

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'Ecologie, 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 / 2287m²
- ▶ 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.m².an
- ▶ Emissions de gaz à effet de serre : 127 kgCO².m².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.m².an
- ▶ Emissions de gaz à effet de serre après travaux : 19 kgCO².m².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€/m² 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

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**

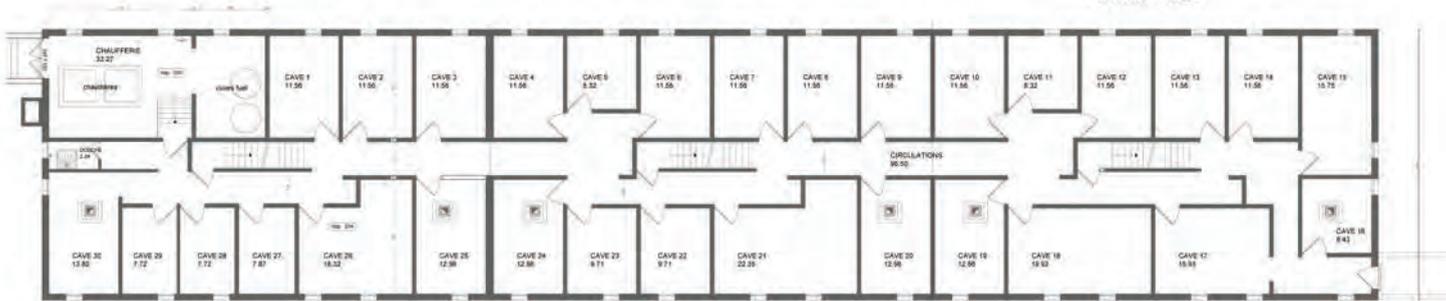
Initial 

Vue aérienne du quartier





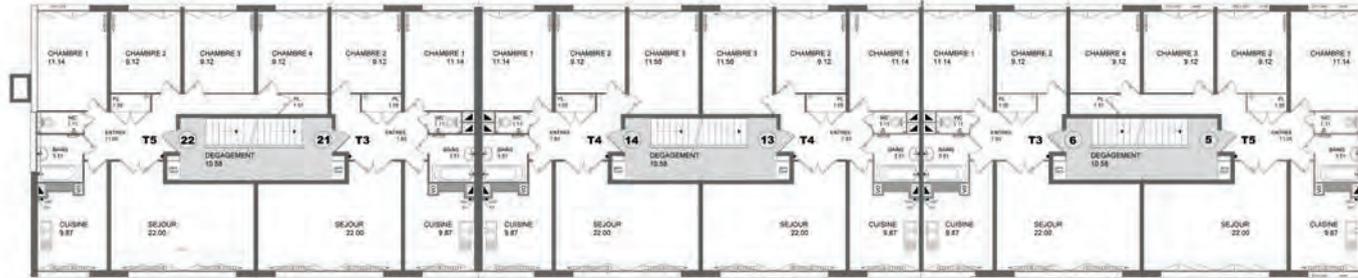
SOUS - SOL



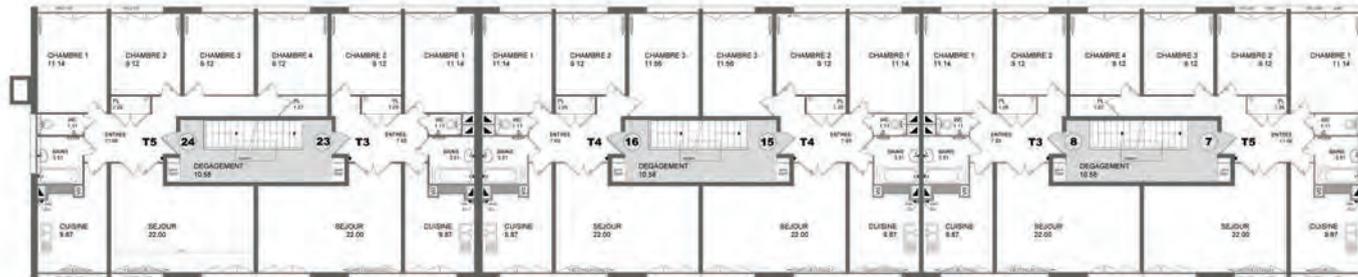
REZ DE CHAUSSEE



DEUXIEME ETAGE



TROISIEME ETAGE





Vues de la façade sur rue





Pignon visible depuis la rue





L'acrotère vétuste











plan urbanisme construction architecture **PUCA**

Projet 



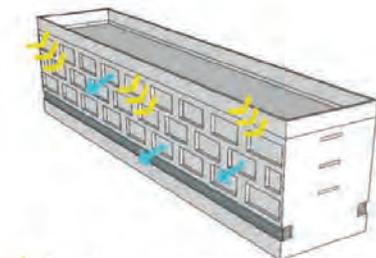
Pignons





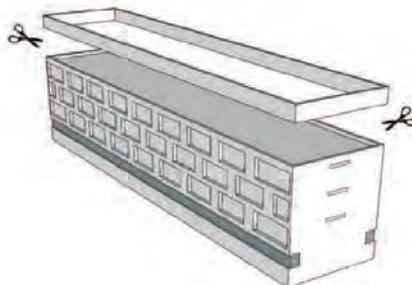
Façade sur jardin (jardins partagés)



