



Les logements de la « Pépinière de Yerres », vue depuis l'ancien cloître, juin 2024 © CAUE 91

RÉHABILITATION LIVRÉE

DES LOGEMENTS D'INSERTION DANS UN ANCIEN COUVENT

La Pépinière de Yerres

Yerres (91)

à retrouver sur www.caue-idf.fr

L'Observatoire de la qualité architecturale du logement en Île-de-France
des Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement d'Île-de-France,
soutenu par la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Île-de-France



**PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Retrouvez l'ensemble des entretiens et des analyses menés par l'Observatoire sur le site internet des CAUE d'Île-de-France : www.caue-idf.fr

L'Observatoire est un outil évolutif de ressources partagées. Il a été créé en 2005 par les CAUE d'Île-de-France à la demande de la Direction Générale du Patrimoine et de la Direction régionale des affaires culturelles de la région Île-de-France. Cette demande provenait d'un constat simple : l'absence de recensement qualitatif argumenté et la nécessité de réunir et de sélectionner selon des critères raisonnés des opérations de logement de qualité.

La mission confiée aux huit CAUE franciliens est de :

- collecter et analyser les informations relatives à la qualité des objets construits,
- présenter, au plan régional, une collection argumentée d'opérations qui font référence en la matière,
- créer les conditions d'émergence d'un débat pour l'animation d'un réseau.

L'Observatoire développe ainsi une réflexion approfondie sur la qualité architecturale de l'habitat qu'il diffuse par la rédaction de retours d'expérience et de publications, l'animation de séminaires de réflexion, le montage d'expositions et de visites d'opérations.

Depuis 2020, l'Observatoire concentre ses actions et réflexions sur le lien entre qualité du logement et rénovation énergétique. Au-delà des objectifs de performance énergétique poursuivis, quels sont les effets de ces opérations sur la qualité architecturale et urbaine du logement collectif ?

Dans la continuité de ce focus, la critériologie d'analyse de l'Observatoire est mise à jour en 2023, au regard des enjeux contemporains de la réhabilitation. De cette évolution découle un développement des formats des fiches, proposant l'analyse d'opérations architecturales à trois temporalités différentes : des projets de réhabilitation en cours, des projets livrés et habités depuis quelques années, et des projets déjà analysés datant d'une dizaine d'années.

L'Observatoire porte ainsi un regard sur des opérations de logements livrées depuis plus de deux ans, en interrogeant les acteurs du projet et en donnant la parole aux habitants. La démarche vise à mettre en évidence les interventions et les choix qui ont mené aux qualités architecturales et d'habitabilité des opérations. Ainsi, les spécificités de projet qui enrichissent la posture architecturale sont mises en lumière.

01

REPÈRES

Page 3

02

CONTEXTE DE L'OPÉRATION

Pages 4 - 7

03

VISITE COMMENTÉE

La programmation

Page 8

Insertion urbaine

Pages 9 - 10

Dimension esthétique et patrimoniale

Pages 11 - 12

Valeur d'habitabilité thermique et d'usage

Pages 12 - 14

Choix constructifs, techniques et environnementaux

Pages 15 - 16

Focus : trois lieux au service de l'inclusion

Pages 17 - 23

04

FICHE TECHNIQUE

Page 24

REPÈRES

LOCALISATION

143 rue de Concy
91330 Yerres

BÂTIMENT D'ORIGINE

MAÎTRISE D'OUVRAGE

Congrégation religieuse des Sœurs Auxiliatrices
de la Charité

MAÎTRISE D'ŒUVRE

Paul Rouvière (1906-1939)
Jean Tandeau de Marsac (1904-1980)

DATE DE CONSTRUCTION

- Début XXe : bâtiment d'accueil et chapelle
- 1936 : couvent
- 1952 : extension et création du cloître

TYPLOGIE

Ancien couvent

PROJET DE RÉHABILITATION

PROGRAMME

Création de 23 logements d'insertion
(7 studios, 4 T2, 7 T3, 5 T4) et une salle
associative

MAÎTRISE D'OUVRAGE

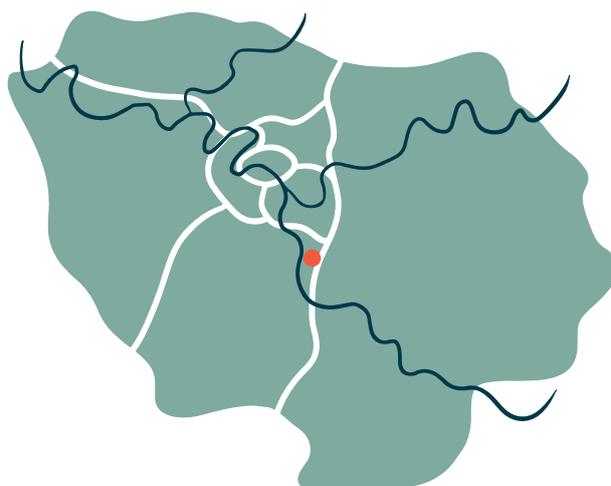
Solidarités Nouvelles pour le Logement
3 rue Louise Thuliez 75 019 Paris

MAÎTRISE D'ŒUVRE

Métropole Architecture Paysage (MAP),
architecte et paysagiste (mission complète et
OPC) ; TEKHNE Ingénierie, BET TCE

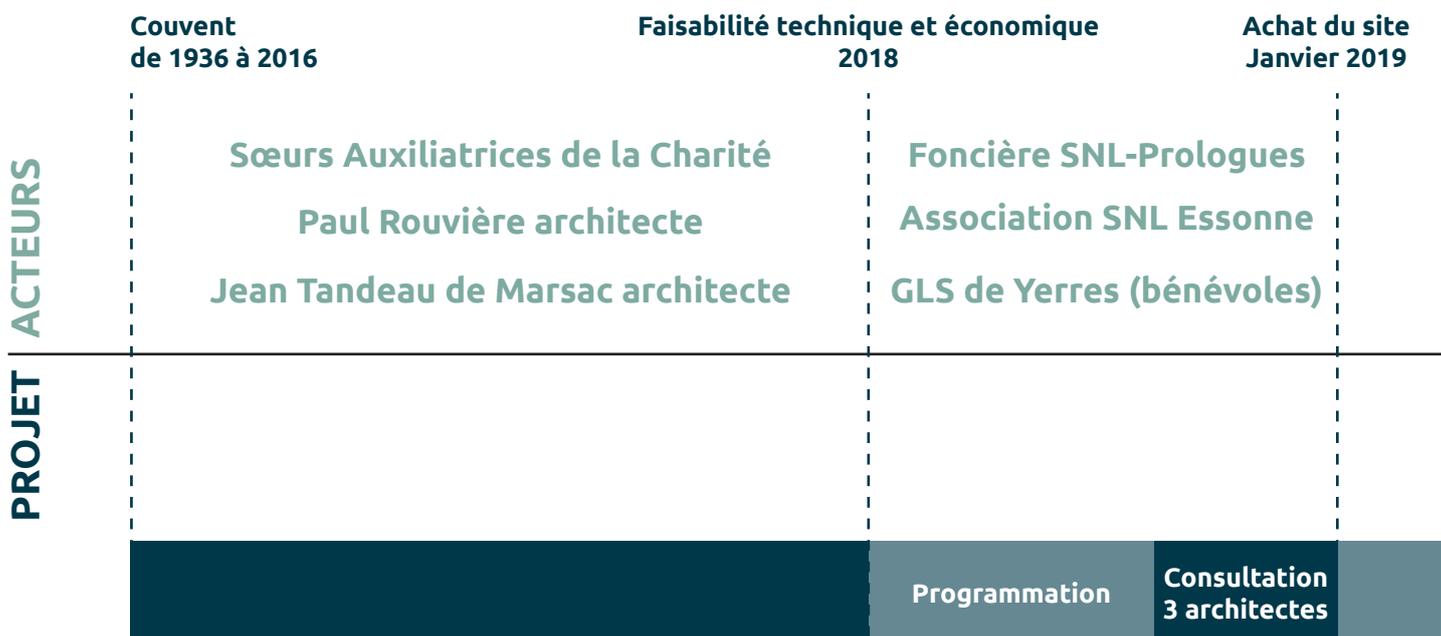
DATE DE LIVRAISON

Septembre 2022



Le projet concerne la réhabilitation d'un ancien couvent occupé de 1936 à 2016 par la Congrégation des Sœurs Auxiliatrices de la Charité. Vendu en 2019 à SNL-Prologues, une foncière solidaire, il a été transformé en 23 logements d'insertion dont 7 logements en rez-de-chaussée pour des personnes en situation de handicap. Ces logements s'inscrivent dans un projet plus global d'inclusion, nommé « La Pépinière », qui comprend également un espace socioculturel dans l'ancienne chapelle (la « Maison de la Pépinière ») et un jardin partagé ouvert aux riverains. L'enjeu de ce projet architectural et paysager a été de permettre la multiplicité d'usages du projet social en conservant les qualités du site et en l'ouvrant plus largement au quartier.

