

Résidence étudiante André Désilles



Une résidence étudiante HQE à Villetaneuse

Inauguration le 16 octobre 2006



Une éco-résidence pour mieux étudier

La résidence étudiante **André Désilles**, au centre de Villetaneuse, répond à deux objectifs concertés : une meilleure desserte de l'Université Paris XIII, tout d'abord. La résidence est située à proximité immédiate de Paris XIII et constitue une offre de logements de qualité correspondant à la vie étudiante et ses contraintes de réussite. Une gestion hôtelière adaptée à la résidence, conviviale, est mise en place.

Deuxième ambition : la **Haute Qualité Environnementale**. Le projet H.Q.E. répond à une vraie problématique écologique des territoires urbains : le traitement du ruissellement pluvial. Il émane de la volonté du groupe DCF, qui s'est associé aux objectifs du Département de la Seine-Saint-Denis, de la Communauté d'agglomération Plaine Commune et de l'aménageur Sodedat.

La résidence André Désilles, du nom d'un jeune officier de la période révolutionnaire mort pour la paix et la tolérance, est cependant une promotion privée.

La « différence » DCF : une technique alternative à ciel ouvert de régulation et d'assainissement des eaux de pluie, fonctionnelle et esthétique. Ce système hydrologique encore expérimental permet d'inventer un paysage végétal à la fois ornemental et actif, composé de plantes dépolluantes utiles.

Au cœur de ce paysage et de l'architecture vive, courbe, colorée, un jardin minéral japonais. Avec son serpent de métal régulant les eaux de toiture, ce jardin donne une dimension spirituelle.

L'homme, son environnement et son développement, ont guidé l'ensemble de cette réalisation signée DCF.



La résidence Désilles c'est :

- ✓ Une offre de 145 logements T1 et T2 spacieux, bien isolés, équipés de kitchenettes, de balcons, de mobiliers de qualité. Une salle de restauration et de convivialité ainsi qu'un parking en surface complètent l'offre.
- ✓ Une gestion hôtelière multi-services par **Réside Etudes**.
- ✓ La marque d'un projet de concertation réussi, conciliant intérêt général et promotion privée.

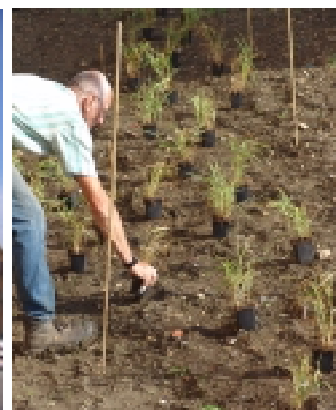
Les savoir-faire de :

Composante Urbaine, bureau d'études
François Borel-Casanova, architecte
Bouygues, constructeur
Lycée l'ENNA à Saint-Denis, serpentín métallique
Axe TP, VRD (chantier HQE)
Etablissements Etienne, création d'espaces verts

Un calendrier respecté :

Novembre 2004 : début des études
Juin 2005 : début des travaux
Septembre 2005 – juin 2006 : réalisation du serpentín métallique
Juillet 2006 : fin des travaux et livraison de la résidence au gestionnaire
Août 2006 : ameublement
Septembre 2006 : mise en habitation

- ✓ Valeur de l'investissement : 8,9 millions d'euros.



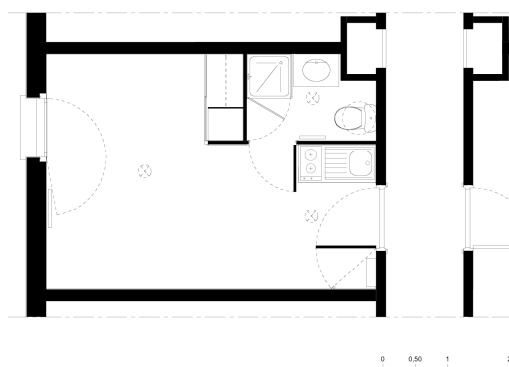
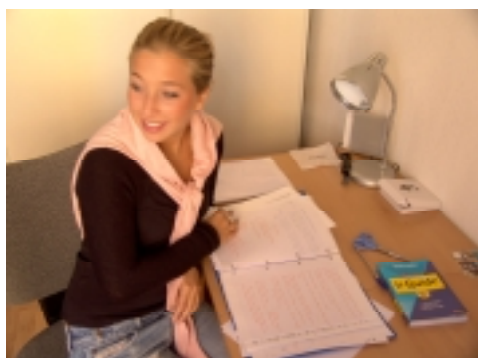
Réside Etudes : convivialité, sécurité, services

