

Note de synthèse

Atelier jury Lot S5 du vendredi 20 juin 2025

16 participant·e·s (8 femmes, 8 hommes)

À propos de la démarche

Des associations, des habitant·e·s et des acteurs du quartier ont été invité·e·s à donner leur avis sur les 4 projets sélectionnés pour répondre au programme prévu pour le lot S5. Ce lot comprend des locaux d'activités en rez-de-chaussée, une résidence étudiante, un foyer de jeunes travailleurs ainsi que des logements en bail réel solidaire (BRS). Trois groupes d'usagers ont été formés pour travailler sur les enjeux des trois thématiques :

- le socle du bâtiment
- les logements étudiants et le foyer des jeunes travailleurs
- les logements BRS

Les remarques générales des usagers du quartier sur les quatre propositions

- **Un bâtiment qui va accueillir des publics différents : étudiant·e·s, travailleur·se·s, riverain·e·s, familles = la proposition architecturale doit permettre la rencontre et de mixer les publics.**
- **Avoir de nombreux et spacieux espaces en rez-de-chaussée qui animent le mail planté :** Il faut favoriser de grands locaux plutôt que plusieurs petits, notamment pour ce qui est des locaux commerciaux. Les halls doivent être accueillants et transparents. Les espaces communs sont visibles depuis l'espace public et facilement accessibles depuis les halls afin de faciliter leur appropriation. Il ne faut pas oublier la question de l'éclairage.
- **Des locaux vélos optimisés :** Ils doivent être accessibles via la résidence, sans avoir besoin de ressortir sur le mail planté. Leurs surfaces doivent être pensées en fonction des usages des résidents : les familles dans les logements BRS auront besoin de plus grands espaces pour stocker des vélos cargo par exemple.
- **Des résidences soumises à des nuisances sonores et visuelles (éclairage) :** La proximité avec le périphérique et les terrains de football est à prendre en compte : il faudra veiller à la construction d'un mur anti-bruit, privilégier une coursive au nord et à ce qu'il n'y ait plus d'activités sportives au-delà de 22h.
- **Des espaces communs sur le chemin du quotidien :** Les espaces communs sont à proximité des circulations verticales - ascenseurs et escaliers. Il faut que les logements soient situés à égale distance des circulations verticales.
- **Des espaces communs spacieux aux usages différenciés :** Les surfaces des espaces communs (30m²) sont jugées petites aussi bien pour les 145 logements de la résidence étudiante que pour les 54 logements du foyer de jeunes travailleurs. Les espaces doivent avoir des surfaces et des usages différents : de grandes salles communes au rez-de-chaussée et de petites salles de travail dans les étages. L'accès aux terrasses en R+2, dans la continuité de l'espace commun, est un point notable. Il faut avoir une salle d'études insonorisée et donc à distance des terrains de foot et privilégier son

implantation soit côté mail planté soit en R+2 avec la terrasse.

La présence d'espaces communs (suffisamment grands) pour les logements BRS est appréciée.

- **Des logements confortables et modulables (résidence étudiante et FJT) :** Chaque usage (manger, dormir, cuisiner...) doit bénéficier d'espace délimité. Il faut des balcons séparés et opaques entre chaque logement et des soubassements opaques vis-à-vis du mail planté.. Il faut des espaces de rangement et mettre à disposition du mobilier modulable.
- **Des logements pratiques (BRS) :** Dissocier les salles d'eau des WC dans les grands logements.

Les projets les plus et moins plébiscités par les participant-e-s

Groupe Socle (4 participants: 2 femmes, 3 hommes)

Le projet préféré du groupe est le projet B - FUSO :

- **L'esthétique générale :** Les circulations verticales extérieures ont plu, malgré un aspect un peu brut et opaque de l'esthétique générale. L'aspect traversant de l'espace central au rez-de-chaussée du bâtiment est un point positif.
- **L'insertion urbaine :** Le projet B permet une activation du mail planté grâce à l'implantation de ses espaces communs au niveau du rez-de-chaussée. Les participant-e-s n'ont pas apprécié l'idée de couper en trois locaux les espaces commerciaux, ils pensent qu'il sera compliqué d'activer le mail avec de petits espaces (côté ouest).
- **Les rez-de-chaussée :** Les participant-e-s rappellent l'importance d'avoir les espaces communs au rez-de-chaussée afin qu'ils soient accessibles facilement par tous et qu'ils participent à l'activation du mail planté. Les participant-e-s trouvent plus pertinent d'avoir la salle d'étude des étudiants côté mail planté car plus calme et la salle commune côté terrains de football.

La proposition d'intégrer des sous-sols au bâtiment est un choix intéressant qui permet des espaces communs plus spacieux en rez-de-chaussée.

