

Gonesse La Fauconnière - Étude de faisabilité architecturale et urbaine pour la reconversion et le désenclavement de l'ex-EHPAD le Parc Fleuri

L'EHPAD le Parc Fleuri se situe dans le quartier de la Fauconnière, grand ensemble de 1900 logements dans la commune de Gonesse. Partiellement entouré de longues barres à R+4 et accessible uniquement par une voie en impasse, l'édifice pâtit d'un enclavement certain. Pour autant, il trouve sa place dans un cœur d'ilot apaisé doté d'un patrimoine paysager très qualitatif.

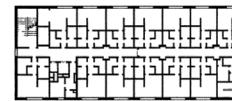
L'édifice en lui-même, par sa volumétrie complexe et ses grandes façades aveugles sur l'espace public, présente une image peu gratifiante auprès des habitants du quartier et des élus. Pour autant, la présence d'amiante impose à CDC Habitat social d'envisager une restructuration avec démolition partielle plutôt qu'une démolition / reconstruction complète. Outre la complexité de l'imbrication de demi-niveaux entre les bâtiments A et B, l'agencement intérieur s'organise autour d'espaces collectifs largement dimensionnés à rez-de-chaussée et d'étages courants totalisant 85 chambres de 27 à 29m². Il s'agit alors d'imaginer la transformation de cet édifice, soit simplement en foyer de jeunes travailleurs soit, par une rénovation lourde, en une résidence intergénérationnelle, avec dans les deux cas une prise en compte fine de l'existant et une insertion urbaine pertinente.



Vue de l'ex-EHPAD du Parc Fleuri depuis le sud



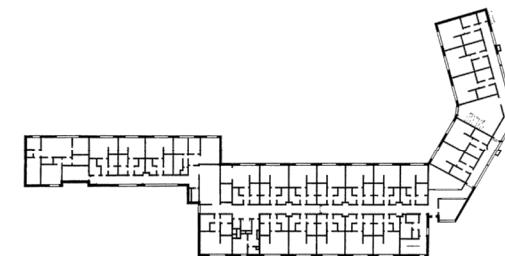
Plan du R+4 existant



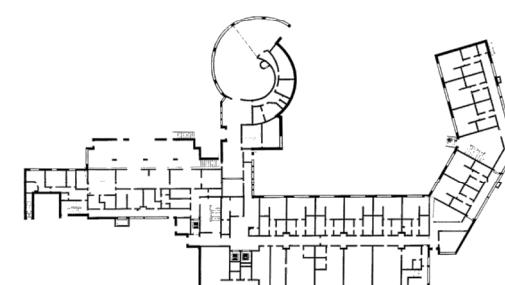
Plan du R+3 existant



Plan du R+2 existant



Plan du R+1 existant



Plan du RDC existant



Hypothèse 1 : plan masse

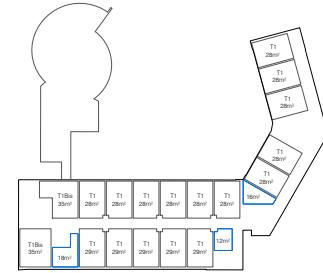
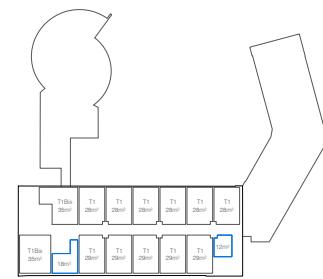


Approche urbaine

Qu'il s'agisse de créer un foyer de jeunes travailleurs ou une résidence intergénérationnelle, la démolition du bâtiment A présente plusieurs avantages : création d'un espace public, fluidification des mobilités douces qui contournent l'édifice, enrichissement du patrimoine paysager et réalisation d'une petite nappe arborée de stationnement de surface. Cette mise à distance du bâtiment rénové améliore l'image dont il souffre aujourd'hui pour mettre l'accent sur les usages de l'espace public et la nature en ville.

