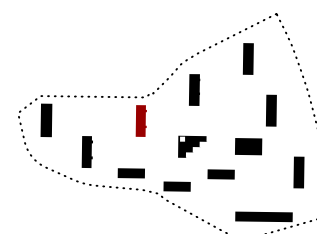


L'UNITE D'HABITATION

stratégie de valorisation et préservation



structure sociale

patrimoine

énergie

économie

Après de nombreuses années d'exploitation, les Résidences de la Côte 10-20 | 30-40, propriété d'une caisse de retraite, feront prochainement l'objet d'un assainissement de leur enveloppe, à l'instar de nombreux immeubles du quartier de Pré-Maudry qui ont déjà été, ou sont actuellement, rénovés.

Les locataires de l'unité d'habitation située en amont sont en grande majorité des personnes âgées, dont certaines résident sur place depuis l'origine. Les appartements, pour la plupart traversants, sont particulièrement appréciés par les habitants pour leurs qualités spatiales.

Récemment, Pro Senectute a mené l'étude « Vieilli chez soi » afin d'accompagner le propriétaire et les locataires dans une démarche participative visant à améliorer la qualité de vie des personnes âgées, ainsi que celle de l'ensemble des résidents des Résidences de la Côte. Cette démarche s'appuie sur l'adaptation des logements et le renforcement des solidarités de proximité.

Le projet a pour objectif d'élaborer une stratégie de valorisation et de préservation du bâti existant, en tenant compte des contraintes liées à l'occupation continue des lieux. L'enjeu consiste à définir une approche conciliant respect du patrimoine, assainissement énergétique et réalisation des travaux en site habité.

Plutôt que d'intervenir de manière lourde sur les façades, au risque d'en altérer le caractère intrinsèque, le projet privilégie des interventions ciblées et mesurées. L'ensemble de ces principes est synthétisé dans le guide identifiant les éléments clés, qui caractérisent l'identité des unités d'habitation.

1

Rez-de-chaussée

Les généreux rez-de-chaussée sont caractérisés par une grande qualité spatiale, ainsi que des matérialités et détails soignés. Cette qualité se traduit à travers des pans vitrés de haut en bas renforçant l'idée de rez-de-chaussée traversant. Le revêtement de sol, formé par des pavés de petit format, se prolonge à l'extérieur brouillant les limites de l'espace.

L'usage de feu de rencontre informel, renforcé par l'aménagement avec quelques tables et canapés permettent une certaine résilience thermique. Ainsi, les rez-de-chaussée seront considérés comme des espaces tempérés. L'ajout de stores toiles évitera la surchauffe estivale.

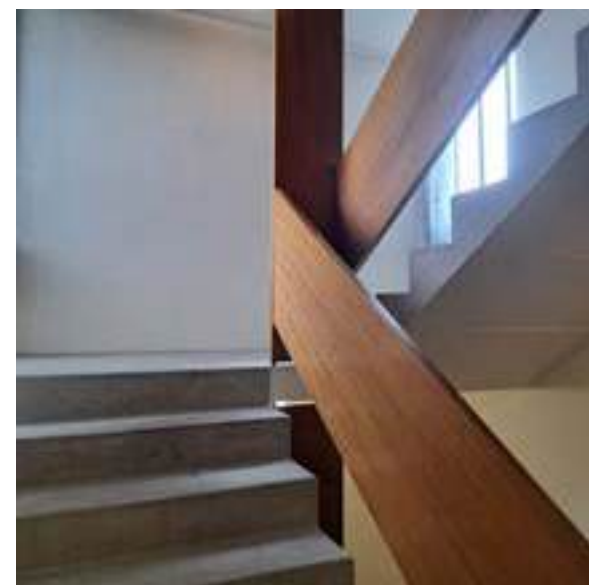


2

Circulations verticales

L'ensemble des bâtiments s'articule autour de deux noyaux de circulation verticale distincts. Les escaliers, implantés en façade, structurent la distribution et desservent un couloir intérieur, depuis lequel s'organise l'accès aux logements.

La séparation entre cage d'escalier et le couloir central offrira l'opportunité de considérer la cage d'escalier comme un "espace tempéré" conservant ainsi la matérialité et détails des cages d'escalier. Les murs des appartements contre les cages d'escalier pourront être isolés par l'intérieur ou moyen d'un crépi minéral isolant, afin d'améliorer le confort thermique.



