour plus d'informations

<https://rennes-maurepas.fr/decouvrir-le-projet-urbain/la-carte-interactive/>

<https://rennes-maurepas.fr/explorer-le-quartier/loffre-de-logements/>



Source: Archipel Habitat



Source: Archipel Habitat



RESSOURCES

SITES INTERNET

L'offre de logements, Rennes Maurepas. Available at:
<https://rennes-maurepas.fr/explorer-le-quartier/loffre-de-logements/>
(Accessed: 30 December 2024).

Nouvelle opportunité d'accession sociale | Archipel habitat .
Available at:
<https://www.archipel-habitat.fr/mieux-nous-connaître/actualités/nouvelle-opportunité-d'accession-sociale> (Accessed: 10 December 2024).

ARTICLES ET RAPPORTS

RENAUD, D. et al. (2024) Renouvellement urbain – Maurepas Gros-Chêne - Rennes, Dossier de presse. https://www.archipel-habitat.fr/sites/default/files/2024-05/DP_BRNO_150524.pdf.

Requalification des Tours allée de Brno, Maurepas à Rennes (2024).
Available at:
<https://www.youtube.com/watch?v=r5ZF380quY4> (Accessed: 30 December 2024).

Tour Cézembre | Archipel habitat . Available at:
<https://www.archipel-habitat.fr/trouver-un-logement/acheter-un-logement/programmes-en-cours/tour-cezembre> (Accessed: 30 December 2024).

Un chantier de rénovation urbaine dans le quartier de Maurepas à Rennes (2024). Available at:
<https://www.youtube.com/watch?v=r22BOlqxDaQ> (Accessed: 30 December 2024).

ANNEXE



530 LOGEMENTS

Localisation	Grand Parc Neighbourhood, Bordeaux, France
Mots-clés	Logement social, rénovation de masse, rénovation en site occupé
Ressources	https://miesarch.com/work/3889 https://www.lacatonvassal.com/index.php?idp=80



THE DAY AFTER HOUSE

Localisation	Madrid, Espagne
Mots-clés	Construction circulaire, réemploi adaptatif, maison privée
Ressources	https://takksarchive.cargo.site/the-day-after-house



NEKKERSPUT

Localisation	Gand, Belgique
Mots-clés	Logement social, rénovation de masse, extension
Ressources	https://divisare.com/projects/461892-dblv-dierendonck-blancke-lust-van-de-ginste-architects-filip-dujardin-dennis-de-smet-nekkersput



HOUSE ROT ELLEN BERG

Localisation	Oudenaarde, Belgique
Mots-clés	Rénovation, maison privée
Ressources	https://miesarch.com/work/2409 https://architectenjdvv.com/projects/rot-ellen-berg/



DEFLAT, KLEIBURG - BIJLMERMEER

Localisation	Amsterdam, Pays-Bas
Mots-clés	Rénovation, réaménagement
Ressources	https://www.xvwarchitectuur.nl/kleiburg



VENIZÉLOS

Localisation	Bruxelles, Belgique
Mots-clés	Auto-rénovation assistée, rénovation lourde
Ressources	https://cltb.be/projet/venizelos/

UPCYCLING TRUST

UN NOUVEAU MODÈLE DE LOGEMENT ABORDABLE AXÉ SUR LA DÉCARBONISATION ET LA DÉCOMMODIFICATION

Alors que la crise du logement frappe les villes de toute la région, la production de logements abordables est plus importante que jamais. Cependant, la construction de nouveaux logements est souvent en contradiction avec les objectifs de développement durable des villes. Parallèlement, le parc immobilier de la région de l'ENO doit être rénové pour atteindre les objectifs climatiques.

Le projet Upcycling Trust vise à résoudre ces problèmes en modifiant le Community Land Trust (CLT), qui connaît déjà un succès fulgurant. Les CLT de Cork, Gand, Lille, Rennes et Bruxelles veulent tester cette nouvelle stratégie de recyclage et utiliser une approche circulaire de la rénovation.

Grâce au projet Upcycling Trust, ces CLT mettront en place des projets pilotes dans le cadre desquels des stratégies juridiques, organisationnelles, techniques, financières et d'engagement communautaire seront élaborées. Les leçons tirées de ce travail seront ensuite partagées par le biais de maisons témoins et de documents écrits afin que les conclusions puissent être utilisées pour modifier structurellement la politique urbaine en matière de logement abordable dans les villes pilotes et au-delà.

Plus d'infos :

upcyclingtrust.nweurope.eu



Upcycling Trust

BEST PRACTISES AND
INSPIRING EXAMPLES

LUCIE CAMBIANICA
EOGHAN HORGAN
(HABITER2030)

Notes de fin