Hypothèse 1 : foyer de jeunes travailleurs

Outre la démolition complète du bâtiment A, transformer cet édifice en foyer de jeunes travailleurs permet de conserver peu ou prou les espaces communs et les chambres de l'ex-EHPAD. La rénovation nécessite tout de même une réfection technique (Cfo/Cfa, réseau ECS et chauffage, équipements sanitaires), thermique (ITE, menuiseries) et cosmétique (revêtement, mise en peinture). En outre, la mutation des chambres de l'EHPAD en logements autonomes impose l'installation de kitchenettes dans les 73 T1 et T1 bis ainsi rénovés. En extérieur, les 25 places de parking permettent de répondre aux exigences de stationnement d'un tel programme, avec l'opportunité d'enrichir les plantations en pleine terre.



Hypothèse 1 : plans RDC, R+1 et étage courant



Vue de l'arrivée sur site par le cheminement sud-est



Vue de l'EHPAD et de son patrimoine paysager depuis l'ouest



Vue de l'arrivée principale sur site par la voirie sud-ouest

Hypothèse 2 : résidence intergénérationnelle

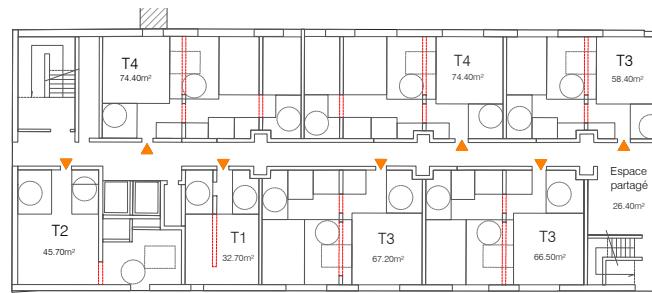
La seconde hypothèse s'appuie également sur la création d'un espace public en lieu et place du bâtiment A démolie. Mais la constitution d'une résidence intergénérationnelle impose un ratio de stationnement nécessitant également la démolition du bâtiment C. Ainsi, une seconde nappe de stationnement de surface peut-elle être créée au nord, avec un second hall d'entrée attenant sur le pignon nord. Une résidence intergénérationnelle nécessite des surfaces d'espaces partagés que le bâtiment "escargot" peut abriter, permettant de conserver la singularité de cette aile à rez-de-chaussée largement ouverte sur les espaces verts du site. Le bâtiment B, quant à lui, est lourdement restructuré. Les murs de refend existants suivent la trame des chambres

individuelles et s'accordent difficilement d'appartements aux typologies plus variées, du T2 au T4. Cette hypothèse demande de percer certains refends : en concentrant les petites typologies aux étages bas et les grandes aux étages hauts, on s'autorise à intervenir sur les porteurs aux endroits où ils sont le moins sollicités. À mesure que l'on monte dans les étages, les chambres de l'ex-EHPAD laissent donc la place à 19 T1, 12 T2, 9 T3 et 4 T4, pour un total de 44 logements.

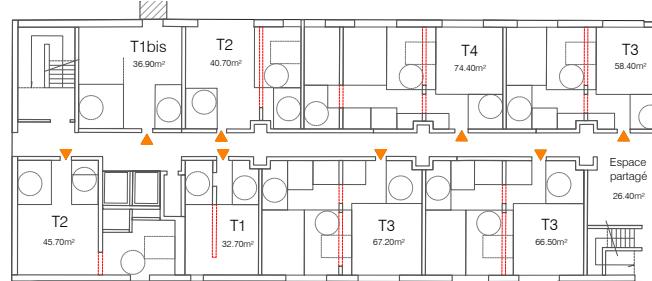
Cette nouvelle configuration, quoique nécessitant une intervention lourde notamment sur les porteurs, conserve une majorité des composantes existantes du bâti (circulations verticales dont ascenseurs, distribution centrale à chaque étage, gaines, positionnements des baies en façade, etc).