3

Façades

La façade se distingue par une trame de garde-corps en béton préfabriqué, qui structure l'ensemble de l'élévation. En retrait, la seconde couche du bâtiment est entièrement vitrée, renforçant la profondeur de la façade. La matérialité sombre des cadres en bois, associée aux plafonds des balcons réalisés en lames de bois foncé, entretient le contraste avec la teinte claire des éléments préfabriqués. Les stores à projection, éléments mobiles de l'enveloppe, amènent les façades et en modulent l'expression au fil des usages et des saisons.

L'expression des façades typique du fonctionnalisme et participant à la qualité de l'ensemble doit être conservée. Les nouvelles fenêtres conserveront les caractéristiques initiales, tandis que les faux-plafonds seront déposés, afin d'isoler la partie inférieure de la baie.

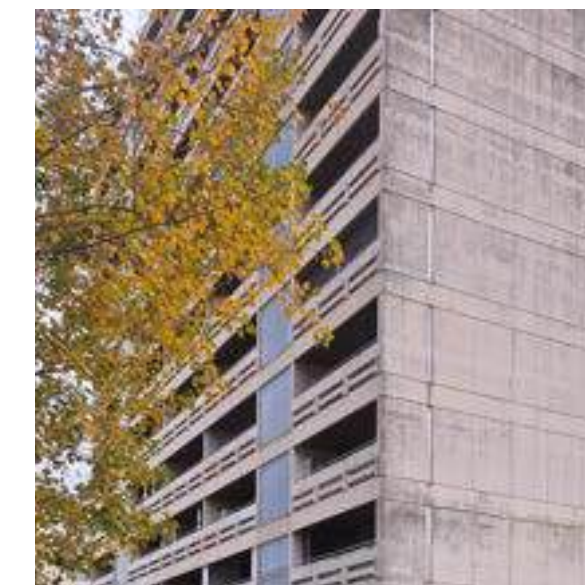


4

Façades pignons

Le cotejage des façades pignons en béton armé contribue à l'expression architecturale soignée des unités d'habitation et présente un intérêt patrimonial justifiant sa conservation en l'état. Le socle reprend cette même logique de composition, assurant une unité d'ensemble cohérente.

Les balcons feront l'objet de réparations et de traitements spécifiques, afin de garantir la pérennité de la structure et de leur restituer leur aspect d'origine. L'isolation thermique par l'intérieur entraînera, de manière concomitante, la rénovation des salles de bains et des cuisines.



5

Toiture

Chaque bâtiment est doté de deux émergences en toiture, permettant l'accès pour l'entretien.

La surface de la toiture sera isolée de manière significative, puis végétalisée par un système extensif favorisant le développement de la biodiversité. Les murs d'escaliers permettront d'y dissimuler des panneaux photovoltaïques, assurant ainsi une production d'énergie destinée à l'autoconsommation du bâtiment.