Au jour de l'inauguration, tout est loué sur les 145 logements que compte la résidence : soit 143 T1 de 18m², dont quatre accessibles aux personnes handicapées, et deux T2 de 30m². Les étudiants, originaires de province et d'autres pays pour la plupart, suivent des cours à Paris XIII, Paris VIII ou sur Paris, en empruntant le RER C.

Les logements sont équipés de balcons, de kitchenettes, de salles de bains, de mobiliers de qualité. Un confort qui favorise les études. La gestion hôtelière de Réside Etudes (Estudines) se veut rassurante pour les parents, avec un accueil permanent de jour, un contrôle d'accès par digicode et interphone, un gardiennage de nuit.

Les services proposés : kit linge (inclus dans le loyer), laverie, ménage, parking, ADSL (en 2007) et petit-déjeûners dans la salle de cafétéria.

La cafétéria constitue un espace de convivialité de 48 m² à la disposition des locataires en journée.



Un projet de concertation réussi

La réalisation par le groupe DCF de la résidence étudiante André Désilles trouve naturellement sa place au regard du contexte de développement local.

La résidence étudiante André Désilles jouxte le périmètre du projet d'aménagement « Villetaneuse et université » mené par Plaine Commune et Villetaneuse. Ce projet urbain prévoit le renforcement du pôle universitaire Paris XIII autour de l'arrivée du Tram'Y, de la tangentielle SNCF Nord et de la gare Villetaneuse-Université en 2012, toute proche de la résidence Désilles.

Ce vaste chantier fait l'objet d'un partenariat exceptionnel notamment avec l'Université Paris XIII, la DDE 93, la Région et le Département.

Acteur du développement du Département, la **Sodedat 93** est l'aménageur de la ZAC centre-ville de Villetaneuse, dans laquelle s'inscrit la résidence étudiante André Désilles.

Le projet hydrologique HQE de la résidence Désilles résulte de la volonté d'**éco-aménagement durable** partagée par tous les acteurs à leur échelle.

- ✓ La résidence André Désilles est située aux abords du rû d'Arras, au point le plus bas de la ZAC centre-ville, le long de jardins familiaux.



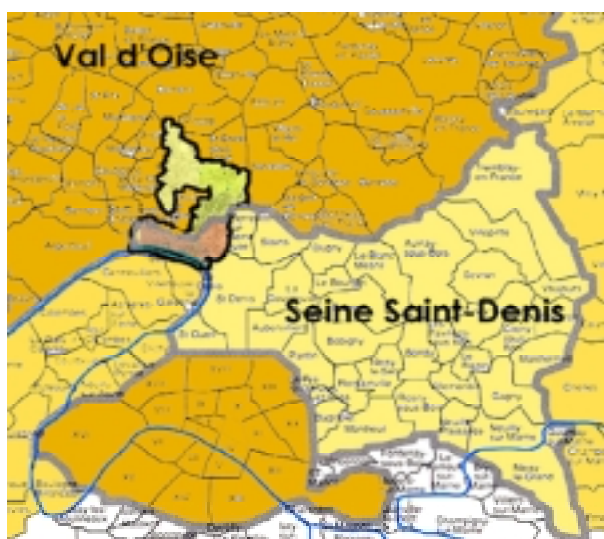
Le bassin versant du rû d'Arras

Les limites d'un bassin versant peuvent être territoriales, elles sont avant tout hydrographiques : le bassin est un réseau de cours d'eau qui collecte le ruissellement des eaux pluviales en provenance de ses différents versants. Ses frontières naturelles forment **la ligne de partage des eaux**.

