

The background of the cover is a photograph of a modern, multi-story residential building. The building has a white facade and is characterized by its numerous balconies, which are enclosed with glass and feature colorful panels in shades of blue, green, yellow, and purple. The building is set against a clear blue sky. The magazine title 'CTB' is prominently displayed in the upper left, and the subtitle 'LES CAHIERS TECHNIQUES DU BÂTIMENT' is in the upper right. The main headline 'L'ÉLAN DU LOGEMENT SOCIAL' is centered in the lower half. At the bottom, there are several smaller headlines and a website address.

**CTB**

LES CAHIERS  
TECHNIQUES  
DU BÂTIMENT

N°371

# L'ÉLAN DU LOGEMENT SOCIAL

DOSSIER : Réussir un lifting énergétique p.51

Coûts : construire sur la ZAC Paris Rive Gauche p.29

**NUMÉRIQUE**

L'Armée passe  
son parc en BIM p.18

**GTB**

Un enjeu pour  
les data centers p.44

**BIM**  
D'OR<sup>2018</sup>

Les nominés p.22



© Sergio Grazia



© Jean et Aline Harari Architectes



A. Immeuble Fulton, quai d'Austerlitz.

B. Immeuble de douze étages, avenue de France.

# DES LOGEMENTS SOCIAUX À PARIS RIVE GAUCHE

Bénéficiant d'une situation d'exception, ces nouveaux projets rivalisent d'imagination tout en respectant le cahier des charges du logement social et les exigences environnementales de la capitale.

**D**evant représenter 3000 des 6000 logements familiaux à venir de la Zac Paris Rive Gauche, les logements sociaux participent au tissage de ce programme d'urbanisme hors norme, qui s'étend au sud-est de la capitale sur quelque 130 hectares. Réparties sur les différents quartiers de la zone d'aménagement, le long de la Seine, ces quatre opérations jouxtent des immeubles de bureaux, des logements privés, des commerces ainsi que des équipements publics et culturels. Elles se développent au-dessus d'une infrastructure contrainte par le passage des voies ferroviaires de la gare d'Austerlitz et par le risque de débordement de la Seine.

## Pierre, bois, cuivre... et isolation renforcée

Variés dans leur forme et leurs matériaux, les bâtiments font l'objet d'un traitement extérieur qualitatif où se croisent la pierre, le bois, le cuivre ou le végétal... Allant du studio au T5, les logements

beneficient de perspectives privilégiées et de généreuses extensions sur l'extérieur. L'efficacité énergétique du parc répond à l'ambition du plan Climat de la Ville de Paris (50 kWh/an) et du label H & E de Qualitel. Moyennant un investissement plus important pour des charges à terme plus faibles, les bâtiments disposent d'une enveloppe à isolation renforcée et d'équipements haute performance. Ils sont raccordés au chauffage urbain distribué par un réseau d'eau chaude. Certains utilisent des appoints en énergies renouvelables pour la production d'ECS ou la récupération des EP pour l'arrosage de toits végétalisés.

La mixité des projets est la règle pour équilibrer un budget supérieur à celui d'un programme social traditionnel, souvent éloigné du centre-ville, et veiller à la diversité des services. Des locaux sont ainsi réservés en RDC ou aux étages, pour accueillir crèches, foyers, commerces ou entreprises.

