



© CAUE 77

RETOUR SUR

RÉNOVATION D'UN GRAND ENSEMBLE : LA FAISANDERIE

Expérimentation du « faire village » en milieu urbain

Fontainebleau (77)

à retrouver sur www.caue-idf.fr

L'Observatoire de la qualité architecturale du logement en Île-de-France des Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement d'Île-de-France, soutenu par la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Île-de-France



PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE

Liberté
Égalité
Fraternité

Retrouvez l'ensemble des entretiens et des analyses menés par l'Observatoire sur le site internet des CAUE d'Île-de-France : www.caue-idf.fr

L'Observatoire est un outil évolutif de ressources partagées. Il a été créé en 2005 par les CAUE d'Île-de-France à la demande de la Direction Générale du Patrimoine et de la Direction régionale des affaires culturelles de la région Île-de-France. Cette demande provenait d'un constat simple : l'absence de recensement qualitatif argumenté et la nécessité de réunir et de sélectionner selon des critères raisonnés des opérations de logement de qualité.

La mission confiée aux huit CAUE franciliens est de :

- collecter et analyser les informations relatives à la qualité des objets construits,
- présenter, au plan régional, une collection argumentée d'opérations qui font référence en la matière,
- créer les conditions d'émergence d'un débat pour l'animation d'un réseau.

L'Observatoire développe ainsi une réflexion approfondie sur la qualité architecturale de l'habitat qu'il diffuse par la rédaction de retours d'expérience et de publications, l'animation de séminaires de réflexion, le montage d'expositions et de visites d'opérations.

Depuis 2020, l'Observatoire concentre ses actions et réflexions sur le lien entre qualité du logement et rénovation énergétique. Au-delà des objectifs de performance énergétique poursuivis, quels sont les effets de ces opérations sur la qualité architecturale et urbaine du logement collectif ?

Dans la continuité de ce focus, la critériologie d'analyse de l'Observatoire est mise à jour en 2023, au regard des enjeux contemporains de la réhabilitation. De cette évolution découle un développement des formats des fiches, proposant l'analyse d'opérations architecturales à trois temporalités différentes : des projets de réhabilitation en cours, des projets livrés et habités depuis quelques années, et des projets déjà analysés datant d'une dizaine d'années.

L'Observatoire a ainsi souhaité porter un nouveau regard sur son corpus en questionnant, plusieurs années après, des opérations analysées. L'objectif est de documenter ce qui fait encore aujourd'hui la qualité des logements et la manière dont ils évoluent face aux enjeux climatiques et sociétaux. Il est instructif d'observer aujourd'hui la tenue de ces interventions et de ces choix architecturaux.

01

REPÈRES

Page 3

02

CONTEXTE DE L'OPÉRATION

Pages 4 - 5

03

RELECTURE 11 ANS APRÈS

Insertion urbaine : « Faire Village »

Pages 6 - 7

Organiser la vie quotidienne

Pages 8 - 11

Conserver une logique technique qualitative

Pages 12

S'adapter à de nouvelles formes de foyers

Pages 12 - 13

Mettre en place une opération modèle

Pages 14 - 15

REPÈRES

LOCALISATION

Rue de la Faisanderie
77300 Fontainebleau

BÂTIMENT D'ORIGINE

MAÎTRISE D'OUVRAGE

Accession par l'OPAC en 2006

MAÎTRISE D'OEUVRE

Marcel Lods et Maurice Cammas

DATE DE CONSTRUCTION

De 1951 à 1953

TYPOLOGIE

Barres d'immeubles

PROGRAMME

Logements locatifs

PROJET DE RÉHABILITATION

MAÎTRISE D'OUVRAGE

FSM (Foyers de Seine-et-Marne)

MAÎTRISE D'OEUVRE

Conception - cabinet Eliet & Lehmann

Réalisation - Patrice Lutier A003 architectes

DATE DE LIVRAISON

Échelonnée de 2013 à 2015

PROGRAMME

Logements locatifs, étudiants, en accession,
bureaux et surfaces commerciales.

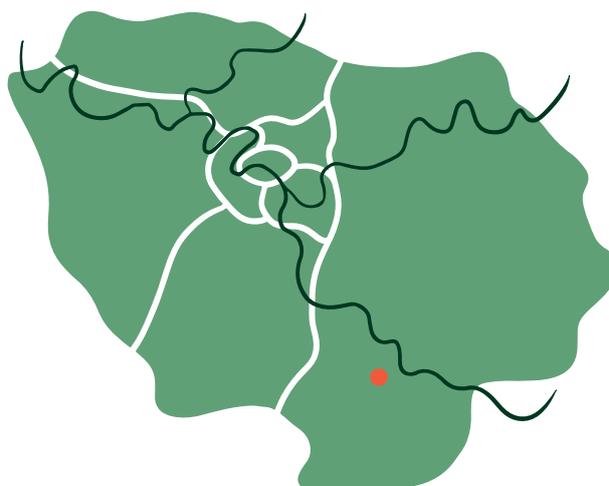
SURFACE

29 582 m²

COÛT À LA LIVRAISON

36 474 440 millions d'euros € HT (2014)

