

281 logements mixtes au Clos Saint-Michel Chevilly-Larue (94)

Observatoire de la qualité architecturale
Décembre 2013



Ce document a été réalisé dans le cadre de l'Observatoire de la qualité architecturale du logement en Île-de-France, créé en 2005 par l'Union régionale des CAUE (URCAUE) grâce au soutien des Direction générale des patrimoines (DGP) et Direction régionale des affaires culturelles d'Île-de-France (DRAC). La démarche est mise en place avec - et pour - les acteurs du projet (élus, maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre, entreprises et usagers), auprès desquels est mené un travail d'investigation comprenant des interviews et des visites. Les projets de typologies, programmes et localisations variés sont sélectionnés par l'URCAUE et analysés sur la base des 7 critères de la qualité architecturale de l'Observatoire.

Depuis 2010, les analyses publiées intègrent deux évolutions majeures de l'Observatoire :

- l'enrichissement du volet environnemental et technique grâce à l'apport d'Ekopolis ;
- l'examen approfondi de la « qualité d'usage » des opérations de logement collectif.

Cette analyse a été développée grâce à un partenariat avec le Centre de recherche sur l'habitat (CRH) du Laboratoire architecture, ville, urbanisme et environnement (LAVUE), unité mixte de recherche n°7218 du CNRS (www.lavue.cnrs.fr).

Elle est basée sur une série d'entretiens qualitatifs menés sur échantillonnage (non représentatif) restreint d'habitants de chaque opération. En fonction du nombre de logements, 2 à 6 entretiens ont été réalisés avec les usagers, habitants ou gardiens d'immeuble. L'objectif de cette démarche exploratoire est, à partir des paroles des habitants, de révéler des pistes à explorer pour les maîtres d'ouvrage et maîtres d'œuvre.

L'ensemble des productions de l'Observatoire de la qualité architecturale du logement en Île-de-France est disponible sur le site internet www.urcaue-idf.fr dans la rubrique Observatoires.

Sommaire

Visite commentée	p 4
1 > Contexte et territoire	4
2 > État des lieux et diagnostic	5
3 > Programme et concours	7
4 > Un programme mixte	9
5 > Volumétrie du bâti	11
6 > Aménagements extérieurs	13
7 > Matériaux : pérennité et esthétique	15
8 > Performances énergétiques et durabilité	17
9 > Typologies des logements du lot C	18
10 > Expérimentation du logement adapté	21
11 > Plans habités	22
Annexes	p 26
Liste des entretiens	26
Bibliographie	26
Critères de qualité	p 27
Fiche technique	p 28

Repères

Programme :

- 96 logements sociaux locatifs + 700 m² de commerces (B1 et C3)
- 18 logements en accession sociale (C1)
- 17 logements sociaux locatifs dédiés aux personnes âgées et/ou mobilité réduite. (C2)
- 108 logements en accession libre (B2 et B3)
- 42 logements en locatif libre (B4)
- > *L'étude porte sur le lot C (C1-C2, C3A et C3B)*

Localisation : angle de la rue Cretté et de la rue Bicêtre, 94550 Chevilly-Larue

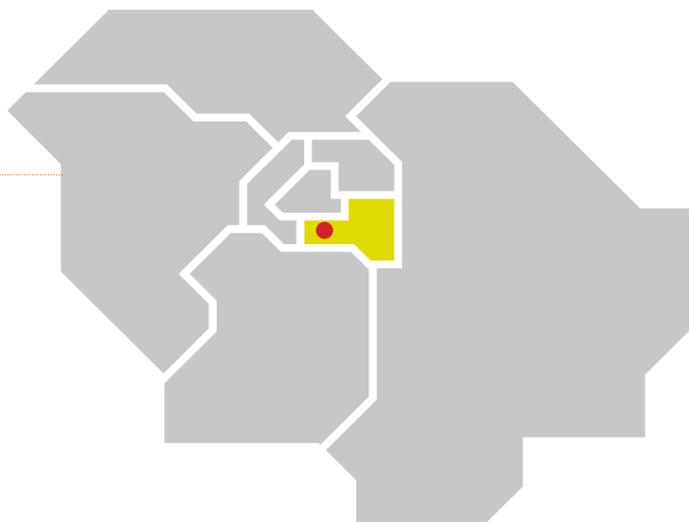
Date de livraison : 2011

Parcelle : 25 160 m² - Foncier (lotissement seul) : 24 000 m²

Coût travaux : 18 000 000 € HT (hors B2 et B3)

Maîtrise d'ouvrage : Icade [Solidarité Patrimoine]

Maîtrise d'œuvre : Renaud-Vignaud associés (RVA) [lotissement et B1-C1-C2-C3-B3] / Valero-Gadan [B4] / Groupe A [B2]



La création de 281 logements sur le site du monastère des Soeurs de la Charité est une opération complexe qui a nécessité une implication forte de tous les acteurs (la ville, Icade Solidarité Patrimoine, la Congrégation, l'ABF, les architectes). L'exigence de qualité a été au coeur du dispositif. L'opération a su intégrer une grande mixité de logements : accession libre et sociale, locatif libre et social ainsi que des logements adaptés aux personnes âgées. Elle tisse de nouveaux liens entre le monastère et la ville, tant par la variété des programmes mis en place, que par la justesse du traitement architectural et paysager des espaces.

« Toute la façade urbaine crée une coupe paysagère. On y a travaillé longtemps pour mettre tous les acteurs d'accord sur le dessin des ouvertures et en expliquant nos choix. L'idée était de conserver la trace du mur existant. »
Élise Gohier, architecte, Agence RVA, Paris

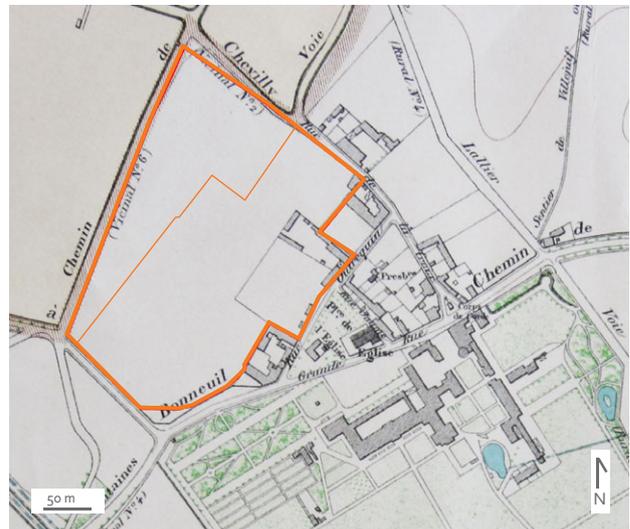
Visite commentée

1/ CONTEXTE ET TERRITOIRE

Un territoire fragmenté

La ville doit son nom au regroupement du village-rue Chevilly avec le hameau Larue en 1920. La commune est historiquement marquée par des cassures au sein de son territoire et par la volonté des villes d'y mettre fin. La municipalité actuelle entend lutter contre les « fractures » de son territoire et encourage la cohérence du tissu urbain.

