

# Requalification de la caserne des Douanes à Jeumont

plan urbanisme construction architecture **PUCA**



Photographies de Romain Gibert



Collection images

**Requalification  
de la caserne des Douanes  
à Jeumont**

Juillet 2015

Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie  
Ministère du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité  
Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature  
Plan urbanisme construction architecture  
Tour Pascal B  
92055 la Défense cedex

**Directeur de la publication :** Emmanuel Raoul, secrétaire permanent du Puca

**Coordination :**

Christophe Perrocheau, chargé de valorisation  
christophe.perrocheau@i-carre.net  
Tél. 01 40 24 33

Virginie Thomas, responsable du programme REHA  
virginie-d.thomas@developpement-durable.gouv.fr  
Tél. 01 40 81 63 65

**Photo de couverture :** tous droits réservés Romain Gibert

**Mise en page :** Nathalie Seillé

**Site internet :** <http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/>

ISSN 2427-9196

Editorial .....	05
Fiche technique .....	07
Introduction .....	09
Intitial .....	11
Projet .....	27
Chantiers .....	35
Intérieurs .....	69
Opération achevée .....	77



## Conjuguer passé et présent

Dans le cadre d'un projet de requalification, la prise en compte de la dimension énergétique s'inscrit inévitablement dans l'exercice de l'architecture, la préoccupation majeure devant être d'identifier pour chaque bâtiment ses caractéristiques architecturales et techniques spécifiques.

A Jeumont, le travail d'investigation historique, réalisé par Charles Renard, architecte de l'opération REHA « La Caserne des Douanes » a permis de révéler une œuvre, celle de Serge Ménéil, architecte et urbaniste, premier grand prix de Rome (1956). Peu connue, celle-ci comporte pourtant des bâtiments qui marquent aujourd'hui, et encore pour de nombreuses décennies, le paysage urbain (Cité administrative de Lille - 1958). Entrant dans le champ d'application du courant moderne, le bâtiment a révélé une valeur architecturale indéniable par son aptitude à pouvoir se réadapter facilement aux enjeux actuels.

La réponse au programme ne pouvait donc faire abstraction du caractère exemplaire de cet édifice. Soucieuse de préserver l'esprit d'origine du projet, l'équipe a répondu aux préoccupations architecturales, en confirmant que les objectifs énergétiques pouvaient se libérer d'une isolation par l'extérieur qui plus est, rendue difficile de mise en œuvre par la structure des façades. Bien que minimaliste, la composition des façades échappe, par le jeu de ses percements, à l'aspect simpliste de sa géométrie et permet d'offrir, par une simple intervention chromatique, une image contemporaine.

Démarche qui consent par la même occasion à maintenir la grande qualité de l'éclairage naturel des logements, tous traversants, et par extension le rapport au paysage que souhaitait Serge Ménéil. Seul les abords font l'objet d'une intervention plus conséquente, afin d'accompagner hors des limites physiques du bâti, la requalification urbaine.

Virginie Thomas  
Responsable du programme REHA





**Données de l'existant**

- ▶ Nb de bâtiments : 1
- ▶ Année de construction : 1969
- ▶ Shon projet / Shon RT : 2181 / 2287m<sup>2</sup>
- ▶ Nb de niveaux : R+3
- ▶ Nb de cages d'escaliers : 3
- ▶ Nb de logements : 24
- ▶ Types de logements : 6T3 / 18T4 traversants
- ▶ Consommation énergétique : 422 kWhEP.m<sup>2</sup>.an
- ▶ Emissions de gaz à effet de serre : 127 kgCO<sup>2</sup>.m<sup>2</sup>.an

**Données de l'opération**

- ▶ Curage du bâtiment
- ▶ Désamiantage total du bâtiment
- ▶ Arasement de l'acrotère
- ▶ Réalisation d'une ITI
- ▶ Requalification des 24 logements
- ▶ Restructuration des rez-de-chaussée
- ▶ 6 logements rendus PMR
- ▶ Création d'un espace tampon devant le bâtiment avec intégration d'une circulation PMR

- ▶ Consommation énergétique après travaux : 78 kWhEP.m<sup>2</sup>.an
- ▶ Emissions de gaz à effet de serre après travaux : 19 kgCO<sup>2</sup>.m<sup>2</sup>.an

**Données économiques**

- ▶ Coût total de l'opération : 3 500 000€ TTC
- dont :
- ▶ Charge immobilière : 677 811€ TTC
- ▶ Travaux : 2 404 646€ TTC (hors honoraires)
- ▶ Coût : 1 650€/m<sup>2</sup> SH

**Intervenants**

Maîtrise d'ouvrage	Promocil
Assistance à maîtrise d'ouvrage	Maning

**Equipe de conception-réalisation**

Architecte	Atelier Charles Renard
Entreprise générale	Norpac
Bureau d'études techniques	Nortec
Bureau d'études environnementales	Symoe



Partie intégrante d'un projet plus vaste de rénovation urbaine de la ville de Jeumont, l'opération de requalification de l'ancien bâtiment des douanes de Jeumont a été livrée début 2014.