Publication de l'analyse initiale en 2014
- en téléchargement : www.caue-idf.fr

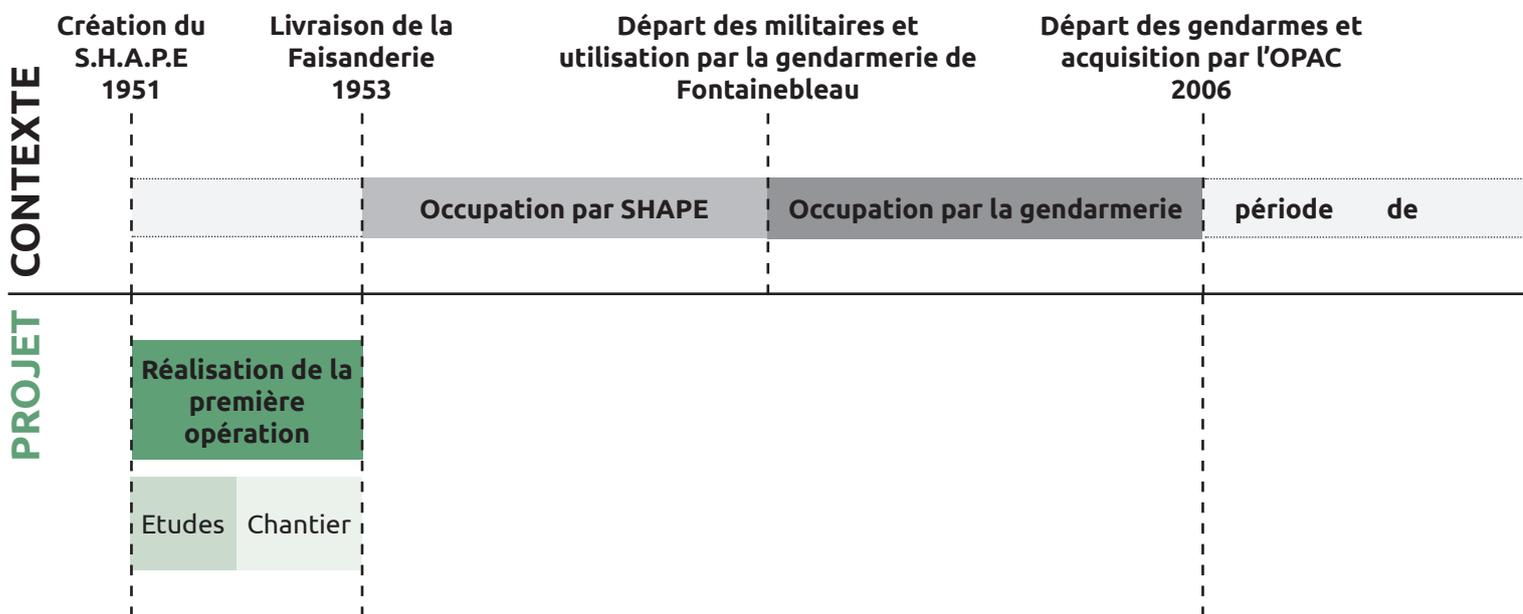


Le Grand Ensemble de la Faisanderie est implanté en lisière de forêt, à l'entrée Est de la ville de Fontainebleau, desservie par l'ex-Nationale 7. Cet ensemble de logements collectifs est construit au début des années 50 selon un projet des architectes Marcel Lods et Maurice Cammas pour loger les officiers et sous-officiers de l'OTAN (Organisation du Traité de l'Atlantique Nord). Après plusieurs changements de gestionnaires, en 2010 la quasi-totalité des logements sont vacants, et l'ensemble est dégradé. Se pose alors la question d'une réhabilitation ou d'une démolition. En 2012, les architectes Denis Eliet et Laurent Lehmann, appelés par l'OPAC cernent immédiatement le potentiel des constructions et proposent de réutiliser l'architecture existante pour une programmation diversifiée. La rénovation utilise et améliore les dispositifs d'origine au service de la qualité spatiale des logements. Aujourd'hui, ce grand ensemble et son environnement composent un quartier attractif de la ville de Fontainebleau dénommé par tous « Le village de la Faisanderie ». La performance énergétique des bâtiments rénovés correspond aux exigences des constructions neuves de la RT2012.

En 2014, Ekopolis publie un retour d'expérience sur cette réhabilitation afin de mettre en valeur ses performances énergétiques, le diagnostic technique et architectural réalisés en phase projet.

Ce « retour sur » présente la consolidation des qualités paysagères du site entre ville et forêt, analyse les choix, toujours actuels, des matériaux et procédés de la réhabilitation et la rénovation thermique ambitieuse.

CONTEXTE DE L'OPÉRATION



@Eliet et Lehmann



© CAUE 77

Frise des moments clés

ANALYSE INITIALE

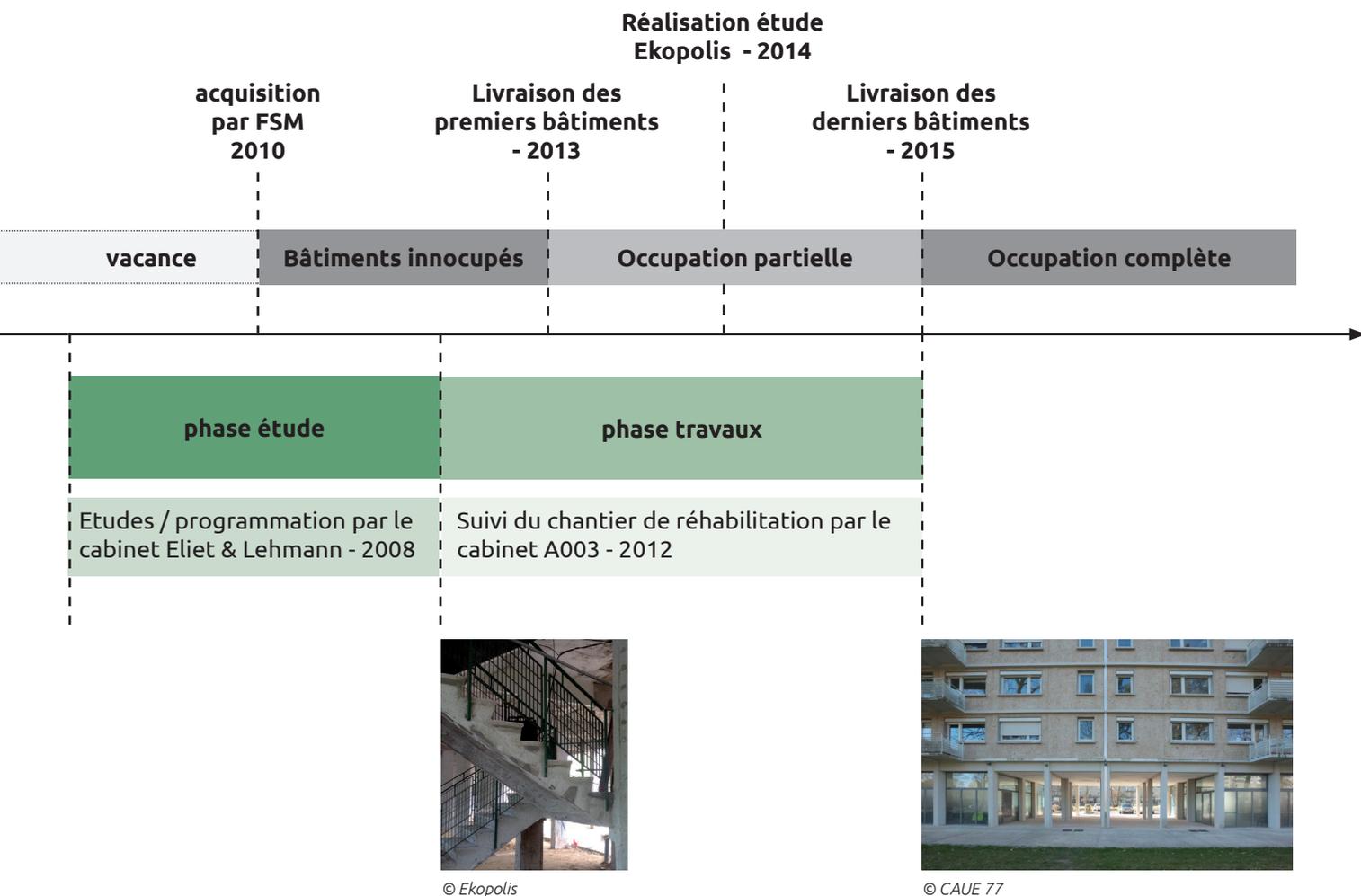
À la publication de l'analyse de cette opération de logements en 2014, Ekopolis avait repéré plusieurs éléments de qualité du projet résumés dans la double page suivante