Villetaneuse est sur la ligne de partage entre les vastes bassins du Croult - Morée et de la Seine, précisément sur le bassin versant du rû d'Arras. La ville est construite sur des marécages correspondant aux anciennes zones d'expansion de crues du rû. Ces marécages sont devenus maraîchages et vergers, aujourd'hui en grande partie urbanisés.

L'urbanisation réduit l'absorption des eaux pluviales par la terre. L'eau ruisselle sur le bitume d'amont en aval. Lors d'un orage violent, des milliers de mètres cubes d'eau ruissellent d'un coup et **saturent les réseaux artificiels**. Leur capacité devenue alors insuffisante cause une accumulation d'eau aux points bas du bassin versant, entraînant des inondations.

✓ L'urbanisation nous a fait oublier les rûs et les rivières. Le réseau hydrographique a été busé et transformé en égouts. Ainsi, le rû d'Arras constitue la trame du réseau d'assainissement de Villetaneuse. Cependant, il se lit toujours dans le paysage.



Rendre à la nature ce qui lui appartient

L'urbanisation a contrarié l'équilibre hydro-écologique. Les inondations en Ile-de-France ont marqué les esprits. Dans une perspective de développement durable, des solutions alternatives aux réseaux artificiels ont émergé. Des techniques pérennes, simples, fiables, qui exploitent un savoir ancien de paysan et l'adaptent à notre environnement urbain.

Urbaniser, **construire**, mais différemment, durablement, **écologiquement**.

Le groupe DCF s'est associé aux objectifs du Département de la Seine-Saint-Denis, de la Communauté d'agglomération Plaine Commune et de l'aménageur Sodedat.

Acquéreur d'une parcelle de la ZAC centre-ville de Villetaneuse, le groupe DCF a missionné le bureau d'études Composante Urbaine pour y dessiner un dispositif de Haute Qualité Environnementale assurant une régulation et un assainissement naturels des eaux pluviales, dans le respect de la démarche de développement durable.

- ✓ La loi oblige chacun à maîtriser les eaux pluviales sur son propre terrain. Chacun agit à son échelle, territoire ou parcelle. Des normes précises sont mises en place pour les aménageurs.
- ✓ Les résidences des Jardins Utrillo, réalisées par DCF, utilisent le bassin de rétention principal du dispositif de la résidence Désilles. Ce bassin de 250 m³ permet d'envisager un risque de pluie décennale.
- ✓ Les aménageurs doivent prévenir les inondations en cas de pluie centennale, vingtennale ou décennale selon les zones, c'est-à-dire des déluges qui se produisent statistiquement tous les cent, vingt ou dix ans. La dernière pluie décennale en Seine-Saint-Denis date de 2003.



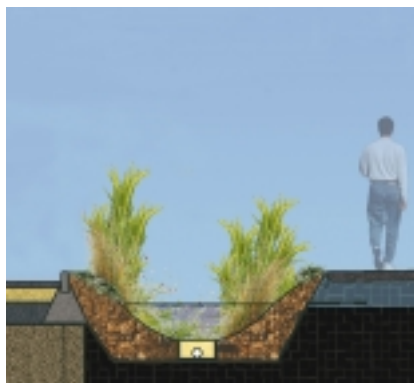
Comment ça marche ?

Le dispositif alternatif exploite plusieurs techniques :

- ✓ Le bac de récupération draine une partie des eaux de toiture. Une fois le bac plein, l'eau surverse dans un serpentin métallique, puis dans une vasque, puis dans la noue. L'ensemble a une double-fonction régulatrice et esthétique. Les eaux du bac de récupération trouvent un usage intermédiaire : lavage et arrosage.
- ✓ Une grande noue large et peu profonde encercle le bâtiment. La noue récupère une grande partie des eaux de toiture ainsi que le ruissellement du parking. En cas de pluie importante, elle reçoit également la surverse d'un bassin de rétention enterré. La noue dépollue les eaux et les conduit à ses extrémités.
- ✓ Deux bassins de rétention végétalisés à ciel ouvert récupèrent les eaux de surverse de la noue. Le premier, le plus petit, planté de bouleaux absorbant beaucoup d'eau, surverse dans le plus grand en cas de pluie exceptionnelle. Les deux bassins s'évacuent dans le rû d'Arras avec un débit de rejet régulé.