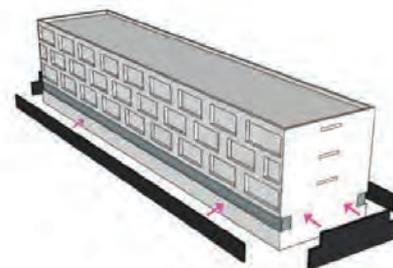


 Apport lumineux optimal
 Ouverture visuelle maximale sur le paysage

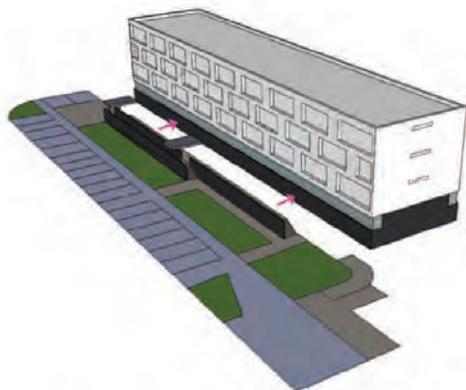
1. Conservation des ouvertures de baies



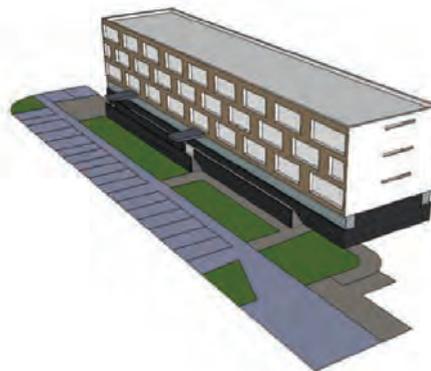
2. Arasement de l'acrotère > légèreté de l'ensemble



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















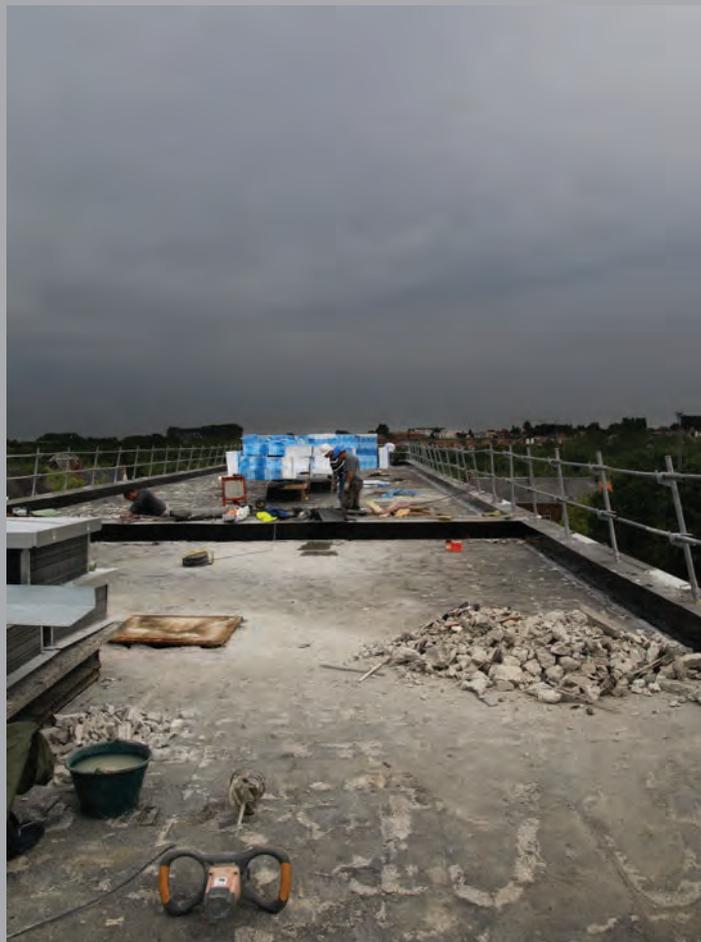


Pose des menuiseries, vue de la façade sur rue





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







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.

plan urbanisme construction architecture **PUCA**

► **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)

