



RÉALISATIONS





Page de gauche : la ZAC Vilmorin 3 à Massy-Palaiseau, démarrée dans les années 1990. Un paysage urbain d'une époque, éclectique, dans lequel s'inscrit une ultime opération à la matérialité unitaire.

En bas, la brèche ménagée entre les deux bâtiments accueille un jardin en terrasses dans le prolongement du parc existant.

Ci-contre, plan-masse. L'opération vient conclure l'aménagement urbain en forme d'amphithéâtre. À l'implantation en équerre suggérée par l'urbaniste pour parachever la figure, le projet substitue deux volumes qui ouvrent la perspective de cette entrée de ville.



57 logements en promotion privée, Massy-Palaiseau

Architecte : a+ samueldelmas

Texte : Cyrille Véran

Photographies : Thibaut Voisin

La ZAC Vilmorin 3 à Massy-Palaiseau s'achève par une opération de logements retenue dans son écriture et prégnante dans sa matérialité, un béton ocre à la texture granuleuse qui n'est pas sans rappeler la pierre. Cette sobriété tranche sur l'architecture éclectique de la ville nouvelle créée à la fin des années 1990. Percés de loggias, les volumes accueillent les typologies classiques d'une commande privée, qui s'enrichissent d'un système structurel les rendant évolutives et de qualités spatiales habilement négociées.

Comment revendiquer une exigence de qualité pour le logement, lorsque la commande résulte de l'attribution directe d'une parcelle à un maître d'ouvrage privé? Un mode opératoire qui donne en général les coudees franches aux promoteurs immobiliers pour imposer des standards, souvent décevants, aux architectes. L'opération livrée par l'agence a+ déroge avec surprise à ce régime. Les logements s'enveloppent d'un béton à la teinte chaude, rehaussé d'une modénature discrète. Rythmés pas les entailles franches des loggias et des baies, ils dégagent une impression de stabilité et d'épaisseur devenue rare dans la production courante.

En charge de l'étude de faisabilité pour Bouygues Immobilier, l'architecte Samuel Delmas hérite d'une implantation en équerre préfigurée dans le plan d'aména-

gement, qui semble logique pour terminer la figure urbaine ordonnée en arc de cercle autour d'un parc... une composition néo-classique qu'on avait un peu perdu de vue depuis les ensembles théâtraux de Ricardo Bofill. Il propose à la place une géométrie scindée en deux plots d'habitation réunis par un jardin central. Cette brèche ouvre la perspective depuis l'espace public sur le parc, et vient conclure la coulée verte qui traverse la ZAC, même si des grilles légères posées en limite de parcelle ne la rendent pas totalement perméable.

La proposition fragmentée s'accorde aussi à la déclivité du site plus finement que les socles maçonnes des immeubles voisins. Attentive à l'urbanité qu'elle peut insuffler dans le quartier, elle est cependant moins économe en développés de façades, en noyaux de distribution, qui se répercuteront inévitablement sur le coût des travaux. Ce plan-masse, finalement acté, a cependant le mérite d'introduire dans les étages une distribution compacte et naturellement éclairée; les cages d'escalier sont déportées dans des volumes toute hauteur sur les façades nord qui profitent aux paliers.

PLANS ÉVOLUTIFS

Tout en absorbant la différence de niveau de cette parcelle d'angle, le socle devient traversant, les pieds d'immeuble et halls

