

# APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

*lancé par l'association « La Maison Coignet »*

**Une nouvelle vie pour la Maison Coignet, une des premières maisons en béton,  
en phase avec les enjeux de notre époque**



## OBJECTIF

Faire émerger un ou des projets de réhabilitation et d'usage de la maison Coignet de Saint Denis (93) et ce, selon notre cahier des charges.

## DESTINATAIRES

Toute personne ou organisme intéressé par la question : secteur public, entreprise, association, particulier...

## PRESENTATION



La maison Coignet, conçue par l'industriel François Coignet (1814 - 1888) est une des premières maisons construites en béton en 1853. Elle est constituée de béton pisé dit « Coignet ». Elle est inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques.

Issu d'une lignée de chimistes, François Coignet est un chercheur inlassable, toujours en quête d'idées nouvelles. Fourieriste, Saint-Simonien, c'est un homme très engagé dans la construction d'une société nouvelle. Il publie dans les années 1850 des propositions politiques en avance pour leur époque mais peu entendues (banque du peuple, démocratie participative, crédit collectif).

Parallèlement, durant huit années et en plus de son travail de fabricant de colles et d'engrais, il accomplit un travail acharné pour mettre au point ses premières formules de béton.



Proche de la maison Coignet, se trouve un mur fait de plusieurs couches successives de bétons différents, témoin exceptionnel de la démarche expérimentale de François Coignet.

Une des motivations principales de Coignet est d'inventer un matériau de construction économique, moins cher que la pierre de taille et d'accroître ainsi les possibilités de logement et d'équipement urbain dans une époque marquée par une dramatique insalubrité. Pour cela, il inclut dans son béton des résidus industriels (résidus de la combustion de la houille, scories de hauts fourneaux...) qu'il avait à portée de main au voisinage de nombreuses usines. La maison Coignet est donc un bâtiment précurseur du réemploi et de l'économie circulaire !

Il écrit à propos de son béton :

« Je crois [...] que par ce moyen on pourrait opérer à peu de frais la régénération des quartiers



pauvres, en y construisant des maisons qui, tout en conservant l'élégance de la forme, le confortable intérieur, tout en sauvegardant l'intérêt du propriétaire, permettraient de donner aux ouvriers, pour un taux de loyer inférieur, des logements plus gais, plus sains, plus vastes que ceux que la bourgeoisie obtient à prix d'or dans la rue de Rivoli. Je crois encore possible et facile de créer de toutes pièces et à moitié prix des colonies d'agrément aux abords des grandes villes ».

Son souci pour ses ouvriers transparaît dans la construction, aux abords de son usine, en plein quartier industriel, d'un immeuble pour les loger, dans un magnifique style haussmannien - mais en béton Coignet...

Enfin, il nous faut dire un mot de son épouse, Clarisse Coignet, philosophe, dont nous souhaitons associer l'esprit à ce projet. Elle contribue à la revue de la « morale indépendante » (morale proprement humaine indépendante des religions) et est considérée comme une des précurseuses de la notion de laïcité. Elle oeuvre également pour l'éducation des jeunes filles à une époque où celle-ci n'était encore guère développée.



## CAHIER DES CHARGES

**Cet appel à manifestation d'intérêt (AMI) se développera suivant quatre axes, selon nous essentiels :**

**Valeurs / Dimension sociale et sociétale,  
Innovation,  
Réemploi / Economie circulaire,  
Image du béton / Cadre de vie.**

### **A/ VALEURS - DIMENSION SOCIALE ET SOCIETALE**

Selon nous, s'appuyer sur des valeurs pour mener une action n'est pas simplement lui « donner un supplément d'âme » mais c'est bien se donner les moyens d'une plus grande ambition sur le long terme, faisant **concorde** les dimensions économiques, sociétales et humaines. C'est cela qui donne du sens, rassemble, motive, réjouit. Et permet d'aller plus loin.

=> Les projets présentés devront **s'inspirer de l'esprit de François Coignet** que l'on peut résumer ainsi :

Passion de l'innovation,  
Engagement dans la société,  
Recherche d'équilibre social et de conciliation,  
Confiance en la possibilité du changement,  
Responsabilisation de chacun et volonté constante d'associer les différents acteurs du pays,  
Désir de toujours concilier besoins du plus grand nombre et intérêts individuels...

**ainsi que de celui de son épouse Clarisse :**

Ethique personnelle et maîtrise de soi,  
Pondération,  
Honnêteté intellectuelle,  
Recherche d'émancipation personnelle dans le respect des règles collectives...