Le **débit de fuite** autorisé sur la ZAC centre-ville de Villetaneuse est de 10 litres par seconde et par hectare : au-delà, les rejets d'eaux dans le rû d'Arras présentent un risque d'inondation. La parcelle DCF compte 2ha. Son débit de fuite est donc régulé à 20 l/s, grâce à un régulateur vortex.

La présence de **gypse** dans le sol engendre des fontis (des trous) par érosion dûe aux infiltrations. Pour prévenir le risque d'effondrement de terrain, le dispositif de rétention est entièrement étanché avec un géotextile bentonitique, sous forme textile et argile.

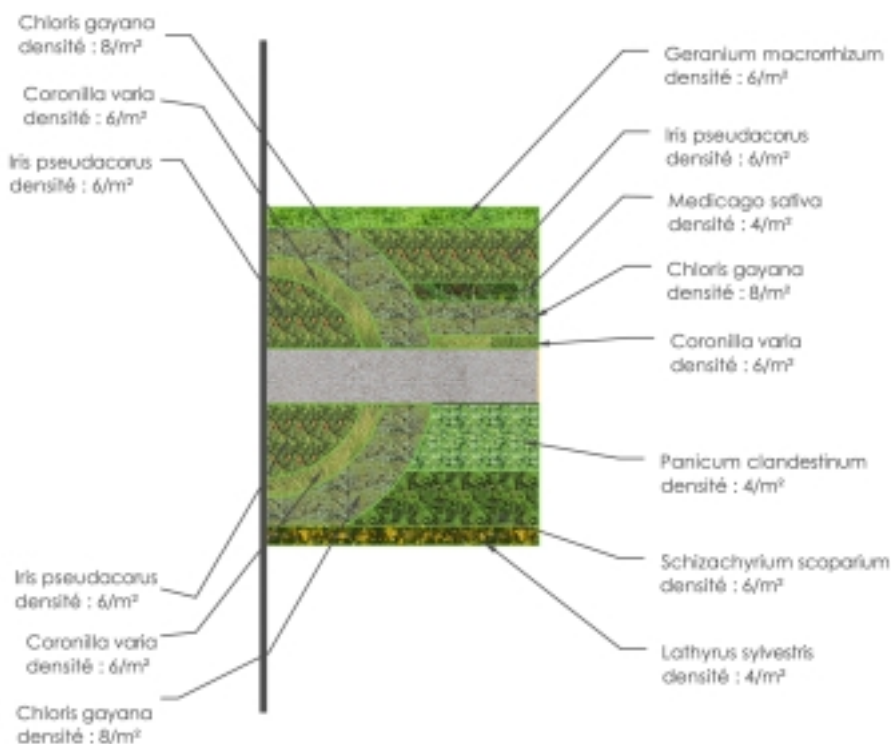


Des plantes dépolluantes

Tout jardinier qui se respecte le dira : toutes les plantes absorbent et filtrent l'eau. La connaissance des plantes ne date pas d'hier. Ce qui est neuf, c'est l'application de cette connaissance en tant que technologie végétale d'épuration et d'assainissement, dans un cadre urbain d'aménagement et de paysage.

Une trentaine de plantes sont parmi les plus dépolluantes, ou phyto-rémédiantes. Il s'agit généralement de graminées. Enracinées dans une couche de sable au fond de la noue et des bassins, elles extraient, dégradent ou bloquent les hydrocarbures et les métaux lourds. Ce travail de dépollution est aussi pris en charge par des microorganismes vivant dans le sable.