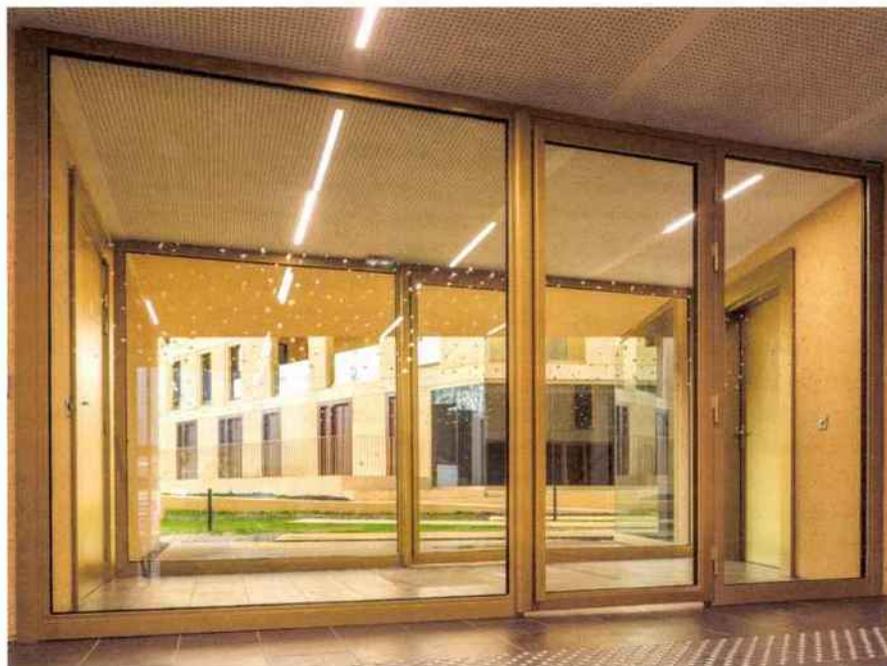
d'entrée, augmentés d'un espace partagé, étant connectés par le jardin. Pour les logements, l'architecte a posé quelques principes : une vue directe depuis l'entrée sur le paysage (parc et voies ferrées), des loggias même dans les petits appartements, et une orientation sud pour tous les T2 (mais pas pour les T1). Les choix structurels invitent à une grande variété typologique. La façade porteuse et les voiles intermédiaires réduits au maximum – moyennant un renforcement des dalles – donnent aussi la possibilité de reconfigurer les plans pour se regrouper ou s'adapter aux usages des occupants. Une souplesse à laquelle les propriétaires se sont empressés de souscrire avant même d'occuper les lieux. Au nombre des travaux modificatifs acquéreurs, on regrette que certaines qualités n'aient pas été comprises, comme le plan tournant autour du patio, au dernier étage, qui a été condamné par une cloison. Quelques-uns de ces principes auraient pu ne pas voir le jour, économies obligent. Les châssis vitrés fixes entre les pièces, les portes toute hauteur, les skydômes des salles de bains au dernier étage, tout ce qui n'est pas visible sur un plan de vente. Les coupes budgétaires ont été décidées en accord avec l'architecte qui a eu connaissance de l'enveloppe financière, ce qui n'est pas toujours le cas dans



Ci-dessus et page de droite : la matérialité des façades, un béton teinté dans la masse, s'apparente à la pierre calcaire par sa couleur et sa texture bouchardée. Il est rehaussé de finitions

discrètes – une finition poncée pour les nez de dalle, brute pour les encadrements de baie. L'effacement des menuiseries bois et le verre des garde-corps accusent la prégnance du matériau.

Ci-dessous : traversants, les halls d'entrée sont reliés par le jardin pour composer un socle qui absorbe la pente de la parcelle.



la commande immobilière privée. Par ailleurs, l'aménageur a fait un geste en consentant à ne pas plafonner les prix de vente, si bien que le promoteur a pu récupérer sa marge. Les appartements sont malgré tout partis dans un temps record pour un montant de 4 500 à 5 000 euros le mètre carré.

MASSIVITÉ

Quelques questions ont été soulevées par les acquéreurs sur le choix du béton (les loggias sont-elles livrées en l'état?), ce matériau imprégnant les façades jusque dans ses replis. Il est rehaussé d'un jeu de textures, finition bouchardée pour les parties courantes, poncée pour les nez-de-dalle, brute pour les encadrements de baie. Les piments et agrégats injectés dans sa composition l'apparentent à une pierre calcaire, que ne contredit pas l'épaisseur volontairement surdimensionnée des trumeaux des loggias (40 cm). L'expression massive des parois est accentuée par le dessin des baies, qui se donnent à lire comme telles : les menuiseries bois sont dissimulées derrière les jambages et un verre, à peine perceptible, se substitue aux habituels barreudages des garde-corps. La qualité d'exécution particulièrement soignée de l'ouvrage tient aussi à la maîtrise du chantier. L'architecte a eu une mission complète exigée par l'aménageur, et soulignons que ce n'est guère l'usage, là encore, dans la commande privée. L'écriture sobre et la matérialité enveloppante marquent une rupture avec la profusion de parements et ornements des opérations de la ZAC construites à l'orée des années 2000, et ce paysage de ville nouvelle reflète assez bien les injonctions stylistiques qu'a produites chaque époque. À cet héritage postmoderne, l'architecte oppose une rationalité constructive et une grammaire architecturale retenue, comme un gage de pérennité. Avec l'allusion séduisante à la pierre massive, en attendant que les conditions soient peut-être un jour réunies pour que ce matériau naturel retrouve toute sa place dans la construction. ■

