



FICHE D'IDENTITÉ

Maître d'ouvrage :	SHLMR	Site :	Centre Ville Saint - Louis
Maîtrise d'oeuvre :		Type d'opération :	40 Logements locatifs sociaux
Architectes	Thierry BONNEVILLE Jean Marie AUBERT	SHON :	2 730 m ²
BET Structure:	SOCETEM	Parcelle :	5 700 m ²
Fluides :	SOCETEM	Année de livraison :	Septembre 1996
VRD :	SOCETEM	Coût des travaux :	2 031 267 € HT
Sociologue:	Monique RICHTER		

L'OPÉRATION

L'opération «PAVILLON 40 LLS» située en cœur d'îlot du centre historique de Saint-Louis est accessible par un passage depuis la rue Rangoet.

La SHLMR maître d'ouvrage, en partenariat avec une sociologue, a mené en 1995 une réflexion sur l'adaptation des logements collectifs sociaux en milieu tropical aux pratiques des familles issues de la «case à terre».

Les architectes ont travaillé sur ce thème aux différentes échelles, îlots, plan de masse, desserte des espaces publics/privés, organisation des logements, détails. Cette opération est riche d'enseignements sur les solutions globales permettant une réelle appropriation par les usagers avec, entre autre, la recherche d'un réel confort thermique, sans recours à la climatisation,

Le prix d'architecture contemporaine, Ile de la Réunion 1996, a été attribué aux intervenants pour la qualité de la démarche et du projet.

Situation

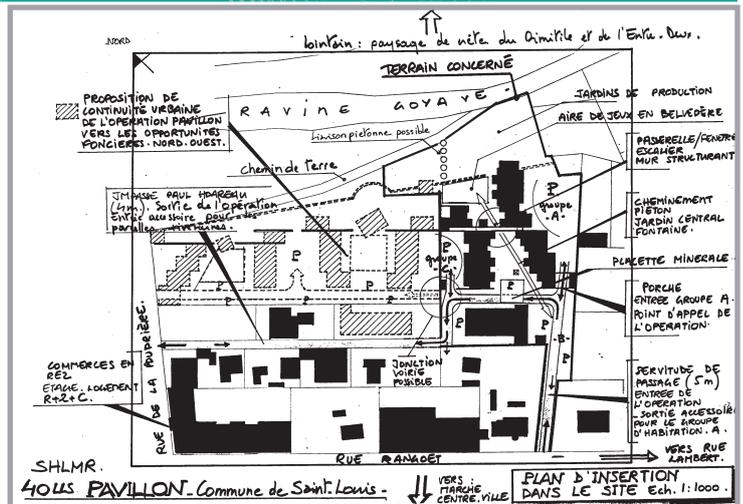


Plan de masse
«PAVILLON»



INSERTION DANS LE TERRITOIRE

- L'opération profite du cœur d'îlot et de l'ouverture sur la coulée verte de la ravine au nord, pour intégrer 40 logements sociaux collectifs au centre ville de St Louis (commerces/équipements/transport en commun),
- Les architectes ont travaillé sur une extension potentielle de l'opération à l'ouest pour structurer la zone et ouvrir le cœur d'îlot enclavé,
- La proximité du centre ville et l'intervention de l'ABF ont exigé un travail sur la forme urbaine et l'image du bâti,
- La bonne végétalisation du quartier et de l'opération renforce le caractère qualitatif du projet,
- Il est à noter l'organisation de type «village» qui respecte les usages et pratiques de l'habitat traditionnel dans une opération collective,
- La résidentialisation (portail, clôture sur la ravine) réalisée ultérieurement par la SHLMR marque une coupure physique et visuelle contraire à l'esprit du projet initial.



MATÉRIAUX, RESSOURCES ET NUISANCES DE CONSTRUCTION

Qualité environnementale des matériaux :

- Par choix du maître d'ouvrage gestionnaire les matériaux et techniques de construction sont traditionnels et économiques pour fiabiliser la réalisation et l'entretien :
 - Structure et planchers béton,
 - Charpentes et tôles métalliques,
 - Menuiseries PVC, Bois, métalliques,
 - Isolation toitures polystyrène.
 - Murs de clôtures en maçonnerie et grilles.