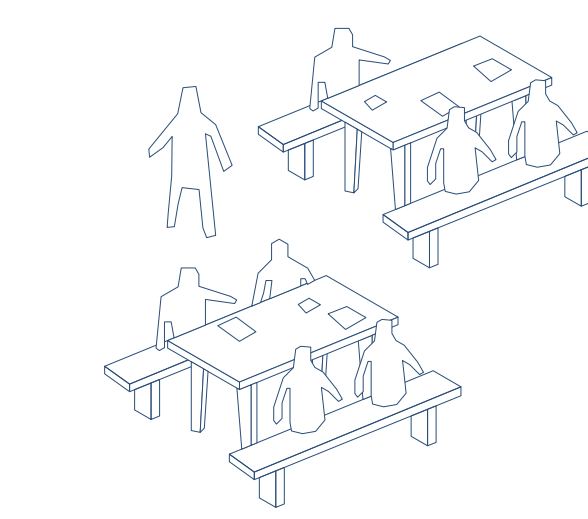
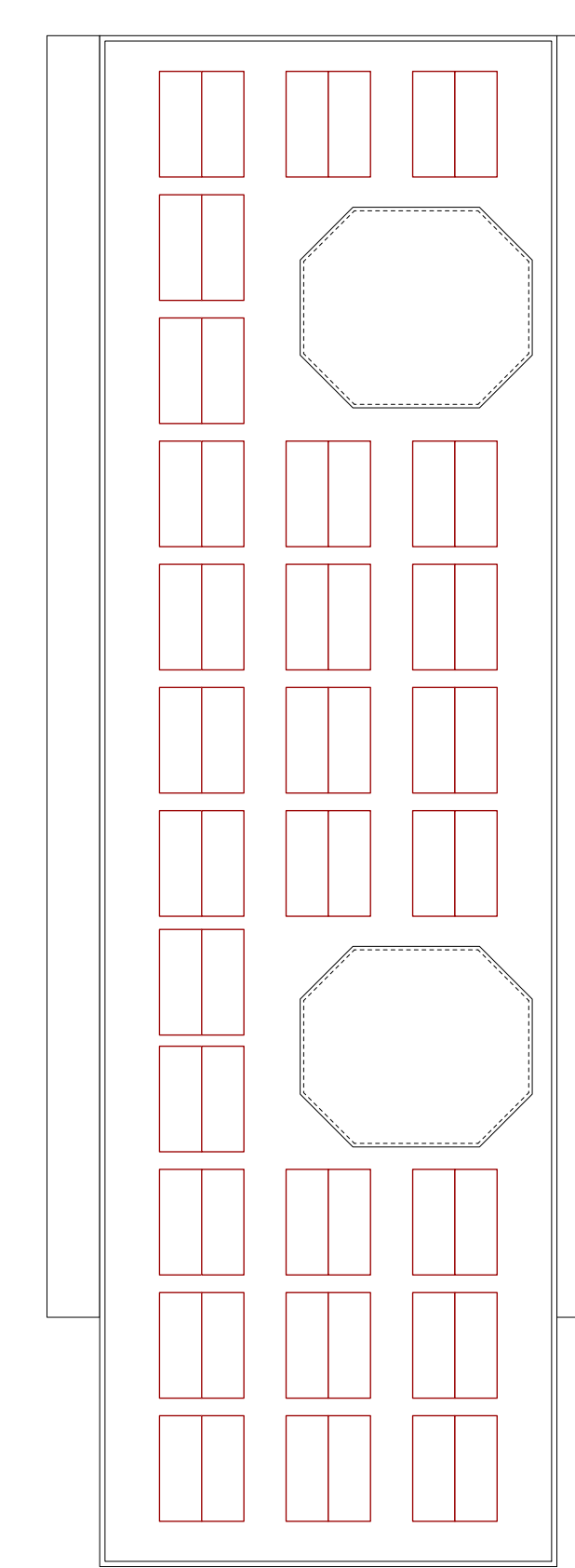