### **B/ INNOVATION**

Nos idées principales sont de faire de la maison Coignet :

=> un **lieu de recherche** autour du durable ou d'autres préoccupations actuelles concernant l'habitat ou le social.

=> ou un **lieu de formation** dans ce domaine, par exemple avec une composante sociale.

ou encore, un **lieu de sensibilisation ouvert au public** autour de questions de ce type.

Au delà ces grands axes, nous sommes ouverts à toute idée qui serait en cohérence avec le cahier des charges défini.

En tout état de cause, le projet devra **faire une part importante à l'innovation** sous quelque forme que ce soit (technique, éducative, sociale...).

## C/ REEMPLOI - ECONOMIE CIRCULAIRE

=> Les notions de **réemploi et d'économie circulaire**, déjà à l'oeuvre dans cette maison en 1853, devront inspirer les porteurs de projet afin que la maison et le site aient une composante forte sur cette question : matériaux de réemploi pour les constructions associées, lieu ressource ou « vitrine », visibilité donnée à ces dimensions sur le site dans une visée pédagogique et incitative, développement de projets allant dans ce sens...

La maison Coignet pourrait être un fer de lance du réemploi pour les défis de l'époque à venir.

## D/ IMAGE DU BETON / CADRE DE VIE

La revalorisation patrimoniale du béton Coignet nous donne l'opportunité d'aborder la question délicate de la perception du béton par les gens, en lien avec celle, essentielle, du cadre de vie. En effet, le béton, matériau omniprésent est souvent considéré comme froid et impersonnel, il est même, chez certains, l'objet d'un réel désamour.

Pour autant, l'influence que ce matériau a sur nos vies est considérable. Sa place incontournable dans l'histoire de l'urbanisation et du logement pour tous mérite d'être réexaminée et comprise pour ce qu'elle est : une invention extraordinaire de l'homme pour l'homme, un matériau aux multiples usages sachant s'adapter à de nombreuses contraintes et ayant répondu à la nécessité du logement pour tous.

Un des points de départ des recherches de Coignet sur le béton - la terrible insalubrité des villes due à l'exode rural - nous donnera l'occasion de revenir sur le *pourquoi* du béton et sur la mutation profonde de la ville que ce matériau nouveau a induit. Par là, apparaît que le « désamour » du béton est en réalité dû à des réalisations architecturales et urbanistiques malheureuses plus qu'au matériau lui-même... Le béton Coignet, quant à lui, nous montre une tout autre image du béton : de par leur nature artisanale et leur mode de fabrication, les bétons pi-sés Coignet ont une « chaleur » et un aspect qui rappelle la pierre naturelle et dans lequel on sent le travail « fait main ».

**Ainsi, les bétons Coignet nous permettent de porter un autre regard sur les bétons contemporains et de les comprendre.** Nous souhaiterions donc que le projet de réhabilitation de la Maison Coignet puisse :

=> questionner et inspirer les constructeurs contemporains dans le sens d'une **plus grande « humanité » des constructions en béton** et quant au travail des textures béton.

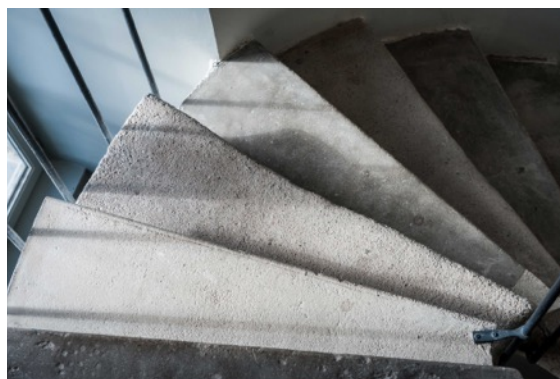
=> être porteur de propositions à destination d'un large public (dans le projet de réhabilitation lui-même ou à travers des actions) **sur la transmission de l'histoire du béton** et pour favoriser un changement de regard ce matériau. Ces actions peuvent aboutir par exemple à une réflexion partagée sur les usages du béton par les professionnels du secteur et les usagers que nous sommes toutes et tous.