CONTEXTE DE L'OPÉRATION



Frise des moments clés et des acteurs.

DU COUVENT DE CONCY À LA PÉPINIÈRE DE YERRES

CONSERVER LA VOCATION SOCIALE DU LIEU

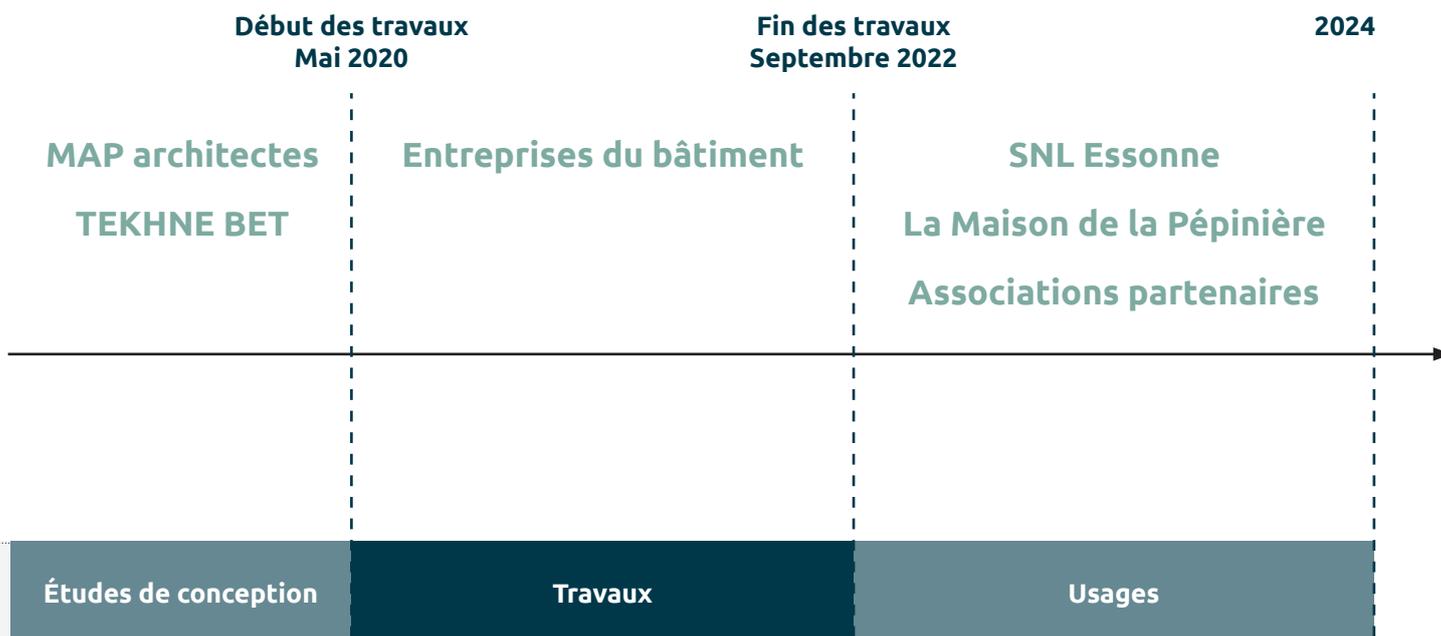
En 2016, les dernières religieuses de la Congrégation des Sœurs Auxiliatrices de la Charité ont quitté l'enceinte du couvent de Concy. Le lieu était devenu trop grand pour elles. Pour ces missionnaires des quartiers populaires, conserver la vocation sociale du lieu était important au regard de la carence de la commune en logements sociaux. Elles en ont fait une des conditions de la

vente, face aux convoitises suscitées par ce site facilement densifiable et à proximité de la gare RER.

« Lors d'un chapitre, nous avons mûri la décision de favoriser un projet de logement social. Nous avons refusé des propositions de promoteurs, qui ne correspondaient pas à nos attentes, et proposaient parfois un prix 30 à 40 % en dessous de nos estimations. Le projet social porté par SNL était pour nous porteur de sens, et le prix proposé était raisonnable. Nous avons pu faire un choix dont nous sommes pleinement satisfaites, car notre décision était réfléchie collectivement, et nous avons eu le temps de voir venir ». Témoignage de Sœur Marie-Thérèse Le Fur dans La Croix du 27 août 2024.

UNE OPÉRATION D'ENVERGURE POUR SNL

La projet de la « Pépinière de Yerres » est le fruit du dialogue entre l'association SNL Essonne, un Groupe Local de Solidarité composé de bénévoles et constitué pour l'occasion, et la foncière SNL-Prologues. La taille de l'opération n'est pas habituelle pour SNL Essonne, plutôt habituée aux opérations de moins de 10 logements en milieu diffus. Marie-Claire Bidaud, présidente de SNL Essonne, souligne le caractère phare de l'opération qui a produit, à elle seule, 23 logements. « Nous avons tous salué cette très belle réalisation qui a mobilisé des financements exceptionnels et permis la réalisation de logements



labellisés « Habitat inclusif » : ces logements pour un public précarisé sont gérés par des associations partenaires qui ont recours à notre habilitation à la maîtrise d’ouvrage ».

DES LOGEMENTS POUR SORTIR DE LA PRÉCARITÉ

Le but de l’association SNL est de répondre aux besoins de logements très sociaux afin que les personnes en précarité puissent ensuite accéder au logement social de droit commun. Les logements créés à la Pépinière de Yerres sont ainsi tous éligibles aux prêts locatifs d’aide à l’insertion (PLAI) et réservés aux publics les plus en difficulté.

Ils accueillent des jeunes de la mission locale, des femmes victimes de violence et des familles. Ces ménages sont accompagnés par les travailleurs sociaux de l’association et par des bénévoles du Groupe Local de Solidarité jusqu’à leur accès à un logement pérenne (au terme de 3 ans en moyenne).

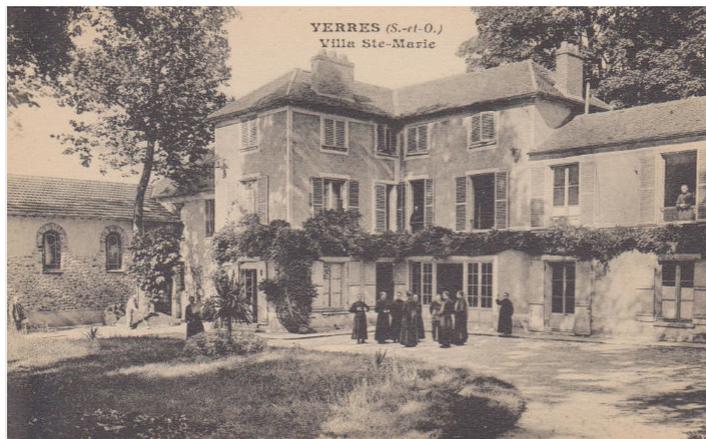
« En 2013, nous avons voté trois orientations pour la vente, rappelle Sœur Marie-Thérèse. Que le couvent soit transformé en logement social pour des personnes en grande précarité, que l’ancienne chapelle devienne un centre culturel ouvert sur la ville et que le jardin (il y a même un parc boisé classé) permette la réinsertion par l’emploi. Nous sommes plus que comblées : ces trois

objectifs sont plus qu’atteints.»
Témoignage d’une sœur dans Le Parisien du 7 juin 2022.

CONTEXTE HISTORIQUE



Le site dans les années 1920, avant la construction du couvent © Archives des bénévoles SNL



Le couvent construit par Paul Rouvière, début des années 1940 © Archives des bénévoles SNL



DE LA FERME DE CONCY À LA PÉPINIÈRE DE YERRES

LA FERME DE CONCY

Avant la Révolution française, le site est occupé par une ferme. Elle apparaît sous le nom de « Ferme de Concy » sur le plan d'Intendance (1789) et sur la carte d'État Major (1820). Toutefois aucun bâtiment de cette époque ne subsiste aujourd'hui.

LE DOMAINE DE VILLÉGIATURE

En 1866, la propriété est achetée par Pierre Larousse, le fameux encyclopédiste et éditeur. Il y réside jusqu'en 1870. De cette époque demeure un petit pavillon, qu'il avait construit pour travailler au calme : aujourd'hui propriété de SNL et en attente de réhabilitation.