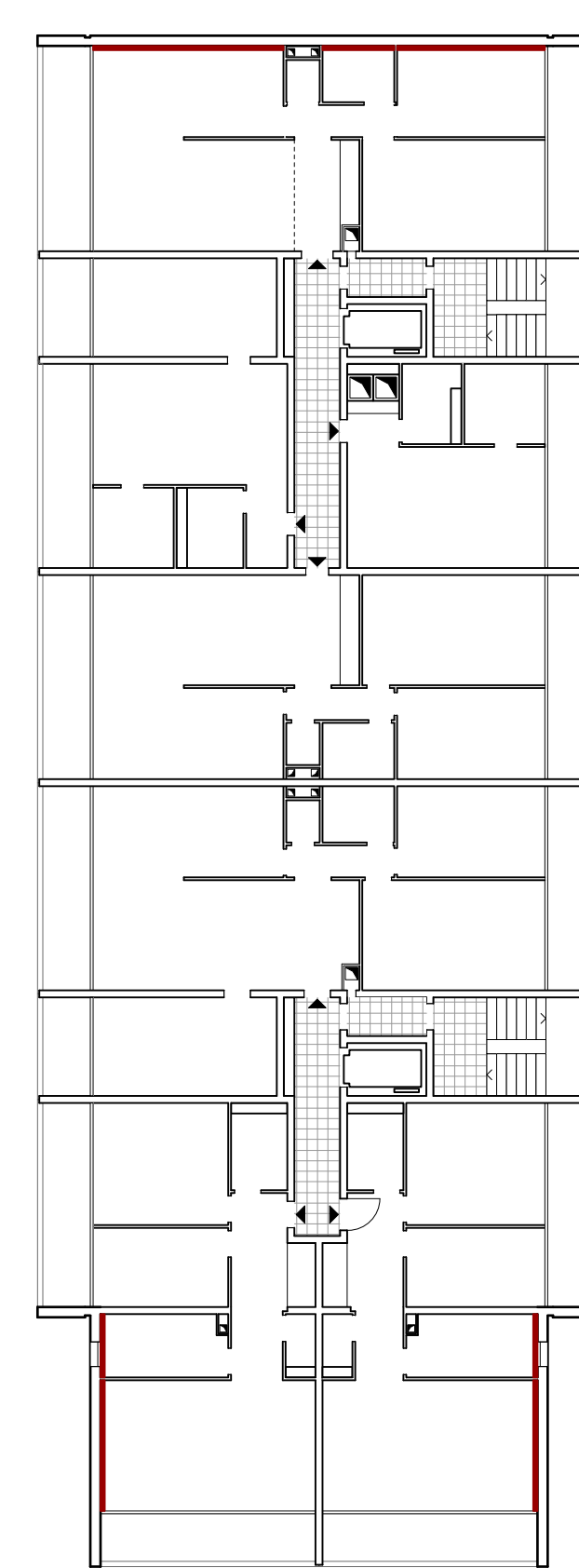
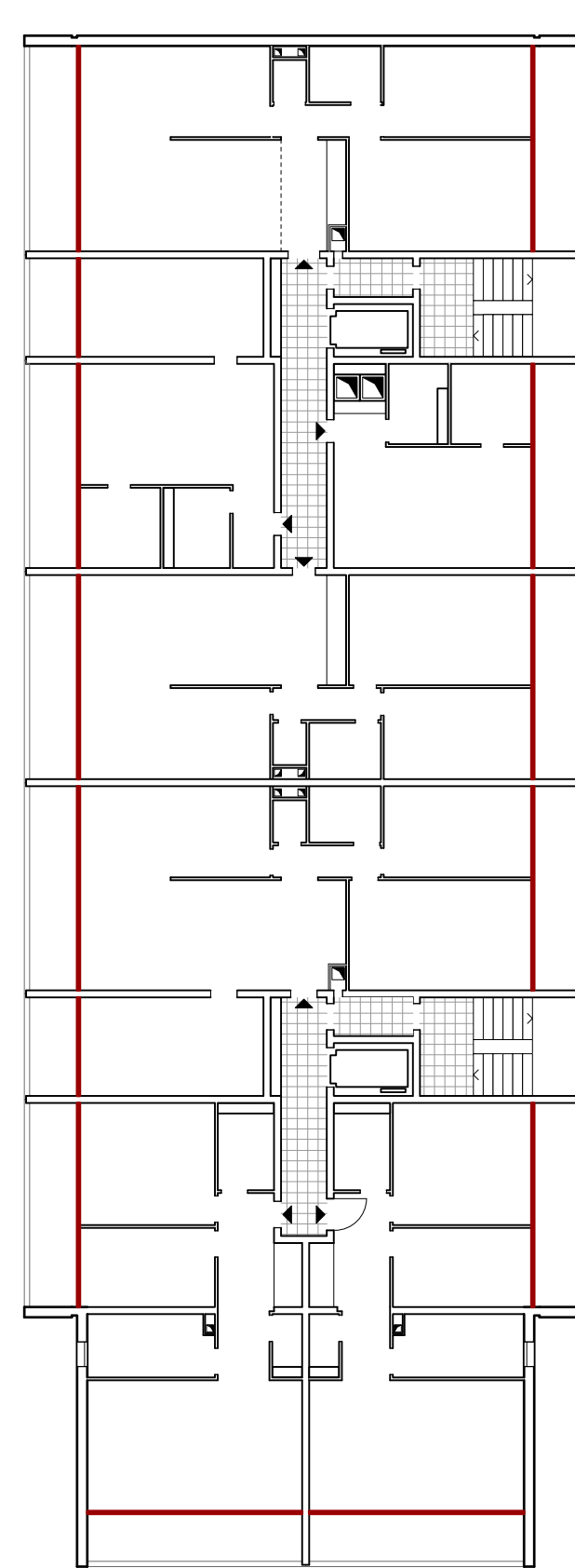