Les choix techniques, outre l'aspect économique, résultent d'un arbitrage entre la nécessité de requalifier l'immeuble - thermique, espaces extérieurs ou encore une nouvelle distribution des espaces en rez-de-chaussée pour la création de 6 logements PMR -, la volonté de conserver une trace historique pour ce bâtiment construit en 1969 par l'architecte Serge Menil, premier Grand prix de Rome qui fait encore référence, quarante ans après sa construction, en matière de logement social, et l'impératif de prévoir des interventions compatibles avec les modes constructifs d'origine.

Constat fait de la qualité des façades et des propriétés spatiales de l'immeuble dont le caractère entre dans le champ d'application du courant moderne, et soucieux de préserver son image initiale, le projet architectural a fait le choix d'une isolation par l'intérieur plutôt que par l'extérieur. Cette dernière, qui plus est, étant extrêmement difficile de mise en œuvre par la structure des façades (parpaings creux non compatibles avec un bardage extérieur). Ainsi les logements (refaits à neuf : fluides, ventilation, embellissements) conservent le rythme existant de la façade et respectent le zonage de la nouvelle réglementation sismique.

Autres éléments forts du projet : l'arasement de l'acrotère pour donner davantage de légèreté au bâtiment, la création d'un espace tampon prévoyant un parvis paysager devant l'immeuble qui permet d'intégrer la rampe PMR et l'intervention chromatique pour donner à la façade une image architecturale contemporaine. Restructuration des sous-sols avec des caves ventilées naturellement, externalisation du local poubelles, aménagement de venelles et créations de jardins partagés viennent compléter le programme travaux du bâtiment.

---

#### Pour en savoir plus

REHA sur le site du Puca : <http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/reha-requalification-a-haute-performance-a233.html>

Présentation de l'opération en vidéo : [http://www.dailymotion.com/video/x1887up\\_jeumont-rehabilitation-de-la-caserne-des-douanes\\_news](http://www.dailymotion.com/video/x1887up_jeumont-rehabilitation-de-la-caserne-des-douanes_news)

L'opération en images : <http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/operation-reha-la-caserne-des-douanes-a-jeumont-59-a238.html>