LA CONGRÉGATION RELIGIEUSE

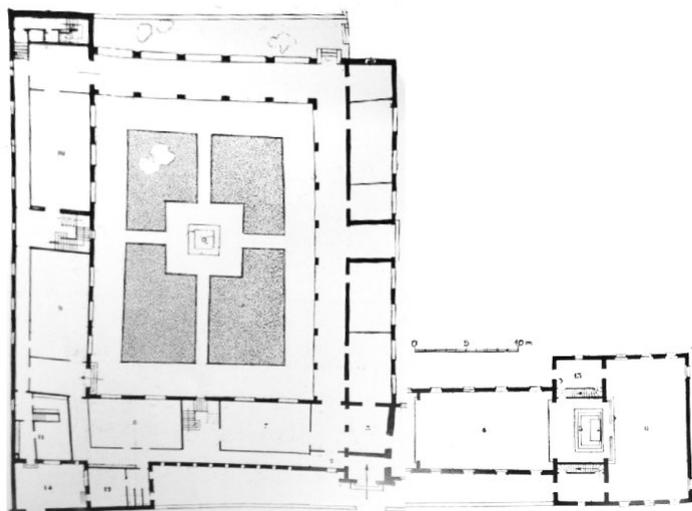
Dans les années 1918-1920, le site est occupé par la Congrégation religieuse des Fils de la Charité. C'est à cette époque que sont érigés la chapelle et le bâtiment sur rue qui composent aujourd'hui le centre socioculturel la « Maison de la Pépinière ».

La « villa Sainte-Marie », visible sur la photo, en revanche, n'existe plus de nos jours.

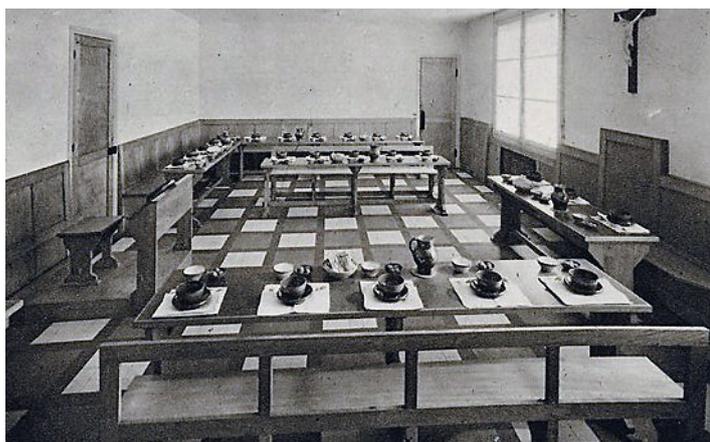
LA CONSTRUCTION DU COUVENT

En 1936, les Sœurs Auxiliatrices de la Charité, branche féminine de la congrégation des Fils de la Charité, font construire la première aile du couvent de Concy, dans la continuité de la chapelle existante.

Le maître d'œuvre, Paul Rouvière, est un jeune architecte, mort 3 ans plus tard à la guerre, connu pour avoir érigé quelques édifices religieux remarquables pour leur modernité (la Basilique Notre Dame de la Trinité de Blois, le collège de Dormont).



Plan du projet de Paul Rouvière © L'Architecture d'Aujourd'hui, 1938



Photographies du couvent dans les années 1940 © Archives des bénévoles SNL



En 1938, la revue L'Architecture d'Aujourd'hui consacre un article au couvent. On y apprend que Paul Rouvière a choisi de ne pas conserver l'ancienne ferme d'époque Louis XIII, trop dégradée et difficile à intégrer dans un ensemble cohérent. Il procède donc à des transformations et reconstructions, adaptées à la nouvelle vocation du site. Les matériaux issus de la démolition (moellons, tuiles plates de Bourgogne) sont réemployés pour bâtir les nouveaux bâtiments. Le budget limité exclut toute ornementation luxueuse, mais un soin particulier est apporté à l'appareillage des façades. Par souci d'économie, l'architecte opte pour une charpente en planches clouées de 3 x 15 cm, entièrement réalisée au sol, puis posée

sur un chaînage en béton sous forme de fermettes préassemblées.

La revue souligne que l'approche architecturale retenue reflète bien la double vocation, active et contemplative, des Sœurs Auxiliatrices de la Charité.

L'EXTENSION DU COUVENT

Début des années 1950, la villa Sainte-Marie est démolie. Un nouveau bâtiment est construit à son emplacement, relié par une galerie à l'aile de Paul Rouvière. L'ensemble forme le cloître actuel.

Le maître d'œuvre, Jean Tandeau de Marsac, est un architecte qui tirera l'essentiel de ses commandes de congrégations religieuses ou de programmes d'églises.

Les sœurs occuperont ce couvent jusqu'en 2016.

Enfin, il n'y a pas eu de modifications significatives des bâtiments jusqu'à la réhabilitation en 2022.

LE PROJET DE RÉHABILITATION

LE PROGRAMME

DE LA FAISABILITÉ AU PROJET, UNE DÉMARCHE ITÉRATIVE

Pour commencer, une pré-programmation a été établie par SNL Essonne pour s'assurer de la viabilité de l'opération, évaluer le nombre de logements et monter les dossiers de financement. En effet, si SNL-Prologues porte la propriété des logements (agrément foncière solidaire) et suit la maîtrise d'ouvrage (agrément de maîtrise d'ouvrage d'insertion), ce sont les SNL départementales qui assurent le travail de recherche, de montage des dossiers, de conduite des travaux et d'exploitation des logements.

Philippe Chamblas
Architecte

Ils avaient fait une petite faisabilité pour estimer le nombre de logements et de mètres carrés, mais l'écart avec ce qu'on a pu réaliser a été important.

SNL-Prologues a ensuite organisé une consultation auprès de trois architectes. Il leur a été demandé de présenter leurs intentions « sur un A3 », et de venir les exposer à l'oral devant un jury nombreux, regroupant toutes les parties prenantes du projet, dont les bénévoles.

Philippe Chamblas
Architecte

C'est tout ce qui était demandé. Juste une intention, sans budget. Comment on allait s'y prendre? Comment on travaillait? Quelles étaient nos valeurs? J'ai apprécié de travailler avec SNL qui porte un vrai projet social.

Le projet s'est nourri au fur et à mesure des échanges entre les différentes parties ou des partenariats noués avec d'autres associations lors de la phase de conception. Un projet de construction d'une pension de famille, au fond du jardin, a ainsi un temps été débattu. Il aurait permis de financer le centre socioculturel, mais les bénévoles y étaient défavorables, trouvant le nombre de logements sur le site trop important. Un projet de colocation pour de jeunes adultes en situation de handicap a aussi été envisagé, en partenariat avec une autre association essonnoise. Mais c'était trop loin pour les familles des jeunes pressentis. La programmation s'est consolidée jusque sur le chantier, où des ajustements ont dû être faits pour adapter les logements en rez-de-chaussée.

Philippe Chamblas
Architecte

A la base, il ne devait y avoir que des logements d'insertion. Logement durable ou d'insertion, il n'y a pas de différence : ils sont tous construits sur les mêmes critères. Par contre, quand on nous a dit, en cours de chantier, que l'Association des Paralysés de France allait occuper les rez-de-chaussée, on a dû prévoir des travaux modificatifs car on ne pouvait pas se satisfaire des normes PMR habituelles.

La partie programmation a ainsi fait partie intégrante de la démarche de projet, avec un équilibre à trouver aussi du côté des financements. La création du centre socioculturel dans l'ancienne chapelle, en particulier, n'a pas bénéficié du financement de la foncière SNL-Prologues. L'association SNL Essonne et les bénévoles ont trouvé d'autres financements. Ce processus démocratique, fait d'arbitrages et de débats, est le fruit d'une implication importante des différents acteurs et d'une certaine souplesse du maître d'œuvre investi dans le projet.

Cécile Boulmier
SNL Essonne

SNL Essonne n'avait encore jamais mené de chantier d'une telle envergure, c'était donc une première aussi pour l'association. Ce qui porte le projet, c'est son sens : qu'il s'agisse des salariés ou des bénévoles, nous sommes tous fortement engagés dans ce que nous faisons.

INSERTION URBAINE

S'OUVRIR SUR LA VILLE

Revenons à la consultation et au parti pris proposé par MAP architectes. Il y a d'abord un concept simple d'ouverture du lieu sur la ville. Dans le mur d'enceinte en pierre, jusqu'alors opaque, a été percée une grande ouverture. C'est le point fort du projet et une des principales raisons pour lesquelles il a été retenu.



Photographie de la façade sur rue en juin 2024 © CAUE 91



Ouverture sur la placette, juin 2024 © CAUE 91

De la rue de Concy, on aperçoit aujourd'hui une placette ombragée invitant à rentrer. Cet espace sert à relier toutes les activités : permettant de rejoindre le centre culturel, le jardin et les logements, il se présente comme un lieu accueillant. Cela se sent dans l'appropriation des lieux par ceux qui y vivent au quotidien. Une table et des chaises ont été installées sous l'arbre. On peut y prendre un petit café avec le gardien ou les bénévoles. L'entrée du centre socio-culturel et la porte du gardien sont juste en face.

Philippe Chamblas
Architecte

Notre concept, c'était ce lieu ouvert sur la ville, qui sert aussi fonctionnellement de dessert et de lieu de rencontre, entre les gens qui fréquentent le centre culturel et les gens qui sont dans les logements.



