

L'art de loger deux "longères" dans une allée

Au-delà du fond, qui privilégie la simplicité et l'épure à "l'excès de bavardage", selon les architectes Jean-Michel Favre et Éric Libes, l'originalité du projet réside d'abord dans le dispositif de la location-accession qui permet à des ménages primo-accédants de devenir propriétaire de leur logement, pour un prix raisonnable, après une phase locative de quelques années. Néophyte en matière de montage de ce type d'opération, plus proche de la maison individuelle que du collectif, le maître d'ouvrage Ideis, société anonyme coo-

pérative d'HLM filiale de Haute-Savoie Habitat, prouve aussi tout l'intérêt de mobiliser des espaces libres en cœur de ville, pour loger des personnes à revenus modestes. L'exemple de cette allée déserte reconverte en espaces à vivre, participe ainsi d'une réflexion plus large sur de nouveaux modes d'habitat, peu consommateurs d'espace. Ou l'art de construire dans les arrière-cours ou les jardins... Une idée qui fera florès dans un département irrémédiablement grignoté par l'urbanisation.

mots clés

logement individuel groupé
rue et place
bois
urbanisme

adresse

144 route des Belhiardes /
91 route de la Tuilerie
74410 Saint-Jorioz

SAINT-JORIOZ

LOGEMENTS GROUPÉS "LES LIPARIS" À SAINT-JORIOZ

MAÎTRE D'OUVRAGE
SOCIÉTÉ ANONYME COOPÉRATIVE
D'HLM IDEIS

MAÎTRISE D'OUVRAGE DÉLÉGUÉE
HAUTE-SAVOIE HABITAT

ÉQUIPE DE MAÎTRISE D'ŒUVRE
ARCHITECTES -
JEAN-MICHEL FAVRE ET ÉRIC LIBES
ÉCONOMISTE - LE GUILCHER
BET STRUCTURE - GMS STRUCTURES
BET FLUIDES - BETER PIERRE CACHAT

SURFACE UTILE : 557,94 M²
SHON : 587 M²

COÛT DES TRAVAUX
727 853 € HT

COÛT DE L'OPÉRATION (HORS FONCIER)
1 320 311 € TTC

DÉBUT DU CHANTIER : DÉCEMBRE 2011
LIVRAISON : JUIN 2013
MISE EN SERVICE : JUIN 2013



Sur cette parcelle communale étroite de 100 mètres de longueur, étirée d'est en ouest, sur 15 à 18,5 mètres de largeur, initialement destinée à devenir une voirie, l'architecte a installé un programme de six maisons individuelles groupées (quatre T4 de 80 m² et deux T5 de 93 m²) réparties entre deux ensembles alignés sur la partie nord. La complexité du projet a consisté à jouer avec la morphologie particulière du terrain et à organiser les stationnements en périphérie de façon à libérer de l'espace. Ou l'art de densifier en douceur en plein cœur d'un tissu pavillonnaire... Mais avant que de construire, un important travail a été réalisé pour traiter les eaux pluviales selon un circuit interne: des zones de rétention réalisées avec des empièvements (galets ronds) ont été mises en place devant les garages. Ce tapis drainant permet de ralentir les mouvements d'infiltration et d'éponger les remontées humides issues de la nappe phréatique.

Garages à l'extérieur

Organisés en duplex et en R+1, les six logements bénéficient chacun d'un jardin privatif et de deux places de stationnement, une couverte et une extérieure, situées de part et d'autre de la parcelle. Les garages viennent ainsi fermer le périmètre et, du même coup, l'intimiser tout en faisant le lien avec l'espace public (les deux rues perpendiculaires à l'axe du projet, qui viennent le clôturer). Compte tenu de la forme de la parcelle, le parti architectural a été de placer les pavillons au cœur du terrain, tout en les calant au maximum en limite nord de façon à dégager des espaces verts sur le côté opposé. Les deux bâtiments ont donc été alignés à cette lisière mais présentent, derrière un traitement homogène des façades, des gabarits différents, l'un d'entre eux étant plus long et plus profond que le premier. Une servitude de passage en stabilisé compacté, réservée à la copropriété, vient desservir les entrées situées au nord des "blocs" qui s'ouvrent, au sud, vers des jardins individualisés et coquets. Les volumes sont venus se glisser au plus près dans la géométrie du terrain, cadrés par les règles de cette zone pavillonnaire, notamment le CES (coefficient d'emprise au sol), règle qui a déterminé l'espace entre les bâtiments ainsi que leurs dimensions.

Rythmique en façade

Pas d'ostentation donc, mais une simplicité assumée, conforme par ailleurs à la vocation "bon marché" de logements attribués selon le dispositif de la location-accession à des ménages primo-accédants. Au nord, les entrées des différents logements ont été identifiées grâce à des claustras en mélèze qui viennent

les cadrer tout en servant de "garages" à vélo. Des îlots de végétalisation viennent séparer le pied des bâtiments du passage piétonnier, créant une zone intermédiaire de résidentialisation – ou de "privatisation" – des rez-de-chaussée. Sur cette façade, les fenêtres, deux par logement (chambre et salle de bain), sont par ailleurs réduites mais suffisantes, organisées selon un plan rigoureux et régulier qui crée un dialogue avec les lignes du bardage en bois, bardage qui habille aussi, de part et d'autre de la parcelle, les abris dédiés aux déchets ménagers. La masse des deux volumes principaux, qui n'est pas sans rappeler la géométrie des corps de ferme ou longères d'autrefois, est ainsi apaisée par cette composition rythmique que l'on retrouve aussi au sud, bien qu'avec un point de vue différent. De ce côté-ci en effet, les équilibres sont d'abord soutenus par de grandes fenêtres rectangulaires étirées de bas en haut (qui ont aussi vocation à capter le soleil) avec des garde-corps blancs qui viennent les fermer, composition identique et symétrique que l'on retrouve sur toute la façade.

Un modèle de simplicité

Pour parfaire l'équilibre, des brise-soleil viennent abriter les ouvertures situées en rez-de-jardin, occultant le soleil de midi et de l'après-midi. Ces treillis en bois, encadrés par une armature métallique, ont été taillés en biseau, de haut en bas, pour se rapprocher, en pied, de la façade, et respecter le fameux CES. L'art de biaiser avec les règles tout en les respectant... En revanche, les murs pignons des deux bâtiments, est et ouest, sont restés fermés: une façon de garantir l'équilibre de ces façades et de faciliter les performances de ces édifices construits en béton avec isolation extérieure, qui souscrivent aux performances BBC (Bâtiment Basse Consommation). Au final, dans les lignes et les matériaux, le projet tissé dans cette allée apparaît comme très logique et rationnel. Un exemple anti "bling-bling" à mettre en avant.



1



2



3



4



5

1 - Les garages sont dissociés des bâtiments

2 et 4 - Les logements en duplex bénéficient tous d'un jardin

3 et 5 - Les six maisons groupées sont desservies par une allée piétonne

collectif

LGT14-col029

CAUE
HAUTE-SAVOIE

L'îlot-S
7 esplanade Paul Grimault
bp 339
74008 Annecy cedex
Tél 04 50 88 21 10
Fax 04 50 57 10 62
caue74@caue74.fr
www.caue74.fr



Rédaction: Laurent Gammaz - novembre 2014
Photographies: Romain Bianchi
Conception graphique: Anthony Denizard, CAUE de Haute-Savoie