La parcelle du projet est située dans le quartier du Clos St-Michel, le plus pittoresque et le plus animé : on y trouve des bâtiments remarquables (le Monastère Saint-Michel, le Séminaire des Pères du Saint-Esprit et l'église Ste-Colombe). C'est le quartier le plus ancien et le moins peuplé. Le patrimoine dont dispose la congrégation des sœurs de l'Union Notre-Dame-de-Charité dans ce quartier participe fortement à son identité. Construit au début du 20^{ème} siècle dans le centre-ville, il est proche des équipements et des services, comme la mairie ou la médiathèque. La parcelle de 5 ha environ est une enclave importante en plein centre-ville.



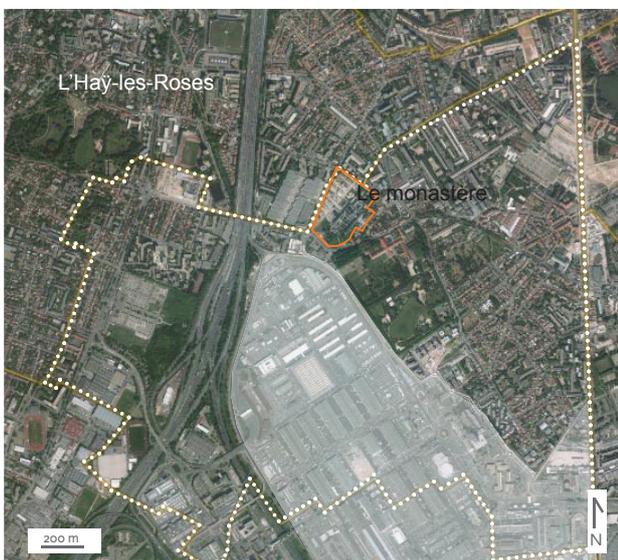
En 1900, le site du futur monastère est encore une vaste parcelle agricole

© Archives départementales (94) - Service des Ponts et Chaussées du département de la Seine, Plan de la Commune de Thiais



En 1967, le parc clôturé comporte des jardins potagers sur ses pourtours et des jardins d'agrément entre les bâtiments

© IGN - mission de 1967 - CD6354 - cliché n° 0954



Situation du projet dans la commune

© Geoportail



Des espaces verts situés à la périphérie du monastère ont été dissociés de l'emprise initiale pour construire un bassin de rétention et le nouveau quartier

© Geoportail

2/ ÉTAT DES LIEUX ET DIAGNOSTIC

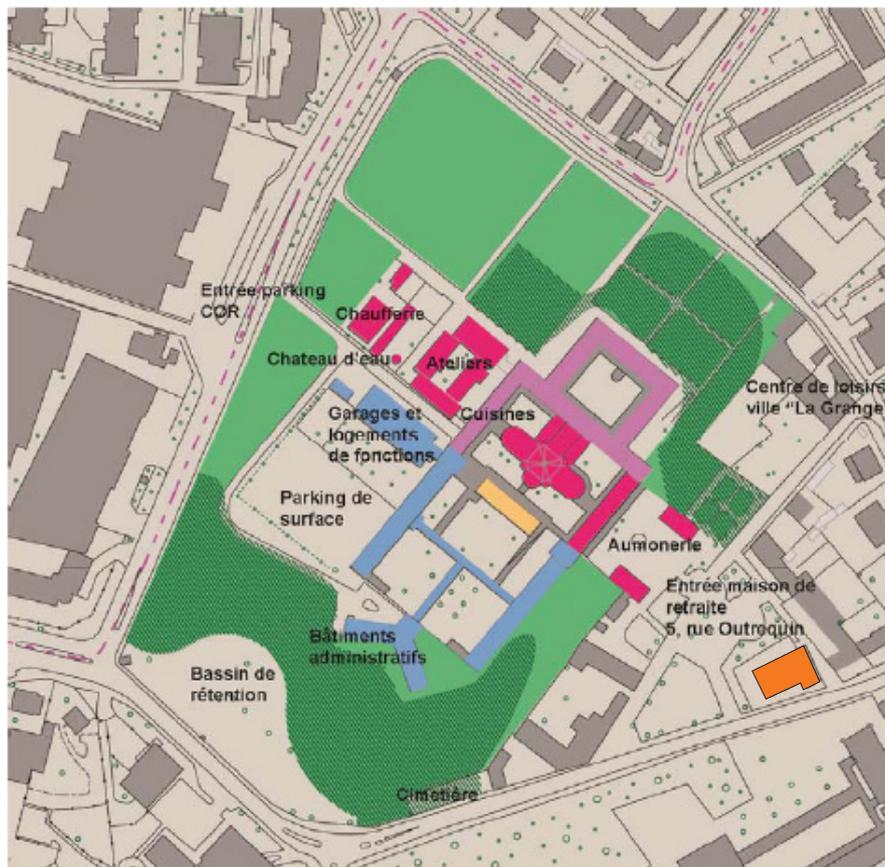
Le monastère

À l'origine, le monastère est un bâtiment composé de logements, d'une église à trois nefs et d'un cloître. Clos par un mur de 3,50 m de haut, il agit comme une enclave dans la ville et interdit toute interaction avec l'espace public, que ce soit par des percées visuelles ou des traverses. La parcelle présente une végétation verdoyante et des arbres exotiques (séquoias, tulipiers de Virginie, cèdre du Liban, etc.), dont une partie est classée. Le foncier libéré pour le projet était anciennement une terre maraîchère. Devenue une friche herborée, elle abrite, au début des travaux, la chaufferie (en géothermie).

Une parcelle à proximité d'un monument classé

L'église Sainte-Colombe, située à proximité du site, est classée Monument Historique : le périmètre de 500 m autour de l'église englobe la parcelle à urbaniser : l'ensemble du projet est donc soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

En 2005, la communauté des sœurs souhaite rénover sa maison de retraite Saint-Jean-de- Eudes, en vue de sa remise aux normes et de son extension. Pour financer le projet, elle décide de vendre une partie de son foncier et valoriser ainsi son patrimoine tout en poursuivant ses œuvres sociales à travers la maison de retraite, le COR (un foyer de jeunes filles en difficulté) et des logements sociaux. Les sœurs font appel à une société de conseil spécialisée pour les congrégations dont lcade est partenaire : Solidarité Patrimoine.



- Église Ste-Colombe
- Notre Dame de Charité
- Maison de retraite
- Foyer « Les Talents »
- Espaces verts
- Espaces boisés classés
- COR
Centre d'Observation
et de Rééducation

Répartition des programmes du monastère

Politique de la ville de Chevilly-Larue

Parallèlement, la commune désire permettre aux populations présentes sur le territoire d'y rester. Chevilly-Larue a connu un développement hétérogène en passant rapidement du statut de petite ville à celui de banlieue pavillonnaire, puis de cité-dortoir avec la construction de grands ensembles. Peu à peu, elle a subi une homogénéisation de la population investissant les logements. Face au constat d'un parc immobilier vieillissant, la mairie cherche à relancer son attractivité et souhaite élargir son offre de logements.