La « placette », photo juin 2024 © CAUE 91



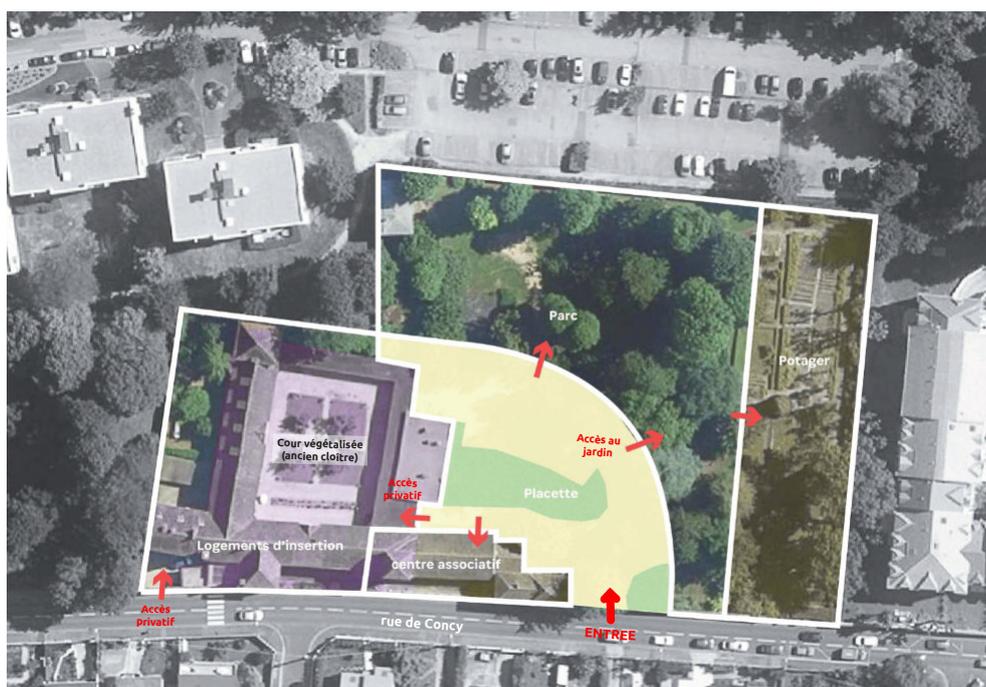
Années 1920 © Archives des bénévoles

PRÉSERVER L'INTIMITÉ

Il y a ensuite l'organisation au calme de la partie résidentielle autour de la cour de l'ancien cloître. L'accès aux logements se fait depuis cet espace intermédiaire, privé mais commun, sur lequel ont été ouverts des halls.

Le sol de la cour a été repris de façon importante pour rendre tous les bâtiments accessibles aux personnes à mobilité réduite. L'aspect austère des façades a été adouci avec de belles plantations en pied de façade, créant un filtre vis-à-vis des logements.

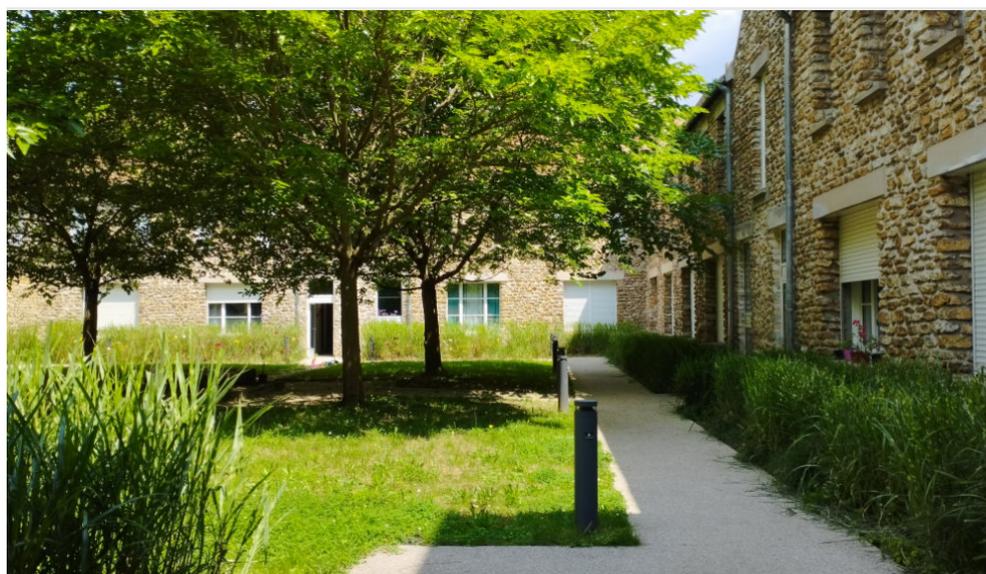
Seules quelques habitantes rentrent directement par la rue dans une autre cour à l'abri des regards. Les logements donnant sur cet espace sont réservés à une association partenaire accompagnant des femmes victimes de violences conjugales.



Plan masse du projet © MAP architectes



La façade en meulière, juin 2024 ©CAUE 91



Vue de la cour végétalisée (ancien cloître), espace intermédiaire avant l'entrée dans les bâtiments, juin 2024 ©CAUE 91

DIMENSION ESTHÉTIQUE ET PATRIMONIALE

CONSERVER L'ESPRIT DU LIEU

Les interventions sur les bâtiments sont mesurées. Le changement d'usage du lieu s'est fait sans modification des volumétries des bâtis d'origine en meulière, ni extension. Le bâti a été curé mais tout ce qui pouvait être conservé l'a été (matériaux, équipements sanitaires, mobilier, escaliers d'origine). L'isolation, en laine de roche, s'est faite par l'intérieur. Il faudra un œil affûté pour repérer les modifications en façade (agrandissement ou déplacement de baies par exemple) car elles conservent l'esprit du bâtiment.

Le projet de La Pépinière de Yerres se distingue par sa capacité à perpétuer l'histoire de ce lieu par son patrimoine matériel comme son patrimoine immatériel. Le site de Concy a en effet déjà subi plusieurs transformations, mais toujours avec une forme de continuité, que ce soit dans sa vocation, une vocation sociale depuis le début du siècle, ou dans sa matérialité. Ainsi en 1937, Paul Rouvière utilisait les pierres meulières et les tuiles en terre cuite de l'ancienne ferme de Concy pour construire le couvent ; en 2020, MAP architectes perpétuait cet esprit de réemploi dans le projet de la Pépinière de Yerres.

Jacques Tarin
Bénévole

Le lieu était déjà beau au départ. Il a été respecté et mis en valeur. Les logements, c'est super. Mais c'est encore plus beau avec le centre socioculturel, le jardin et la présence quotidienne d'un gardien.

TIRER PARTI DU DÉJÀ-LÀ

Le rez-de-chaussée du couvent était occupé par des salles communes (salle de communauté, bibliothèque, oratoire, salle à manger) dirigées vers le cloître et desservies par un long couloir, côté extérieur, éclairé naturellement. Ces belles et grandes pièces, baignées de lumière, disposaient chacune de deux à trois grandes fenêtres en bois, à trois vantaux. Au sol, on trouvait du parquet massif en bois, d'anciens carrelages aux coloris multiples dans les salles communes et des petits carrelages noir et blanc dans les couloirs.

Ces carrelages des années 1930, de même que le plancher de l'ancien oratoire ont été conservés lors de la réhabilitation. C'était toutefois une épreuve. Car quand on casse une cloison ancienne, entre une salle et un couloir, par exemple, il y a parfois un demi centimètre d'écart. Il faut donc faire des raccords.



Escaliers, carrelages et couloir éclairé naturellement, des qualités préservées par le projet. Photo juin 2024 ©CAUE 91

Les grands escaliers existants, en béton, ont également été conservés et mis en valeur. Leur accès a été retourné pour aménager un hall s'ouvrant sur l'ancien cloître. Le nouveau motif formé par la création d'une porte en façade, dans des proportions proches de l'existant, passe cependant relativement inaperçu.

François Petetin
SNL Essonne

Philippe Chamblas
Architecte

Ces escaliers, ce sont des monuments ! On voit bien qu'ils n'ont pas été faits en usine, mais dégrossis en gros béton, avec des finitions à la main en mortier fin. C'était des sacrés cimentiers. Vous imaginez casser ça !

Ils sont supers les logements, mais je n'ai pas de mérite parce que la base était là. Les escaliers, les portes intérieures et les sols qu'on a gardés, ça donne une âme au bâtiment. Il y a également des baies magnifiques, très grandes, qui ont été conservées. Et d'autres qui ont été restituées.

VALEUR D'HABITABILITÉ THERMIQUE ET D'USAGE

HABITER AUTOUR D'UNE COUR

A l'origine, l'étage du couvent était occupé par les chambres des sœurs. L'aile sur la rue de Concy en comptait 8 orientées vers le cloître, avec salles d'eau individuelles et desservies par un couloir éclairé naturellement. Malheureusement, ces chambres, bien que récentes, n'ont pas pu être conservées en l'état, n'étant pas dans les normes du bureau de contrôle. Dans cette aile, le couloir a été maintenu à sa place, et des studios et T1 ont été aménagés côté cloître uniquement. Un T1 atypique avec une chambre en mezzanine dans l'ancien clocher a également été créé.

