



Dossier de presse

31 mai 2005

Bas-Belleville

Contact presse : François-Marie Retourné - Tél. 01 44 41 75 00

Sommaire

A propos du Bas Belleville

Une opération de rénovation pour sauvegarder les particularités d'un quartier emblématique du Paris populaire

1. 45/47 rue Ramponneau

13 logements neufs agrémentés d'un escalier réalisé par les compagnons du Devoir

2. 49 rue Ramponneau

3 logements neufs et 10 logements réhabilités, équilibre réussi entre création et rénovation

3. 91 rue Julien-Lacroix

4 logements neufs PLUS : une micro opération d'architecture

4. 12/14 rue Lesage

11 logements neufs autour d'un cœur d'îlot typique du Bas-Belleville

5. 5 rue Lesage

Réhabilitation d'un hôtel de voyageurs transformé en 5 logements, autour d'une cour arborée.

Annexes

Descriptif technique des immeubles

A propos du Bas-Belleville

Belleville est un "coin" de Paris qui possède encore certaines caractéristiques de ses origines villageoises ou de commune suburbaine ; paysage parfois étonnant, formé d'un entrelacs de ruelles étroites, de passages, de cours fermées, de jardins secrets...

En 1998, un architecte coordonnateur, Jean-Pierre Feugas a été chargé, par la ville de Paris, de l'élaboration d'un « plan de référence » pour rénover ce quartier, il comprenait trois parties :

- un plan d'aménagement et de mise en valeur du quartier,
- un cahier des prescriptions architecturales et paysagères afin de garantir une cohérence urbaine,
- un plan d'aménagement des espaces publics.

Ce plan a été réalisé en concertation avec les différentes associations de quartier et notamment la « Bellevilleuse ». L'OPAC s'est vu alors confier, par la ville de Paris, sa mise en œuvre.

Tenter de garder le charme du Bas-Belleville ne signifiait pas, pour autant, réaliser un quartier « musée » ; il fallait sauvegarder et rendre compréhensible l'empreinte du passé sur l'un des quartiers de Paris qui avait encore un caractère d'ancien village.

Aujourd'hui, la forme urbaine du Bas-Belleville est le résultat de ce qu'il reste d'un tissu typique du XIX^{ème} siècle, fait de rues fortement hiérarchisées, résultat de leur histoire (rue de Belleville : route agricole menant à Paris puis rue principale du village de Belleville ; boulevard de Belleville, construit sur les remparts de l'ancien régime ; routes de moindre importance...). Ces rues dessinent des îlots fermés qui ont pour caractéristique de produire une rupture très forte entre un espace public dense, homogène, ordonné, et un cœur d'îlot privé et hétérogène.

Cette forme urbaine s'est structurée en partie sur les parcelles d'anciens jardins maraîchers, caractérisées par leur grande profondeur et l'étroitesse de leur façade sur rue ; ce qui a fabriqué une typologie de l'occupation du sol tout à fait particulière que l'on retrouve, entre autres, tout le long de la rue de Belleville.

Ce type de parcelle s'organise à partir d'un immeuble sur rue de trois à cinq étages qui, par un passage traversant, donne accès, soit à une série de cours matérialisés par des immeubles d'habitation parallèles à la rue, soit à une "ruelle" privée qui distribue des bâtiments mono-orientés, généralement occupés par des activités artisanales.

La restructuration du secteur du Bas-Belleville a pour finalité de permettre, de la façon la plus exemplaire possible, la réconciliation entre un quartier ancien de faubourg dont le passé reste encore très vivant, et des interventions contemporaines respectueuses de cette réalité.

Le charme de ce quartier réside dans le contraste étonnant entre des rues très animées, au cœur d'une grande capitale et, après avoir franchi un porche ici, deux portes là, la découverte du calme et de la tranquillité des cours de Belleville

Par cette opération, l'OPAC de Paris a mené, en qualité de maître d'ouvrage, une opération complexe de réhabilitation et de construction,

entre contraintes techniques (aménagement de petites parcelles, réhabilitation d'immeubles insalubres...), respect d'un quartier aux spécificités affirmées (cœurs d'îlots-jardins, immeubles de faibles hauteur) et maîtrise indispensable des coûts de l'ensemble des réalisations.

45/47 rue Ramponneau 13 logements neufs PLUS

Il s'agit d'un petit immeuble de logements construit sur un terrain libre de toute construction avec un toit à deux pentes en zinc, une façade en parpaings enduits et des commerces en rez-de-chaussée. Un seul type de fenêtres, identique à celles qui existent dans la rue.