## Quelques réalisations en béton Coignet



1



2



3



4

1 - Immeuble ouvrier Coignet de St Denis - mur extérieur

2 - Immeuble ouvrier Coignet de St Denis - marches en béton brut

3 - « Vénus », statue décorative d'extérieur dans un jardin privé de St Denis

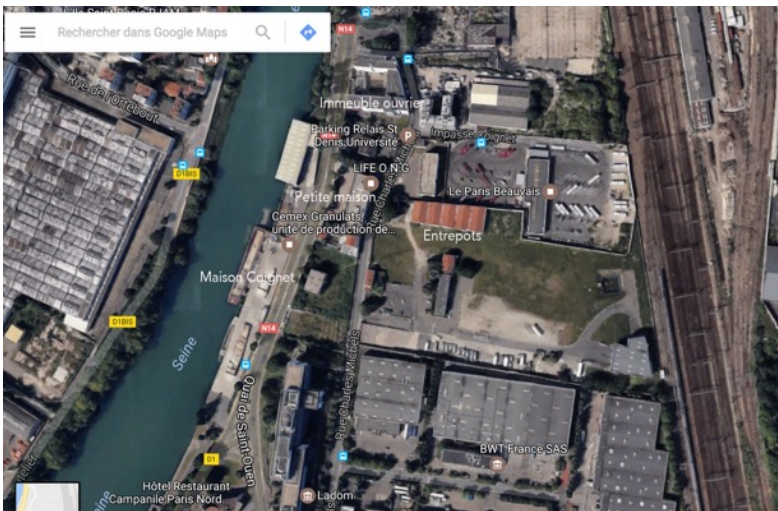
4 - « La Ruche », première Habitation Bon Marché de France (1893) à St Denis, béton Edmond Coignet (fils de François). Mur extérieur

*Crédit photo pour l'AMI : Fabrice Gaboriau*

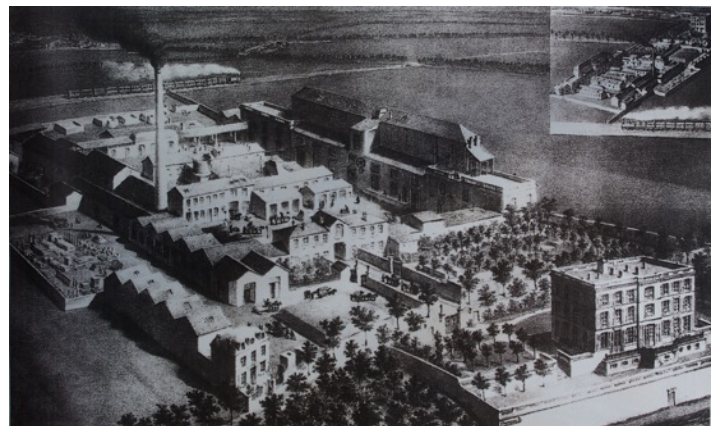
## ESPACE MUSEAL

=> Il serait cohérent pour nous qu'un **espace muséal** soit prévu dans la maison afin d'évoquer les dimensions historiques liées à cette maison :  
vie et oeuvre de François et Clarisse Coignet, recherche sur les premiers bétons, industrialisation et vie ouvrière à Saint Denis au XIX<sup>e</sup> siècle, prémices de la laïcité...