L'autre aile présentait en revanche un aménagement plus ancien. Elle comptait 25 cellules individuelles, pourvues uniquement d'un lavabo et disposées de part et d'autre d'un couloir central. A la place, des logements traversants T2 et T3 ont été aménagés, directement accessibles par les paliers de l'escalier. Les fenêtres donnant sur l'arrière ont été agrandies. On trouve dans le projet actuel une majorité de logements traversants, desservis directement par les paliers.



Vue sur la cour depuis les halls



Des paliers investis par les locataires, juin 2024 ©CAUE 91

Philippe Chamblas
Architecte

Il y a une qualité qui était là, qu'on ne fait plus aujourd'hui. Comme par exemple, ce très beau couloir, éclairé naturellement.

Mais ici on n'habite pas seulement un logement privatif. On vit dans un écrin de verdure que l'on peut pleinement apprécier, tout en bénéficiant de la fraîcheur procurée par la végétation l'été. Les plus grands logements, tous traversants, peuvent ainsi profiter de la brise pour ventiler naturellement l'intérieur. Pour les plus petits logements, qui sont les seuls à ne pas être traversants, cet extérieur qui enrichit l'espace de l'habitation est particulièrement précieux.

LES ESPACES PARTAGÉS

Le projet de la Pépinière de Yerres se distingue par la place accordée aux espaces partagés, qui se déclinent à différentes échelles. D'abord celle du quartier, avec les espaces de jardin et le centre socioculturel. Ensuite celle de la résidence, avec la cour végétalisée (ancien cloître) réservée aux locataires. Enfin celle de la cage d'escalier, avec les halls et les paliers communs. Il y a derrière la conception de ces lieux un pari : celui de favoriser les rencontres, la convivialité et l'usage collectif. Pari réussi si on en croit les indices d'appropriation de ces espaces : jeux d'enfants dans la cour, étendoirs à linge sous le cloître, chaussures en rang d'oignons devant les portes palières, etc.

On remarquera la générosité de ces espaces, leur rôle d'espace de seuil du public à l'intime, et la symbiose qu'ils créent entre intérieur et extérieur sur l'ensemble de la résidence. Ils sont peu aménagés, mais facilement appropriables. Non pas parce que les usages ont été déterminés, mais plutôt parce que cette possibilité a été laissée ouverte et que la qualité de ces lieux est au rendez-vous. Les halls et les paliers, par exemple, éclairés naturellement, possédant une belle vue sur la cour végétalisée et habillés de leurs sols atypiques, offrent un confort d'usage rare.

On sait qu'il ne suffit pas toujours d'offrir de tels lieux pour que cela prenne. Soulignons la présence quotidienne d'un gardien, présence attentive et rassurante dans ces lieux, et des bénévoles du groupe local de solidarité.

Cécile Boulmier
SNL Essonne

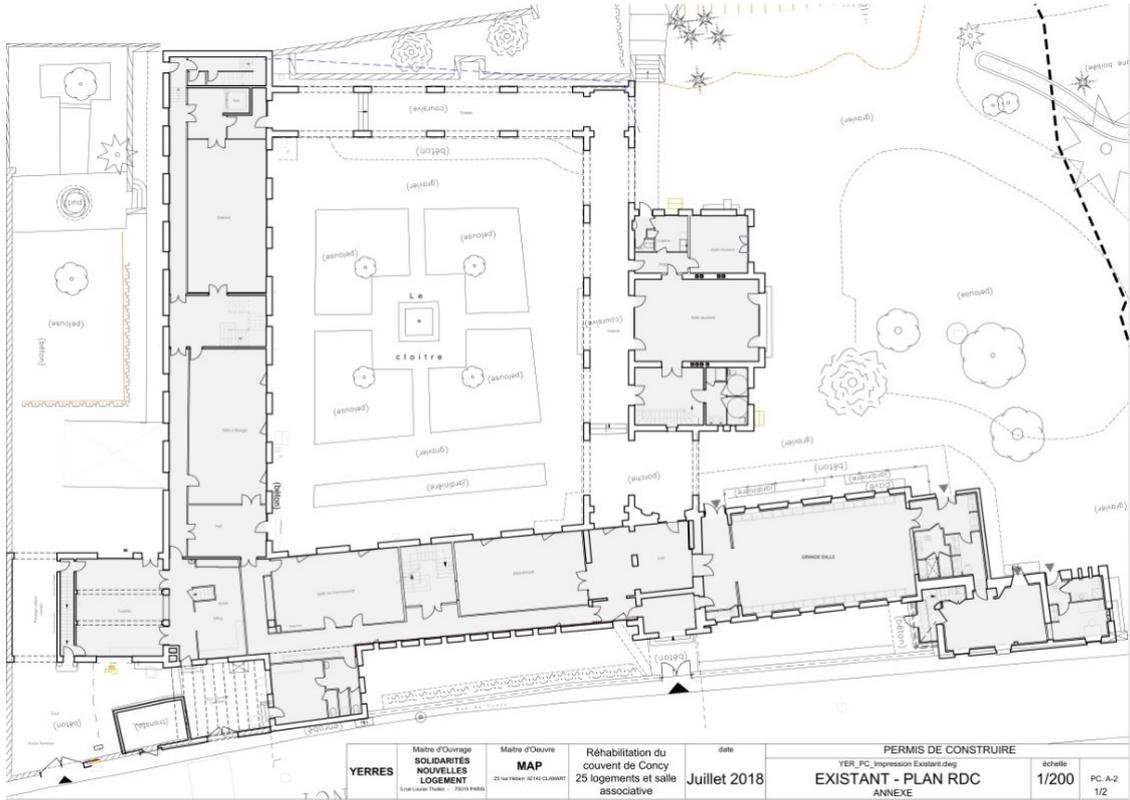
J'ai vu les logements prendre vie, grâce notamment à l'implication de Gilles, le gardien, qui maintient un lien fort avec les locataires. Il fait partie de leur quotidien, c'est un vrai relais sur cette opération d'envergure.



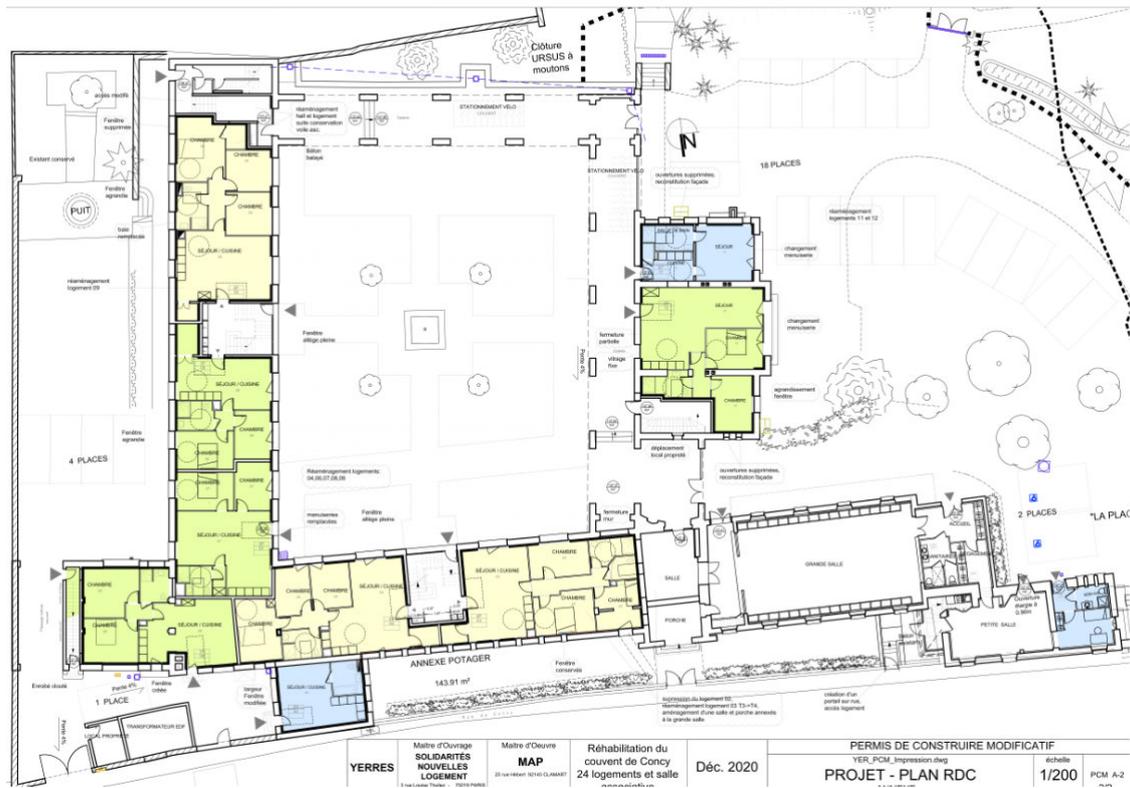
Vélos garés sous le cloître, juin 2024 ©CAUE 91



Tables et chaises pour prendre le café sur la placette, juin 2024 ©CAUE 91



Plan du rez-de-chaussée, existant ©MAP



Plan du rez-de-chaussée, projet ©MAP

CHOIX CONSTRUCTIFS, TECHNIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX

APPROCHE FRUGALE ET RÉEMPLOI

Les projets de SNL intègrent toujours une part de réemploi. Il y a là une économie de projet (démarche frugale), mais aussi une économie d'échelle (SNL Essonne gère actuellement plus de 600 logements). Ainsi, tout ce qui peut être récupéré sur un bâtiment l'est, soit pour être réemployé sur place, soit pour un futur projet.