« Je me suis mariée ici en 1969, on est ici depuis 1967, rue du Niverné. C'étaient des bâtiments qui devaient durer, normalement, que 20 ans, (rires) n'est-ce pas ! »

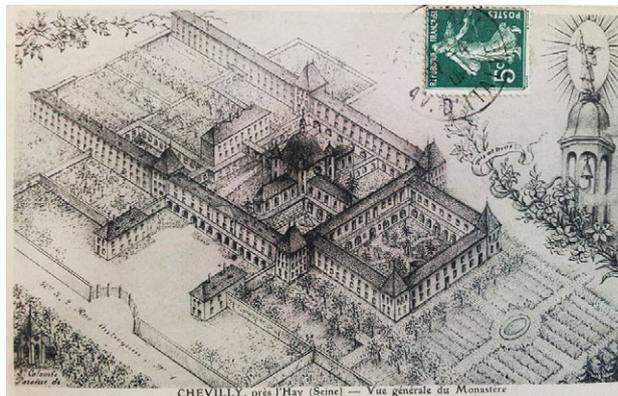
Un habitant

« C'était plus pour se rapprocher du travail de mon épouse, comme elle travaillait à Choisy-le-Roi. Sinon on serait resté là-bas. Parce que moi, je travaille à Paris, je faisais les 20 km en moto tous les jours. C'est plutôt l'environnement ici, j'ai grandi dans ce coin, j'ai tous mes copains, tout ça, ici. »

Un locataire du 1% patronal

En profitant de l'arrivée du tramway T7, dans le prolongement de la ligne 7 du métro, la commune a l'opportunité d'attirer une nouvelle population. Cette ligne, longue de 11,2 km, traverse 10 villes du Val-de-Marne et de l'Essonne et assure la correspondance entre le métro et trois réseaux : le Trans-Val-de-Marne à Porte de Thiais, le RER C à La Fraternelle et l'Orlyval à l'aéroport d'Orly. Alternative performante à la voiture sur ce parcours, connectant les différents pôles d'activités du secteur

(le centre commercial Belle Épine, le parc tertiaire SILIC, le marché d'intérêt national de Rungis,), la ligne de tram est un atout pour la commune.



Axonométrie du monastère Saint-Michel des Sorbiers lors de sa construction, vers 1910

© Archives départementales (94) -
Carte postale anonyme



Schéma de l'emprise libérée pour le projet

© URCAUE



La friche maraîchère avant le début des travaux (1)

© RVA

3 / MONTAGE DE L'OPÉRATION

La municipalité souhaite encourager la mixité sociale et doter la commune de nouveaux logements en densifiant le quartier historique. Les sœurs désirent s'ouvrir sur la ville et faire entrer de la vie sur la parcelle, comme elles avaient commencé à le faire en intégrant une maison de retraite, un foyer de jeunes filles ou des familles en difficulté sur le site. Redéfinir l'emprise du monastère est donc l'occasion d'intégrer au nouveau projet les besoins et attentes des sœurs.

« [Les sœurs] ne souhaitent pas forcément être mélangées physiquement, mais au moins visuellement : "sortir du cloître", ce à quoi on n'avait pas forcément pensé initialement. »

Élise Gohier, architecte, Agence RVA, Paris

Un partenariat fort entre les architectes de RVA et l'ABF permet de concilier construction neuve et respect du patrimoine.

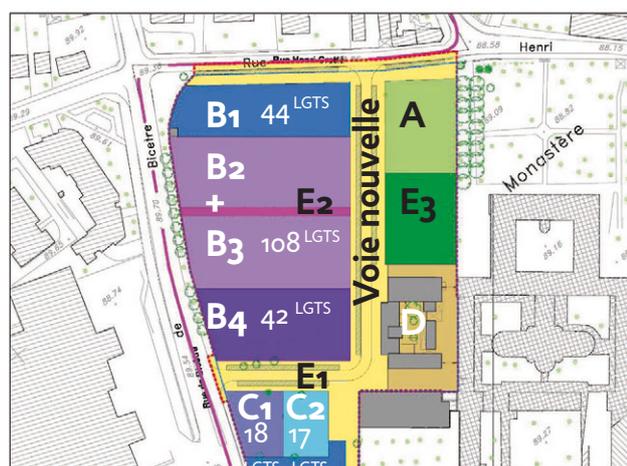
Aménagement urbain

Pour assurer l'aménagement du site, la SCI du Clos Saint-Michel est créée : la Congrégation et Solidarité Patrimoine en sont les actionnaires. La SCI lance en 2008 l'aménagement de la parcelle.

« Si une congrégation souhaite faire appel à Solidarité Patrimoine, elle doit être membre de l'Association Pierres, actionnaire majoritaire de la structure. Pour connaître une congrégation, en premier lieu, nous devons analyser sa démographie, puis faire une photographie de son immobilier. Ensuite nous l'aidons à bâtir une stratégie grâce à des outils d'aide à la décision réalisés ensemble. C'est le métier d'origine : le "plan patrimoine". »

Claudine Dufat, directrice de Solidarité Patrimoine, Icade

Elle fait appel au cabinet Renaud-Vignaud et Associés (RVA) qui réalise le permis d'aménager et le plan directeur. Le permis d'aménager contient notamment un cahier des charges, qui guide les concepteurs des différents lots. Il a l'ambition de créer un quartier emblématique de la ville, qui ait une identité spécifique. Pour cela, il recommande d'intégrer la modernité et le développement durable (géothermie, végétalisation des toitures), un traitement clair des limites entre public et privé, le respect des axes de composition du monastère, la qualité des typologies créées dans les logements (double orientation, prolongements extérieurs), ainsi que le choix de matériaux pérennes et de qualité. Le respect de ce cahier des charges est garanti par la soumission des permis de construire des différents lots à l'avis de l'architecte urbaniste en charge du site.



- - - Limites de prestations = 25 160 m²
 - - - Limites actuelles parcelle du Monastère

Logements sociaux

- B1 - C3: logement social
- C1: accession sociale
- C2: logement adaptés aux personnes âgées

Logements privés

- B2 - B3: accession libre
- B4: locatif libre
- E2: liaison douce entre B2 et B3

Bâtiments existants

- D

Espaces collectifs

- E1: circulation, voiries, promenades
- A: emplacement réservé
- E3: espaces verts
- E4: espaces verts

Répartition des lots sur la parcelle

Organisation des lots

La SCI et la commune sont attentives à introduire une grande mixité sur la parcelle. D'après la maîtrise d'œuvre, un véritable travail pluridisciplinaire est né de la volonté des différents acteurs de proposer un montage innovant, par une proposition variée et des solutions durables. Les sept lots dédiés à l'habitat comprennent une palette variée de programmes : du logement social locatif ou en accession, de la promotion privée, du locatif libre et des logements adaptés aux personnes âgées. Les logements sociaux familiaux et les logements adaptés aux personnes âgées s'inscrivent dans une démarche globale de recherche sur le logement de demain. Les RDC le long de la rue de Bicêtre et de la rue Henri Cretté abritent des commerces de proximité : une boulangerie et une supérette.