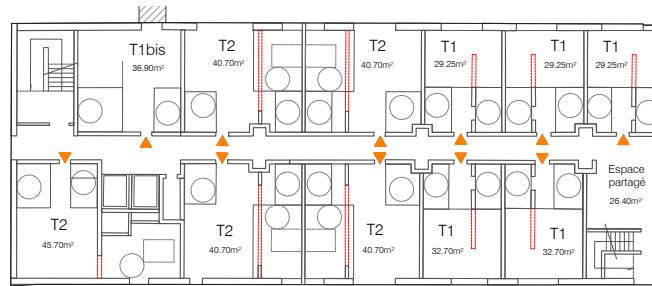
Plan R+4



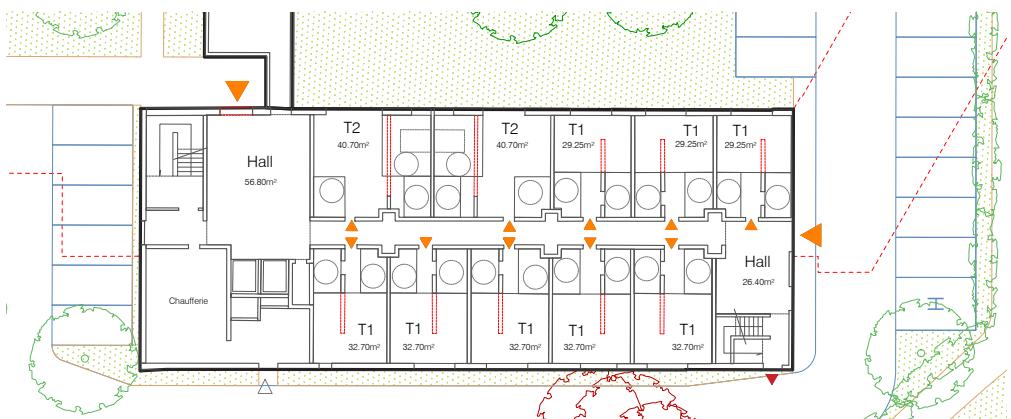
Plan R+2



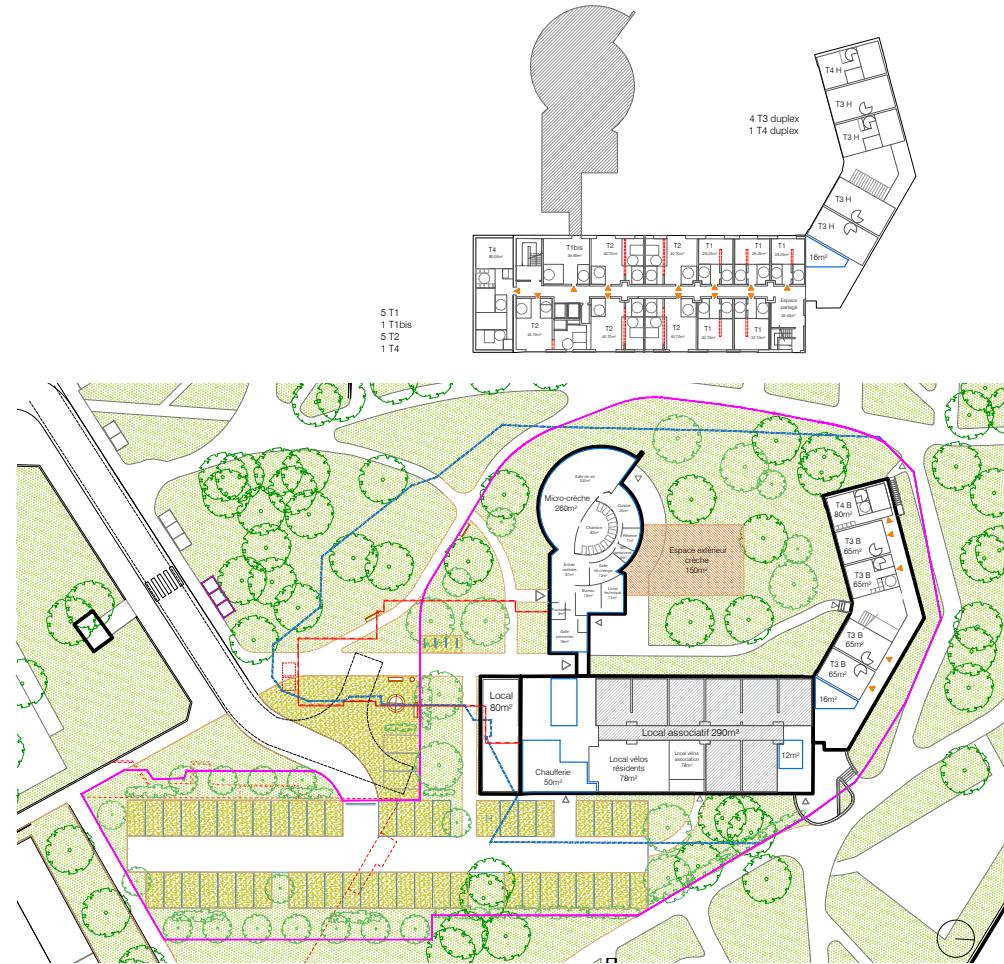
Plan R+1



Hypothèse 2 : plans RDC

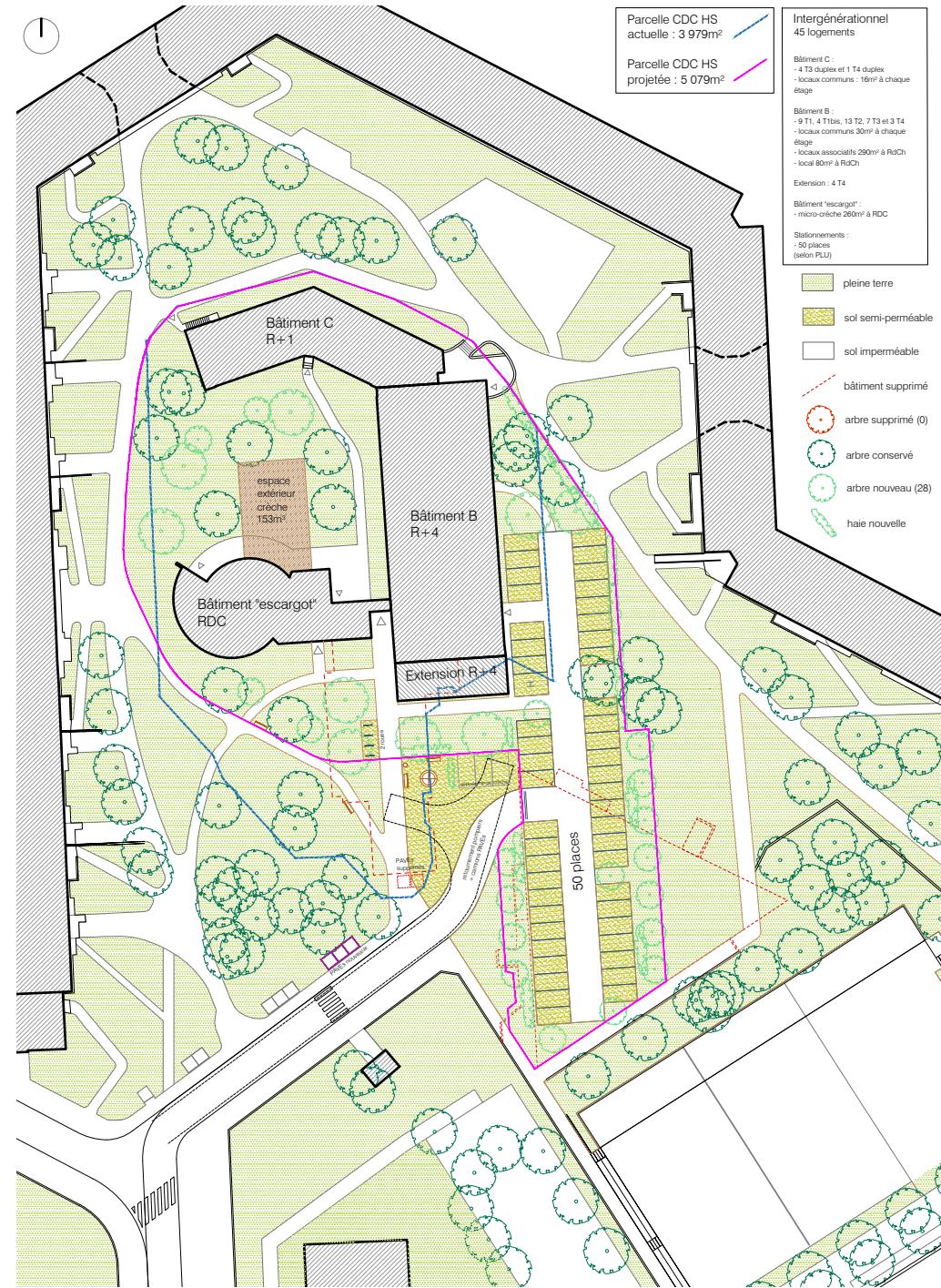


Sans arbitrage de la Mairie de Gonesse, ces hypothèses n'ont pas donné lieu à une "bascule" opérationnelle. Mais à l'automne 2025, le bailleur a demandé à VOX de reprendre le crayon sur une nouvelle programmation : résidence intergénérationnelle dans les bâtiments B et C, avec de plus grands logements et des locaux associatifs à rez-de-chaussée, extension en pignon sud du bâtiment B pour retrouver une façade urbaine qualitative et micro-crèche dans le bâtiment dit "escargot", avec des espaces extérieurs paisibles en cœur d'ilot.