Ici, sur le site de Concy, outre les carrelages, parquets, fenêtres, portes intérieures, escaliers existants, ce sont principalement des équipements sanitaires qui ont été réemployés. Deux éléments ont joué favorablement dans cette démarche : le bon état de l'existant (le site a été bien entretenu par les Sœurs) et la possibilité de stocker les éléments.

Du côté de l'architecte, ce type de démarche n'est pas nouvelle. MAP architectes estime « faire du réemploi depuis 20 ans ». Ce n'est pas un propos en soi, mais une habitude intégrée à la phase de conception. Les bacs à douche, par exemple, ont été réutilisés, malgré des bondes rouillées à remplacer par de nouvelles de la bonne taille. Les mécanismes de chasses d'eau des WC ont aussi dû être changés, ce qui demande un certain engagement. La plupart des éléments de réemploi ont été installés à l'étage, les bacs de 80 cm étant incompatibles avec les logements PMR du rez-de-chaussée. Par ailleurs, comme souvent, la question des autorisations du bureau de contrôle s'est posée.

François Petetin
SNL Essonne

On a des superbes escaliers, dont les marches ne font pas 17 cm de haut mais 17,5. Si on applique strictement la loi, on pétait tout. Heureusement que le bureau de contrôle nous a suivis. Mais on a dû adapter les garde-corps.

Pour réussir, ce sont beaucoup de discussions, une maîtrise d'ouvrage convaincue et un maître d'œuvre pugnace. La synergie d'une équipe peut faire la principale différence pour réussir à mettre en place une démarche vertueuse.

MAÎTRISE DES DÉPENSES

La question de la maîtrise des dépenses énergétiques est un sujet prépondérant pour SNL. Le projet a ainsi fait l'objet d'une étude thermique, réalisée par le bureau d'étude ABSYS Energie, et vérifiée à chaque étape de projet, afin d'obtenir le label BBC Renovation (critères de 2009).

Camille Petton
SNL Essonne

Nous avons choisi la certification Promotelec Renovation Responsable pour garantir un niveau BBC, essentiel à l'obtention des aides. Elle certifie la qualité énergétique du projet, validée par une étude thermique et des tests d'étanchéité en fin de chantier.

ARBITRAGES TECHNIQUES ET FINANCIERS

Le choix de l'isolation nous a interrogé, compte tenu de la composition des murs existants en moellons de meulière. Avec les connaissances actuelles, on s'attendrait à une isolation biosourcée, assurant la perspirance du mur ancien sans se priver de son inertie.

Notons toutefois que dans ce bâtiment, le béton est aussi très présent. Il a été conçu à une époque charnière où les matériaux traditionnels commencent à se mêler aux matériaux industriels. C'est une maçonnerie classique, avec des poutres de béton. Les murs en pierre font 30 à 35 cm. Ils ont été isolés par l'intérieur avec de la laine de roche et du placo.

On comprendra que le choix des matériaux d'isolation s'est fait en conscience, au regard de la contrainte budgétaire, plus qu'au regard du comportement des matériaux.

François Petetin
SNL Essonne

À l'époque, on ne parlait pas encore beaucoup du biosourcé. Puis, on a dû faire des arbitrages, à cause du financement.

LE CHANTIER

Le chantier a été complexe à plusieurs égards.

D'un point de vue technique, certains travaux complexes se sont déroulés comme par exemple les reprises en sous-œuvre. Une galerie technique a ainsi été creusée sous le bâtiment afin de pouvoir reprendre les réseaux créés dans chaque appartement.

Philippe Chamblas
Architecte



Cela ne se voit pas mais techniquement, c'était un vrai travail de forçat. On n'avait pas d'autre option parce qu'on était sur un plancher porté, de façade à façade, avec un vide sanitaire de 50 cm, qu'on ne pouvait pas casser.

D'un point de vue humain, il y a eu aussi la gestion des interactions entre les entreprises dont les tailles, très variables, impliquaient des habitudes de travail bien différentes.

François Petetin
SNL Essonne



Il y a des artisans qui avaient du mal à nous donner les plans d'exécution. Et d'autres nous mettaient la pression pour les obtenir et avancer leur partie.



Photos du chantier ©GLS de Yerres



FOCUS : TROIS LIEUX AU SERVICE DE L'INCLUSION

LE CENTRE SOCIOCULTUREL ASSOCIATIF

La « Maison de la Pépinière » est implantée dans les bâtiments les plus anciens du site. C'est un tiers lieu conçu comme un espace de sociabilité et d'initiatives citoyennes. Les résidents et les adhérents de l'association (riverains ou non) peuvent s'y rencontrer, se réunir, échanger et partager ressources, compétences et savoirs. L'adhésion est de 10 euros par an. A partir de là, toutes les activités sont gratuites (ateliers de soutien à la vie quotidienne, ateliers de détente / loisirs, spectacles).

Le centre, agréé par la CAF en tant qu'« Espace de Vie Sociale » est porté par des bénévoles et une directrice salariée. Sur le site de Concy, on compte ainsi une trentaine de bénévoles. Certains s'occupent à la fois de l'accompagnement des locataires au sein du Groupe Local de Solidarité, et de la partie socio-culturelle au sein de l'association La Maison de la Pépinière. D'autres, s'occupent uniquement de la partie socioculturelle. Mais tout est très lié : la création de la « Maison de la Pépinière » a permis d'ancrer le projet de SNL et ses habitants dans le quartier, en offrant un espace de rencontre ouvert sur la ville et les autres, et en facilitant la synergie et les échanges entre les habitants et les acteurs.

Jacques Tarin
Bénévole

Au départ, les riverains étaient inquiets du projet SNL. Aujourd'hui, ils fréquentent le centre culturel : l'intégration se fait à merveille !

Des expositions et spectacles sont régulièrement organisés dans l'ancienne chapelle, désacralisée par les Sœurs qui l'utilisaient déjà comme salle de réunion. Chauffage au sol et prises encastrées y étaient installés : tout était prêt pour un nouvel usage, en parfaite continuité avec l'idée qu'elles avaient pour les lieux.

Depuis, une scène a été donnée par une troupe locale, des rideaux ont été fabriqués par une autre troupe et des éclairages commandés ont été installés.

Les huit vitraux des années 1960, ni thermiques, ni phoniques, et obscurcissant l'intérieur, ont été démontés et donnés à la paroisse de Yerres. Ils ont été remplacés par des fenêtres plus performantes et sans connotation religieuse. Seuls les deux œils-de-bœuf à l'entrée ont été conservés. Les stalles en bois, elles aussi préservées, sont les premières places occupées lors des spectacles pour leur confort. Des chaises peuvent être ajoutées portant la capacité à 95 personnes. L'espace reste ainsi modulable.

Outre la grande salle et sa mezzanine, la partie socioculturelle compte également une petite salle de réunion avec un coin cuisine, qui sert énormément, et un bureau pour la directrice de la « Maison de la Pépinière ». Tout était en très bon état et a été gardé d'origine.

Jacques Tarin
Bénévole

On continue, on avance année par année, grâce à la Caf qui nous finance un petit peu, grâce à SNL qui nous aide bien au niveau des conditions de loyer. Mais on est une belle vitrine pour eux aussi.



Le centre socioculturel, juin 2024 ©CAUE91



L'ancienne chapelle, juin 2024 ©CAUE91

LE JARDIN PARTAGÉ

Le jardin existait déjà au temps des sœurs, avec une zone de potager et à l'arrière de la parcelle un espace boisé. La zone de potager, conservée dans le projet, a fait l'objet de chantiers participatifs. Tandis que l'espace boisé à l'arrière de la parcelle a été maintenu sans aménagements. En amont, un diagnostic phytosanitaire des arbres avait été réalisé : une dizaine d'arbres malades ont été abattus pour permettre l'ouverture au public.

Le projet autour du jardin est collectif. Il ne s'agit pas de jardins ouvriers. La culture du potager se fait collectivement, de même que la récolte.

Jacques Tarin
Bénévole

On avance doucement. On n'a pas de rentabilité ou de résultat à avoir. On essaie juste d'être cohérent dans ce qu'on fait.