RAPPEL HISTORIQUE

En février 1951, l'OTAN installe son commandement en France. Pour loger l'état-major du S.H.A.P.E (Supreme Headquarters Allied Powers Europe), 280 logements sont construits entre 1951 et 1953 par les architectes Marcel Lods et Maurice Cammas. Les logements sont occupés jusqu'en 1967 par des officiers et sous-officiers de l'OTAN. Suite au retrait des troupes, les logements sont occupés par la gendarmerie de Fontainebleau jusqu'en 2006 puis rachetés par l'OPAC, qui va entamer la requalification du quartier avec les architectes Eliet & Lehmann pour la programmation / conception. Suite au rachat de l'îlot par la FSM, le chantier sera confié à A003 Architectes.

INSERTION TERRITORIALE

La Faisanderie est composée de quatre bâtiments localisés sur une parcelle de 6 hectares. Au nord-ouest de la commune de Fontainebleau, ce patrimoine se trouve en lisière de la forêt domaniale et à proximité directe de plusieurs axes importants de l'agglomération. L'enjeu urbain majeur de cette opération consiste à valoriser l'une des entrées stratégiques de Fontainebleau en favorisant la mise en cohérence de l'ensemble des éléments en présence : la forêt, l'axe routier, l'îlot en friche, les bâtis déclassés et les quartiers pavillonnaires voisins. Les quatre barres, longues de 130 m, sont constituées de sept étages posés sur un niveau de pilotis, devenu l'étage



vitré commercial qui caractérise la Faisanderie aujourd'hui. D'une capacité originelle de 280 logements, elle fut transformée à l'issue des travaux en 358 logements complétés de commerces et services de manière à favoriser l'implantation d'une mixité résidentielle et commerciale.

DIMENSION ESTHÉTIQUE ET PATRIMONIALE

Situé dans un périmètre de protection des monuments historiques, les architectes ont pris pour postulat de conserver la façade existante, tout en consolidant le jointolement des silex qui commençaient à se désolidariser de leur liant. Cette décision a eu pour

impact la réalisation d'une isolation du bâti par l'intérieur qui, au vu de la surface des volumes existants, n'a pas empêché la réalisation de logements confortables.

CHOIX CONSTRUCTIFS, TECHNIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX

Dans ce qui a interpellé Ekopolis en 2014, se trouvait la réutilisation d'une technique ancienne mais innovante. En effet, malgré la mise à jour nécessaire du bâti, les architectes ont fait le choix de prendre appui sur l'intelligence technique de l'existant, c'est-à-dire de purger l'ensemble du second oeuvre et conserver sa logique structurelle et technique originelle.

VALEUR D'HABITABILITÉ THERMIQUE ET D'USAGE

Le réseau de chaleur et les principes organisationnels du bâti ont tous été préservés sans pour autant limiter le nombre d'interventions techniques et environnementales mises en place : modification de la distribution de chauffage, installation d'une chaufferie bois et réduction des problèmes de surchauffe. De même, conserver le procédé structural originel n'a pas empêché le remplacement des ascenseurs, la redistribution des gaines palières, une mise aux normes d'accessibilité, d'incendie et le changement des chapes acoustiques comme de l'ensemble des revêtements.

RELECTURE 11 ANS APRÈS

INSERTION URBAINE : FAIRE VILLAGE

En 2014, Ekopolis introduisait le projet en évoquant les principaux objectifs de l'opération: «inscrire durablement le patrimoine de la Faisanderie dans l'agglomération bellifontaine (...), développer une mixité résidentielle et fonctionnelle, en préservant la qualité architecturale et paysagère des lieux (...)».

Ce paragraphe rassemble l'ensemble des enjeux qui guideront notre relecture du projet. En effet, La Faisanderie a originellement été conçue pour un public très spécifique. La totalité des habitants était des familles de militaires, dont les adultes allaient travailler au même endroit, déposaient leurs enfants au même lycée (section anglophone du lycée François 1er), avaient donc des besoins tous très similaires, vivant en quasi-autarcie dans un espace très éloigné du centre-ville. De ce fait, après le départ des habitants originels, le futur de ce bâtiment réalisé sur mesure devenait relativement incertain. Après plusieurs occupations par divers publics puis une longue période d'attente d'une rénovation, le bâtiment a profité (de 2009 à 2015) d'un renouvellement de programme, de population, d'aspect, de structure, de technique, d'environnement, etc...