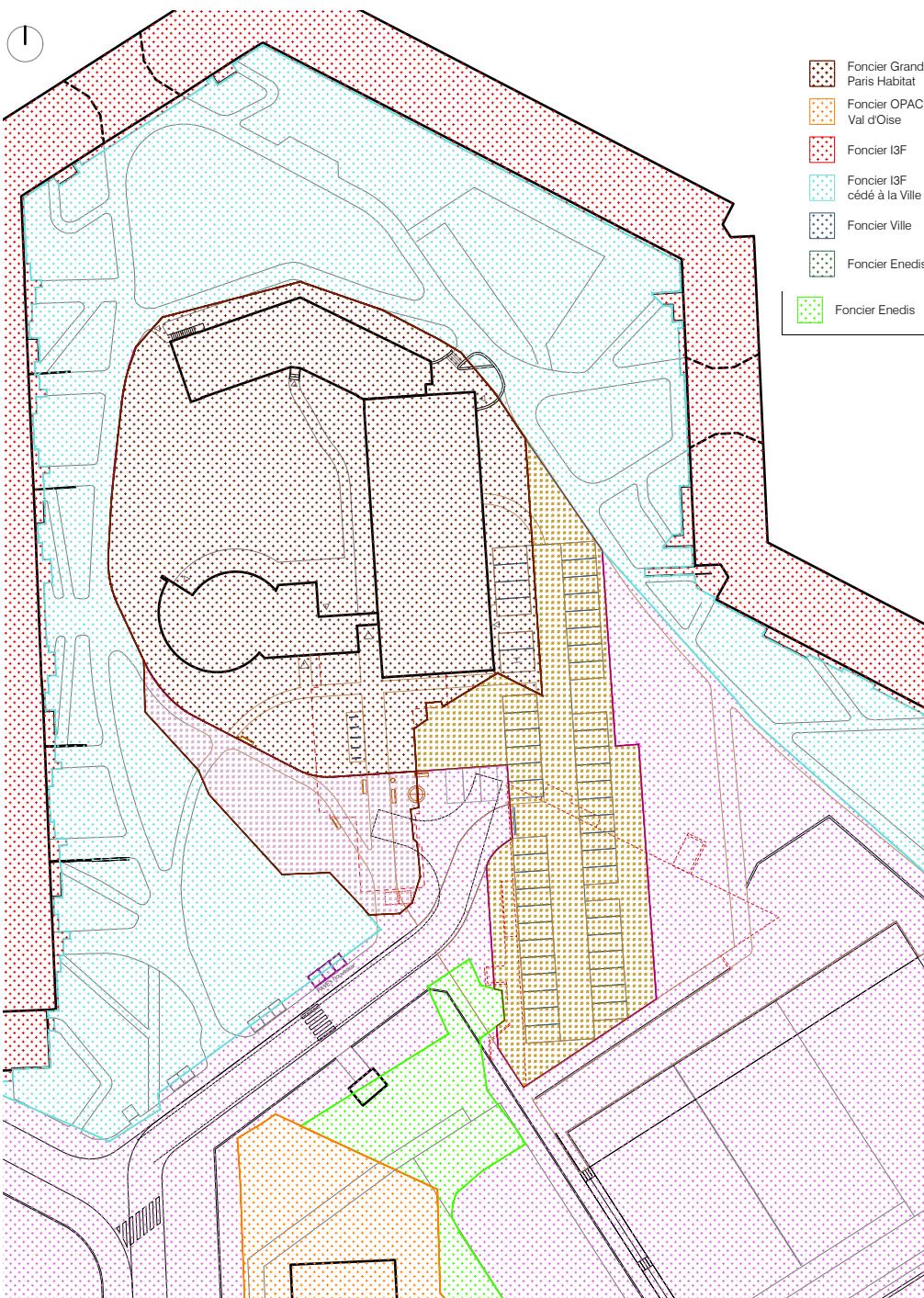


Plans du rez-de-chaussée avec locaux communs, locaux associatifs, crèche et niveau bas des duplex - plan du R+1

Ce programme ambitieux est notamment rendu possible par le souhait de la Mairie de démolir le bâtiment triangulaire situé au sud du site et d'envisager des échanges fonciers plus souples avec le bailleur. Les stationnements induits par la résidence et les activités déployées à rez-de-chaussée trouvent plus aisément leur place, dans une géométrie optimisée dans l'optique de ne supprimer aucun arbre existant. Bien au contraire, de nombreux arbres nouveaux accompagnent les places de stationnement perméables, le PLU imposant 1 arbre planté pour 50m² de parking.



Plan masse 2025



Synthèse du PLU de Gonesse en zone UC

zone UC	
IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES	alignement ou retrait 6m
IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	en retrait sur les limites latérales et de fond de terrain avec vues : retrait minimum = hauteur avec minimum de 4m
IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUX AUTRES CONSTRUCTIONS	avec mur aveugle : retrait minimum = hauteur / 2 avec minimum de 2,50m bâtiments non contigus : retrait minimum = 10m si annexe : retrait libre
EMPRISE AU SOL	40 % maximum
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	15m Annexe : 2,50m