## LE SITE COIGNET de ST DENIS



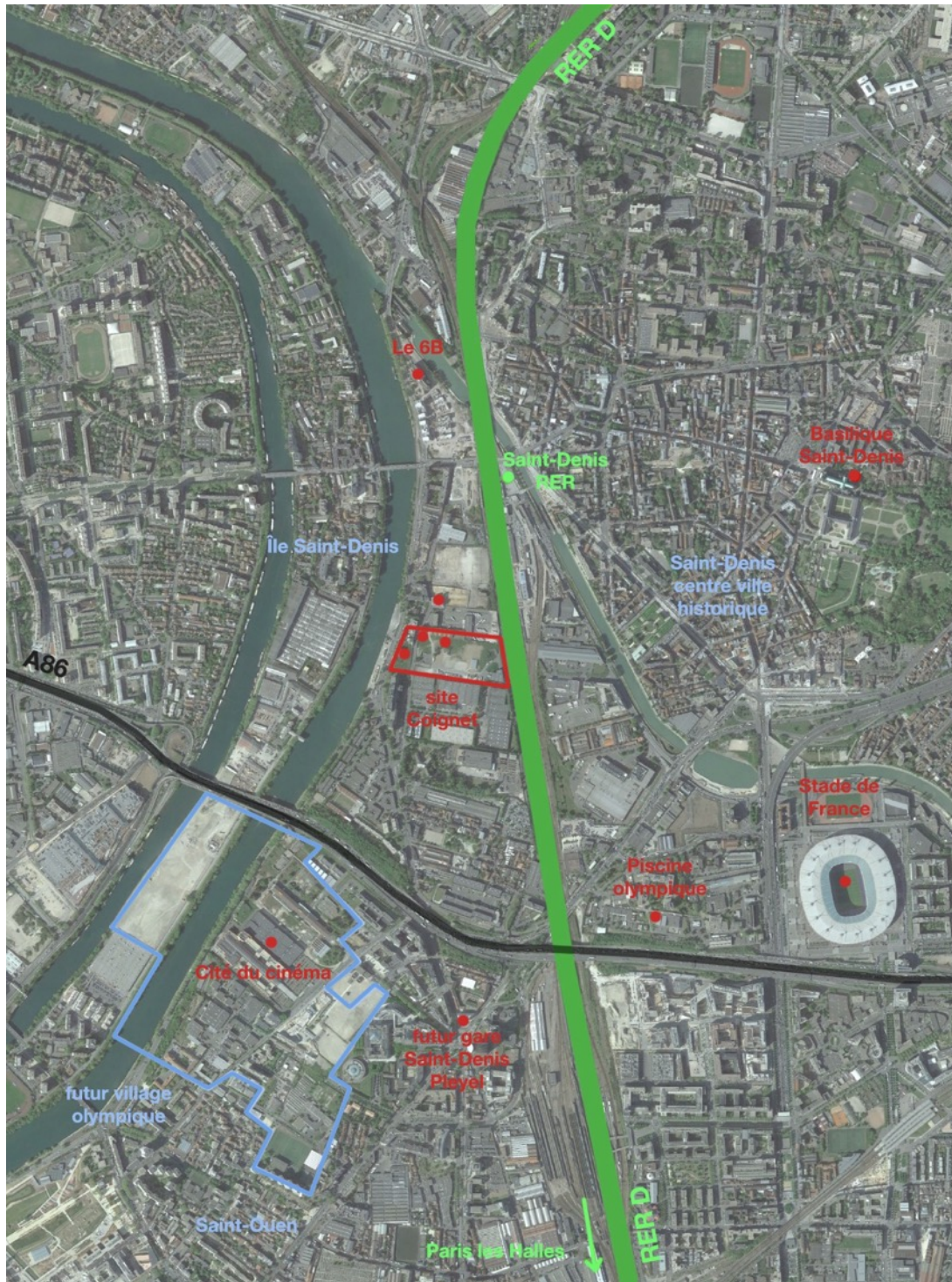
La maison Coignet fait partie d'un ensemble de quatre bâtiments en béton « aggloméré » situés sur l'emplacement de l'ancienne usine Coignet, elle-même située en plein coeur du très vaste site industriel de Saint Denis au XIX<sup>e</sup> siècle.



*Usine Coignet en 1862. Au premier plan, la maison Coignet. A gauche, la petite maison et les entrepôts, seuls vestiges aujourd'hui.*

*En rouge, la ZAC Confluence*





*PLAN DE SITUATION*

**TRANSPORTS depuis le SITE COIGNET :**

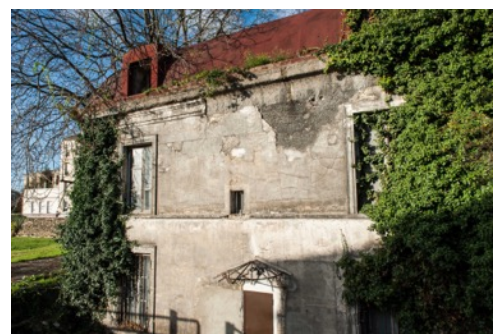
**Paris les Halles** par RER : 20'

**centre ville St Denis** à pied : 25'  
en bus : 20'  
en vélo 12'





*La maison Coignet*



*La maison a toit carène*

Proche de la maison Coignet, les autres bâtiments du site sont la « petite maison », les entrepôts où était fabriqué le béton et l'immeuble ouvrier. S'y adjoignent des éléments architecturaux en béton (mur de soutènement, mur expérimental constitué de plusieurs couches successives de différents bétons mentionné plus haut). La maison et son mur de soutènement, la petite maison et l'immeuble ouvrier sont inscrits à l'inventaire supplémentaires des Monuments Historiques mais ni les entrepôts ni le mur expérimental. Nous souhaitons obtenir la protection de tous les éléments du site Coignet.



