

**Architecte :** Moussafir Architectes Associés, Thierry Lemaire, paysagiste, Michel Gerbenne, designer

**Maître d'ouvrage :** privé

**Adresse :** 16-18 rue de la Procession, 92150 Suresnes  
44.200 habitants (source INSEE)



Vue du séjour ; extrait © Nicolas Borel

*La maison Stein/Fleischmann s'intègre au tissu pavillonnaire hétérogène des hauteurs de Suresnes. Invisible depuis la rue, elle conjugue, par son expression et sa mise en scène dans l'environnement, une dynamique à la fois centripète et centrifuge.*

**Programme :** construction de 16 logements individuels PLA et aménagement des espaces extérieurs

**Date de livraison :** janvier 2004

**Surface :** 150 m<sup>2</sup> SHON

**Coût de l'opération :** 200 000 € HT, valeur 1996



**Ce projet de maison individuelle** se situe sur les hauteurs de Suresnes dans les Hauts-de-Seine, au cœur d'un quartier pavillonnaire hétérogène et limitrophe d'un petit ensemble de logements collectifs. À l'origine, il y a un peu plus de 10 ans, le quartier abritait une population vieillissante qui au fil des ans s'est renouvelée.

Le jeune couple maître d'ouvrage, résidant dans un appartement du 17<sup>ème</sup> arrondissement parisien, souhaitait acheter un bien qui leur ressemble. Très vite, ils s'aperçoivent que rien ne correspond à leurs envies sur Paris en regard du budget qu'ils souhaitent y consacrer.

Ils s'orientent donc vers la recherche d'un entrepôt à reconverter. Le rôle de l'architecte devient essentiel et ils se tournent alors vers Jacques Moussafir, un ami.

Finalement, un terrain est trouvé sur un coup de chance : un potager est vendu dans le cadre d'une succession sur les hauteurs de Suresnes, ce qui n'entraîne aucun coût de démolition et par conséquent n'alourdit pas le budget.

**Il s'agit d'un premier projet pour les clients** : le budget est serré, le cahier des charges est très précis : trois chambres, un atelier, un grand salon comportant une cuisine ouverte, une salle de bain. Les envies sont riches et variées : envie de lumière, de vue, d'intimité et de convivialité, d'ouverture sur l'extérieur, de praticité. Il s'agit d'une famille avec deux enfants ; chacun des parents travaille une partie de son temps à la maison. Les chambres sont souhaitées petites ; la cuisine reste importante dans la programmation.

**Lors des nombreuses réunions**, un réel dialogue s'instaure entre l'architecte et ses clients.

Jacques Moussafir, pour qui ce projet est le premier à son nom propre, développe un travail de communication autour de l'architecture : il sensibilise les clients aux travaux de Zumthor, de Le Corbusier, de Mies van der Rohe, de Kahn, des architectes japonais pour leur travail sur la lumière, les jardins, la finesse... . En parallèle, le client, très réceptif, s'abonne à AMC, visite la villa Savoye, le pavillon de Barcelone. Il veut son projet contemporain dans l'expression architecturale de la maison et pour lui, la visite de la Villa Savoye sera un déclencheur au niveau du rapport à la hauteur, à la vue et à la lumière.



Vue aérienne © Google Earth



Vue du séjour vers la façade sud © Nicolas Borel

Jacques Moussafir travaille beaucoup en maquette. Une petite maquette au 200<sup>ème</sup> avec le contexte du projet et une grande au 50<sup>ème</sup> uniquement de la maison sont réalisées. Elles deviennent des outils de dialogue et de contrôle.

Très vite le projet est orienté par la configuration du site : un COS de 1, de grosses contraintes de limite de propriétés, de vues et d'ouvertures, un retrait par rapport à la rue, des constructions sur chacune des limites.

Comme il suit les règles d'urbanisme, le plan masse se réduit presque à l'enveloppe de la maison, mitoyenne avec le volume de l'atelier afin d'éviter un grand pignon.