Le jardin continue à vivre sans besoin d'intervention particulière, on profite de la qualité du déjà-là. Aujourd'hui, certaines zones du jardin sont entretenues, d'autres sont laissées sauvages, donnant à l'ensemble un caractère très bucolique.

De nouvelles plantations ont été faites en chantiers participatifs : des pommiers et des poiriers. La première récolte est prévue pour cette année.

Une classe de SEGPA d'un collège riverain a également construit un grand abri en bois au fond du jardin, qui sert de chalet pédagogique à l'association.

Le prochain grand chantier dans le jardin sera l'aménagement d'un chemin et d'une esplanade en stabilisé pour permettre aux personnes à mobilité réduite de venir profiter du jardin. Un lieu de culture à hauteur de fauteuil sera également installé. L'association a remporté un budget participatif écologique de la Région Île-de-France, l'année dernière, pour financer cet aménagement.

Jacques Tarin
Bénévole

Il y a une demande très importante des personnes à mobilité réduite. Parce qu'elles s'ennuient, parce qu'elles ont envie de quelque chose de commun... Quand les aménagements seront finis, je suis sûr qu'elles viendront beaucoup dans le jardin.

Il faut souligner la difficulté pour les habitants à mobilité réduite de sortir de la résidence. La rue de Concy est une départementale très fréquentée. L'aménagement d'un ralentisseur à la sortie du site a été obtenu, qui a permis de pacifier un peu cette voie. Cependant, les trottoirs étant trop étroits, les personnes à mobilité réduite se trouvent contraintes de descendre sur la chaussée lorsqu'elles se rendent par exemple, au supermarché riverain, ou à la gare. Cette difficulté rend d'autant plus précieuse l'attention portée aux espaces communs et extérieurs de la résidence.



Le jardin partagé, juin 2024 ©CAUE91



Le jardin partagé, juin 2024 ©CAUE91



LES LOGEMENTS : TÉMOIGNAGE DE MADAME A

Madame A, habite seule dans un studio au 1^{er} étage. Il s'agit d'un logement d'insertion géré directement par SNL Essonne en lien avec les bénévoles du groupe local de solidarité. Elle y restera le temps nécessaire pour pouvoir retrouver un logement social « classique ».

Madame A
Habitante

Les gens sont vraiment gentils ici, accueillants. Les responsables, le gardien Gilles... c'est rassurant d'être accompagnée.

Le studio fait 23 m². Il est peu meublé. Un lit simple, un coin bureau et une kitchenette. Le regard est attiré par la vue sur la cour végétalisée.

Madame A
Habitante

C'est un endroit magnifique ! C'est calme. Sauf le mercredi, mais c'est normal. Il faut bien que les enfants se dépensent ! C'est les choses normales de la vie.

Dans ce logement, les bacs à douche ont été récupérés dans les anciennes chambres des sœurs. Ce sont des bacs de 80 cm. Le lavabo a également été réemployé. Il n'y a pas de luxe de détails, juste l'essentiel pour se sentir bien. Ainsi, de petits détails peuvent prendre de l'importance.

Dans le logement, il n'y a qu'un élément qui me pose problème, ce sont les boîtiers électriques. Parce que la nuit ça éclaire la pièce.



Logement de Madame A, juin 2024 ©CAUE91



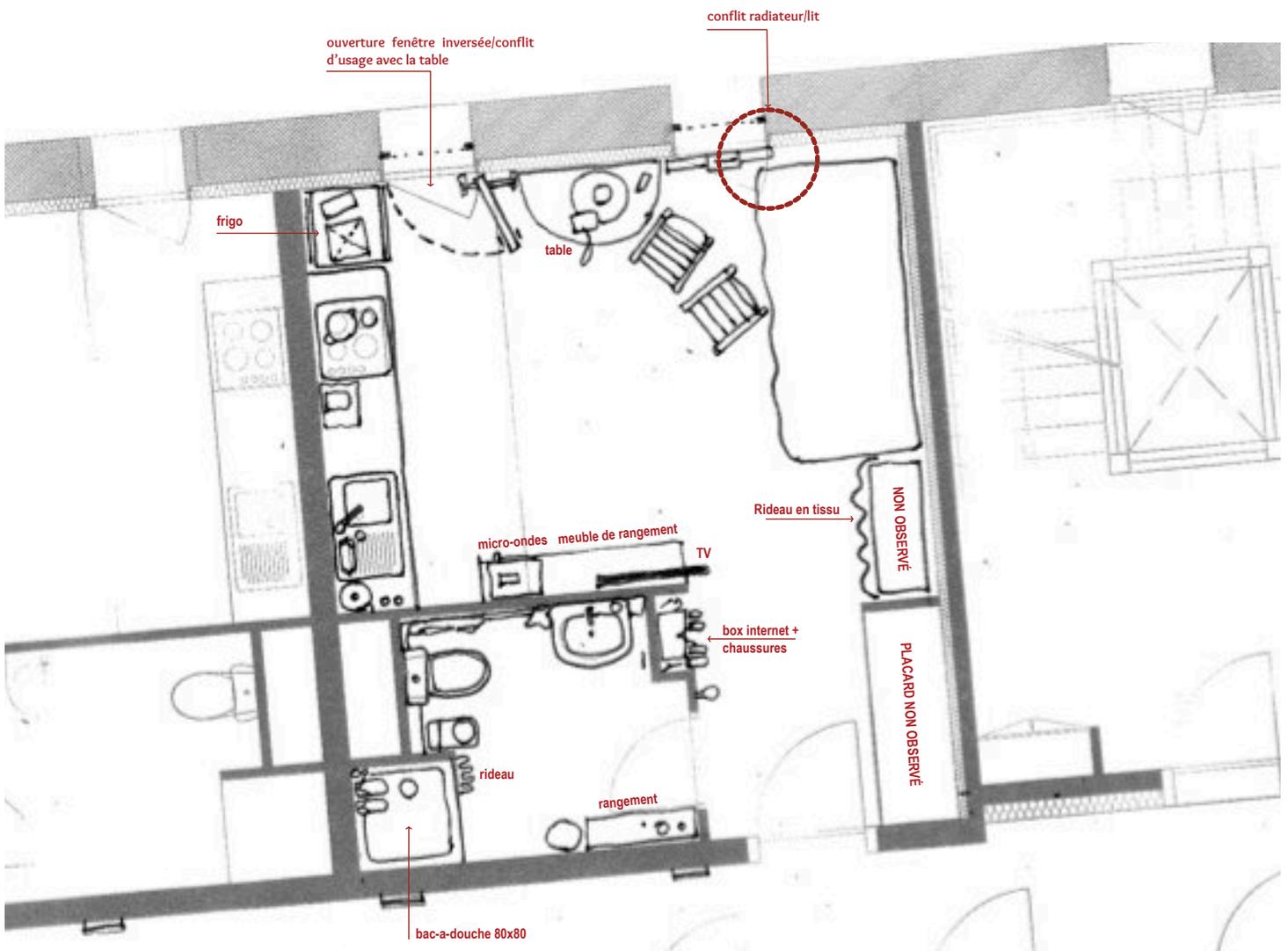
Distribution du R+1, juin 2024 ©CAUE91



Logement de Madame A, juin 2024 ©CAUE91



Vue sur la cour végétalisée par la fenêtre de Madame A, juin 2024 ©CAUE91



Plan habité de l'appartement de Madame A © CAUE 91

TÉMOIGNAGE DE MADAME B ET SON FILS

Madame B habite avec ses enfants au rez-de-chaussée dans un des appartements réservés aux bénéficiaires de l'Association des Paralysés de France. Elle occupe donc ce logement de façon pérenne contrairement à Madame A.

Le logement, un T3 de 82 m² a été aménagé dans l'ancienne bibliothèque des sœurs, dont les carrelages jaune-gris-blanc ont été conservés.

Madame B
Habitante

Les sols, c'est ce que je préfère, parce qu'ils sont « à l'ancienne ». J'aime bien la couleur. J'ai assorti mes meubles et mes coussins avec.

Les appartements sont tous livrés sans mobilier. La cuisine est équipée uniquement d'un évier, d'une plaque de cuisson et d'un petit plan de travail, sans aucun placard. Ces aménagements sont réalisés par chaque résident.

Madame B
Habitante

Le plan de travail, c'est nous qui l'avons ajouté. Les meubles aussi.

L'appartement est traversant avec une belle hauteur sous plafond et de grandes baies donnant sur la cour végétalisée.

Madame B
Habitante

L'été, on est bien. Il y a les murs en pierre. Et avec les fenêtres des deux côtés, je peux faire une petite ventilation.