« On a tous participé au programme, par des tables rondes, des rencontres. À chaque fois, on se posait la question : si c'était pour nous, comment ferait-on au quotidien, quels problèmes aurait-on ? On était nombreux autour de la table à réfléchir et à proposer. Une démarche tout à fait expérimentale pour l'agence. »

Élise Gohier, architecte, Agence RVA, Paris

« On n'a jamais eu de choses strictes imposées en amont. Au départ on pensait que ce serait beaucoup de social et peu d'accession... Et puis aujourd'hui on parle de faire venir des étudiants et des jeunes actifs sur le site, on parle encore de choses nouvelles qui pourraient arriver. »

Élise Gohier, architecte, Agence RVA, Paris



Une implantation en peigne, afin d'offrir des percées visuelles vers le monastère

« Ce qu'on développe c'est aussi la proximité : celle des commerces, de l'EPHAD, etc. Si on veut lutter contre la solitude, il faut donner tous les moyens pour sortir de son logement. »

Claudine Dufat, directrice de Solidarité Patrimoine, Icade

« Y aller journallement [à la superette] ça fait un peu comme dans le temps les petits commerces, vous voyez, ça va pas être un Carrefour... Comme ça, on va quand même côtoyer tous les gens qui sont dans la résidence. »

Une habitante des logements adaptés aux personnes âgées

Les acteurs des lots à bâtir

La SCI Clos Saint-Michel confie la construction du lot C à l'agence RVA. Parallèlement, un concours est lancé pour les logements en accession (lot B2 et B3) et pour les logements libres (B4) afin d'enrichir l'offre et de diversifier l'écriture architecturale. Le lot B2 est remporté par l'agence Groupe A, le B3 par RVA et le B4 par Valero-Gadan.

Icade Promotion a été promoteur des lots B1, B4, et C. C'est un partenaire de référence de Solidarité Patrimoine qui intervient dans la réalisation de projets de promotion (VEFA ou CPI : Contrat de Promotion Immobilière).

Un investisseur institutionnel a acquis auprès d'Icade Promotion le lot B4.

Expansiel (du groupe Valophis), un bailleur social implanté en Île-de-France et particulièrement dans le Val-de-Marne, a acquis les lots B1, C2 et C3. Le lot C1 a été vendu en accession sociale.

Deux promoteurs privés ont acheté respectivement les lots B2 et B3, pour réaliser du logement en accession.



B1 : s'insérer dans le tissu urbain existant en créant des commerces en RDC

4 / UN PROGRAMME MIXTE

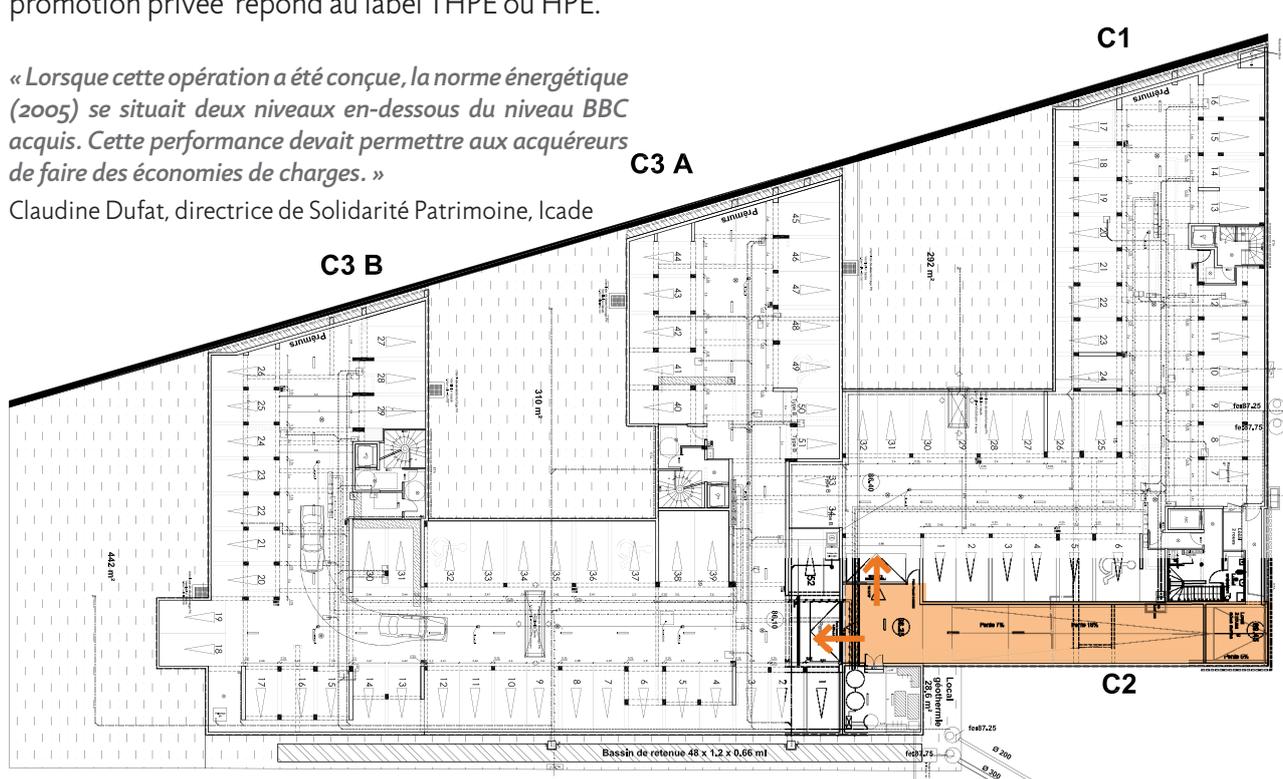
Agir sur le foncier

Le programme intègre 50% de logements sociaux (locatif familial, locatif pour personnes âgées et accession sociale). Sans effort sur le prix de vente du foncier, une telle opération n'aurait pu être réalisée. Contrairement à d'autres opérations, ce n'est pas uniquement grâce aux labels ou à la certification que le financement a permis de faire émerger un projet social mais grâce au prix de mise en vente de l'appartement au m² pour les logements en accession sociale. Ces appartements ont été vendus à environ 2950€ / m², soit à un prix inférieur de 20-30% à celui de l'accession privée. Ce coût d'achat moins élevé a parfois surpris les futurs acquéreurs, qui se demandaient si la différence de prix n'impliquait pas une moins bonne qualité des logements. En réalité, les prestations sont comparables pour l'ensemble de l'opération hormis les prestations internes aux logements (matériaux de revêtements par exemple). En outre l'accession sociale a bénéficié du label BBC, alors que la promotion privée répond au label THPE ou HPE.

L'ABF était réservé quant à une densification si proche du monastère. Un compromis a été trouvé, qui concilie la création de logements neufs et la politique de la ville, en densifiant prudemment la parcelle. Les acteurs ont engagé un travail sur le COS et sur la temporalité afin de créer une transition entre la densification créée par la nouvelle opération et le monastère. Les îlots A et E1 sont conservés en espace vert et constituent, avec l'arboretum, un poumon vert pour ce nouvel îlot. Une nouvelle voie et une circulation douce permettent de traverser l'îlot longitudinalement. L'îlot A est une réserve foncière pour la commune, soumis à un COS moins élevé que les lots construits. Ces espaces sont destinés à être rétrocédés à la commune. Le processus est engagé depuis plus de deux ans, et devrait aboutir favorablement dans les prochains mois. Dans cette période intermédiaire, la SCI créée pour l'aménagement est responsable notamment de l'entretien des espaces verts.