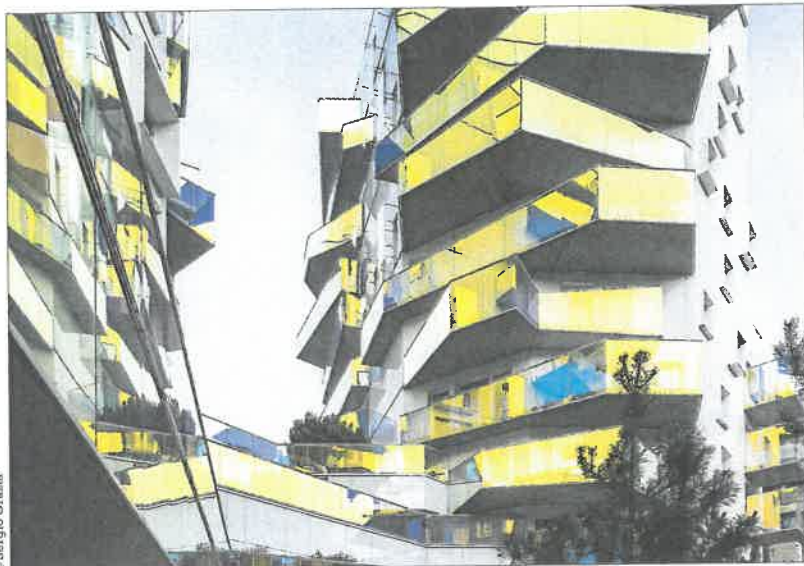
Virginie Pavié





# 1 JEU DE FORMES ET D'ORIENTATIONS

## Immeuble Fulton, quai d'Austerlitz



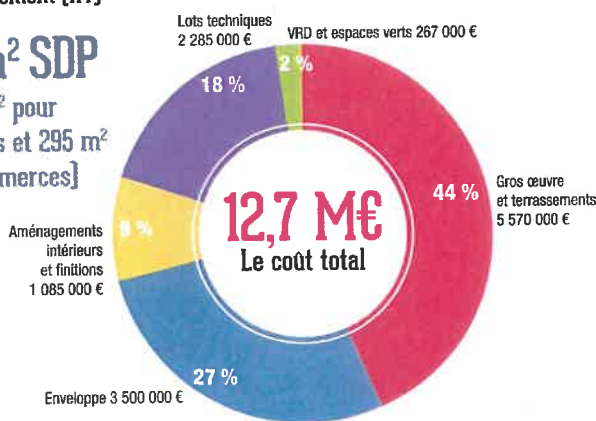
Les espaces extérieurs sont privilégiés, avec une superposition de balcons privatifs dont les vitrages dichroïques reflètent les couleurs et protègent les habitants des regards de la rue.

Première tranche de l'îlot Fulton, l'immeuble A5-A1 dispose d'une situation privilégiée sur les quais d'Austerlitz, face à la Seine. Il se compose de deux bâtiments R+11 émergeant d'un socle commun, séparés par une faille urbaine que les architectes ont souhaité la plus large possible pour offrir des vues dégagées sur la Seine et bénéficier d'un cœur d'îlot paysagé aux dimensions généreuses. Le projet comporte 87 logements sociaux, deux commerces en RDC et 30 places de stationnement en sous-sol. Les logements se développent essentiellement dans les étages. Ils sont lumineux grâce à leur plan majoritairement traversant, à triple ou double orientation. Ils disposent de balcons en porte-à-faux, dont les formes variées et les garde-corps en verre dichroïque apportent brillance et mouvement aux façades situées sur les quais et le jardin. L'ouvrage est construit en prémurs béton avec isolation thermique par l'extérieur. ■

2 115 €/m<sup>2</sup>

Coût de la construction et de l'aménagement (HT)

6 007 m<sup>2</sup> SDP  
(dont 5 712 m<sup>2</sup> pour les logements et 295 m<sup>2</sup> pour les commerces)



### FICHE TECHNIQUE DU CHANTIER

**Durée:** de mars 2015 à décembre 2016 (soit 10 mois). **Mode de dévolution du marché:** marché public (loi MOP, entreprise générale).

**Intervenants:** Agence Bernard Bühler, Association n° 5 Marie Bühler (architectes) – ICF La Sablière (maître d'ouvrage) – Sero (BET TCE) – Tribu (BET environnement) – Freddy Charrier (paysagiste) – Sero (économiste) – Bouygues Habitat Social (entreprise générale).

### DÉTAILS

#### TRAVAUX

Structure béton avec prémurs à isolation intégrée. Sur les rues Fulton/Bellièvre et façades pignons: peau extérieure en béton de 7 cm d'épaisseur. Revêtement en béton matricé et lasuré au niveau du socle. Sur la faille et les quais: ITE + système de façade ventilée avec bardage en verre émaillé blanc. Stores. Balcons en béton préfabriqué, garde-corps en verre dichroïque et structure galvanisée. Menuiseries et encadrements en aluminium thermolaqué blanc. Sols souples imitation parquet. Peinture murale blanche. Système ERS (récupération des eaux grises). Raccordement au réseau CPCU. Éclairage par Leds. Toitures plantées, y compris R+12.

#### POINTS SPÉCIFIQUES DU CHANTIER

Plus des deux tiers des logements sont traversants et bénéficient d'une triple ou double orientation.

#### PERFORMANCES/LABELS

RT2012. Label H & E profil A (chantier propre). BBC Effinergie. Plan Climat Ville de Paris (50 kWh/m<sup>2</sup>Shon/an).