En 2024, après 10 années qui ont particulièrement impacté nos habitudes de vie (crise de la Covid, évolution du prix de l'énergie, prise de conscience accrue de l'urgence climatique, etc...), il est légitime de questionner l'état actuel de l'opération. Si l'analyse réalisée en 2014 présentait un bâtiment particulièrement bien réhabilité, salué par la critique architecturale, et respectueux de l'héritage laissé par Marcel Lods, nous devons remettre en perspective le fonctionnement de ce lieu unique dans son environnement, son architecture comme son programme.



© CAUE 77

Vue drone sur le village de la Faisanderie, interface entre la forêt et la ville de Fontainebleau.

LA MISE EN PLACE PROGRESSIVE D'UNE VIE COMMUNAUTAIRE FONCTIONNELLE



© CAUE 77 Vue sur la barre Canada depuis le parc

Denis Eliet
Architecte / MOE de l'opération

Originellement, le positionnement des bâtiments dans la ville trouvait son intérêt dans sa forte proximité avec plusieurs bâtiments importants pour l'OTAN : la caserne Damesme accueillait le siège du détachement français du commandement centre Europe de l'OTAN et le lycée international accueillait environ 1 000 élèves, tous enfants d'officiers (1950). Enfin, la proximité de la Faisanderie à l'axe qui relie Fontainebleau à Paris, ses gares et aéroports devait être un avantage important pour une structure internationale telle que le commandement de l'OTAN. En raison de cette organisation autour de la vie militaire, puis du départ d'une majeure partie de ses habitants par deux fois (en 1967 puis en 2004), en 2014 réinventer la raison d'être de cet ensemble bâti était devenu complexe. En effet, à proximité directe de la Faisanderie étaient situés plusieurs équipements de la commune mais le quartier perdait en intérêt et tombait à l'abandon. La Faisanderie ne restait qu'un ensemble mono-programmatique (logements), sans activité et mal connecté aux quartiers voisins. Conscient de l'isolement de la parcelle, il était pour les architectes « Eliet & Lehmann » obligatoire de « faire village » au sein de cet ensemble bâti, c'est-à-dire permettre d'habiter à une large diversité de personnes en répondant in situ aux besoins de la vie quotidienne et en installant des micro-centralités propices aux rencontres et aux échanges au sein du quartier.

« Le préalable du projet, qui n'était pas facile, c'était simplement de trouver que l'architecture de Marcel Lods, c'était très bien ! Il faut quand même un petit effort d'imagination, parce qu'elle était quand même un peu en ruine. Quand on l'a découverte, ça faisait un peu peur. Ces barres dans la forêt, un peu moisies... »

Cet enrichissement, accompagné d'une restructuration des services de transport, des accès, des parkings et des espaces verts (l'ensemble ayant été dessiné par les architectes) a transformé le visage de la Faisanderie, tout en se refusant à intervenir radicalement sur son architecture.

DEFENDRE UNE ARCHITECTURE RADICALE

Denis Eliet
Architecte / MOE de l'opération

« C'est énorme, c'est identique, c'est rectangulaire, c'est répétitif mais c'est dans un bel endroit, c'est de la bonne architecture, c'est agréable à habiter. L'architecture moderne, ça marche. Quand il n'y a pas des problèmes sociaux, quand il n'y a pas de problèmes de localisation isolée, quand il y a des choses à proximité, ça marche. »

Les critiques souvent formulées à l'encontre de ce type de bâtiment, qualifié de « monolithique » se concentrent généralement sur sa forme. En effet, les termes comme « barres » ou « tours » évoquent dans l'inconscient collectif une certaine pauvreté architecturale. On tend même à attribuer les difficultés et la précarité d'une zone urbaine par leur unique présence. Les rénovations urbaines de grande ampleur ont pour but de démolir ce type de bâtiment pour casser le rythme imposé par cette architecture rationnelle. Ici, en refusant de démolir et de transformer l'aspect extérieur, les architectes ont fait le choix de la réhabilitation. Ils ont conservé l'architecture du bâti originel dessiné par Marcel Lods et Maurice Cammas tout en transformant profondément le programme de manière à faire société. La réhabilitation réussie de ce bâtiment résulte d'une excellente compréhension des causes de l'abandon progressif du bâti accompagnée d'une réponse cohérente et appropriée. Elle révèle les qualités architecturales de l'ouvrage originel tout en adaptant ses usages aux enjeux sociétaux actuels.

Denis Eliet
Architecte / MOE de l'opération

« Dans ce projet, la grande leçon, d'une manière très frappante, c'est que des grandes barres rectangulaires, ça peut fort bien fonctionner. »

La conception de ce projet se base sur la pleine confiance en les qualités de l'architecture de Marcel Lods et son adaptabilité aux contraintes de notre époque. En façade, les interventions sont minimales mais très qualitatives. Depuis 2014, le bâti est resté en très bon état. Le rescelllement des silex a bien évolué, ne s'est pas fissuré et n'a pas laissé de salissures se développer. Les bordures béton qui laissent deviner les dalles de chaque niveau sont restées propres. La seule dégradation visible notable concerne les garde-corps. En effet, un défaut d'usinage les rend particulièrement sujet à la rouille, qui se développe rapidement et engrange des salissures en coulant sur la structure des terrasses béton.



© CAUE 77

Vue sur la barre Belgique depuis les espaces verts appartenant à la commune

PRENDRE SOIN DE LA VIE QUOTIDIENNE

Tous les programmes mis en place lors de la réhabilitation de la Faisanderie sont actuellement pleinement occupés. L'ensemble des logements locatifs sociaux est loué et aucun appartement ne reste vacant longtemps. La résidence étudiante est complète. Les locaux commerciaux sont presque tous utilisés et semblent bénéficier d'une activité régulière et soutenue. Du point de vue programmatique, la Faisanderie a réussi sa transformation. De site abandonné et déserté en 2010, elle est devenue un nouveau point central de ce secteur en bordure de la ville.