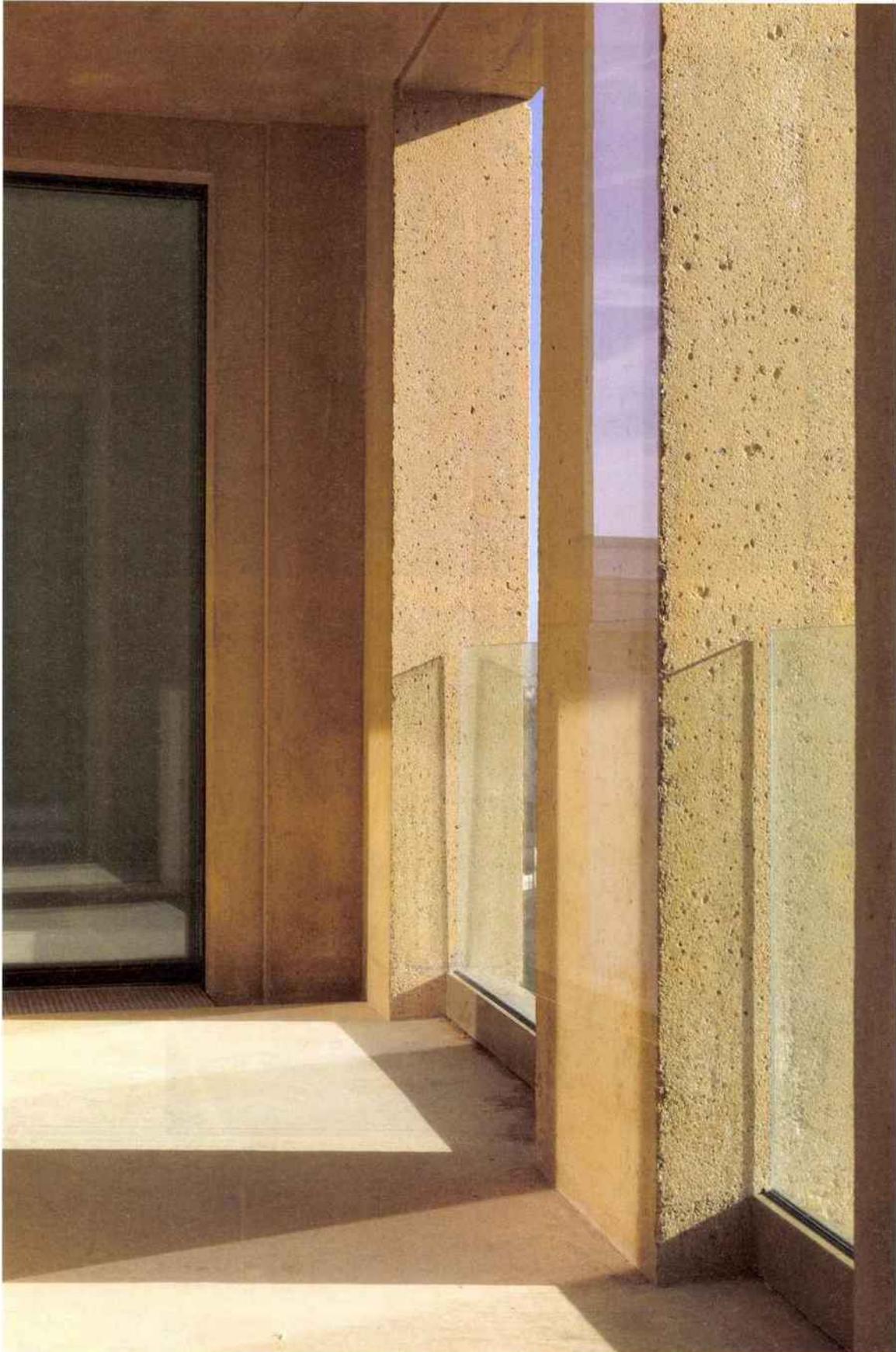




1. Séjour
2. Cuisine
3. Chambre
4. Espace de bureau
5. Locaux vélo
6. Hall
7. Espace partagé tourné vers l'extérieur

Ci-contre, plans des logements. Les façades porteuses et les voiles intermédiaires réduits au minimum rendent les plans évolutifs.

Page de droite : chaque appartement dispose de sa propre loggia, enveloppée elle aussi de béton et protégée de la ville par l'épaisseur exagérée des trumeaux.