Afin de respecter la pente du site, l'immeuble est constitué de deux volumes en façade dont les planchers sont décalés d'un demi-niveau. L'espace sur lequel est bâti l'immeuble était à l'origine composé de deux parcelles. La façade témoigne de l'ancien parcellaire avec un premier volume courbe qui s'achève à la limite de l'emplacement exact de l'ancienne parcelle.

L'immeuble s'organise autour d'un escalier hélicoïdal qui distribue les appartements en demi-niveaux. Cet escalier est éclairé au sommet par une verrière qui diffuse sa lumière dans un volume conique de couleur doré. Cet escalier est réalisé en voûte sarrasine, afin d'obtenir une hélice la plus gracieuse possible. Ce procédé ancien demande un savoir-faire particulier que seuls les compagnons du Devoir (plâtriers, staffeurs et stucateurs) connaissent encore. Il eut été trop coûteux de réaliser cet ouvrage en béton armé.

Les façades sont traitées en enduit traditionnel, les commerces en rez-de-chaussée reprennent le dessin des devantures du quartier et l'ensemble des toitures sont en zinc.

Approche économique

Le coût de l'opération : 1,5 M d'euros, soit 1 600 euros au m² (TTC).

49 rue Ramponneau

3 logements neufs PLUS

10 logements réhabilités PLUS

Le programme de cette opération a consisté à démolir des bâtiments (R+5) situés à l'arrière pour libérer notamment de l'espace sur cour, à réhabiliter l'immeuble en façade, créer une extension et construire deux maisons de ville avec jardins privés.

Afin de conserver l'harmonie de la rue Ramponneau, le parti architectural a consisté à réhabiliter à l'identique la façade sur cette rue. Dans cette partie, un seul des deux escaliers a été conservé pour la desserte des 5 étages dont les deux derniers niveaux sont affectés à des duplex. Des volées de l'autre escalier ont été conservées et réutilisées comme desserte interne des duplex.

Pour maintenir les caractères des espaces intérieurs d'îlot du Bas Belleville après la démolition des bâtiments arrière, une cour pavée a été créée et un arbre sera planté en son centre.

Cette cour communique visuellement avec celle du programme du 12/14 rue Lesage située légèrement plus haut.

Une attention particulière a été portée aux délimitations des jardins privés et de la cour, réalisées par des clôtures et des portails. Des haies seront disposées derrière les clôtures.

Les deux maisons individuelles possèdent des jardins privés accessibles depuis la cour.

Approche économique

Le coût de l'opération :

- réhabilitation : 917 000 euros, soit 1623 euros au m² (TTC)
- construction neuve : 651 000 euros, soit 1 700 euros au m² (TTC)

91 rue Julien-Lacroix 4 logements neufs PLUS

Ce programme a été conçu en remplacement d'un immeuble dont l'état ne permettait pas une réhabilitation. Pour maintenir la silhouette et le rythme du bâti sur le côté impair de la rue Julien-Lacroix, cet immeuble reprend la volumétrie et les lignes principales de l'ancien bâtiment.

La façade sur rue est animée de quatre travées de fenêtres verticales, toutes identiques et réparties régulièrement. Ces fenêtres sont reliées par des bandeaux horizontaux. Elles seront agrémentées de volets battants à persiennes.

Toutes les pièces principales sont orientées sur la rue. Une courette, à l'arrière de l'immeuble, permet d'éclairer les espaces de service : cuisines, salles de bains, cage d'escalier.

L'ensemble des façades sera couverte de briques de ton clair. Les toitures sont en zinc.

Approche économique

Le coût de l'opération : 620 000 euros, soit 2 160 euros au m²(TTC).

12/14 rue Lesage 11 logements neufs PLS

L'architecture de cet immeuble participe au maintien de la cohérence du tissu urbain du quartier : façade bâtie dans l'alignement de la rue, cœurs d'îlots secrets et verdoyants. La partie sur rue du programme vient masquer totalement le pignon de l'immeuble du 10 rue Lesage et partiellement celui situé au 16. Les deux maisons de ville construites en cœur d'îlot disposent d'un étage.

L'ensemble des espaces en cœur d'îlot est accessible depuis la rue par un porche assez large, avec un pavage en granit, qui constitue un «tampon» entre l'animation extérieure et le calme de la cour et des jardins.

Le traitement des façades respecte les caractéristiques des immeubles des faubourgs parisiens : usage de toiture à faible pente en zinc, simplicité des architectures...

Les matériaux suivent ces principes : peinture minérale pour le corps principal, corniches et appuis de fenêtres en béton blanc poli, brique blanche pour le soubassement côté rue, bardage de bois pour les façades côté cour, menuiserie en PVC gris à grande largeur, occultations par volets bois ou persiennes bois, garde-corps gris anthracite.