M. Esprobens
Chef de projet / réhabilitation
Faisanderie

« Aujourd'hui, le quartier est considéré comme une réussite. Dans la commune, en général, même par le voisinage immédiat, c'est un vrai quartier. C'est reconnu dans la ville de Fontainebleau. C'est la Faisanderie. Les gens savent ce que c'est. C'est pour nous une belle reconnaissance. »

L'ensemble est géré au quotidien par les Foyers de Seine-et-Marne (FSM), entreprise sociale pour l'habitat dans le département. Suite à la publication de la première analyse par Ekopolis en 2014, les bâtiments ont été livrés progressivement jusqu'en 2015 / 2016. FSM a organisé cette livraison progressive de manière à développer une vie de quartiers sans n'avoir jamais de logement livré vide. Ceci a eu pour impact de ne pas donner à voir un quartier neuf sans vie. Pour oeuvrer à la mise en place de commerces diversifiés et fonctionnels, FSM, via des loyers aidés, leur a permis de pérenniser leur activité de manière à introduire un climat de confiance avec les habitants.

M. Esprobens
 Chef de projet / réhabilitation
 Faisanderie

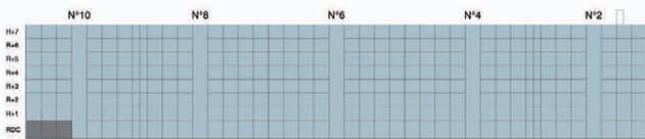
« Certains commerces ont mis du temps à faire leur chiffre d'affaire. On leur a permis des facilités de loyer à un moment donné parce qu'ils n'avaient pas encore la clientèle. Et puis, aujourd'hui, vous passez devant la boulangerie le matin, il y a des gamins qui sont attablés. Il y a aussi un restaurant thaïlandais, une crèche, un escape game, un assureur, etc... La dynamique commerciale fonctionne, c'était nécessaire sur un quartier de cette dimension. Je ne vois pas comment on aurait pu le faire vivre sans commerce. »

Si la gestion quotidienne est conséquente, le succès de cette opération est certes dû à la qualité originelle du bâti mais également à la grande compréhension des enjeux qui entouraient cette friche de la part de tous les acteurs en amont des travaux, qu'ils représentent la maîtrise d'œuvre, la maîtrise d'ouvrage ou la commune. Dès le démarrage de l'opération, si la question de la démolition / reconstruction du quartier a été évoquée, la qualité de l'environnement, la rarefaction des terres constructibles dans Fontainebleau et le prix du bâti racheté par le bailleur à la ville a poussé la maîtrise d'ouvrage à considérer une rénovation de cette ampleur. De même, si une densification de l'îlot a été étudiée, elle a vite été abandonnée de manière à préserver la faible densité bâtie proposée par l'ensemble immobilier, et donc préserver la force originelle de ces quatre bâtiments et de leur environnement.

M. Esprobens
 Chef de projet / réhabilitation
 Faisanderie

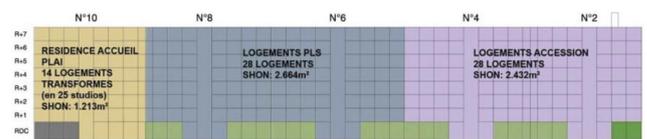
La première livrée fut la barre «Canada» située devant le collège. La résidence d'accueil pour PLAI (pour des personnes souffrant de troubles psychiques) a rempli les appartements d'une cage d'escalier entière. De notre côté, on avait 28 logements pour 25 accédants prévus. Ils remplissaient deux cages d'escalier. Ces arrivants nous ont permis de remplir tout de suite une barre entière et montrer qu'elle vivait. Les greffes des commerces au rez-de-chaussée ont alors commencé. C'était très compliqué puisqu'il y avait finalement peu de consommateurs.

Description de la diversité des programmes installés dans le bâti CANADA avant et après réhabilitation : d'un programme de logements locatifs tous identiques à une pluralité de forme d'habitats : résidence d'accueil PLAI, logements PLS et logements en accession



Tour Canada - programme originel

© FSM



Tour Canada - programme après rénovation

© FSM



© CAUE 77



Trois cellules commerciales actives (restaurant et boulangerie) ou à pourvoir



LES ESPACES EN COMMUN COMME PIERRE ANGULAIRE DE L'OPÉRATION

Les parties communes, aux abords et au sein du bâti, sont majeures dans la perception d'un quartier. Ici, la bonne tenue des parties communes est particulièrement surveillée grâce à la présence in-situ d'une agence des Foyers de Seine-et-Marne, la présence d'un gardien attiré à l'ensemble immobilier, d'une directrice de l'opération et d'un directeur technique qui oeuvrent à leur gestion. La forte activité qui y règne participe à la bonne image du quartier, la présentation de son aspect et la limitation du nombre d'espaces abandonnés donc potentiellement dégradés. Aujourd'hui, quelques portes d'entrée des halls sont cassées et remplacées temporairement par des panneaux de bois mais les halls d'entrée sont eux en très bon état. Les boîtes aux lettres métalliques semblent à peine posées et des miroirs à encadrement bois agrémentent les entrées. De manière générale les rez-de-chaussée, entièrement vitrés, sont bien gérés malgré la vue peu valorisante à quelques rares endroits depuis l'extérieur sur les dos poussiéreux de mobiliers techniques. La bonne tenue et l'absence d'objets parasites au sein des halls laissent voir en transparence la vue poétique d'une succession de troncs d'arbres et de poteaux béton. La présence journalière d'un gardien sur site, la surveillance des éléments parasites en balcon ainsi qu'un entretien soigné des espaces verts montrent que tous les acteurs impliqués dans la gestion du lieu souhaitent conforter les qualités spatiales et d'habitabilité réinventées par la réhabilitation achevée en 2015.

M. Esprobens
Chef de projet / réhabilitation
Faisanderie

« Pour la commune, notre présence est importante. Sur une commune de 16 000 habitants, FSM gère des logements pour 1 400 habitants. Avoir un outil de gestion locale est primordial pour représenter le nombre de ces administrés. »

La seule source de tension qui semble n'avoir aujourd'hui pas de réponse concerne les stationnements. En effet, toute une aile du parking souterrain prévu au projet n'a pas pu être construite, et dans le cadre du respect des espaces naturels, la surface de parking nécessaire n'a pas pu être retrouvée. De ce fait, des conflits entre les parkings résidents et clients des commerces au rez-de-chaussée peuvent émerger. Dans le cadre de l'évolution progressive des commerces et sachant qu'il reste quelques cellules vides, l'impact de ces sujets pourrait augmenter avec le temps.