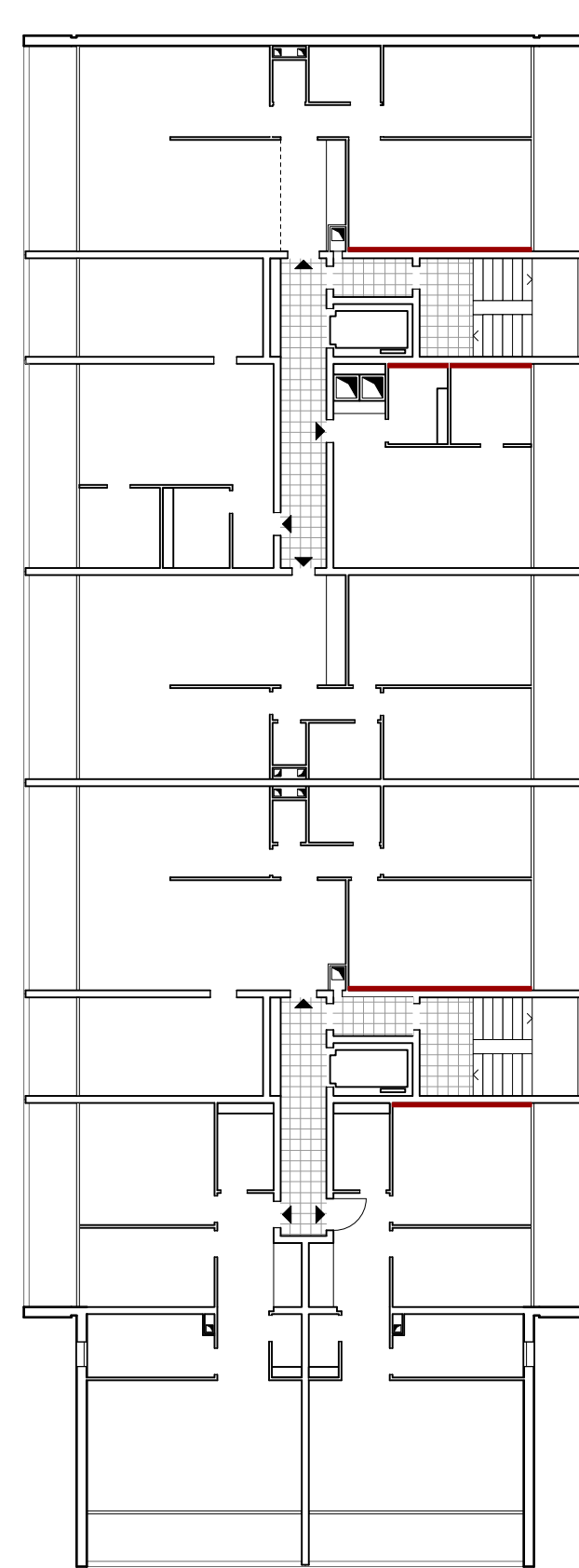
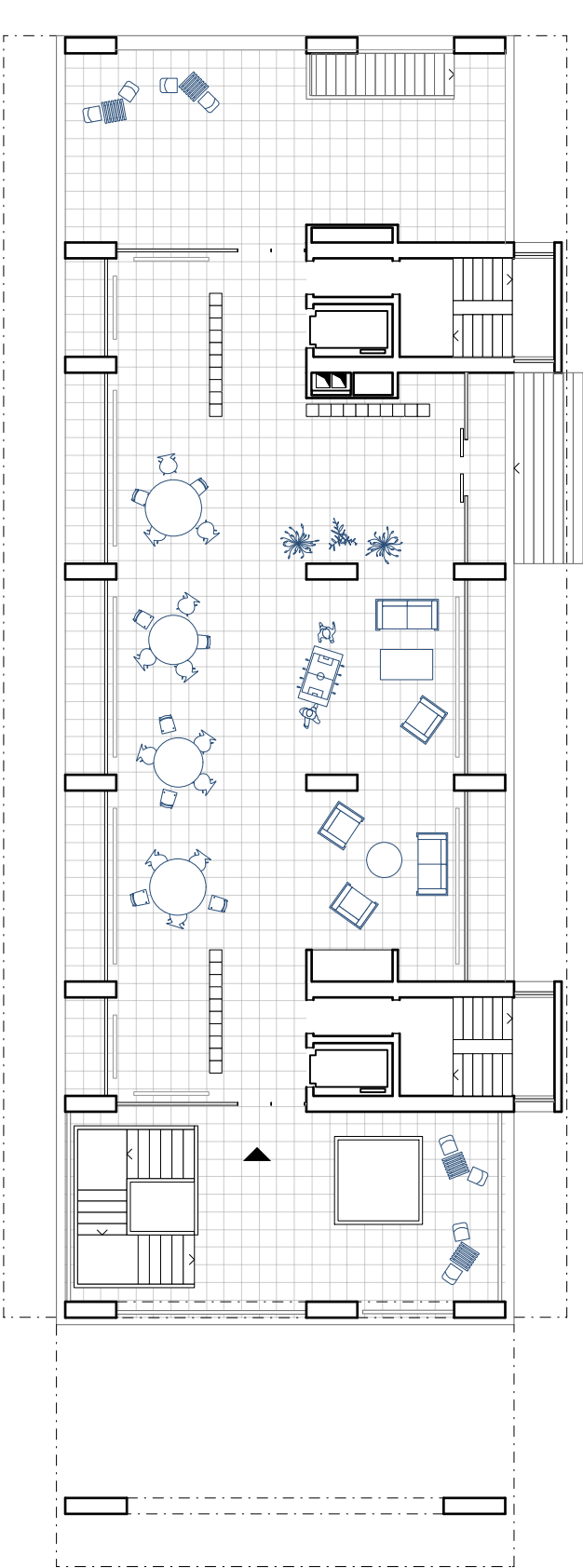