« Lorsque cette opération a été conçue, la norme énergétique (2005) se situait deux niveaux en-dessous du niveau BBC acquis. Cette performance devait permettre aux acquéreurs de faire des économies de charges. »

Claudine Dufat, directrice de Solidarité Patrimoine, Icade



La création du parking est mutualisée (division des coûts, rampe commune)

Zoom sur les habitants de l'accession sociale (C1)

Un travail d'accompagnement des potentiels acquéreurs de logements sociaux a été mené par Solidarité Patrimoine, conjointement avec la mairie. Des publications dans le magazine communal avaient permis de faire connaître le projet. Les habitants retenus sont d'anciens locataires du parc social et de préférence des habitants de Chevilly. Les critères de sélection des acquéreurs reposent principalement sur leurs ressources (être éligible au prêt à taux zéro). Les autres critères sont l'obligation d'un délai de six ans avant la revente (même s'il y a des clauses possibles de résiliation comme une mutation à plus de 100 km, l'agrandissement de la famille, etc.) et l'occupation au titre d'une résidence principale.

« On a travaillé de façon étroite avec le service du logement de la mairie, afin de mettre au point une convention avec la ville, pour édicter un certain nombre de règles, notamment dans le choix des acquéreurs du C1 [accession sociale] et les clauses d'aliénation. »

Claudine Dufat, directrice de Solidarité Patrimoine, Icade

Mutualisation de la gestion en opération mixte

Cette opération complexe est riche de différents programmes qui coexistent au sein du même îlot. Des regroupements permettent d'assurer la gestion et la mutualisation de certains coûts de l'opération :

- L'AFUL (Association Foncière urbaine libre) permet une gestion syndicale commune (commerçants et copropriétés).
- L'ASL (Association Syndicale Libre) regroupe les propriétaires de l'opération pour la réalisation et l'entretien d'aménagements spécifiques (l'entretien des espaces plantés et la mutualisation des rampes de parking).

Devenez propriétaire d'un appartement en accession sociale à

LA RÉSIDENCE DU CLOS SAINT-MICHEL rue de Bicêtre à Chevilly-Larue

(dans le centre ancien, à la lisière de L'Hay-les-Roses
et aux abords de la place de l'église Sainte-Colombe).

17 LOGEMENTS NEUFS du T2 au T4, AVEC PARKINGS



Ce programme est destiné en priorité aux locataires d'un logement social ou à leurs enfants, bénéficiaires d'un Prêt à Taux Zéro (PTZ).

**Si vous êtes intéressé, contactez le service Logement de la ville de Chevilly-Larue au :
01 45 60 18 89 du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 14h à 17h30 (sauf mardi matin).**

© Solidarité Patrimoine et Mairie de Chevilly-Larue

Encart publié dans le Journal de Chevilly-Larue n°102 en septembre 2009 - afin d'encourager les locataires d'un logement social ou leurs enfants à devenir propriétaire d'un appartement en accession sociale

5/ VOLUMETRIE ET IMPLANTATION

Modification du PLU

Les architectes ont été sollicités dans le cadre de la modification du PLU. En établissant un plan guide, ils ont déterminé les gabarits qui donnent une unité d'ensemble. L'échelle est pensée par rapport à l'environnement. La densification a été évoquée par les habitants, notamment lors des réunions publiques organisées à cet effet. Pour l'architecte, les gabarits proposés sont en rapport avec le contexte de densification d'un centre-ville.

« La parcelle à l'échelle du lot paraît plus dense que le reste de la ville, en revanche si on considère la parcelle globale, c'est très peu dense. [Des parties ont été rétrocédées à la ville comme espace public]. »

E. Gohier, architecte, Agence RVA, Paris

Système distributif en peigne

Les axes de composition du monastère ont déterminé l'implantation du nouveau bâti. Les architectes ont choisi une typologie en peigne, afin de donner des percées visuelles vers l'intérieur de la parcelle.

Des voies piétonnes desservent les halls d'entrée des différents immeubles. Les bâtiments sont positionnés en quinconce afin de multiplier les vues sur le monastère, et de créer des variations, pour éviter l'effet de barre.

Par un jeu subtil de nuances, chaque bâtiment a sa particularité et se distingue des autres.

« On essaie de casser, de créer des rythmes et de rendre les bâtiments uniques. Chaque bâtiment a sa particularité, mais s'inscrit dans un ensemble cohérent. »

E. Gohier, architecte, Agence RVA, Paris

La forme intérieure des pièces résultant de ces décrochés n'a pas toujours fait l'unanimité.

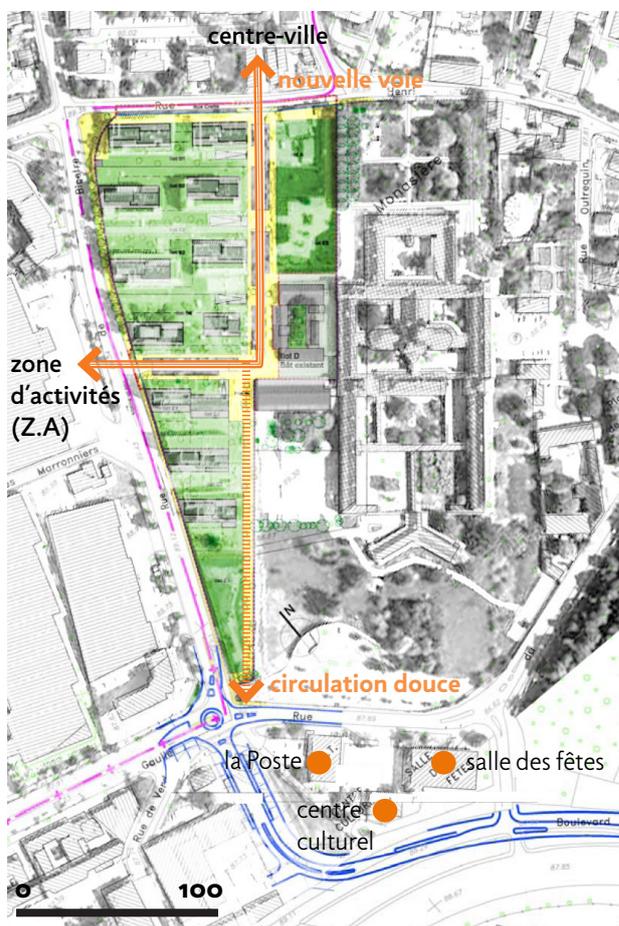
« Ce n'est pas si évident de disposer de pièces trapézoïdales. L'agencement s'en trouve plus contraint et c'est d'autant plus vrai lorsqu'il s'agit d'habitat pour les personnes âgées. »

Claudine Dufat, directrice de Solidarité Patrimoine, Icade

Intégration au tissu urbain existant

Le plan d'ensemble prévoit des immeubles d'environ 16 m de large. La massivité est évitée en imposant une largeur maximum de 12 m pour les pignons alignés sur rue et en encourageant un attique en retrait. Pour les architectes, le projet favorise une interdépendance qualitative : une valorisation du patrimoine existant en le rendant plus lisible depuis les nouvelles constructions tout en offrant des percées et une circulation douce au monastère, qui profitent aussi aux passants.

À l'ouest, la parcelle longe la zone d'activités du Plateau, le long de la rue de Bicêtre. Les porosités sont visuelles et physiques : elles desservent la parcelle (entrée piétonne), le parc public ouvert au niveau du trapèze (l'arboretum) et tempèrent



Relation du projet au contexte environnant :
liaison avec les équipements publics, le centre-ville et la zone d'activités.

le caractère automobile fortement marqué du secteur grâce aux ouvertures sur le cœur d'îlot. Le percement du mur d'enceinte réduit l'effet d'enclave, même s'il est recommandé de le protéger et de le conserver. Un travail collectif entre l'ABF, la mairie et l'architecte-urbaniste a été mené sur les percements et les arasés du mur afin de composer la coupe urbaine le long de la rue de Bicêtre. Initialement de 3,50 m, sa hauteur varie selon les contraintes.

