

DOSSIER DE PRESSE

Pose 1^{ère} poutre résidence étudiante Pasteur

28 octobre 2019



Vues avant / après réhabilitation extension de la résidence étudiante Pasteur

**« Réinventer le logement des jeunes en explorant
les possibilités de recyclage contemporain
d'un bâti existant remarquable »**

Contact presse :

Sophie Bringuy
contact@pharo-coop.fr
Le Mans – Angers – Rennes
06 64 35 14 16 - (standard) 02 43 86 09 42
Site internet : <https://pharo-coop.fr/>

SOMMAIRE

1 Du central téléphonique à la résidence étudiante.....	3
1.1 LES DATES CLEFS	3
1.2 LE PROJET DE RESIDENCE ETUDIANTE	4
2 Les Intentions architecturales du projet de transformation	4
3 Retours d'expérience.....	6
4 Informations pratiques	7
4.1 CHIFFRES CLEFS	7
4.2 ÉQUIPE DE MAITRISE D'ŒUVRE	7
4.3 MAITRISE D'OUVRAGE	8
5 Présentation de PHARO	8
5.1 L'ETHIQUE PHARO : PRENDRE SOIN DE SES INTERLOCUTEURS, DES USAGERS ET DES PROJETS	8
5.2 LE SAVOIR-FAIRE PHARO : UNE APPROCHE GLOBALE POUR DES SOLUTIONS SUR MESURE	9
5.3 LA METHODE PHARO : LA COOPERATION ET L'INTELLIGENCE COLLECTIVE	9
5.4 LE STYLE PHARO : DES PROJETS SENSES ET SENSIBLES	10
6 Présentation d'Open Partners	10



1 Du central téléphonique à la résidence étudiante



Vue sur l'immeuble qui donnait sur une placette au moment des travaux de déconstruction de l'ancienne gare du tramway.

1.1 Les dates clefs

1921 | Premier dossier de plans connu pour investir la parcelle sise aujourd'hui aux 1-5 rue Paul-Courboulay. Ce projet n'a pas abouti.

1933 | Deuxième dossier de plans de permis de construire disponible aux archives municipales. Le plan reprend la forme en « L » des premiers plans, et prévoit déjà les deux cages d'escaliers caractéristiques du bâtiment.
Signature par les architectes régionaux des P.T.T. Durand et Vie.

1936 | Construction du bâtiment des P.T.T. par l'entreprise Heulin et Craveïa.
Briques jaunes de Chartres joint ciment. Verticalité, lignes rigoureuses, grandes ouvertures.

1944 | Incendie lors de la Libération.

1945-1946 | Troisième dossier de plans de permis de construire, sur la même base que les précédents. Signature par un architecte parisien, Marcel Chappey (1896-1983), architecte en chef des P.T.T. Façades beaucoup plus sobres, corniches hautes, très saillantes, réseau de colonnettes, grandes baies. Destination : la Direction des lignes à grande distance des P.T.T.

2014 | Arrêt de l'activité. La Foncière des Régions est en charge de trouver une nouvelle vie à ce patrimoine. La ville du Mans et l'Architecte des

Bâtiments de France demandent que ce patrimoine contemporain soit conservé.

2017 | Open Partners demande à l'agence Architour de réaliser une étude de faisabilité.

2018 | Open Partners décide de mener au bout le projet et le confie à Architour.

2019 | Début du chantier pour une livraison à l'été 2020, alors qu'Architour s'unit à Pièces Montées pour devenir PHARO.

1.2 Le projet de résidence étudiante

Open Partners a décidé d'implanter une résidence Habitat Junior au centre-ville du Mans, répondant ainsi aux **ambitions de la municipalité d'être plus une ville universitaire qu'une ville avec des universités**. Le site a d'abord été choisi pour **sa centralité et son accessibilité** grâce aux transports collectifs, notamment le tramway qui le relie d'un côté au campus universitaire, de l'autre à la gare SNCF.

Avec sa **marque « Habitat Junior »**, Open Partners a pour ambition d'inventer une nouvelle gamme de résidences pour les jeunes, qu'ils soient étudiants ou déjà engagés dans un



parcours professionnel (jeunes actifs). L'objectif est de **lutter contre leur mal logement en proposant un habitat en adéquation avec leurs nouveaux modes de vie**, dans des bâtiments remarquables de par leur architecture mais également par leurs

aménagements intérieurs qui doivent répondre aux principales attentes exprimées. En effet, les études menées par Open Partners prouvent que le logement est un facteur clé d'insertion des jeunes et une condition pour l'emploi.