Les projets les moins plébiscités sont les projets C - OFFICE et D - QUINTON :

- **L'esthétique générale :** Les participant-e-s ont apprécié le caractère identifiable du projet C avec ses briques rouges. Ils ont également remarqué le jardin de ce projet, qui semble avoir un programme intéressant et agréable pour ses habitant-e-s. Le projet D leur a semblé massif et moins adapté au quartier. Les participant-e-s ont tout de même apprécié les images de l'intérieur du bâtiment, avec le parement en bois.
- **L'insertion urbaine :** Les participant-e-s trouvent que le projet C ne participe pas à l'activation du mail, mis à part ses locaux commerciaux. Le reste de la programmation et de la distribution du rez-de-chaussée est davantage doté d'espaces techniques que d'espaces d'interactions sociales.

Les participant-e-s trouvent que le projet D active très peu le mail, cela étant dû au fait que seuls les espaces communs du foyer des jeunes travailleurs se trouvent au niveau du rez-de-chaussée, alors que celui des étudiants se trouve aux étages supérieurs, à l'exception de la salle d'étude du côté des terrains de football.

- **Les rez-de-chaussée :** Les circulations du rez-de-chaussée du projet C ont été perçues

négalement par les participant-e-s, qui ont le sentiment de se trouver dans un hôpital en raison des nombreuses petites pièces.

Les participant-e-s trouvent peu appréciable que la loge du gardien et son appartement ne soient pas dissociés. dans le projet D. Vivre au rez-de-chaussée de cet immeuble paraît inconcevable pour les participant-e-s. Les participant-e-s trouveraient plus pertinent d'avoir la salle d'étude du côté du mail planté et une salle commune du côté des terrains de football.

Groupe sur logements étudiants et foyer de jeunes travailleurs (FJT) (2 femmes, 3 hommes)

Le projet préféré du groupe est le projet B - FUSO :

- **Esthétique et intégration au quartier** : Le projet est apprécié pour son esthétique en cohérence avec le lot S4 et la lumière naturelle dans les coursives et les escaliers. Point d'attention sur le vieillissement de la tôle sur les pignons Est et Ouest.
- **Rez-de-chaussée** : Pour la résidence étudiante : les escaliers et ascenseurs sont centraux, l'accès direct du hall au local vélo, l'accueil et la salle commune sur le mail planté pour l'activer et le stockage sur les terrains de foot sont des points positifs.

Pour le FJT : L'accès aux logements et aux espaces communs se fait via une longue coursive sinueuse alors que les résident-e-s pourraient passer par le sud ou par les bureaux d'accueil.

- **Aménagement des logements** : L'agencement permet un espace pour chaque usage et crée un studio aéré et grand (malgré le 18,7m² pour la résidence étudiante). Les cuisines sont spacieuses. Il y a beaucoup de rangements. Il faut que les balcons soient séparés pour préserver l'intimité.

Point d'attention résidence étudiante : le dispositif de la table qui se relève sur le lavabo est positif car cela permet de gagner de la place. Attention à sa solidité.

- **Espaces communs** : Pour la résidence étudiante : les espaces communs sont répartis, un en RDC et un second en R+2 avec une terrasse-tribune. La salle d'études en étage au calme est remarquée. La terrasse, permettant de profiter de la vue, est appréciée.

Pour le FJT : point d'attention la laverie du FJT fait 30m². Elle mériterait d'être diminuée au profit d'une plus grande salle commune.

Le projet les moins plébiscités sont les projets C - OFFICE et D - QUINTON :

- **Esthétique et intégration au quartier** : Pour le projet C, les briques rappellent le quartier mais les logements BRS sans balcon font massifs. Pour le projet D, L'esthétique en pierre est novateur et fait luxueux. Toutefois il est noté comme massif.

- **Rez-de-chaussée** : Pour le projet C, le jardin planté est apprécié mais empêche la création d'un hall ou d'un espace partagé entre la résidence étudiante et le FJT. Il y a un escalier de secours de la résidence en nord-ouest propice au square. Il n'y a rien au rez-de-chaussée du FJT. Pour le projet D, les locaux vélos prennent beaucoup de place. L'absence de hall partagé entre les deux résidences est un point négatif. Il n'y a pas d'ouverture vers les terrains de foot. Pour la résidence étudiante : il y a peu de programmation en RDC. Pour le FJT : bon agencement noté.

- **Aménagement des logements et coursives** : Pour le projet C, pour les logements sont grands (environ 20m²) mais mal agencés : leur aménagement donne une impression de compacité, l'espace cuisine est petit, le logement est moins optimisé sans une circulation au centre du logement.