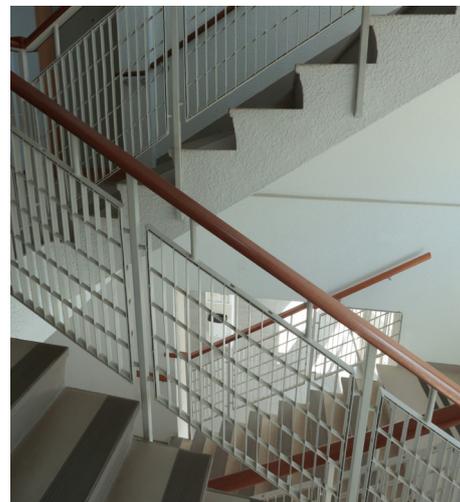
GESTION MINIMALE DES ESPACES NATURELS

Le positionnement urbain de l'ensemble immobilier entre la forêt et les quartiers pavillonnaires de Fontainebleau lui donne un statut de lisière douce. Historiquement, l'abandon progressif de cet ensemble immobilier a participé à réduire progressivement la gestion des espaces verts pour les laisser à l'état de friche en 2014. A l'écoute des récits des gestionnaires comme des architectes, la Faisanderie était le spectacle d'événements récurrents provoqués par des animaux.



© CAUE 77

Le hall de la résidence étudiante a conservé le caractère traversant original du rez-de-chaussée



La barrière de l'escalier original a été préservée



Mme Duchesne
Cheffe d'agence / réhabilitation
Faisanderie

« Les PAV (Points Apport Volontaire) sont arrivés tardivement. On savait que ça allait arriver mais on avait les poubelles en extérieur, sans protection. Ça posait un souci avec les sangliers. Ça a été la guerre avec eux pendant des années. »

Aujourd'hui, si la friche a été résorbée, les arbres de haut jet créent encore des filtres gérant les vis-à-vis d'une barre à l'autre et donnent une cohérence globale à la ville, depuis la forêt jusqu'aux quartiers pavillonnaires. Aussi, ces espaces naturels sont ouverts à tous et sont bénéfiques pour l'ensemble des quartiers alentours. En effet, proposer une large diversité d'activités en rez-de-chaussée au cœur d'un espace naturel libre et ouvert a permis l'émergence d'un nouveau parc urbain qui manquait notamment pour les équipements à proximité (lycée, collège, école, etc...). Également, les jeux pour les enfants, installés au centre de cette large prairie, sont fréquentés par tous. Si le projet a permis une requalification de ces espaces naturels, sa gestion reste aujourd'hui minimale. L'espace extérieur central est géré par la ville de Fontainebleau de manière alternative: fauche tardive de la prairie, pousses d'arbres spontanées et protégées, allées en matériaux perméables (stabilisé). Malgré cette gestion minimale des espaces verts, aucune dégradation ni déchet n'est observé. Les points d'apport volontaire, installés plus tardivement, ne présentent ni dégradation, ni salissure. Les chemins sont propres et en bon état. S'ils semblent légèrement sous-évalués en nombre de places disponibles, les parkings sont bien entretenus. Même les rez-de-chaussée, en rapport direct avec les extérieurs, sont en bon état. Aujourd'hui, le rapport aux éléments naturels des appartements est particulièrement riche. En effet, la particularité de la Faisanderie est l'intégration complète des bâtiments dans un espace naturel déjà là, qui a continué d'évoluer naturellement.



© CAUE 77 Vue depuis un logement sur les espaces verts appartenant à la commune



Vue depuis un logement sur la partie privée des espaces verts appartenant à la commune

PROTEGER UNE LOGIQUE TECHNIQUE ORIGINELLE QUALITATIVE : LE PROCÉDÉ CAMUS

L'opération originelle avait été réalisée en mettant en oeuvre une conception structurelle et technique particulièrement innovante, sur laquelle les architectes se sont appuyés pour concevoir cette rénovation. En effet, selon Denis Eliet :

Denis Eliet
Architecte / MOE de l'opération

« La Faisanderie est une démonstration du savoir-faire français pour éblouir les Américains. (...) C'est un prototype de la construction préfabriquée très sophistiqué (...) C'est l'un des premiers emplois du procédé Camus, qui après n'a fait que devenir de moins en moins cher et de plus en plus inefficace et médiocre, qui a fini par être synonyme de bâtiment de mauvaise qualité. »



Images du chantier laissant apparaître la grille structurelle (poteau et plancher) du procédé Camus
- @Patrice Lutier

La technique originelle du bâtiment a grandement participé à le sauver, originellement voué à la démolition. Au moment des études de diagnostic et de programmation, la réhabilitation a été défendue par les architectes qui ont réussi à prouver la viabilité du bâtiment mettant à l'épreuve sa structure. L'intelligence et la simplicité de cette dernière ont permis la transformation du site pour la mise en place d'un programme et d'une organisation radicalement différents du bâtiment à sa construction. En effet, le procédé structurel Camus définit une grille régulière sur laquelle a pu se greffer un nouveau programme différent de l'original. La force du projet de réhabilitation a été d'entièrement repenser le programme en même temps que la rénovation (changement des surfaces de logement, transformation complète des rez-de-chaussée, mise aux normes des circulations, etc...). Si l'implantation, la forme et le rapport à l'extérieur sont restés entièrement fidèles à la logique originelle du bâti, l'intérieur a pu être réinventé entièrement.