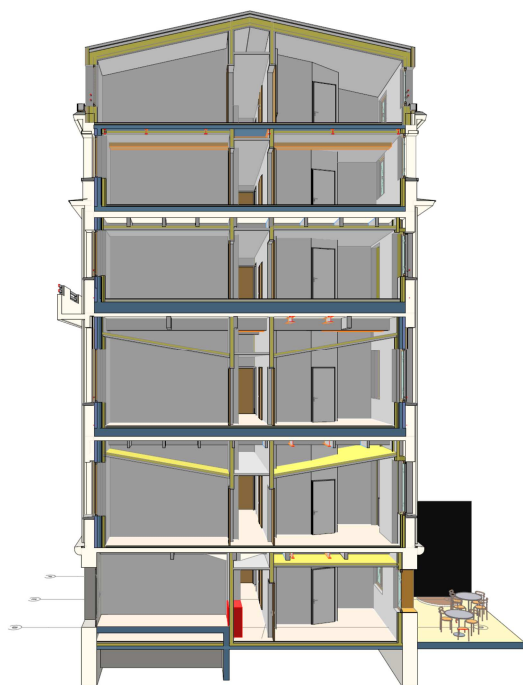
2 Les Intentions architecturales du projet de transformation

L'édifice existant, ancien central téléphonique, date de 1946. La conception très technique de ce bâtiment, construit sur-mesure pour ses équipements, présente au domaine public des façades dessinées avec soin, suivant une trame d'une très grande rigueur.

Le projet consiste à **réhabiliter, transformer et rehausser ce bâtiment pour l'implantation d'une résidence étudiante.**

La vocation technique première de ce patrimoine architectural présente de multiples défis. La structure des planchers est différente à chaque niveau. La trame constructive liée aux premiers besoins du bâtiment est irrégulière et complique le passage des réseaux. Malgré cela, **le choix est fait de transformer les contraintes de ce patrimoine architectural en forces et de déployer des logements dans une logique d'équilibre économique tout en mettant en valeur l'originalité de l'existant.** Les planchers sont conservés et le bâtiment surélevé. Les hauteurs sous plafond importantes à certains niveaux permettent de donner des volumes généreux aux studios.

L'extension renforce la verticalité du bâtiment par une toiture affirmée avec une couverture en aluminium à joint debout. A la proue du bâtiment, la couverture courbe reprend ainsi l'ensemble des droites y convergeant pour les harmoniser en un seul et même volume.



Cette surélévation permet de créer deux niveaux supplémentaires. Elle complète avec subtilité les larges façades dont les grandes ouvertures sont conservées, notamment sur la proue s'offrant à la vue dégagée de l'angle des rues Pasteur et Paul Courboulay. **La charpente et la couverture de l'extrémité nord du bâtiment – qui se termineront par un dôme - sont un véritable défi technique pour les entreprises étant donné la toiture gauche sur les 4 dernières travées.**

Au rez-de-chaussée se trouvent les parties communes de la résidence : hall, cafétéria, salle de projection, buanderie... Les étages et les extrémités du rez-de-chaussée abritent les logements. **Dans un souci d'ergonomie, chaque logement bénéficie d'un toit en**

pente, permettant d'intensifier la luminosité et de générer une sensation de cocon.

Ce projet est emblématique des possibilités de « recyclage » contemporain d'un bâti existant remarquable. Les villes sont riches de patrimoine à l'abandon dont il faut imaginer le devenir, les nouveaux usages, l'inscription dans l'espace urbain et la transfiguration architecturale. Le tissu urbain livre aussi des dents creuses, des îlots dégradés, qui peuvent permettre à la ville de se recomposer sur elle-même et d'éviter l'étalement urbain, le gaspillage de matériaux, les constructions de voiries, ... **L'équipe de PHARO défend ces idées intemporelles qui méritent d'être réinterrogées d'urgence car elles participent à l'équilibre écologique global.**



3 Retours d'expérience

A ce stade du chantier, les équipes peuvent d'ores et déjà partager des premiers retours d'expériences spécifiques à un chantier d'envergure sur du patrimoine existant :