La **dépollution par les plantes** complète l'action épuratoire des bassins à ciel ouvert, déjà performante avec un abattement de 50 à 70 % des composés toxiques. Elle remplace les séparateurs à hydrocarbures classiques, moins efficaces et d'un entretien difficile. Elle est optimum en une année, le temps de la pousse. Evidence au passé, elle répond au présent à un enjeu écologique majeur.



Un jardin Zen

Au cœur de la résidence, l'on découvre un jardin minéral japonais, un jardin d'inspiration Zen. Un **serpentin métallique** de 42 mètres habite ce jardin, organisé autour de la symbolique de l'Eau. Le serpent, messager de la Terre, apporte aux hommes la clef des mystères naturels, la connaissance, et donc la sagesse. Symbole des sciences, le serpent représente aussi l'Esprit de l'Eau.

Un serpent de métal survole une onde minérale. Fonctionnel, il assure la récupération des eaux de toiture. Esthétique, se reliant à une vasque sur des vagues de galets, il dispose à la méditation.



A l'origine, le groupe DCF a proposé au **Lycée de l'ENNA** de structurer un projet pédagogique autour de la réalisation du serpentin en acier inoxydable. Enseignants et élèves ont relevé le défi et ont conduit le projet de l'étude d'exécution jusqu'à la réalisation complète. La démarche professionnelle a fédéré les énergies.

✓ Les élèves ont accompli un travail remarquable et acquis un savoir-faire valorisant. Ce projet a permis au Lycée de l'ENNA d'être lauréat du programme « Nos Lycées : une mosaïque de talents » organisé par Plaine Commune.

✓ Les **Jardins Zen** naquirent au Japon au XVI^e siècle. Ce sont surtout des jardins de pierre. Ils sont la représentation symbolique de la nature, des lieux de contemplation uniquement, associant sagesse et connaissance.



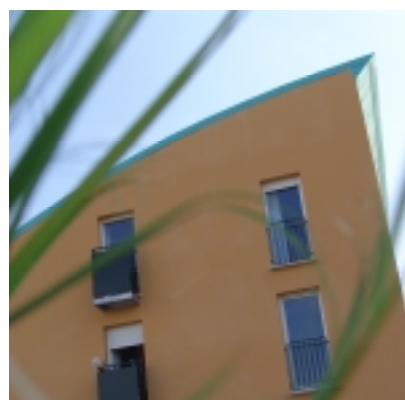
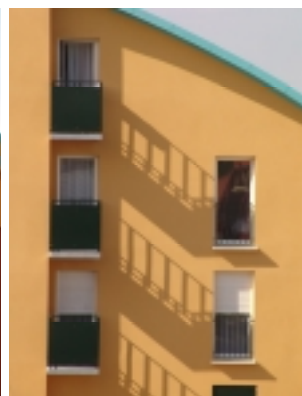
Une architecture qui s'affirme dans la ville

L'intégration urbaine se fait essentiellement par l'utilisation de toitures courbes. Celles de la résidence André Désilles sont vert cuivre, pentues, à la fois enveloppantes, protectrices et saillantes, dynamisantes. Un jeu d'inversion des toitures casse l'aspect répétitif, permet une variété volumétrique.

L'idée du jardin intérieur Zen est directrice. Deux corps de bâtiment en H, comme les ailes d'un monastère ou d'un cloître, ensèrent le jardin dans la continuité visuelle du parvis d'accueil, grâce à des transparences. La lumière glisse des toitures courbes et inonde le jardin.

Les couleurs soutenues, les murs ocre jaune et ocre rouge, couleur de terre, sont la touche finale d'une résidence qui s'affirme sur le plan urbain.

Les éléments **Terre, Eau et Feu** – le cuivre - sont symboliquement présents dans l'architecture et le paysagement. Ils sont l'empreinte du développement durable, basé sur le respect de la vie et du temps.