« L'idée était de conserver la trace du mur, c'est pour ça que le RDC et le R+1 sont en retrait : c'est une idée simple pour pouvoir garder le mur existant. »

E. Gohier, architecte, Agence RVA, Paris

Au nord, la rue Cretté est typique du tissu urbain de centre historique, de R+1 avec commerces en RDC à petits collectifs R+4. Il s'agissait ici de créer un front bâti à l'alignement, en élargissant la voie pour y permettre le stationnement.

Liaison douce

Les architectes ont analysé les différents éléments attractifs à relier : le centre-ville, le collège, le TVM, l'Hôtel de Ville. La traverse est / ouest a été créée pour réduire l'effet d'enclave. Une venelle entre B2 et B3 dessert les bâtiments et sert aussi d'accès pour les pompiers.

L'ensemble de l'opération est desservi par une seule voie automobile et une liaison douce qui traverse la parcelle du nord au sud. Elle permet désormais de relier les équipements de part en part, tout en offrant des vues sur le monastère et la possibilité de s'arrêter grâce au mobilier urbain implanté. L'axe a été intégré au « plan vert » de la ville.

« On appelle ça, dans la résidence, "la rue piétonne", on s'y promène, et de l'autre côté l'accès c'est le "côté rue" ».

M. Bouanika, responsable de site - gestion locative, Valophis



Le mur d'enceinte conservé est ponctuellement percé.

6/ AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

Les espaces plantés

Outre la présence du mobilier urbain le long de la voie piétonne, l'idée des concepteurs a été de mettre en scène l'espace public jusqu'alors clôturé et caché.

Le projet privilégie un système ingénieux de rétention d'eau, par la création de noues et d'un système de drainage pour la récupération des eaux de pluie. Les noues accueillent une végétation luxuriante, qui demande peu d'entretien.

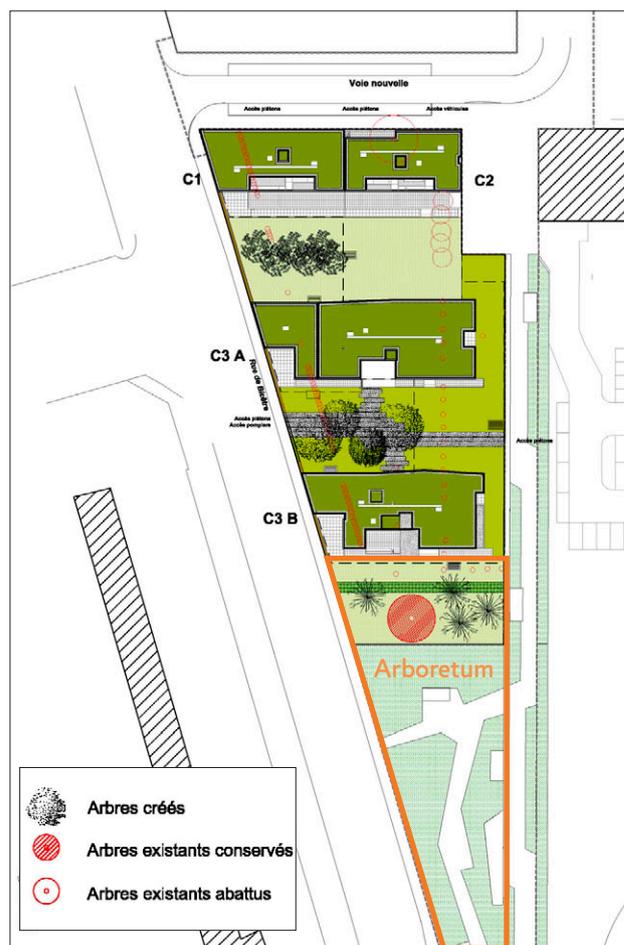
« Le petit caniveau emmène l'eau dans l'arboretum, dans une zone humide, c'est une sorte de stockage, pas un bassin de rétention, il n'y a pas la hauteur, mais une zone de stockage qui crée une zone humide pour arroser les plantes. Une réserve naturelle qui permet d'arroser toute la zone concernée ».

E. Gohier, architecte, Agence RVA, Paris



La nouvelle circulation douce traverse la parcelle longitudinalement

La maîtrise d'oeuvre a fait le choix d'une végétalisation en toiture, combinée à celle des terrasses intermédiaires. Ces espaces végétalisés sont visibles depuis certaines circulations ou terrasses privatives, mais ne sont pas, aujourd'hui, accessibles pour des raisons d'entretien. On peut imaginer qu'ils deviennent, un jour, des espaces partagés qui profitent à l'ensemble de l'immeuble. Le cahier des charges impose 30 % de pleine terre minimum sur chaque lot. Cette valeur est atteinte pour le lot C avec 37 % de la surface totale en pleine terre. Les espaces sur dalles sont plantés autour du bâtiment grâce à de la terre végétale rapportée d'une épaisseur de 40 cm.



L'arboretum est un espace rendu public qui longe la circulation douce : un arbre de hautes tiges classé est conservé

Les seuils

Le cheminement dans la parcelle est un séquençage progressif entre l'espace public et privé, dont les seuils sont réalisés par des éléments tels que la circulation douce (rétrocédée au domaine public), puis l'arrivée dans les dessertes transversales (sur l'opération).

À l'approche des halls, l'accès piéton rétréci rend le seuil plus domestique. Les halls intègrent des détails réalisés parfois en bois (ensemble menuisé des boîtes aux lettres) à l'exemple du B1. Matière chaleureuse et noble, le bois participe à ennoblir cet espace « vitrine » et contribue à faire respecter l'ensemble de l'opération.

Les appartements en RDC disposent d'un prolongement extérieur généreux. Alors qu'il est prévu habituellement des jardins privatifs, ici les habitations se prolongent par des terrasses. Des graminées plantées dans l'espace commun offrent une frontière visuelle entre espaces public et privé.

« Quand on a un carré de pelouse de 30 m², on a besoin d'une tondeuse et il y a la nécessité de la stocker. On plante des fleurs, on doit arroser... Face à ces contraintes et pour une question d'image, on préfère que le prolongement extérieur soit un espace minéral d'agrément. »

E. Gohier, architecte, Agence RVA, Paris

« Ce doit être une volonté de Valophis car on a souvent des espaces verts qui ne sont pas accessibles. Le problème c'est que les gens n'entretiennent pas forcément, et après on a des espaces qu'on ne gère pas du tout... Quand on a un espace commun, on en a la gestion et on connaît son devenir. »

M. Duboc, responsable de programmes à la Direction de la Construction Locative, Valophis

« J'aurais aimé que ça soit bien haut et que ça nous protège [...]. On n'a pas le droit de planter là. Moi, comme cet été je ne sais pas comment ils vont couper ça, je vais acheter des... comme la dame là-bas... [brise-vues] mais je vais les prendre en plastique vert. Et je vais en mettre tout le long. Et puis je mettrai des plantes, mais que des plantes artificielles. »

Une habitante du lot C



© Solidarité Patrimoine



© URCAUE

Les terrasses du B1 donnent sur des espaces communs inaccessibles plantés de graminées qui protègent de la vue

7 / MATÉRIAUX : PÉRENNITÉ ET ESTHÉTIQUE

Les matériaux ont été sélectionnés suivant les principes donnés dans le plan directeur établi par l'agence RVA. La matérialité a été un véritable enjeu étant donné la position de la parcelle à proximité d'un monument et la volonté des architectes de créer une architecture durable.