Avoir en amont une connaissance la plus fine possible du bâtiment

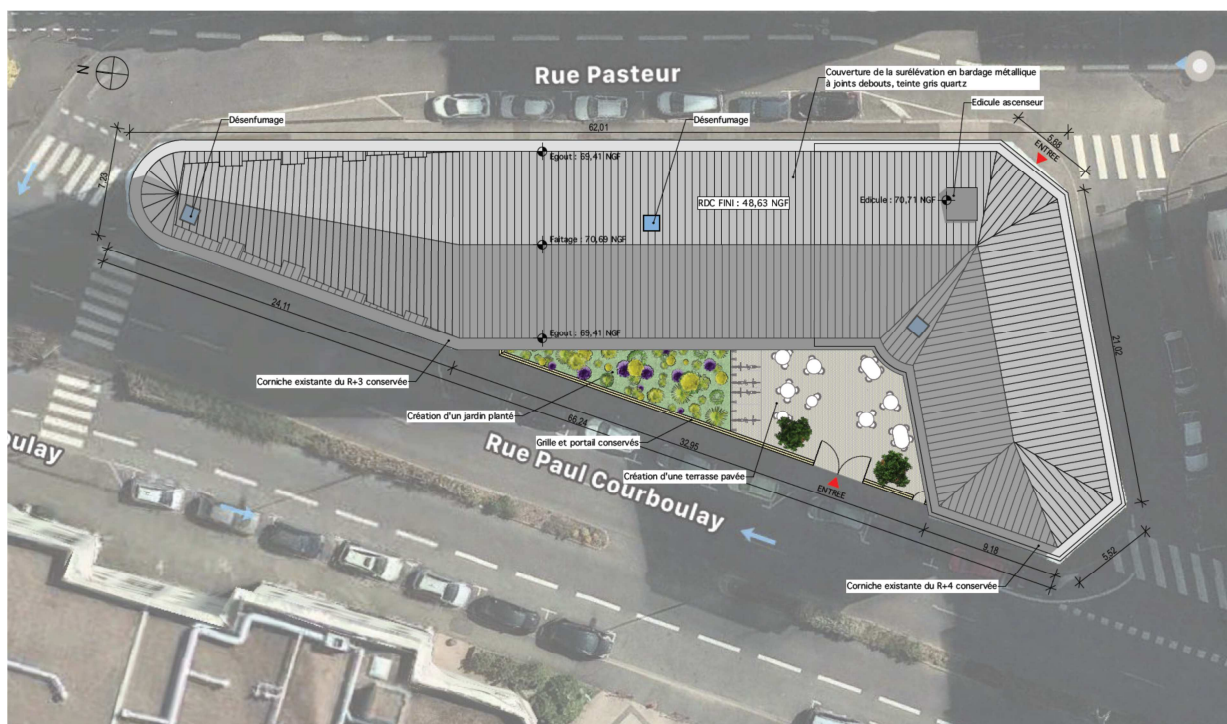
- Faire un relevé très précis, avec suffisamment de sondages destructifs pour appréhender la structure et les matériaux mis en œuvre dans la construction.
- Recherches historiques : la découverte de plans anciens permet de mieux comprendre le bâtiment, sa structure et son fonctionnement.
- Démarrer le plus en amont possible les phases de désamiantage et de curetage. Celui-ci permet de se rendre compte d'éléments non détectables lors du relevé (chaînages surdimensionnés, matériaux de construction, structures de planchers...).

Une gestion de chantier complexifiée par des délais courts (15 mois)

- Coactivité intense.
- Commencer les corps d'état secondaires avant de finir le clos/couvert.

Des structures non connues des bureaux d'étude

- Des planchers à nervures peu connus.
- Prendre le temps d'en comprendre le fonctionnement et adapter les solutions techniques et architecturales en cours de chantier.



4 Informations pratiques

4.1 Chiffres clefs

- Surface existante : 3000 m² + Surface créée : 1030 m² = Surface totale du projet (surface de plancher) : 4030 m²
- Hauteur existante : 16 m (aile nord) et 18,70 m (aile sud) -> Hauteur projet : 21 m
- Budget : 5 400 000 € HT
- Nombre de logements et répartition : 110 studios + 12 studios PMR + 3 T1bis + 1 T1bis PMR + 12 T2

4.2 Équipe de maîtrise d'œuvre

ARCHITECTE

PHARO – architectes et urbanistes

Le Mans – Angers – Rennes
63, boulevard OYON – 72 100 Le Mans
Tel. : 02 43 86 09 42
Courriel : contact@pharo-coop.fr