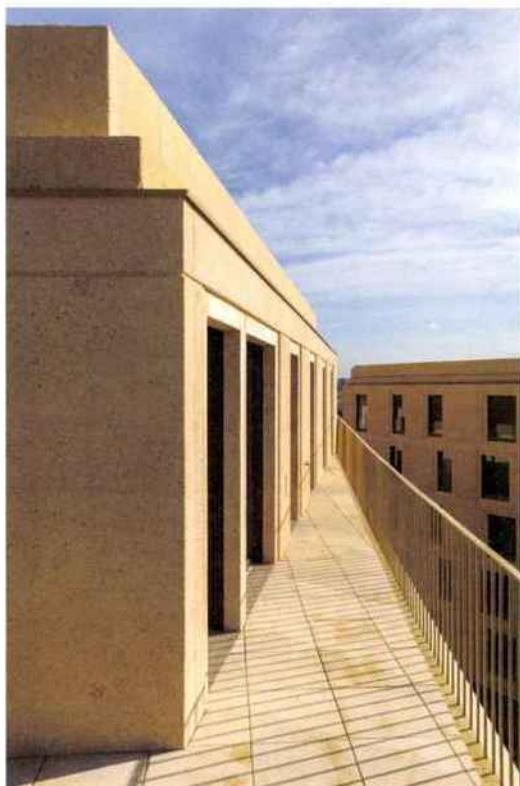




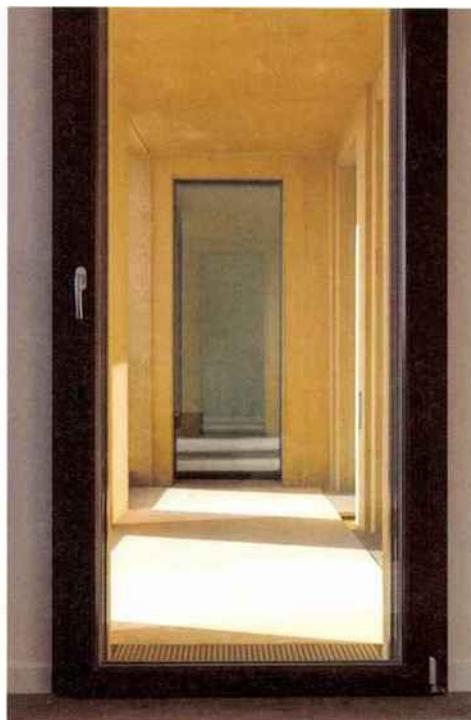
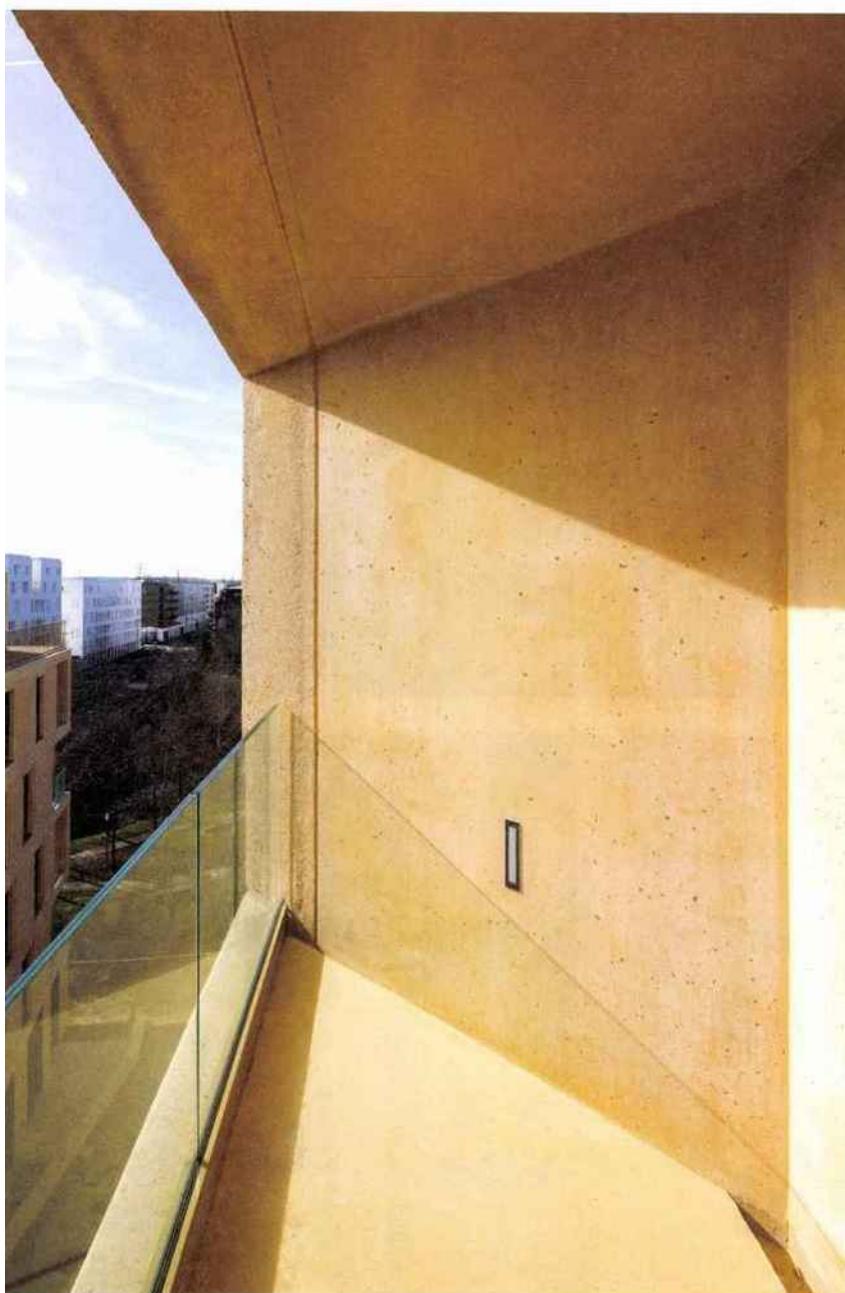
Ci-contre, en haut :
les deux appartements
(T3 et T5) avec patio
au dernier étage.

En bas, à gauche :
l'acrotère épannelé
et les terrasses filantes
de l'attique.

En bas, à droite :
dans les logements,
les vues s'étirent sur le
paysage depuis l'entrée,
par l'intermédiaire de
châssis vitrés ou de
portes toute hauteur.



Page de droite :
déclinaison des loggias,
dont celle d'un T2,
équipée de quatre
portes-fenêtres
(en haut à droite).



Aménageur : Paris Sud Aménagement – Maîtrise
l'ouvrage : Bouygues Immobilier – Maîtrise d'œuvre :
s+ samueldelmas ; Scoping, BE généraliste – Entreprises :
corps d'état séparés ; Polenergy, façade ; AGZ, gros œuvre
- Surface : 3 800 m² SDP – Coût : 7,2 millions d'euros HT
soit 1 900 euros HT/m² SDP, compris parking et VRD –
livraison : mars 2020]