plan urbanisme construction architecture **PUCA**

**Initial** 

*Vue aérienne du quartier*





SOUS - SOL

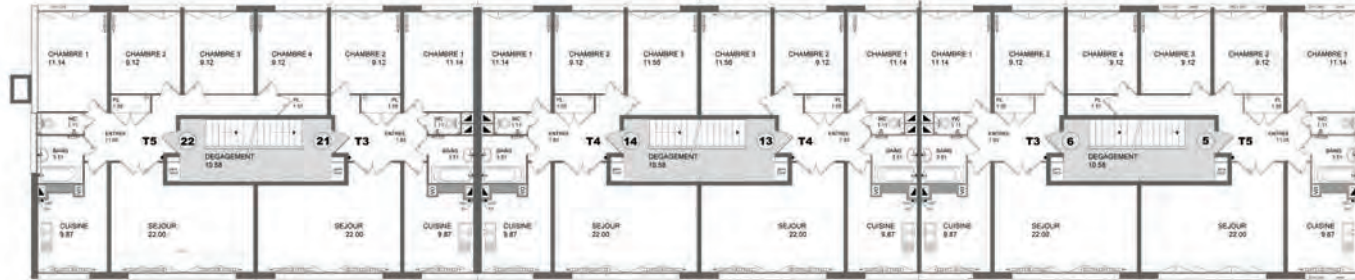


REZ DE CHAUSSEE

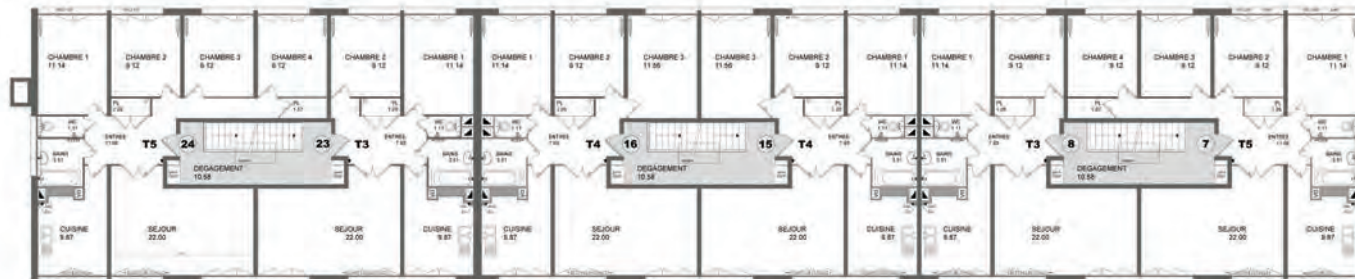




DEUXIEME ETAGE



TROISIEME ETAGE





*Vues de la façade sur rue*





*Pignon visible depuis la rue*





L'acrotère vétuste















plan urbanisme construction architecture **PUCA**

**Projet** 



*Pignons*

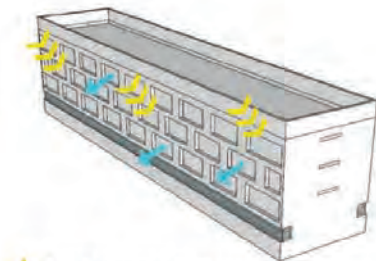








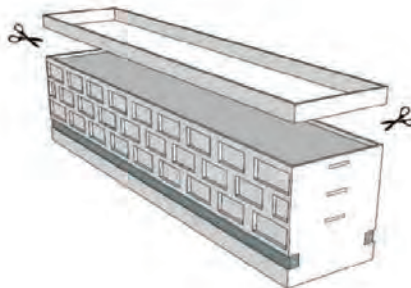
*Façade sur jardin (jardins partagés)*



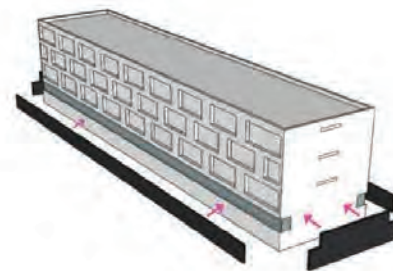


 Apport lumineux optimal  
 Ouverture visuelle maximale sur le paysage

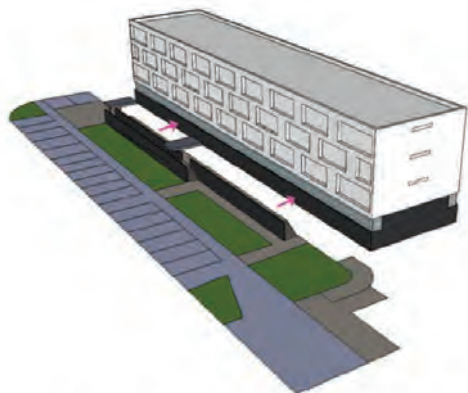
1. Conservation des ouvertures de baies



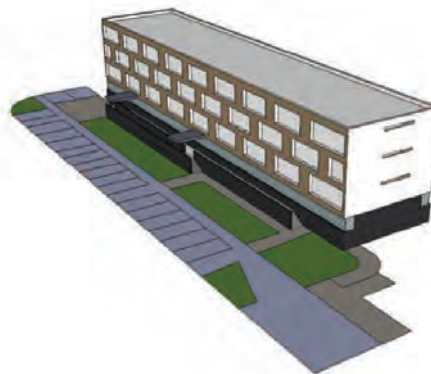
2. Arasement de l'acrotère > légèreté de l'ensemble