ÉCONOMISTE – OPC

Techniques & Chantiers

72 boulevard de Strasbourg
49 000 Angers
Tel. : 02 41 66 14 25
Courriel : angers@techniquesetchantiers.fr

BET FLUIDES – THERMIQUE

Rabier Fluides Concept

355 avenue Patton
49 066 Angers
Tel. : 02 41 88 06 00
Courriel : contact@rabier-fluides-concept.fr

BET STRUCTURE

Even Structures

5 rue des Petites Maulévriers
BP 50714
49 066 Angers
Tel. : 02 41 87 58 05
Courriel : contact@even-structures.fr

BET ACOUSTIQUE

Ouest acoustique

Agence du Mans :
19-21 rue Thalès de Milet
72 000 Le Mans
Tel. : 02 72 16 57 76
Courriel : contact@ouest-acoustique.fr

BET – VRD

Soderef Développement

Bureau de l'Océane
Rue Lucien Chaserant
72 650 saint Saturnin
Tel. : 02 43 51 10 28
Courriel : sarthe@soderef-dev.fr

4.3 Maîtrise d'Ouvrage

Articulé autour de son « laboratoire créatif » et incubateur d'innovations Open Lab, Open Partners rassemble une **équipe pluridisciplinaire pour développer son concept d'Habitat Junior, qui allie maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'usage.**

Au-delà de la construction, Open Partners suivra le fonctionnement de la résidence via des **études périodiques auprès de ses habitants** et accompagnera la résidence sur le plan culturel pendant plusieurs années via sa structure « Mecen'Art », en organisant et primant des concours axés sur la photo.

OPEN PARTNERS

27, avenue Pierre 1er de Serbie – 75 116 PARIS

Tel. : 01 42 67 85 30

Courriel : contact@openpartners.fr

Sites internet : www.openpartners.fr
www.habitat-junior.com



5 Présentation de PHARO

L'architecture et l'urbanisme sont pour PHARO plus qu'un métier, ce sont **une vocation et une passion**. PHARO est animé par une valeur forte : **servir l'intérêt général et être utile à la société**. Convaincue que l'architecture et l'urbanisme améliorent la vie, l'équipe PHARO produit des **projets sensés et sensibles**, nourris d'une **conscience écologique sincère**.

5.1 L'éthique PHARO : prendre soin de ses interlocuteurs, des usagers et des projets

Le **respect de l'humain et de la planète** sont au cœur de la pratique de PHARO, du lancement du projet, durant son élaboration et jusqu'à sa livraison.

Cela se traduit par :

- **écouter, faire émerger, devancer les besoins** des maîtres d'œuvre et des usagers ;
- des options architecturales et urbanistiques qui **équilibrent les dimensions esthétiques et fonctionnelles**, reposant sur des **solutions et matériaux de qualité** ;
- transformer les contraintes, notamment budgétaires et de temps, en opportunités pour **innover et concevoir le meilleur projet possible** ;
- apporter un **soin particulier aux chantiers**, qu'ils soient urbanistiques ou architecturaux, jusqu'aux détails qui font la différence, **tout en respectant les délais**.

5.2 Le savoir-faire PHARO : une approche globale pour des solutions sur mesure

Faire appel à PHARO, c'est s'assurer que son **projet bénéficie des regards croisés de son équipe pluridisciplinaire** (architectes, urbanistes, projeteurs, économiste). PHARO appréhende les projets dans leur **environnement global**, ancrés sur un territoire. L'agence les analyse au regard des **besoins identifiés et de leurs spécificités**. Il en ressort chaque fois un projet unique, enrichi de l'expérience de l'équipe PHARO.

PHARO propose des **solutions concrètes et abordables en réponse aux grands enjeux écologiques de notre époque**, et plus particulièrement :

Urbanisme. Des documents de planification dont l'élaboration et la mise en œuvre génèrent de la cohérence, de la cohésion territoriale et améliorent la qualité de vie.

- **Approche pluridisciplinaire** de l'aménagement avec une forte dimension sociologique.
- Techniques d'animation pour des **processus participatifs** et une gouvernance territoriale renouvelée.
- Accompagnement pour se projeter **à horizon 2050**.
- **Double compétence en architecture et urbanisme** pour articuler les parties et le tout et proposer des outils fonctionnels favorisant la qualité des espaces de vie.
- Force de propositions pour les **centres villes anciens** grâce à ses compétences spécifiques en matière de patrimoine.

