

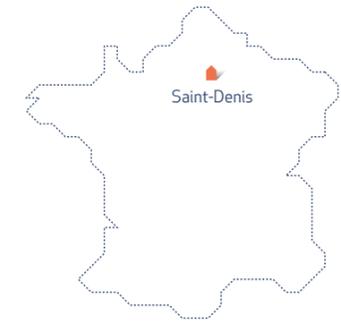
Via Strata

Saint-Denis (93)
Quartier Brise-Echalas

Requalification urbaine & patrimoine architectural urbain



Rue Viollat-le-Duc, la façade du bâtiment restitue dans sa trame l'ancien découpage parcellaire de l'îlot composé au XIX^e siècle.



Avancement :
Commercialisation en cours

Programme :
50 logements
1 cellule commerciale

Surface de plancher :
4 049 m²

Surface habitable :
3 298 m²

Surface utile commerce :
267 m²

Répartition typologique :
1 studio, 10 T2, 23 T3, 13 T4, 3 T5

Prix de sortie logement en accession libre :
4 200 € TTC/m² SHab

Prix de sortie en TVA réduite :
3 692 € TTC/m² SHab

Coût de la construction :
1 750 € HT/m² SHab

Maîtrise d'œuvre :
CoBe Architecture et Paysage

Maîtrise d'ouvrage :
Brémond / Lamotte

Aménageur :
Soreqa

Investisseur (commerces) :
Plaine Commune Habitat



La valorisation d'un patrimoine architectural urbain

Dans ce projet développé avec Lamotte, Brémond est partenaire de la Ville de Saint-Denis et de la Soreqa, dans la reconquête de son cœur ancien à l'image dégradée en dépit d'une richesse patrimoniale, culturelle et sociale exceptionnelle.

L'architecture de CoBe compose avec les enjeux patrimoniaux et urbains liés à l'histoire de la ville pour insérer un programme de 50 logements dans un îlot rétablissant de belles façades urbaines et actives à la ville tout en ménageant l'intimité d'un cœur d'îlot partagé entre habitants.

Recomposer un îlot urbain au cœur de la ville historique

Le projet s'inscrit dans une opération de réhabilitation du centre ancien de Saint-Denis (93) conduite par la Soreqa dans le cadre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD). L'intervention consiste à reconstruire un îlot au cœur d'un ancien lotissement urbain établi au XIX^e siècle, compris entre les rues Dezobry et Viollet-le-Duc.

Dans ce contexte patrimonial, l'un des enjeux du projet est de réécrire la façade constituant le fond de scène de l'église Saint-Denys de l'Estrée construite par Viollet-le-Duc en 1867. Cette façade est segmentée en cinq sections différenciées par leurs hauteurs du R+4 au R+6 en attique et par la matérialité et la tonalité des briques.

L'autre enjeu fondamental du projet est de contribuer au renouvellement d'un tissu ancien délabré et à la résorption de l'habitat insalubre dans le cœur urbain de la ville. Dans cet objectif de qualité et de remise à niveau de l'offre résidentielle, l'opération met en œuvre la convention « Qualité Constructions Neuves » et propose une majorité de logements familiaux, multi-orientés et desservis par trois cages d'ascenseur. L'opération participe également à l'animation de l'espace public et au renouvellement de l'armature commerciale du quartier en développant un linéaire de commerces de proximité.