Un premier projet basé sur une répartition diurne en étage, nocturne en rez-de-chaussée est proposé. À partir d'une structure en bois principale de section carrée, telle une caisse posée sur un socle massif ancré dans le sol et d'une toiture arrondie, le plan s'organise autour d'un vide d'environ cinquante mètres carrés. C'est la pièce de vie située alors au deuxième étage. Le rez-de-chaussée abrite les chambres et la salle de bain, au premier étage se situent une cuisine et une salle de séjour au plafond abaissé à 2,25 mètres, puis le second étage est consacré à cette grande pièce de réception avec huit fenêtres sur une hauteur de 4 mètres.

Le budget étant alors trop élevé, le projet est révisé mais conserve ses grandes lignes architecturales et distributives. La toiture devient plate, le nombre de fenêtres se réduit désormais à quatre, la structure en bois devient du béton banché (quatre poutres et quatre poteaux), le remplissage en parpaing ; seule la charpente reste en bois. L'étage intermédiaire est supprimé.

Le projet définitif articule trois volumes, traités chacun différemment avec leur fonction propre.

Un volume principal en retrait par rapport à la rue, tel un écrin percé de quatre grandes baies toute hauteur, s'élève à partir d'un socle compact marquant ainsi une forte coupure horizontale entre massivité et légèreté. Au premier on trouve la grande salle de vie de quatre mètres de hauteur sous plafond, et au rez-de-chaussée abaissé, les deux chambres d'enfants et les salles de bain. L'accès se fait par une entrée et un escalier le long de la façade latérale nord dans un petit volume de desserte et de



Plan masse © Moussafir Architectes Associés



Vue extérieure : au premier plan, l'escalier suspendu © Nicolas Borel

transition autonome, lumineux et suspendu. Sa sous-face, dégagée, permet un accès à une petite cave. Il s'organise comme lien entre les niveaux, l'intérieur et l'extérieur. Le troisième volume se retourne depuis la façade est. Le rez-de-chaussée est réservé à l'atelier et la chambre parentale. À l'étage un principe de petit pavillon abrite la cuisine qui communique avec la salle de vie prolongée par une longue terrasse pour palier le manque de jardin.

**La maison se caractérise par un rez-de-chaussée centripète massif et un étage centrifuge aérien, accentué par les ouvertures et les occultations.**

Au rez-de-chaussée, l'occultation des chambres au sud se fait par des grands panneaux en bois coulissants. Une fois dépliés, ils ferment la façade. À l'étage, ce sont des stores inversés qui permettent l'occultation des baies toute hauteur.

Aucune menuiserie ne vient altérer la vue vers l'extérieur. La lecture du volume est basée sur un panneau d'un module d'un mètre vingt, qui constitue la cote de référence structurelle. Cette cote se définit par la dimension des plaques de placoplâtre, que l'on ne redécoupe pas par souci d'économie.

Au nord, une façade vitrée, doublée d'une bibliothèque légèrement décollée de la paroi, filtre la lumière qui pénètre en partie par le volume de l'escalier.

**La tradition classique des ouvrants et fermants s'inverse** pour des raisons de coût : ici ce sont les pleins en iroko qui s'ouvrent sur toute leur hauteur vers l'extérieur. Les panneaux de verres assemblés par un joint silicone, sont fixes. Toutes les faces alternent en un jeu de quatre transparences fixes et de pleins ouvrants. Elles permettent un cadrage dominant des vues et une perméabilité à l'environnement, un jeu des luminosités. Le rapport aux éléments tels que le ciel, le jardin, devient très proche.

Le rez-de-chaussée, en opposition à la blancheur et à la luminosité de l'espace à vivre, est peint dans une tonalité bleu foncé. Les chambres des enfants sont aménagées avec placards et mezzanine intégrés. Le plafond est un simple bac acier. Le sol est soit en résine, soit en béton avec un durcisseur.