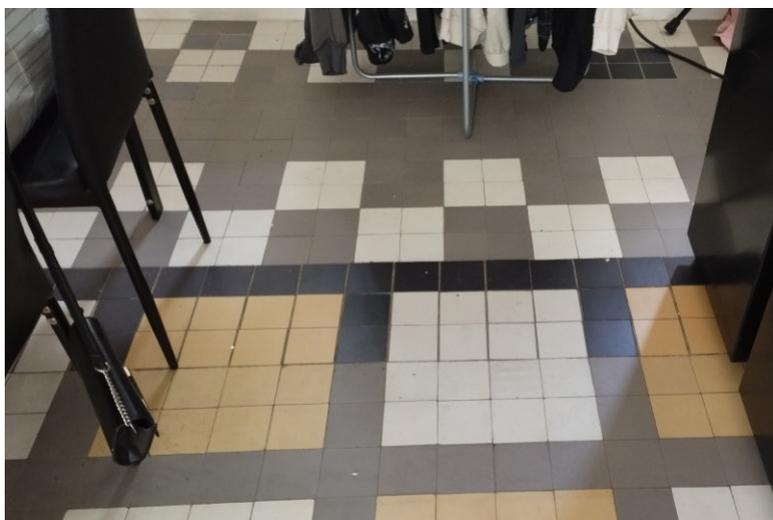
Le fils de Madame B, jeune adulte, nous autorise à rentrer dans sa chambre qui donne côté cour et possède également une belle fenêtre. Nous observons que le volet roulant est en grande partie baissé.

Monsieur B
habitant

Je vais mettre un rideau, parce que le chemin est un peu trop près. Je vois les voisins qui passent.

Cette difficulté, fréquente dans les logements en rez-de-chaussée, a ici été partiellement résolue par la végétalisation qui met à distance le logement de la cour. Cependant, les végétaux ne sont ni très hauts ni très denses. Pour une chambre, on peut trouver que cela manque d'intimité. En contrepartie, l'appartement conserve sa luminosité.

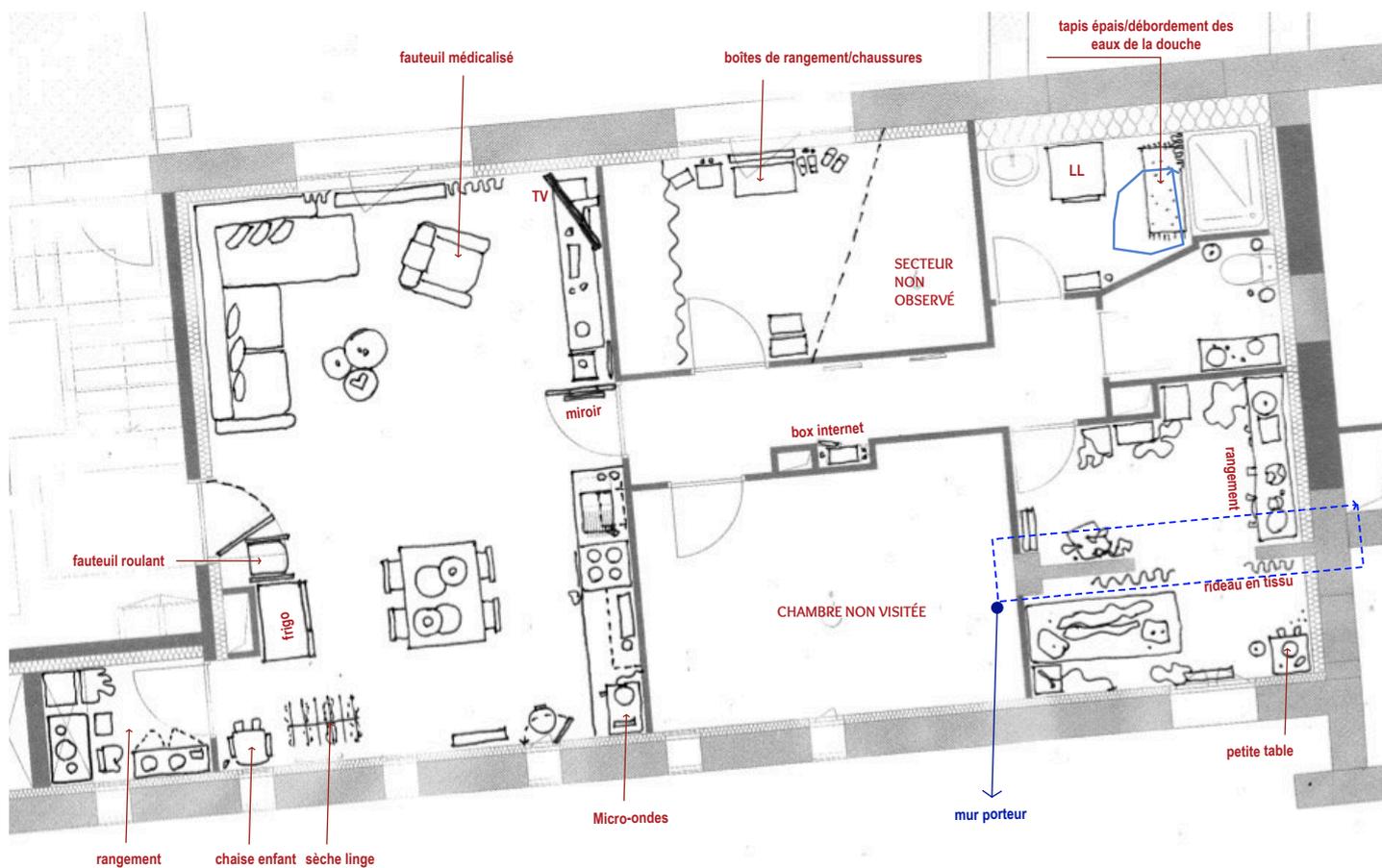
La chambre du fond est atypique. Il y avait un mur porteur et elle est donc aménagée en deux espaces, un coin nuit et un coin bureau, séparés par ce mur qui ne pouvait être cassé.



Réemploi des carrelages de sol, juin 2024 ©CAUE91



Logement de madame B, juin 2024 © CAUE91



Plan habité de l'appartement de Madame B © CAUE 91

ENTRETIENS

Pour mener à bien cette analyse, l'Observatoire a cherché à mettre en évidence les réflexions des acteurs du projet qui ont conduit aux solutions mises en œuvre ainsi que la parole et le vécu des habitants de cette opération.

ACTEURS DU PROJET INTERROGÉS

- Philippe Chamblas, architecte-urbaniste associé de l'agence MAP, le 27 juin 2024
- François Petetin, conducteur de travaux, pôle maîtrise d'ouvrage d'insertion, SNL-Essonne, le 27 juin 2024
- Jacques Tarin, bénévole, co-coordonateur du groupe local SNL et co-président de la Maison de la Pépinière, le 27 juin 2024
- Cécile Boulmier, assistante technique, pôle maîtrise d'ouvrage d'insertion, SNL-Essonne, le 27 juin 2024
- Gilles, gardien de la résidence, le 27 juin 2024
- Madame A, habitante, le 27 juin 2024
- Madame B et son fils, habitants, le 27 juin 2024

RÉDACTION

Hélène DAVID, architecte conseil CAUE 91
Marcela CONCI, architecte-urbaniste conseil CAUE 91

CONTACT

contact@caue-idf.fr

RETROUVEZ CETTE FICHE SUR :

www.caue-idf.fr

c|a.u.e

FICHE TECHNIQUE

LOCALISATION

143 rue de Concy 91330, Yerres

BÂTIMENT D'ORIGINE

PROGRAMME

Couvent

MAÎTRE D'OUVRAGE

Sœurs Auxiliatrices de la Charité

MAÎTRE D'ŒUVRE

Paul Rouvière & Jean Tandeau de Marsac

PROJET DE RÉHABILITATION

PROGRAMME

23 logements d'insertion et une salle associative

MAÎTRE D'OUVRAGE

Solidarités Nouvelles pour le Logement

MAÎTRE D'ŒUVRE

MAP architectes

ENTREPRISES

IPC (GO, cloisons doublage, menuiseries int.) ; Hanny (amiante) ; PRP (charpente couverture) ; Artice (étanchéité) ; Neves (ravalement) ; Miroiterie Yerroise (menuiseries ext.) ; Attia (serrurerie) ; AM BTP (chape carrelage faïence) ; RSP BAT (sols souples, peinture) ; KG Plomberie ; Arbres et espaces verts ; SODELEC (électricité)

COÛTS ET SURFACES

Coût (hors foncier) : 2,2 M € HT SDP : 1 511 m²

CALENDRIER

Livré septembre 2022

MATÉRIAUX

Façade en petites meulières joint ciment et modénatures béton, charpente bois sur chaînage béton, couverture en tuiles de terre cuite (réemploi), menuiseries bois peint, ITI en laine de roche + placo

EQUIPEMENTS TECHNIQUES

Chaudière collective gaz

RÉGLEMENTATION THERMIQUE APPLIQUÉE

RT existant

Label BBC - Effinergie Rénovation 2009

AMÉLIORATION ÉNERGÉTIQUE

Cep existant = 224,6 kWh ep/m²/an

Cep projet = 102.6 kWh ep/m²/an



Publication : 2025

Cette œuvre est diffusée selon les termes de la licence Creative Commons (contrat paternité - pas d'utilisation commerciale - pas de modification)