3. Ajout d'un socle en brique > assise du bâtiment



4. Ajout d'un espace tampon  
(parvis paysager et circulation  
piétonne accessible PMR)



5. Jeu de couleur en façade  
> dynamisation de l'ensemble



plan urbanisme construction architecture **PUCA**

# Chantier











*Dépose des menuiseries existantes*



















*Pose des menuiseries, vue de la façade sur rue*





*Reprise de l'étanchéité et du couronnement de la toiture-terrasse*









*Façade sur rue*







Réalisation de la rampe PMR et des entrées





*Vue du pignon depuis la rue*



*Vue panoramique de la façade sur jardin en chantier*





*Vue panoramique de la façade sur rue en chantier*













*Séjours refaits à neuf*





*Chambres rénovées*





plan urbanisme construction architecture **PUCA**

# Intérieurs



















**Opération achevée**







*Vue depuis la rue*





*Vues depuis le jardin*









*Nouveau local poubelle externalisé*







*Détail de la façade sur jardin*











Façade sur rue





*Façade sur jardin*







## Crédits photographiques et illustrations

**Atelier Charles Renard** : pages 13, 14, 15, 28, 29, 30, 31, 32, 33

**Bouygues Bâtiment Nord-Est** : pages 20, 21, 36, 37, 38, 40, 44, 45, 48, 50, 51, 52, 53

**Romain Gibert** : pages 16, 17, 19, 22, 23, 39, 41, 42, 43, 46, 47, 49, 54, 55, 56 (gauche), 57 (gauche), 58-59, 60-61, 62, 64, 65, 66, 67 (gauche), 70, 71, 72, 73, 74, 75, 78, 79, 81, 83, 84, 86, 87, 88, 89 (gauche), 90, 91, 92-93, 94-95

**Virginie Thomas** : pages 18, 24, 25, 56 (droite), 57 (droite), 63, 67 (droite), 80, 82, 85, 89 (droite)



Direction Générale de l'Aménagement,  
du Logement et de la Nature

Plan urbanisme construction architecture

Tour Pascal B  
92055 La Défense cedex  
tél. 01 40 81 24 30  
fax 01 40 81 63 78  
<http://www.urbanisme-puca.gouv.fr/>

Le plan | urbanisme | construction | architecture | PUCA  
depuis sa création en 1998, développe à la fois des programmes  
de recherche incitative, des actions d'expérimentation et apporte  
son soutien à l'innovation et à la valorisation scientifique et  
technique dans les domaines de l'aménagement des territoires,  
de l'habitat, de la construction et de la conception architecturale  
et urbaine.

Organisé selon quatre grands départements de capitalisation  
des connaissances : **Sociétés urbaines et habitat** traite des politiques  
urbaines dans leurs fondements socio-économiques ; **Territoires  
et aménagement** s'intéresse aux enjeux du développement urbain  
durable et de la planification ; **Villes et architecture** répond aux enjeux  
de qualité des réalisations architecturales et urbaines ; **Technologies  
et construction** couvre les champs de l'innovation dans le domaine  
du bâtiment ; le PUCA développe une recherche incitative sur  
le **Futur des villes à l'impératif du développement durable**.

Ce plan se décline, selon huit programmes finalisés dont les  
objectifs de recherche répondent aux défis urbains de demain.  
Ces programmes sont accompagnés par des ateliers thématiques  
de bilan des connaissances et des savoir-faire, ainsi que par des  
programmes transversaux à l'échelle des territoires et des villes et  
à l'échelle européenne avec la participation du PUCA à des réseaux  
européens de recherche.

Le PUCA, par ailleurs, assure le secrétariat permanent du programme  
de recherche sur l'énergie dans le bâtiment.

► **Le gouvernement des villes et la fabrique du bien commun**

Planification sociale de l'urbain et des services publics  
Citoyenneté et décision urbaine  
Intercommunalité et métropolisation  
Normes et fabrique du bien commun

► **Le renouveau urbain**

Rénovation urbaine et mixité sociale  
Renouvellement et recomposition des quartiers  
Créativité et attractivité des villes

► **L'avenir des périphéries urbaines**

Qualité et sûreté des espaces urbains  
Architecture de la grande échelle  
Habitat pluriel : densité, urbanité, intimité  
Systèmes périurbains et coûts d'urbanisation  
Dynamiques et pratiques résidentielles

► **Comportements résidentiels et défis démographiques**

Vieillesse de la population et choix résidentiels  
Habitat et services aux personnes âgées  
Évolutions démographiques et inégalités territoriales

► **Accès au logement**

Trajectoires résidentielles  
Recompositions institutionnelles de l'offre de logement  
Modes et formes de l'hébergement  
Économie foncière et immobilière

► **L'innovation dans l'architecture et la construction**

Logements optimisés : coûts, qualité, fiabilité, délai  
Concept qualité, habitat, énergie  
Logement design pour tous  
Évaluation énergétique du patrimoine existant  
Bâtiments démonstrateurs (PREBAT)  
REHA (PREBAT)

► **Territoires et acteurs économiques**

Espaces urbains et dynamiques économiques  
Lieux, flux, réseaux dans la ville des services  
Développement économique local et mondialisation  
Économie de l'aménagement  
Attractivité des territoires

► **Vers des villes viables et acceptables**

Politiques territoriales et développement durable  
Risques technologiques : enjeux économiques et territoriaux  
Villa urbaine durable  
Quartiers durables  
Aménagement et démarches HQE  
Collectivités locales et politiques énergétiques (PREBAT)  
Collectivités locales et défi climatique (PREBAT)