*Les ouvrants pleins et les panneaux de verres fixes  
© Nicolas Borel*



*Vue depuis la terrasse © Nicolas Borel*

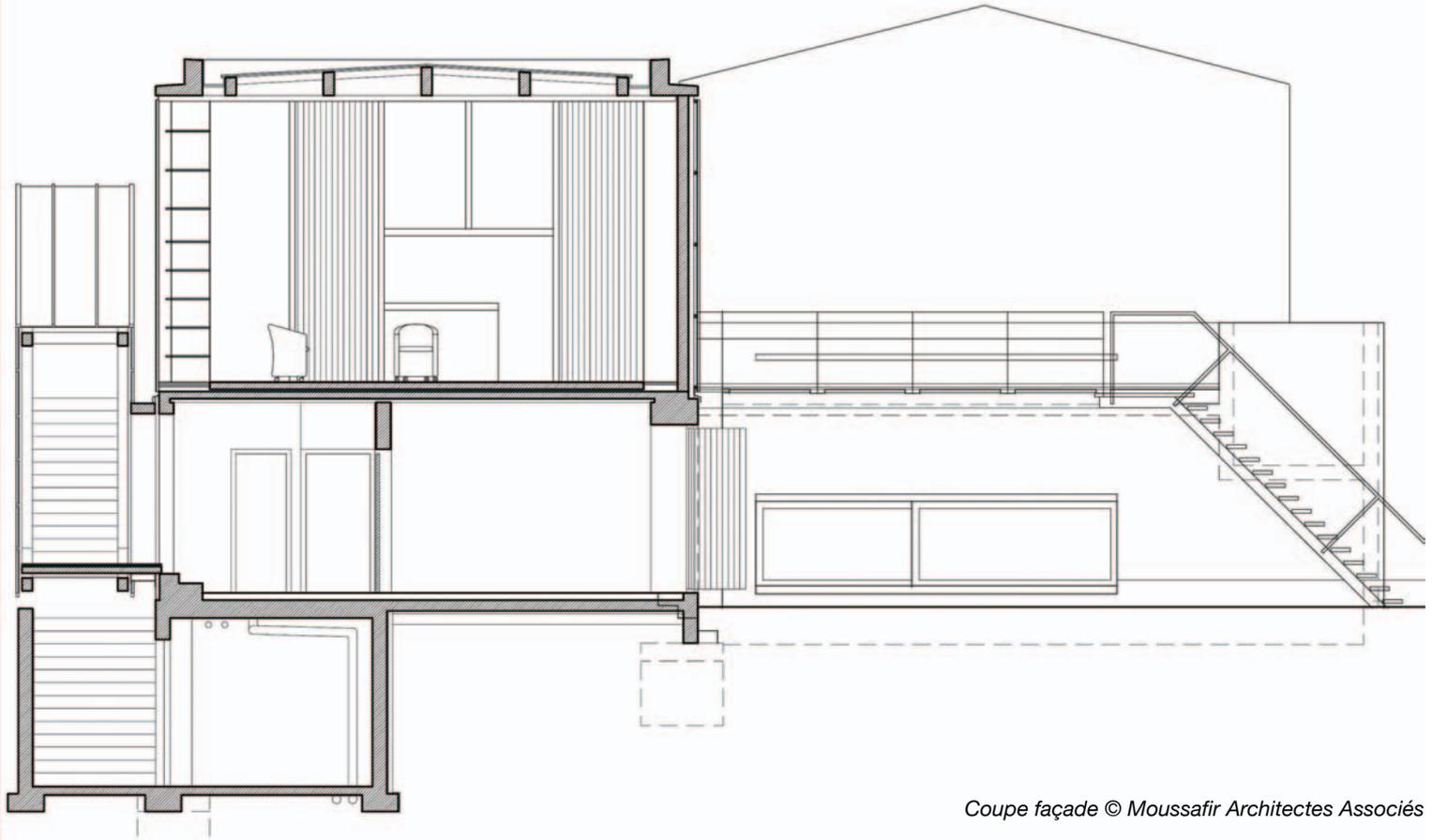
L'atelier est autonome à la fois dans son usage et dans sa situation dans la maison avec son petit jardin japonisant presque individuel. Il est rattaché à l'ensemble par un accès depuis la chambre des parents. Largement éclairé latéralement, il bénéficie également d'un éclairage zénithal depuis la terrasse.

À l'étage, la cuisine aux proportions plus réduites sert de transition, au même titre que l'escalier, entre l'espace lumineux et l'espace extérieur.