Matériaux nobles

Les architectes ont notamment choisi pour les lots qu'ils ont construits (B1, B3 et C) une brique brune sur les façades ensoleillées, qui contraste avec un enduit blanc froid sur les façades lisses au nord.

« Nous avons vraiment voulu jouer avec la brique et l'enduit - la brique est un matériau pérenne, relativement noble, entre l'ocre et le brun - et amener ainsi du qualitatif car l'enduit n'est pas toujours bien perçu. »

E. Gohier, architecte, Agence RVA, Paris

Les prolongements extérieurs ont des garde-corps en verre dépoli qui contraste avec la chaleur de la brique. La brique est un parement et non un

matériau structurant, l'ensemble étant réalisé en béton.

« Les sœurs ont eu peur au moment du début des travaux, tout est en béton et c'est souvent impressionnant. Elles voulaient de la qualité pour les bâtiments, mais nous sommes restés libres, nous avons proposé de créer un jeu simple entre enduit et briquettes et elles ont eu confiance. »

E. Gohier, architecte, Agence RVA, Paris

Les menuiseries étaient prévues pour être en aluminium, mais, pour des raisons financières, le PVC plaxé a été retenu. Un choix que regrettent aujourd'hui la maîtrise d'oeuvre et l'ABF qui ont suivi le début du projet.

« L'ABF a imposé des aspects esthétiques : augmenter les vues sur le monastère. Les menuiseries devaient être noires, en alu. Cela coûte plus cher et c'est thermiquement moins performant que le PVC. On a trouvé un compromis en prenant du PVC plaxé noir. »

E. Gohier, architecte, Agence RVA, Paris



© URCAUE

Structure en béton et parement brique avec isolation thermique par l'intérieur (ITI)



© URCAUE

Les garde-corps en verre dépoli et PVC plaxé alu

Traitement homogène d'un programme mixte

L'ensemble de l'opération est traité de la même façon qu'il s'agisse de l'accession ou du locatif.

Les différents acteurs (la mairie, l'acade, l'architecte) souhaitaient qu'il n'y ait aucune distinction. Les bâtiments qui recèlent le plus de briques sont d'ailleurs ceux des logements sociaux. Pour la maîtrise d'œuvre, l'acade a été attentif à la matérialité de l'ensemble, malgré le coût engagé pour les façades sud / sud-ouest en brique. La maîtrise d'ouvrage a parfois remis en question la proportion de briques en parement mais s'est quasiment conformé à l'avis de l'agence.

Rythmer la façade

Les matériaux et leur mise en oeuvre participent à animer la façade. Différents moyens sont utilisés pour éviter l'effet de « barre ». Cela crée parfois des éléments étonnants en plan, comme les terrasses

inaccessibles ou les patios fermés (sans apport de lumière ni d'accès à une terrasse), dont le rôle est essentiellement formel. L'esthétique est poussée jusqu'au détail : les garde-corps sont noirs sur les façades en brique alors que sur les façades en enduit, ils sont blancs.

« Le bâtiment blanc est souvent traité en étant plus haut, par un jeu d'acrotères, mais pas par un jeu de planchers. Les acrotères en brique sont plus basses que celles en enduit blanc, qui ont été remontées. Cela a pour effet de dynamiser les volumes blancs et les façades au nord. »

E. Gohier, architecte, Agence RVA, Paris

« Il y a une épaisseur qui n'est ni un balcon, ni accessible, mais qui anime cette façade blanche et lisse. L'idée d'avoir ces alcôves a permis de créer un fond en brique, qui dynamise la façade. »

E. Gohier, architecte, Agence RVA, Paris



Façade sud : brique et prolongements extérieurs
Façade nord : brique dans les « épaisseurs »

8/ PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET DURABILITÉ

Les études ont commencé en 2004. Pour l'époque, le projet est innovant en terme de performances énergétiques. Au moment de la conception, la compacité de l'ensemble permettait d'obtenir assez facilement le label HPE voire THPE. Des choix différents ont été faits selon les lots. Les bâtiments C1, C2, C3A et C3B obtiennent le label BBC, le lot B4 le label Promotelec BBC et les autres lots le label HPE ou THPE.

« On a fait les calculs thermiques au moment du DCE - PRO et on a vu qu'on n'était pas loin. Icade a souhaité aller plus loin et demander le label BBC pour les lots C1, C2, et C3. C'est la certification et le côté expérimental (il y a 4-5 ans c'était les débuts de la certification) qui intéressaient la maîtrise d'ouvrage pour atteindre le BBC, plus que l'aspect financier, dont l'aide est peu représentative, par rapport à l'enveloppe. »

E. Gohier, architecte, Agence RVA, Paris

« On souhaitait au moins que les bâtiments se répondent, en étant à la fois suffisamment proches et éloignés, pour créer une tension et une distance entre les éléments. Les ombres portées ont été calculées pour déterminer l'espace minimum entre les bâtiments. »

E. Gohier, architecte, Agence RVA, Paris

Géothermie

La commune est équipée d'une station de géothermie collective qui alimente également le

monastère. Située initialement sur l'emprise d'un lot, elle a été déplacée à proximité du monastère. Bien que performante, renouvelable et rentable, la géothermie n'était pas prise en compte par le logiciel utilisé pour l'obtention de la certification RT 2005 BBC effinergie. Des panneaux solaires ont été installés en toiture pour atteindre les objectifs de la certification. Ils chauffent en partie l'eau chaude sanitaire (ballons), mais c'est la géothermie qui répond principalement aux besoins en chauffage et en eau chaude.

Isolation intérieure

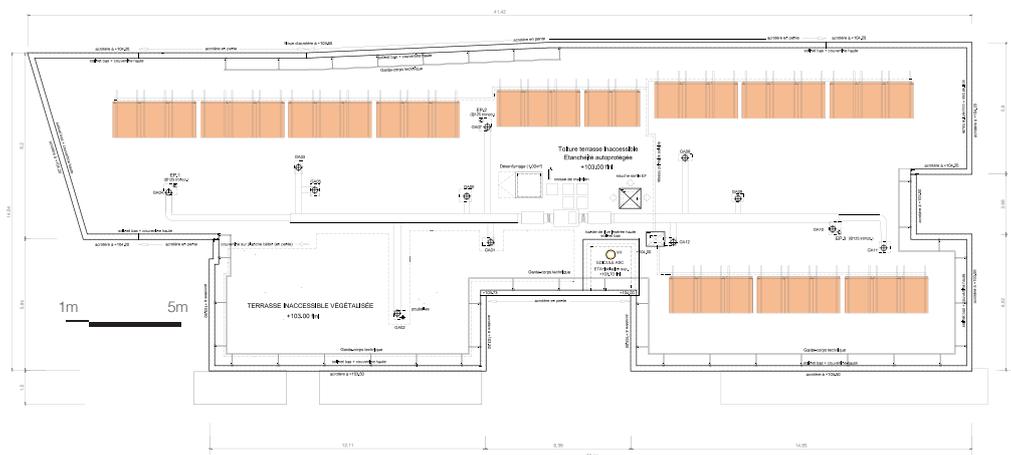
Alors que de nombreux bâtiments BBC font le choix d'une isolation par l'extérieur (ITE), le choix a été fait de mettre de la laine de verre de 14 cm, c'est-à-dire un isolant habituel renforcé de 2 cm, posé en intérieur (coûts moindres). Des rupteurs de ponts thermiques verticaux et horizontaux complètent le dispositif. Le confort thermique est ressenti et apprécié par les habitants.