Approche économique

Le coût de l'opération : 1,6 M euros, soit 1 864 euros au m² (TTC).

5 rue Lesage
Réhabilitation d'un hôtel de voyageur
5 PLS

L'opération consiste à réhabiliter un ancien hôtel plus ou moins transformé au cours des ans en foyer de travailleurs immigrés.

Les bâtiments, passablement dégradés, gardent cependant un charme certain, dû au contraste très surprenant entre la façade sur rue, simple et régulière, d'un immeuble modeste et, le porche franchi, une cour pittoresque, résultat d'agrandissements successifs, entourée de coursives décalées, à l'ombre de deux grands arbres dont la ramure passe au dessus des toits.

A l'origine, seuls existaient l'immeuble sur rue et une «maison de maître» néo-classique en fond de parcelle. Une première aile de deux étages s'est adjointe au bâtiment sur rue, le long du mitoyen, les nouvelles chambres du dernier étage étant distribuées par une coursive au garde-corps en bois ajouré. Puis, à cette aile nouvelle s'est rajoutée une extension jusqu'à la maison du fond. Celle-ci a été surélevée d'un niveau, sans destruction de l'ancienne charpente. Un nouvel escalier, adossé à cette maison, a permis de redistribuer les étages de façon indépendante. Enfin, plus récemment, en vis-à-vis de la première extension, une aile d'un étage, avec sa propre coursive, a complété le cadre de la cour.

Le projet consiste à créer cinq logements confortables en remplacement de la quarantaine de chambres dont certaines atteignaient tout juste les 5 m².

Nous avons voulu rétablir l'ancienne «maison de maître» en supprimant sa surélévation, tout en conservant la charpente et donc en restituant l'ancien volume de la toiture.

De même, en démolissant la partie où se trouvait le deuxième escalier nous reconstituons l'ancienne façade et restituons cette demeure dans sa volumétrie et son usage primitif. Ainsi, dans notre proposition, une maison de quatre pièces avec son jardin de devant termine la perspective de la cour, depuis le proche d'entrée.

Quant à l'immeuble sur rue, il est redistribué pour former, au rez-de-chaussée, deux petits logements à double orientation, l'une sur la rue, l'autre sur la cour. En organisant un seul logement par étage, nous permettons des vis-à-vis d'une pièce à l'autre du même appartement, ainsi l'espace de la cour participe à la perception globale du logement lui-même. Les coursives sont conservées comme filtre et extension de l'espace interne. Les deux coursives situées au-dessus du porche sont transformées en vérandas pour permettre une entrée confortable et une distribution simple dans chacun des deux appartements.

La cour est repavée, une grille sur muret permet de définir clairement les limites du jardin privé appartenant à la maison du fond. A ce niveau, le mur mitoyen à l'école est arasé pour n'avoir que 3 m de hauteur, afin de donner plus de lumière à ce jardin. L'érable et le marronnier sont évidemment conservés : leur pied est protégé par une grille. Leur élagage se fera de manière à ce qu'ils conservent toute l'ampleur de leurs ramures.

Approche économique

Le coût de l'opération : 1 M d'euros, soit 2 700 euros au m² (TTC).

Annexes

Descriptif technique des programmes

- **45-47 rue Ramponneau***

Surface habitable

938m²

13 logements PLUS

1 studio

3 deux pièces

3 trois pièces

1 quatre pièces

5 cinq pièces

Architecte : Olivier Pannier

Réhabilitation : Francilia

Démarrage du chantier : août 2003

Livraison : mai 2005

Réservataires (nombre de logements)

Ville de Paris : 5

Préfecture : 4

Collecteurs : 4

- **49 rue Ramponneau***

Surface habitable

382m² (neuf) + 565 m² (réhabilité)

3 logements neufs PLUS et 10 logements réhabilités PLUS

Neufs

1 trois pièces (Atelier)

2 six pièces (maisons de ville)

Réhabilités

2 studios

1 deux pièces

6 trois pièces

1 quatre pièces

Architectes : Marc Salomon et Jean Voisin

Réhabilitation : Francilia

Démarrage du chantier : août 2003

Livraison : mai 2005

Réservataires (nombre de logements)

Ville de Paris : 5

Préfecture : 4

Collecteurs : 4

- **91 rue Julien-Lacroix**

Surface habitable

289m²

4 logements PLUS

1 studio

2 trois pièces

1 cinq pièces

Architecte : François Brugel

Réhabilitation : Francilia

Démarrage du chantier : décembre 2004

Livraison : mars 2006

Réservataires (nombre de logements)