STATIONNEMENT	logement : 1 place par tranche de 60m², dans la limite de 1,5 place par logement LLS : 1 place par logement hébergement (étudiants, personnes âgées) à vocation sociale : 1 place pour 3 chambres
STATIONNEMENT VELOS	logement / logement social : 1,5% de la surface de plancher dédiée au logement sans être inférieur à 1,50m ² par logement Hébergement : 1,5% de la surface de plancher dédiée à l'hébergement
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	40% en espace libre (hors circulation / stationnement) 30% de pleine terre 1 arbre pour 200m² de pleine terre (arbres existants compris) 1 arbre planté pour 50m² de PK si PK en limite séparative : haies vives de persistants si PK >1000m ² : écran boisé obligatoire

Qu'il s'agisse de l'une ou l'autre hypothèse, le projet nécessite une rationalisation foncière. Un rapide diagnostic foncier, avec prise en compte de la réglementation locale et des enjeux de gestion, permet d'esquisser les nouveaux contours parcellaires des espaces privés (bailleurs) et publics.

Gonesse La Fauconnière

Étude de faisabilité architecturale et urbaine

Maîtrise d'ouvrage :

CDC Habitat social

Architecture & urbanisme :
BET économiste bâtiment :

VOX architecture et urbanisme
PHD ingénieur conseil

Emprise parcellaire actuelle :
Programme :

3 980 m²

45 logements + locaux associatifs
+ mini-crèche 10 berceaux
V1 juin 2024 - V2 octobre 2025

Étude :