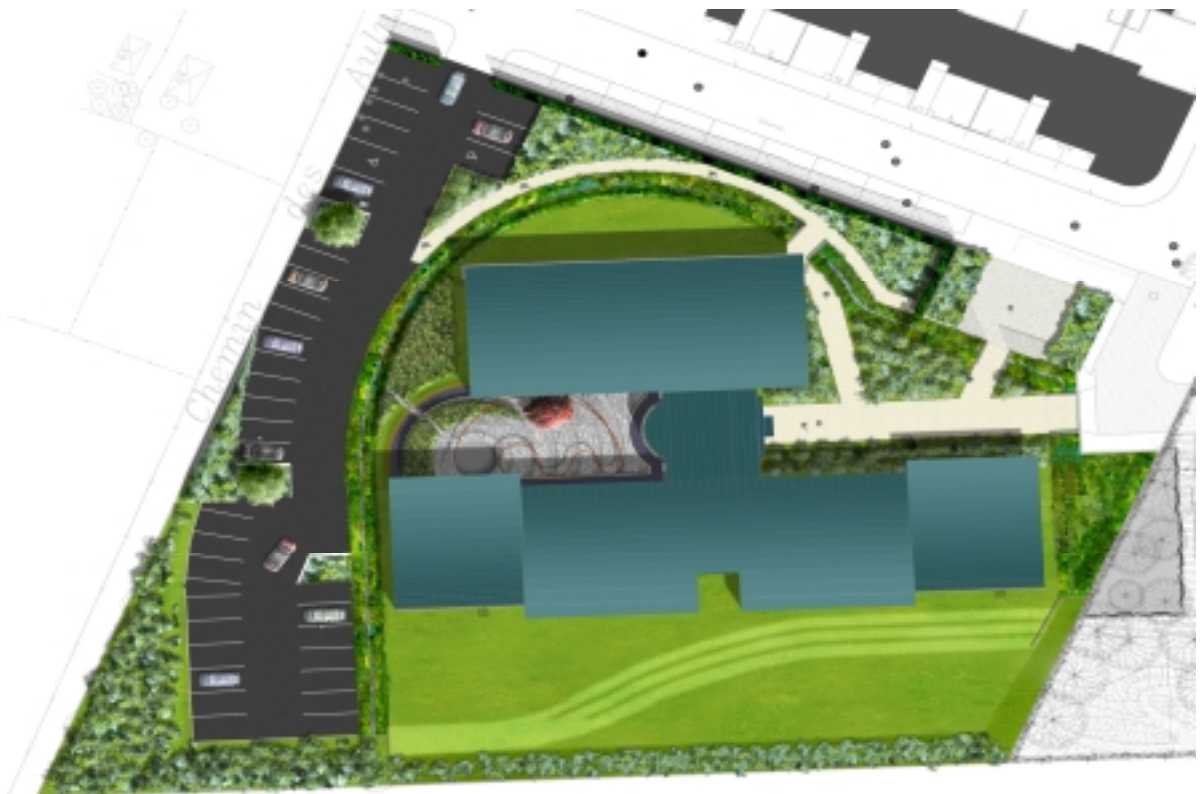
L'esthétique est l'éthique de demain

La résidence André Désilles a été pensée pour la meilleure qualité de vie des étudiants. Le dispositif hydrologique est un élément de valorisation du paysage. Il s'agit d'un éco-paysage actif, à la fois utile et agréable, technique et esthétique.

Les plantes, comme des iris, des roseaux, du salix qui rougit à l'automne, des fétuches gris-vert cendré, aussi des arbres, des bouleaux, des aulnes, des gléditias participent à la beauté du lieu. Le grand bassin de rétention, tant qu'il ne pleut pas, constitue un espace vert de détente. Des chemins de sable sillonnent le site. Une vue se dégage sur des jardins familiaux. En harmonie avec les toitures courbes du bâtiment, la noue serpente doucement.

Le serpent, symbole de Connaissance, donne une dimension spirituelle au cœur de la résidence. L'idée est celle d'un cheminement individuel vers la réussite et l'ouverture d'esprit. L'homme, l'étudiant, est au centre du projet. Il est le fondement de **l'engagement du groupe DCF dans le développement durable**.