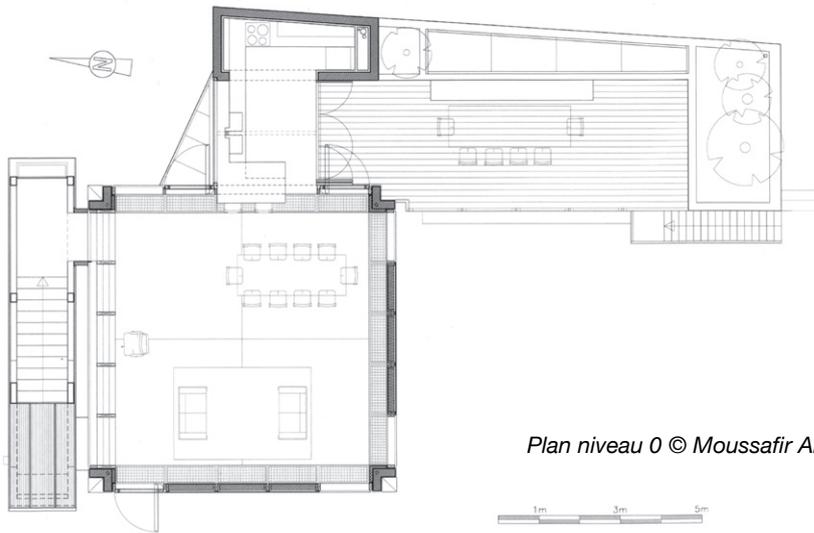
Par la suite, un paysagiste aménage le jardin et y crée différentes ambiances.

Dans son approche, la maison se vit de l'intérieur vers l'extérieur. Elle propose une série de séquences, de transitions entre les différents espaces et éléments et s'attache à créer un lien depuis l'intérieur vers son environnement comme une pièce supplémentaire qui se raccorderait à un tissu des plus hétérogènes.

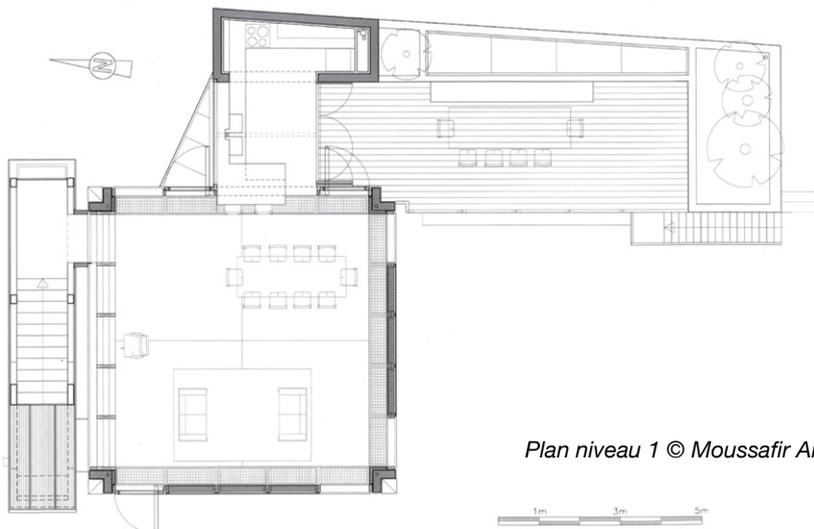




Coupe façade © Moussafir Architectes Associés



Plan niveau 0 © Moussafir Architectes Associés



Plan niveau 1 © Moussafir Architectes Associés

# Critères de qualité

## Historique du projet

Ce projet, premier chantier pour l'architecte, première opération pour le client, repose sur une prise de risque budgétaire assumée par l'entreprise, un dialogue permanent et ferme et un rapport de confiance étroit.

Cet échange entre l'architecture de la maison, la pédagogie de l'architecture, l'ouverture des clients, est l'une des clés relationnelles de la réussite architecturale et budgétaire de ce projet.

La manière de dialoguer sur le projet grâce à des outils architecturaux tels que la maquette, souligne ces allers-retours avec le client et la vérification de la justesse des volumes.

Elle a permis de sensibiliser le client à l'espace, au rapport d'échelle et de le convaincre de certaines options comme le fait de ne pas agrandir, comme souhaité, la cuisine, pour libérer un accès à la terrasse depuis le séjour et ne pas casser la volumétrie du séjour.