Denis Eliet
Architecte / MOE de l'opération

« On met une bâche, on fait couler de l'eau, on dépasse totalement la charge normale, on mesure la déformation, la flèche prise par les dalles, et surtout, on mesure la manière dont la dalle reprend sa forme initiale après le retrait de la charge. C'est très important pour les ingénieurs structures (...) on a démontré que le truc était d'une solidité et d'une jeunesse parfaites. »

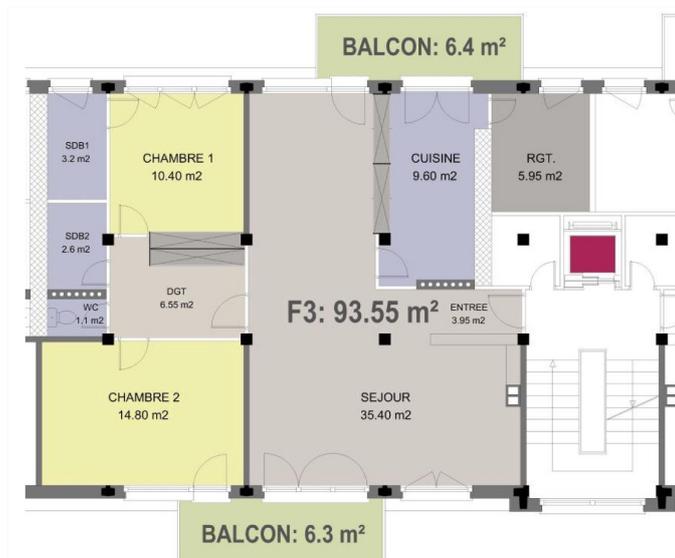
S'ADAPTER À DE NOUVELLES FORMES DE FOYERS



Maquette du système constructif @Eliet et Lehmann

De manière générale, malgré l'isolation énergétique par l'intérieur et la restructuration des logements effectuées pendant la réhabilitation, ces derniers restent spacieux. Un des avantages majeurs de cette opération a été de se baser sur une construction dite « de haut standing ». En effet, les logements étaient originellement grands, dédiés à des familles nombreuses et se complétaient même d'une chambre dédiée aux domestiques. Cette logique organisationnelle étant aujourd'hui désuète (le nombre d'enfants par couple a diminué, la présence de domestiques a disparu, etc...), la restructuration des espaces comme l'isolation par l'intérieur a pu donc se faire sans être au détriment de la composition des logements prévus. Au vu du mono-programme originel, on aurait pu supposer que le démultiplier en des logements tous différents accueillant une pluralité de programmes et d'habitants serait impossible. Le procédé Camus est une logique de construction en béton basée sur des cloisons préfabriquées reposant sur une structure poteaux-poutres. Cette logique constructive a permis une démolition facile des cloisons et de repartir sur les bases d'un plan libre. Il a été de ce fait aisé, pour les architectes, de conserver les avantages du bâti existant, ses caractéristiques spatiales et le caractère traversant des logements tout en augmentant le nombre de logements accueillis. Les appartements ont gardé le confort de la double orientation, valorisant le rapport entre le logement et l'espace naturel qui l'entoure. En effet, quel que soit l'étage, la forte présence du feuillage des arbres rappelle la proximité à la forêt. La légèreté structurelle du bâti a permis d'élargir l'ouverture de la cuisine sur la salon, d'augmenter le nombre de pièces tout en augmentant paradoxalement le nombre de logements.

Etat existant (pré projet Eliet-Lehmann)



Etat projet (après projet Eliet-Lehmann)



© FSM

L'évolution des logiques de vie a permis une restructuration des logements. Par exemple, l'ouverture des cuisines sur le séjour, anciennement impossible est devenue une proposition fréquente. Cette nouvelle normalité organisationnelle permet de conserver le caractère traversant est-ouest du séjour tout en ajoutant une chambre et renforçant l'isolation.

Plan Bâtiment Etats-Unis



EN 10 ANS, QUELQUES INCOHÉRENCES RÉVÉLÉES

Sil'arésiliation thermique n'a pas empêché la transformation du programme, quelques légers dysfonctionnements peuvent être constatés. En effet, des volets roulants ont été installés en façade sur la totalité des ouvertures. Dans le cas d'un dysfonctionnement de ceux inaccessibles par les balcons, leur réparation nécessite l'utilisation d'une nacelle dont l'utilisation est complexe et le coût élevé. En observant les façades, on peut remarquer de manière éparse quelques espaces de stockage sur les balcons. Si ces rangements sauvages traduisent souvent un manque d'espace en intérieur, ils sont ici très rares et tendent à prouver le contraire : les logements sont suffisamment spacieux pour les programmes accueillis.

QUEL HÉRITAGE POUR UN MOBILIER SUR MESURE CRÉÉ POUR UNE POPULATION SPÉCIFIQUE ?

Avant la réhabilitation, le mobilier proposé originellement par Marcel Gascoïn en 1951 restait de manière éparse au sein de certains logements. Il n'a malheureusement pas été conservé. Si cette conservation était souhaitée par l'équipe de maîtrise d'oeuvre comme de la maîtrise d'ouvrage, elle n'a pas été possible pour des raisons d'organisation et de coût total de l'opération. On peut facilement concevoir la difficulté de conserver un mobilier sur mesure lorsque l'on organise une refonte conséquente du programme et des surfaces des appartements. Aujourd'hui, les peintures, les sols et les meubles de cuisine ou salle de bains qui ont remplacé ce mobilier ont bien résisté. L'ensemble reste cependant relativement neutre et n'a pas la qualité originelle proposée par Marcel Gascoïn. En revanche, la rationalité et la simplicité du mobilier d'aujourd'hui sont bien plus adaptées à une population qui change et évolue constamment. L'absence d'un mobilier d'ameublement fixe (à l'exception de la cuisine et de la salle de bains) participe à l'adaptabilité des logements. Cette neutralité est aussi gage d'une simplicité de gestion et d'entretien. Le seul appartement vide que nous ayons pu visiter au sein de l'ensemble immobilier, rendu quelques jours auparavant par les anciens locataires, semblait neuf. Aucune détérioration technique (VMC, fuites d'eau, etc...) ni d'éléments de mobilier (cuisine, menuiseries, portes) n'était à déplorer.



© CAUE 77

Deux vues d'un appartement (cuisine et balcon)

METTRE EN PLACE UNE OPÉRATION MODÈLE

Pour déterminer les raisons du succès de cette réhabilitation, il est important de rappeler que l'architecture de la Faisanderie et la qualité de vie à Fontainebleau ont probablement fortement contribué à la réussite de cette opération, quel que soit le projet architectural. Cependant, c'est la compréhension des caractéristiques propres à ce territoire et à la nature du bâti par les architectes (attractivité de la commune, qualité originelle de la construction, rareté des terrains constructibles) qui a permis l'émergence d'un quartier qualitatif et totalement intégré dans son environnement. Si l'après-guerre a longtemps été synonyme d'une construction médiocre, bon marché et sans considération pour l'humain ou le social, la réhabilitation de la Faisanderie, comme le dit Denis Eliet, nous montre son intérêt et nous encourage à la favoriser par rapport à la démolition / reconstruction encouragée par la rénovation urbaine.