✓ « *L'esthétique est l'éthique de demain* » selon le peintre Nicolas Poussin.
« L'environnement que l'on crée pour l'homme a un effet immédiat sur son mieux-être individuel, sur son avenir » affirme Edouard de Pengilly, président du groupe DCF.



André Désilles, pour la tolérance et la paix

En 1790, André Désilles (André des Isles de Cambernon) est un jeune noble de 23 ans, breton, lieutenant au régiment du Roi à Nancy, ville de garnison. Les opinions dans l'Armée ressemblaient alors à celles de la nouvelle Assemblée : monarchistes, royalistes constitutionnels et jacobins.

Un an après la prise de la Bastille, la journée du 14 juillet à Paris fut marquante. Tous les régiments et départements prêtèrent serment à la Constitution, en présence de Louis XVI et Marie-Antoinette, de l'Assemblée et d'un peuple en délire. Cette grande Fédération fit dire au marquis de Bouillé, général de l'armée de Meuse, Sarre-et-Moselle : « les soldats rapportèrent de la capitale toutes les semences de corruption, ils les répandirent dans l'armée... »

L'esprit de la révolte gagna les rangs, « contre les ennemis de la liberté ».

Le 12 août, le Roi publia à Nancy un décret disciplinaire, provoquant une bacchanale généralisée dans les rues de la ville. Un désordre qualifié de « crime de lèse-nation » par l'Assemblée. La garnison refusa de se soumettre et Bouillé fut envoyé pour mater les mutins.

Bouillé arriva le 31 août à Nancy dans un climat explosif. Au moment du face à face, André Désilles s'interposa en plaçant sa tête symboliquement devant la bouche d'un canon. « **Ce sont des Français, vos amis et vos frères...** » hurle-t-il, « le boulet ne parviendra que teint de mon sang... »

La scène se passe sous la porte de Stainville, rebaptisée André Désilles. Désilles s'accroche au canon, multiplie ses exhortations à la paix. Le destin s'accomplit en quelques secondes. Le feu retentit et le « héros de Nancy » est gravement touché. Il succombera à ses blessures le 17 octobre 1790, dans la célébrité et les honneurs, pour la tolérance et la paix.



DCF, la différence

Le groupe DCF est un promoteur spécialisé dans le logement, mais nous réalisons aussi des bureaux (technopoles) et des résidences étudiantes et de tourisme. Nous commercialisons en moyenne **250 logements par an** : habitats individuels, collectifs, logements sociaux et en accession à la propriété.

Réaliser des logements toujours plus proches du besoin d'une réelle qualité de vie, avec le souci permanent de l'esthétique architecturale, de la durabilité et la fiabilité des matériaux, de l'harmonie du paysagement ; participer à la réalisation d'une ville plus belle, plus chaleureuse et plus conviviale ; œuvrer pour une plus grande mixité urbaine et sociale ; **voilà notre différence.**

Nous sommes engagés dans le développement durable.

L'habitat durable selon nous, est une question de respect de soi-même, de la vie des gens, de la ville et de son environnement au sens le plus large.

L'habitat durable est celui qui reste durablement un élément valorisant du paysage urbain ; il est surtout celui qui est agréable à vivre, qui aide à l'épanouissement personnel et participe, sur le plan local, à la création d'une vie de quartier apaisée.

Notre engagement comprend aussi, bien-sûr, la volonté de préserver la nature par l'usage des énergies renouvelables.

Nous cherchons à développer une **gestion de l'énergie** en favorisant l'optimisation du solaire passif, le recyclage des eaux de pluie (Jardins Utrillo et résidence André Désilles) et le choix de matériaux peu consommateurs d'énergie de transformation.

DCF, la différence

Tour Pleyel - 153, Boulevard Anatole France
93521 Saint-Denis cedex

Président : Edouard de Penguilly

Tel : 01 49 46 49 46

Fax : 01 49 46 49 49



Blog : <http://dcf-immo.blogspot.com>

Site : www.dcf.fr