Ville de Paris : 3

Préfecture : 1

- **12-14 rue Lesage***

Surface habitable

851m²

11 logements PLS

2 deux pièces

1 trois pièces

5 quatre pièces

3 cinq pièces

Architecte : Jade et Sami Tabet

Réhabilitation : Francilia

Démarrage du chantier : août 2003

Livraison : juillet 2005

Réservataires (nombre de logements)

Ville de Paris : 4

Préfecture : 3

Conseil Régional : 1

Collecteurs : 3

- **5 rue Lesage**

Surface habitable

457 m²

5 logements PLS

2 deux pièces

2 quatre pièces

1 cinq pièces

Architecte : FFL Architectes

Réhabilitation : SBM

Démarrage du chantier : juillet 2004

Livraison : octobre 2005

Réservataires (nombre de logements)

Ville de Paris : 3

Préfecture : 1
Conseil Régional : 1

*pour ces programmes les candidats locataires ne sont pas encore désignés.

Visite virtuelle



**45-47 rue Ramponeau
PARIS 20^e**



**49 rue Ramponeau
PARIS 20^e**



45-47 rue Ramponeau
PARIS 20^e

**13 logements neufs
agrémentés d'un
escalier...**



**... réalisé par les
Compagnons du Devoir**



Des logements

lumineux...



**... aux plans faciles à
vivre**



Quelques duplex...



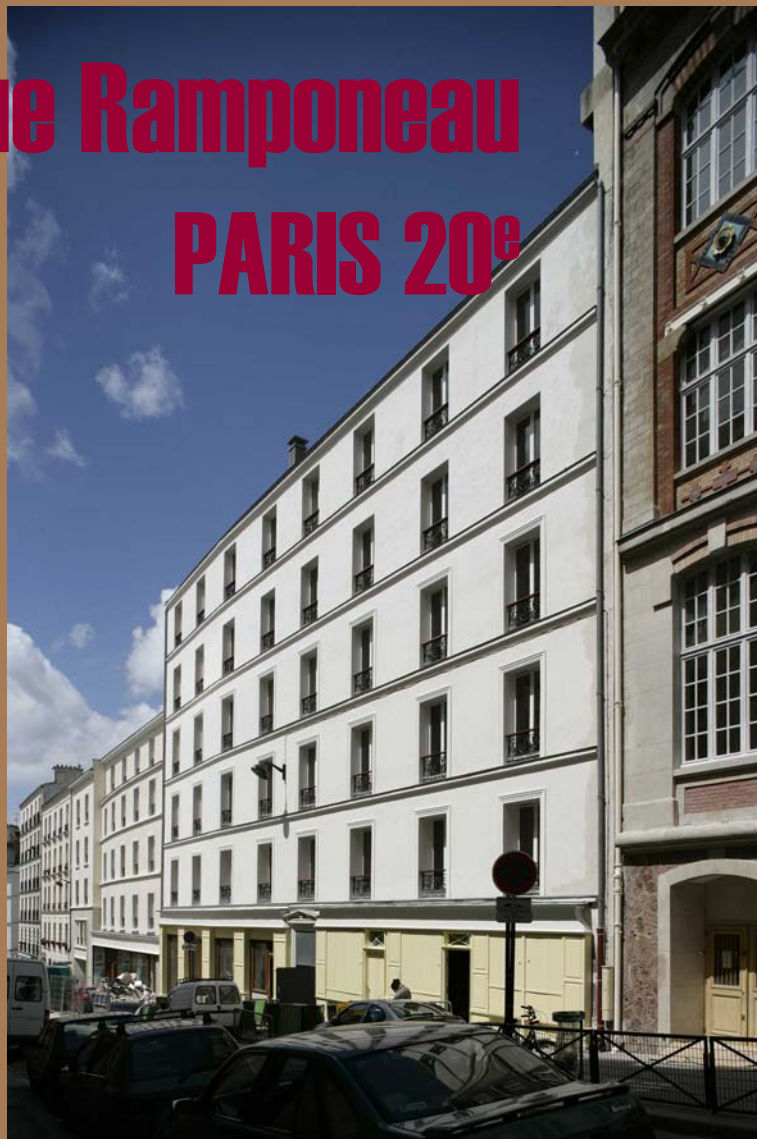
**pour une architecture
fine...**



... et originale



49 rue Ramponeau
PARIS 20^e



Des parties communes soignées



Une extension neuve...



... créant des logements

lumineux...



**... et une partie
réhabilitée conservant
pour les duplex l'ancien
escalier**



**Des logements
disposant de salle de
bains avec fenêtre**





**Un immeuble
agrémenté d'une cour
sur laquelle...**



**... s'ouvrent deux
maisons de ville**