*Les entrepôts*



*L'immeuble ouvrier*

**Le site doit être préservé et réhabilité dans son ensemble**, les spécialistes du patrimoine sont unanimes sur ce point : il y a là le témoignage exceptionnel et « parlant » de la naissance d'un matériau révolutionnaire ainsi que l'un des derniers vestiges de l'histoire industrielle de Saint Denis. La réhabilitation de la maison doit donc être vue comme la première phase, urgente au vu de son état de délabrement, d'un projet que nous souhaitons global et qui sera ouvert sur l'environnement urbain et utile à la cité.

Un autre facteur essentiel à prendre en compte est que le quartier Confluence qui abrite le site est un territoire est en pleine rénovation dans le cadre des travaux du Grand Paris. La gare RER D proche (St Denis) va être rénovée et sera à terme la troisième gare d'Ile de France. Enfin, nous sommes tout proche du site des JO de Paris de 2024.

Ce sont pour nous de grandes opportunités sur lesquelles nous souhaitons nous appuyer.



A noter également qu'un **projet de parc** était prévu sur l'espace de l'ancienne usine mais le périmètre de la ZAC Confluence a été modifié en 2013<sup>1</sup> et le site Coignet n'en fait plus partie. Les travaux urbains sur ce périmètre ne sont donc pas planifiés pour le moment. Le parc « devrait toutefois voir le jour à moyen terme dans le cadre d'un autre programme ». <sup>2</sup> Voilà encore un atout majeur de ce site au vu de sa position privilégiée en surplomb de la Seine et de l'Île St Denis.

Actuellement, l'immeuble ouvrier est le seul élément déjà réhabilité, par Histoire et Patrimoine et l'architecte du patrimoine Bertrand Monchecourt en 2015. Il est actuellement immeuble d'habitations.

La seconde phase du projet devrait consister en **un programme d'ensemble incluant les autres bâtiments Coignet** (entrepôts et petite maison) et en lien avec le développement urbain probablement très important de ce quartier. Ces deux autres bâtiments nous permettent d'imaginer encore d'autres usages : sociaux, culturels, restauration, marché couvert, espace de co working, cinéma de plein air...

La réhabilitation du site Coignet est donc un programme à long terme d'intégration dynamique et créative du patrimoine à la vie de la cité. Elle peut aboutir à la création d'un quartier d'un intérêt exceptionnel, tant par sa valeur mémorielle que par ses usages citoyens multiples et complémentaires pour une cité vivante, innovante et ouverte.

## **POURQUOI un AMI plutôt qu'un APPEL à PROJET ?**

Nous optons pour un AMI plutôt que pour un appel à projet car la question foncière n'est pas réglée : le propriétaire, l'entreprise SARIA, souhaite quitter ce site mais un accord n'a pas encore été trouvé entre eux et la ville de Saint Denis quant au rachat du terrain. Les négociations sont en cours. Tant que ce point n'est pas réglé, nous ne pourrions pas débiter un programme.

Cet AMI est donc destiné à

- > Faire connaître le projet de réhabilitation de la Maison Coignet.
- > Recevoir des pré-projets et permettre à des acteurs de se positionner à nos côtés en tant qu'équipes souhaitant investir à terme la maison Coignet.
- > Influencer favorablement sur la situation actuelle en présentant des projets de qualité, réalisables et porteurs de valeurs.

A noter qu'une brochure sur Coignet à St Denis va être éditée par l'agglomération de Plaine Commune. Elle comprendra des articles de chercheurs importants dans le domaine.

### AVEC LE SOUTIEN de

- Agglomération Plaine Commune
- Département Seine Saint Denis
- Ville de Saint Denis
- Seine Saint Denis Tourisme
- Ecole Française du béton
- Michel Lebec, délégué de la Fondation du Patrimoine en Seine Saint Denis

**CONTACT : Emmanuel Sala**, descendant de François Coignet  
et président de l'association La Maison Coignet  
[lamaisoncoignet@gmail.com](mailto:lamaisoncoignet@gmail.com) / **06 63 25 09 61**

---

<sup>1</sup> « En 2013, pour des raisons de maîtrise du calendrier d'évolution du quartier et des moyens financiers alloués, la Communauté d'Agglomération Plaine Commune a souhaité limiter le périmètre de ZAC à la première phase du projet urbain, celle correspondant à un horizon de réalisation à 8-10 ans au plus. Le périmètre d'aménagement de la ZAC a donc été modifié. » - Mémoire en réponse à l'avis rendu par l'autorité environnementale en date du 26 mai 2015 concernant le dossier d'utilité publique (DUP) du projet d'aménagement de la ZAC Sud Confluence à Saint-Denis (93) - P1

<sup>2</sup> Ibid. P 12