ÉNERGIE, EAU ET DÉCHETS D'ACTIVITÉ

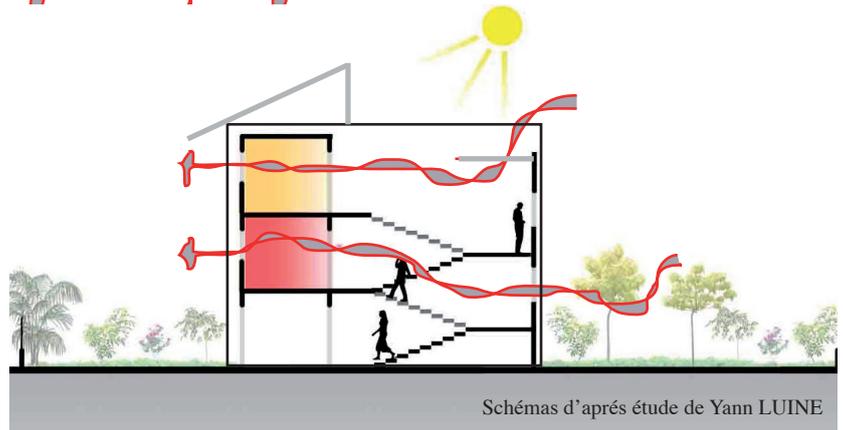
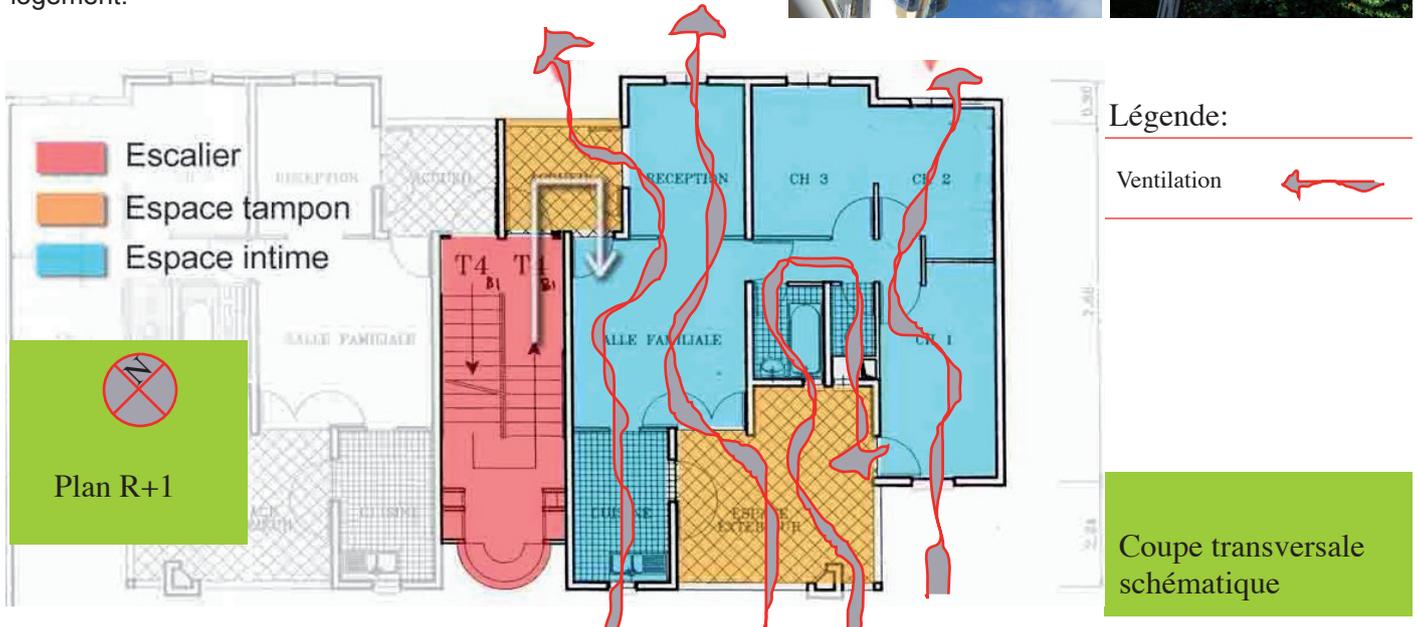
- Choix d'une logique de ventilation traversante (pas de climatisation en logement social),
- Attente chauffe eau traditionnelle en 1996, avant la mise en place des techniques et financements du solaire,
- Optimisation des éclairages naturels & artificiels, 100% des pièces à vivre et de service avec baie,
- Perméabilité des sols proche de 70 %,
- Tri sélectif en 2010 sur locaux prévus en 1996.



CONFORT, SANTÉ ET AMBIANCES

Confort thermique :

- La cible maîtrise de l'énergie et confort thermique sans être centrale sur cette opération de 1995 a été prise en compte dans un objectif global de recherche de confort thermique sans climatisation,
- Les dispositifs choisis réalisés sont classiques sur les bonnes opérations sociales des années 90 :
 - Orientations dictées par la structure de l'îlot,
 - Protections solaires intégrées à l'architecture (Masques bâtis et végétaux, baies en fond des varangues, casquettes etc....),
 - Porosité et ventilation importantes (Halls traversants, logements traversants, ventilation naturelle des SDB et WC),
 - Végétalisation des aires de stationnement,
 - Végétalisation des pieds de bâtiment, jardins privatifs (création d'un micro climat favorable à l'ouverture des baies, et au confort thermique général),
- Gestion des pratiques des locataires pour appropriation des parcours, des espaces de transition avant / arrière, des vis à vis, permettant un sentiment d'intimité gage d'une ouverture du logement.



Confort acoustique :

- Logements en cœur d'îlot calme,
- Transitions véhicules/circulations/logements bien étudiées pour réduire les nuisances,
- Organisation des logements avec zone d'accueil, jour/nuit favorable au confort,
- Construction traditionnelle lourde, menuiseries de qualité .