L'appendice/cellier est apprécié mais pour du rangement et non le vélo. Un unique ascenseur pour tous les vélos est perçu comme un point négatif (attente, normes incendie, en panne...).

Pour le projet D, Les logements sont grands mais mal agencés : la cuisine ne peut pas être directement en face du lit. Il y a beaucoup de configuration de logements.

- **Espaces communs** : Pour le projet projet C, pour la résidence étudiante : les espaces communs devraient être interchangeables (la salle d'études côté mail planté et la salle commune côté terrains de foot). Pour le projet D, Pour la résidence étudiante : les espaces communs sont mal répartis : l'accès à la laverie est complexe (il faut ressortir du bâtiment et remonter un étage). La salle commune en R+2 sur la terrasse est certes appréciée mais elle ne fonctionne pas en termes d'accès, normes incendies et provoque un effet massif.

Pour le FJT : bon agencement du RDC.

Groupe sur les logements BRS (4 femmes, 2 hommes)

Le projet préféré du groupe est le projet C - OFFICE :

- **L'esthétique générale** : Les participant-e-s apprécient les façades en briques qui démarquent le projet. Ils suggèrent cependant d'enlever un étage de brique pour qu'elles soient présentes uniquement au rez-de-chaussée et moins alourdir le bâtiment visuellement. Les participant-e-s ont également apprécié la disposition du pignon qui permet d'activer la façade.
- **La distribution et l'accès aux logements** : Les participant-e-s ont apprécié la distribution "pilier vertical" et non cursive. Elle permet une meilleure intimité et tranquillité car les habitant-e-s n'ont pas à passer devant plusieurs logements pour accéder au leur. De plus, l'entrée dans le bâtiment BRS se fait par une entrée séparée du local à vélo. Les participant-e-s jugent cela indispensable pour garantir une meilleure sécurité pour les vélos car moins de personnes passeront devant.
- **Les logements** : Ces logements sont les seuls qui ne sont pas traversants. Les participant-e-s ne sont pas dérangés par cette particularité et apprécient l'ouverture sur 2 façades (Sud/Est ou Nord/Est) permettant de créer des courants d'air. Ils estiment que cela permet aux logements d'avoir des balcons rectangulaires d'angle, pour disposer de plus de mobilier extérieur. Ce type de balcon donne sur deux espaces : la cuisine et le salon. Cette double ouverture est considérée comme un atout très important pour les habitant-e-s.
- **Les balcons** : Les participant-e-s ont préféré ce type de balcon avec des gardes-corps en béton ce qui isole les habitant-e-s du mail planté et permet d'avoir plus d'intimité. La forme du balcon en angle crée un "petit coin à l'abri" qui renforce la tranquillité recherchée.
- **Les espaces communs** : La présence de deux espaces communs en R+1 et R+4 est très appréciée par les participant-e-s. Ils semblent cependant trop petits pour réellement être utilisés par des familles, et donc inutilisables. Les participant-e-s suggèrent donc de les transformer en "pièce en plus" pour proposer une chambre à louer si une famille reçoit de la visite.

Le projet le moins plébiscité est le projet A - EXPÉRIENCE :

- **L'esthétique générale** : À première vue, les participant-e-s ont apprécié l'esthétique générale des façades mais soulignent sa monotonie dans le paysage du quartier. Les participant-e-s se questionnent sur la transparence qu'offre le rez-de-chaussée au niveau de la faille. La façade Est anime bien la place Charles Hermite.
- **Les logements** : L'entrée dans les logements est jugée trop frontale par les participant-e-s. La porte d'entrée donne directement sur la cuisine et la table à manger. Les habitant-e-s ont une préférence pour les logements offrant un petit sas d'entrée. Ils estiment aussi que les logements sont

trop vitrés ce qui pourrait augmenter la température intérieure. Ils soulignent cependant l'utilisation de matériaux naturels pour l'intérieur des logements.

- **Les balcons** : Les habitant-e-s regrettent que les balcons ne soient pas plus profonds et permettent difficilement d'installer une table et un salon de jardin. Ils estiment également que les garde-corps des balcons ne sont pas adaptés car trop transparents et n'offrent pas assez d'intimité.

- **Les espaces communs** : Les participant-e-s regrettent que ce projet n'offre pas d'espaces communs aux familles en BRS. Ils trouvent que cela pourrait créer du lien social et de la convivialité au sein du bâtiment.

projet A - EXPÉRIENCE :

Vue depuis mail planté



Vue depuis les terrains de foot



projet B - FUSO :

Vue depuis mail planté



Vue depuis les terrains de foot



projet C - OFFICE

Vue depuis mail planté



Vue depuis les terrains de foot



projet D - QUINTON