6

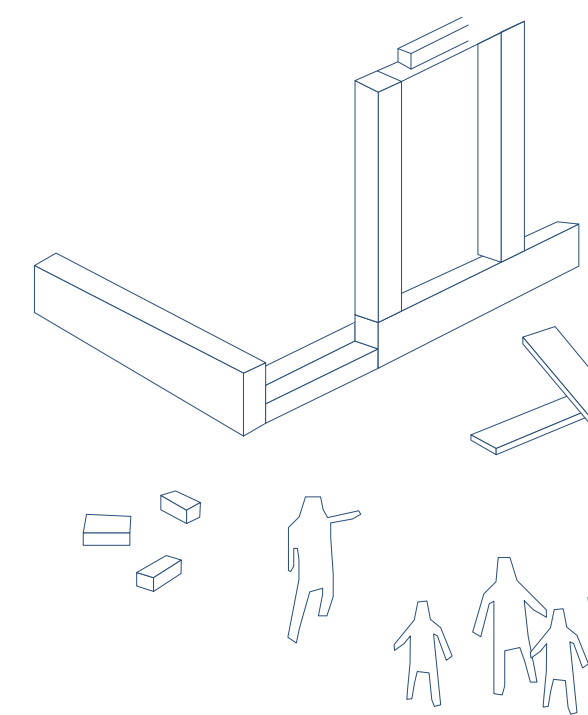
Structure sociale

Afin de préserver la structure sociale existante, la démarche s'attachera à assurer un accompagnement des habitants au moyen de différentes actions de sensibilisation. Cet accompagnement sera assuré par un acteur socioculturel, en amont et tout au long de la période de chantier.

Les interventions étant principalement concentrées sur l'enveloppe du bâtiment, les habitants pourront demeurer dans leur logement pendant la durée des travaux. Néanmoins, la propriétaire mettra à disposition des logements temporaires pour les locataires qui souhaiteraient être relogés. Par ailleurs, profitant des interventions sur les façades, les appartements nécessitant une adaptation pour les personnes à mobilité réduite feront l'objet d'un assainissement simultané.



atelier participatifs / workshop



visite de chantier de rénovation