Architecture. Un projet d'architecture est bien plus qu'un contenant : PHARO pense l'architecture intérieure en lien avec la conception extérieure pour conjuguer ambiance chaleureuse et confort (lumière naturelle, proportions, ergonomie, acoustique...).

- **Approche bioclimatique** pour une conception écologiquement équilibrée.
- Des espaces à vivre aux **ambiances confortables** (acoustique, thermique, luminosité, ...).
- **Patrimoine ancien** : analyse historique du bâti, maîtrise des techniques traditionnelles de construction et restauration, tout en s'adaptant au mode de vie contemporain.
- **Construction bois** : charpentes traditionnelles, murs en ossature bois, constructions mixtes (bois-métal, bois-béton), bardage, aménagements intérieurs.
- **Des plans intérieurs qui disent tout** : nous donnons une échelle aux espaces en intégrant des meubles, plantes, personnes pour en favoriser l'appropriation.
- **Accessibilité et handicap, sécurité incendie.**
- Maîtrise du **BIM** (maquette numérique renseignée).
- Diplômés « architecture, développement durable et processus HQE » en 2006 et 2007.

5.3 La méthode PHARO : la coopération et l'intelligence collective

PHARO **développe la coopération et cultive l'intelligence collective** : choisir le modèle SCOP (Société COopérative et Participative) se décline dans les méthodes de travail de l'agence et bénéficie aux projets grâce à une implication forte et un dialogue permanent entre tous les membres de l'équipe. Concrètement cela se traduit ainsi :

- Les maitres d'ouvrage disposent d'un **interlocuteur privilégié** tout au long du processus qui suit le projet en première main. Les **7 architectes et 4 urbanistes** sont en effet tous chefs de projets.
- Chaque projet fait l'objet d'une **supervision collective** lors de l'« Atelier des projets ». Les objectifs y sont partagés et débattus avant d'établir une feuille de route qui sera le fil rouge des revues régulières dont le projet fera l'objet.

PHARO s'appuie sur un **réseau de partenaires** qui partagent ses valeurs et choisis pour la qualité de leurs prestations et pour ce qu'ils vont apporter au projet. Toujours en co-traitance, PHARO attend d'eux qu'ils participent à l'**émulation collective**, dans une dynamique de challenge mutuel pour viser le **meilleur rapport qualité-prix**.

Pour PHARO, un projet est réellement réussi quand l'intelligence collective générée, donne vie à un projet équilibré, pérenne, confortable et justement installé dans le paysage au-delà de ce que chaque membre aurait pu imaginer.

5.4 Le style PHARO : des projets sensés et sensibles

PHARO décline un style résolument hybride. Un **équilibre subtil** entre une **approche moderne et contemporaine affirmée** d'une part, et un **respect des sites et de leurs particularités** d'autre part. Le style PHARO tire son inspiration de l'écoute des besoins des habitants ou usagers. Il opère une véritable chorégraphie des espaces investis, générant des compositions singulières dont le spectre s'échelonne de la reconfiguration à la transfiguration. **PHARO vise l'architecture et l'urbanisme en conscience.**



6 Présentation d'Open Partners

Open Partners, investisseur & développeur urbain **développe, pilote et accompagne des projets immobiliers et d'entreprises dans le domaine immobilier ou dans des secteurs où l'immobilier est un facteur stratégique.** À ce titre, Open Partners concentre ses productions sur **les jeunes actifs et les étudiants** qui souffrent d'un lourd déficit de logements et est actionnaire co-fondateur du groupe Les Jardins d'Arcadie, leader des résidences services pour les seniors en France.

Soucieux du développement économique du territoire et conscient des **enjeux liés aux besoins résidentiels, notamment des jeunes et des seniors**, Open Partners s'attache à investir plus particulièrement dans des projets innovants et cherche à apporter une réponse efficace à ces enjeux de société, par une **approche ensemble de talents et d'expériences humaines partagées.**

Dirigé par Laurent Strichard, le groupe bénéficie de **plus de 40 ans d'expérience** dans le secteur de l'investissement et de la promotion immobilière. À travers son Open Lab, Open Partners se positionne également comme un **« incubateur » d'innovation et un laboratoire d'idées collaboratif ouvert.**