Denis Eliet
Architecte / MOE de l'opération

« Lorsqu'il n'y a pas de problématiques sociales, que la localisation des lieux n'est pas isolée ou mal desservie et que la ville et ses activités sont à proximité, ça marche. C'est totalement l'inverse de ce qui a été un postulat architectural majeur pendant des années. La première manière de traiter les grands ensembles a été de découper dans la masse pour leur enlever leur côté systématique, monolithique et répétitif. On a personnellement toujours pensé que ce n'était pas le problème. Donc, on a gardé intégralement le côté répétitif en résolvant les problèmes techniques et organisationnels des lieux. Il y a beaucoup de choses qui sont neuves mais ça a été fait dans un respect total du bâtiment existant. »

« Quelque part, c'est un bâtiment neuf au sein d'un bâtiment ancien, et c'est réussi. (...) C'est juste à peu près exactement le contraire de ce que raconte l'ANRU en général. Il ne peut certes pas s'appliquer partout, mais c'est quand même le contre-exemple. »

Au sein de la ville de Fontainebleau, la réhabilitation de la Faisanderie fut une des premières opérations de grande ampleur après la seconde guerre mondiale concernant un quartier issu de la transformation de la commune, originellement ville de garnison. Depuis, d'autres opérations de revalorisation ont été réalisées (quartier Magenta, Quartier des Subsistances, caserne Chataux ...). La commune développe de nouveaux quartiers exclusivement sur ses terrains militaires. La ville n'a que très peu de possibilités d'extension en raison de sa localisation au cœur d'un patrimoine naturel protégé, sa forêt. Ainsi, la commune fait office d'exemple, de laboratoire pour tout type d'espace urbanisé. En effet, les enjeux climatiques de notre temps et l'encadrement légal qui les accompagne (ZAN, PPRI) vont très rapidement obliger les communes à ne plus étendre les zones bâties, artificialiser les sols ou démolir l'existant. Elles vont donc devoir trouver dans leur patrimoine, qu'il soit ancien ou d'après-guerre, de nouvelles réserves foncières pour des logements, du commerce, de l'équipement. Si les architectes Eliet et Lehmann ont dû se battre pour défendre l'importance de l'opération de la Faisanderie en 2006, ce projet montre l'exemple d'une pratique intelligente de la réhabilitation et soutient le postulat selon lequel le patrimoine d'après-guerre peut être mis à jour pour répondre aux enjeux majeurs de notre temps.



© CAUE 77

Vue sur la barre Grande-Bretagne depuis les espaces verts appartenant à la copropriété

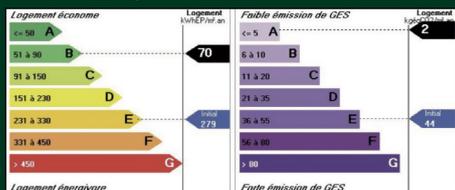
ENTRETIENS

Pour mener à bien cette analyse, l'Observatoire a cherché à mettre en évidence les réflexions des acteurs du projet et leur recul critique après plusieurs années de vie du bâtiment.

ACTEURS DU PROJET INTERROGÉS

- Denis Eliet, architecte gérant de l'agence Eliet et Lehmann, le 14 novembre 2024.
- Agence des Foyers de Seine-et-Marne (FSM) de Fontainebleau, le 7 novembre 2024. Étaient présents M. Esprobens (chef de projet), Mme Duchesne (cheffe d'agence), M. Hotin (directeur technique du site), M. Ben Salah (gardien)

ÉTIQUETTE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE



Valeurs en kWhEP/m² de surface utile (surface habitable)

RÉDACTION

Clément Jolivet, architecte au CAUE 77

CONTACT

contact@caue-idf.fr

RETROUVEZ CETTE FICHE SUR :

www.caue-idf.fr

Les
caue
d'Île-de-France

FICHE TECHNIQUE

LOCALISATION

Village de la Faisanderie - 77300 Fontainebleau

BÂTIMENT D'ORIGINE

PROGRAMME

280 logements à destination de l'état-major du grand quartier général des puissances alliées en Europe : le S.H.A.P.E.

MAÎTRE D'OUVRAGE

S.H.A.P.E

MAÎTRE D'OEUVRE

Marcel Lods et Maurice Cammas

PROJET DE RÉHABILITATION

PROGRAMME

358 logements de T1 (22 m²) à T5 (97,5 m²),
7 cellules commerciales + 2 cellules de restauration
5 locaux d'activités / bureaux
Locaux des Foyers de Seine-et-Marne (FSM), antenne de Fontainebleau

MAÎTRE D'OUVRAGE

FSM (Foyers de Seine-et-Marne)

MAÎTRE D'OEUVRE

Conception : cabinet Eliet & Lehmann

Réalisation : Patrice Lutier A003 architectes

ENTREPRISES

TP GOULARD, BAGOT, SOGEP, MVMS, ECOBAT 77, SV2A, LORILLARD, ICB, DE SOUSA, OTIS, BRUNET, GTB GENIE CLIMATIQUE, ANTOINE ECHAFAUDAGE

COÛTS ET SURFACES

Coût : 36 474 440 millions d'euros € HT (2014)

SDP : 29 582 m²

CALENDRIER

Date de livraison échelonnée de 2013 à 2015

MATÉRIAUX

Structure béton (base procédé CAMUS)

Façade béton de pouzzolane avec incrustation de silix

Menuiseries bois-alu sur bâti ancien chêne

ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Chaudière biomasse unique connectée à une sous-station par bâtiment

VMC à spécificité variable selon le programme (logement, commerce...)

RÉGLEMENTATION THERMIQUE APPLIQUÉE

RT 2012



Publication : 2025

Cette œuvre est diffusée selon les termes de la licence Creative Commons (contrat paternité - pas d'utilisation commerciale - pas de modification)