Confort visuel :

- L'éclairage naturel de tous les espaces est généreux et réparti sur les façades faciles à protéger (fond des varangues),
- Les baies en façades est et ouest sont protégées par des protections solaires (coursive, varangue),
- Les couleurs des façades et la végétalisation des pieds de bâtiments évitent les effets d'éblouissement,
- Circulations éclairées et ouvertes sur le ciel,
- Gestion optimale des vis à vis.



Confort olfactif :

- 100% des espaces en ventilation naturelle,
- Stationnement arrière assez loin des logements,
- Zone de stockage des déchets éloignée des bâtiments,



Accessibilité physique :

- Terrain plat favorisant les circulations douces (espace pour les vélos),
- RDC accessible (pas d'ascenseur pour bâtiments en R+2 Combles),
- Circulations piétonnes confortables.





PRIX D'ARCHITECTURE CONTEMPORAINE
ILE DE LA RÉUNION 1996

*Le jury a attribué à M. Thierry Bonneville, architecte
une mention dans la catégorie Lauréat - Catégorie Habitat Collectif et
Semi-Collectif-Social
pour la réalisation des Pavillons*

Saint-Denis le 13. Septembre 1996

L'architecte
Thierry Bonneville

REMARQUES :

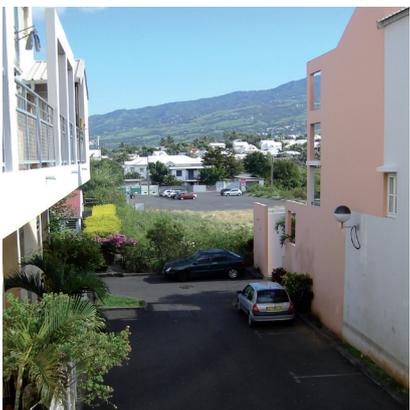
- Le travail d'architecture sur la base du programme du sociologue a permis de retenir un «parti» cohérent avec la pondération des objectifs de la maîtrise d'ouvrage,
- Cette recherche environnementale au sens large et de qualité, garde tout son sens en 2010 où la RTAA DOM focalise sur le «réglementaire» au détriment des autres composantes du programme et des usages,
- Cette opération est un bon compromis entre les contraintes de confort, d'usage et de gestion.

POINTS FORTS :

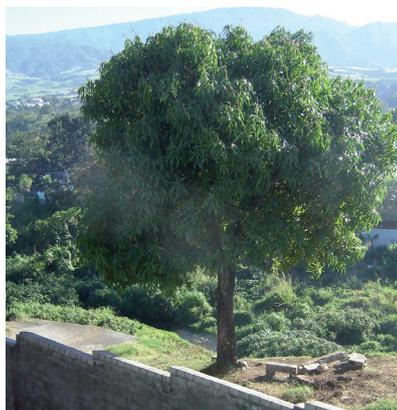
- La motivation de la SHLMR à mener au bout cette expérimentation sur les pratiques de projets de logements collectifs gardant certaine qualité de l'habitat individuel,
- La qualité conceptuelle, architecturale et technique du projet (îlot/espaces de transition/ bâtiments/logements),
- Le maintien dans le temps de l'appropriation par les locataires, et de l'entretien de l'opération par la SHLMR,
- Les moyens mis en oeuvre par les architectes en phase d'études,
- L'évaluation par Mr LUINE Yann étudiant en architecture (Mémoire de licence) de la qualité des relations de voisinage (enquêtes 2010).

AMELIORATIONS POSSIBLES :

- Gestion de la relation de l'opération à l'espace naturel de la ravine, (nivellement, cheminement sécurisé, adaptation de la clôture existante),
- Poursuite des projets de jardins «ouvriers» et d'animation de la zone de jeux arrière,
- Relance des négociations foncières pour donner une suite cohérente à l'opération à l'échelle de la ville de St Louis.



Extension potentielle



Fermeture sur ravine ?

un centre de ressources architecturales

FICHE D'IDENTITÉ DE L'OPÉRATION

MAÎTRE D'OUVRAGE

SHLMR (SEM aménagement et logement social)

MAÎTRISE D'ŒUVRE (mandataire)
MAÎTRISE D'ŒUVRE

BONNEVILLE Thierry - ARCHITECTE
AUBERT Jean Marie - ARCHITECTE

BET(s)

SOCETEM (Structure),(Fluides),(VRD)

Sociologue

RESEAU 4 Monique RICHTER

ENTREPRISES

Gros oeuvre

SBTPC

Charpente couverture

SBTPC

Isolation et étanchéité

SEPS

Menuiserie PVC

SOREMIR

Menuiserie Bois

MIM

Menuiserie Métallique

ALUREC

Cloisons sèches-Plafonds

RPI

Electricité

ESR

Plomberie-Sanitaires

ETIBAT

VRD

SBTPC

BT

STAMELEC



« LE VILLAGE »

Evaluation des fonctionnements:

- Cheminements,
- Groupements,
- Relations de voisinage.

Arrière



Avant



D'après schémas de Yann LUINE