Aujourd'hui, le client demeure très réceptif à l'architecture et aux nouvelles matières. Aucunement figé dans une représentation de la maison, patrimoniale et définitive, il peut envisager de renouveler l'expérience d'une réalisation plus contemporaine, plus dépouillée dans les années à venir.

Il est à préciser que le budget serré ne conviendrait plus aujourd'hui à une réalisation de ce type, construite à une période de coûts faibles des matériaux.

## Dimension urbaine

Le projet est une transition entre le pavillonnaire continu et hétérogène. C'est un élément qui se raccorde à son environnement. Il joue des règlements d'urbanisme pour prendre place sur le site.

La maison s'inscrit dans un fort rapport à l'urbain essentiellement visuel par le jeu des quatre orientations vers la ville depuis un point de vue haut.

## Dimension esthétique

Si le client juge la maison typiquement représentative des années 90, en partie par le choix des matériaux, celle-ci demeure une pièce urbaine marquante dans le paysage pavillonnaire des hauteurs de Suresnes. Bien que mal reçue par les services de la Ville, la réalisation a connu un excellent parcours dans le monde de la publication architecturale et un très bon retour de la part des professionnels.

## Choix constructifs et techniques

L'économie du projet a tenu un grand rôle dans l'élaboration du projet. Tout une approche de calage et de calibrage géométrique a été établie afin de tenir le budget donné.

De même, la structure initiale a évolué, des hiérarchies de choix ont été faites. Elles ont permis à terme d'épurer le projet, de le rationaliser tout en conservant sa force esthétique.

Aujourd'hui, le projet, résultant d'un chantier en entreprises séparées un peu cahotique, se pérennise sans incident de parcours.

## Innovation

L'innovation réside avant tout dans le style affirmé d'un projet dont le programme, au demeurant, reste très classique et très conventionnel en matière d'habitat. L'expérimentation réside plus dans la forme de la maison, dans les choix techniques, la gestion des détails entrepris en relation avec les entreprises tels que la pose de bacs collaborants, une première pour l'entreprise retenue, le calcul statique et le montage de l'escalier.

# Fiche d'identité *complète*

**Adresse :** 16-18 rue de Procession, 92150 Suresnes

**Maîtrise d'ouvrage :** privée

**Assistance à maîtrise d'ouvrage :** non

**Contexte urbain :** tissu pavillonnaire hétérogène de banlieue, sur les hauteurs de Suresnes

**Modalité du choix du maître d'œuvre :** directe

**Maîtrise d'œuvre :** Moussafir Architectes Associés, Thierry Lemaire, paysagiste, Michel Gerbenne, designer

**Bureaux d'études :** aucun

**Entreprise générale :** marché d'entreprises en lots séparés : Métal et timber : La Seconde ; Verre : Dewerpe ; Maçonnerie : Ermif ; Fluides : Sanitoit

**Gestionnaire :** aucun

**Calendrier :** permis de construire : 30 octobre 1996, chantier de mai 1997 à 1998 , livraison du chantier : février 1998

**Type d'opération :** construction neuve, maison individuelle

**Programme :** un logement de 4 pièces et un atelier

**Mode de chauffage :** chaufferie au sous-sol alimentée au gaz naturel, chauffage par un circuit radiateur dans l'escalier, circuit plancher chauffant pour l'ensemble des pièces, chauffage basse température au sol

**Surface :** 150 m<sup>2</sup> habitables maison, 30 m<sup>2</sup> atelier

**COS de la parcelle :** 1

**Coût de l'opération :** 200 000 € HT, valeur 1996

**Contexte de l'opération :** construction d'une première maison familiale

**Surcoût :** aucun

**Surface du logement :** 150 m<sup>2</sup>

**Nombre de pièces :** 4 et un atelier

**Orientation :** le séjour s'ouvre sur l'ouest, l'est et le sud. La lumière du nord est filtrée par une paroi en verre

**Autres surfaces (balcon, cave, verrière, terrasse...):** cave : 20 m<sup>2</sup>, terrasse : 38 m<sup>2</sup>, jardin : 267 m<sup>2</sup>