« Là y'a une chose qu'on peut dire, c'est qu'on a pas froid, c'est bien isolé. Où j'étais j'peux vous dire que pfff. »

Un habitant

« Moi j'vais vous dire ça me suffit parce que regardez, celui là [radiateur] là-bas, il est éteint. »

Une habitante



Installation de panneaux solaires thermiques sur le bâtiment C3A

9/ TYPOLOGIES DES LOGEMENTS DU LOT C

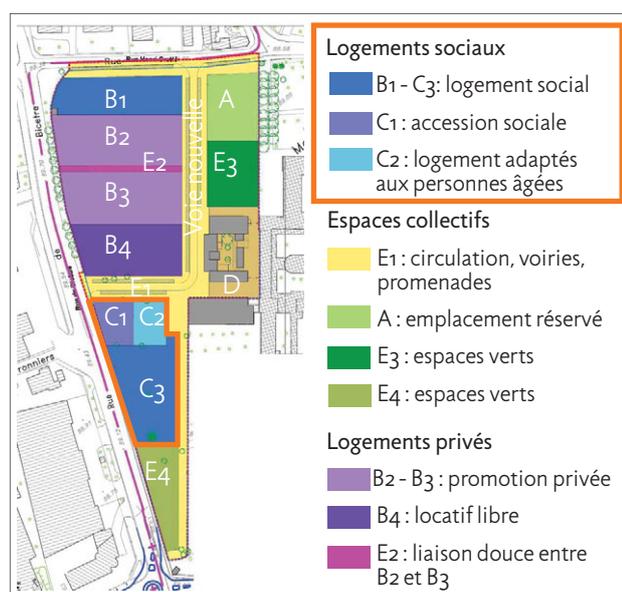
Le lot C comporte 3 bâtiments. Le C1 est composé de 18 logements en accession sociale. Il est accolé au bâtiment C2 (17 logements en location), adapté aux personnes âgées [partie 10 , p. 21]. Les bâtiments C3A et C3B (52 logements sociaux) sont en location.

L'agence prend le parti de composer les plans des logements en positionnant les chambres au nord, les séjours et les prolongements extérieurs au sud. Les terrasses généreuses sont accessibles depuis les séjours ouverts grâce à de larges baies coulissantes.

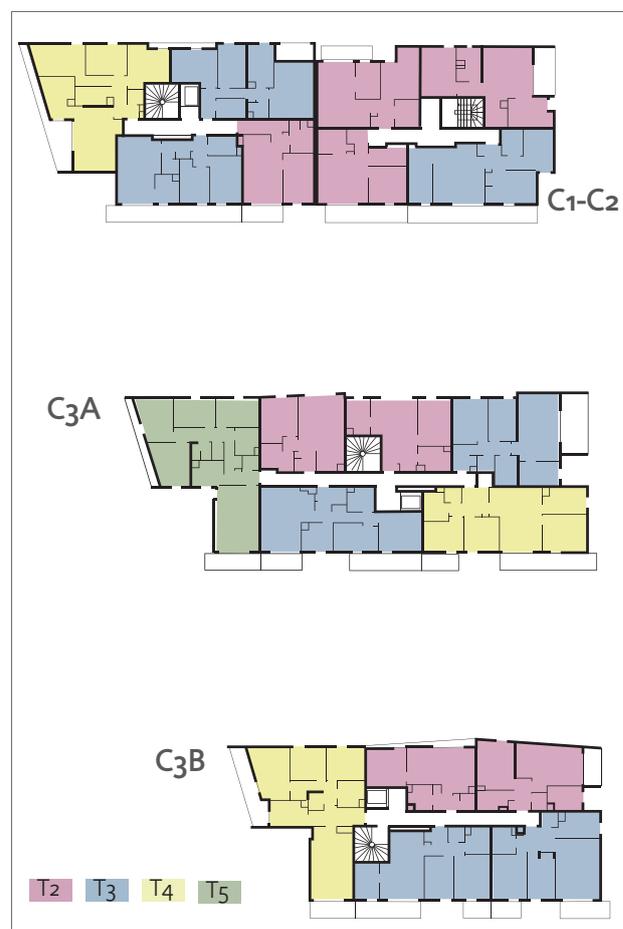
« On a vraiment souhaité, puisqu'on avait une orientation nord-sud, différencier les deux volumes dans le bâtiment, avec le traitement nord différent du traitement sud : des grandes terrasses au sud. »

E. Gohier, architecte, Agence RVA, Paris

Les typologies de logements sont assez classiques, privilégiant une répartition jour / nuit. Le lot C comporte peu de logements de grandes typologies, à inscrire dans une volumétrie contraignante (le bâtiment fait 14 m de large) et des superficies strictes. Les circulations verticales (une par immeuble, qui dessert en moyenne 6 logements) sont rationalisées. En revanche, de nombreux logements sont équipés de deux gaines, dont les retombées provoquent quelquefois une perte d'espace. Les grandes typologies sont réparties en extrémité de bâtiment. Les appartements de petite typologie sont souvent mono-orientés, (2/3 des T2, dont 1/3 au nord). Le programme est réparti : on retrouve les différentes typologies quel que soit le niveau.



Situation et description du lot C dans l'opération



Plan de repérage d'un étage courant (R+2) du lot C

Le bâtiment C1-C2 accueille majoritairement des petites typologies (15 T2 et 13 T3 sur 33 logements). En attique la répartition des logements est la même et la toiture terrasse est plantée. Bien qu'inaccessible elle donne une vue verdoyante aux habitants. Certains T3 sont triplement orientés avec deux terrasses.

Qualité des logements sociaux locatifs et en accession.

Les logements locatifs sociaux ont des superficies supérieures à ceux de l'accession sociale, pour une même typologie. Pour l'architecte, les finitions proposées aujourd'hui sont moins qualitatives qu'il y a une dizaine d'années, pour un projet comparable.

« Pour l'accession, on n'est plus dans des prestations où c'est tout du parquet ou du massif, c'est fini ça. Le mobilier de cuisine c'est presque le même, tout est presque pareil. »

E. Gohier, architecte, Agence RVA, Paris

Ainsi, un T3 en logement social locatif fait en moyenne 63 m² alors qu'en accession sociale il descend parfois à 55 m². Cela influe sur la taille des cuisines, réduites au minimum, ouvertes sur le séjour dans les T2. La recherche de compacité pour réduire le prix d'achat est absorbé par les circulations et ne nuit donc pas à la fonctionnalité de la plupart des logements.

Tous les appartements en accession possèdent un prolongement extérieur. Les acquéreurs ont pu réaliser des TMA (travaux modificatifs acquéreurs), notamment dans le choix de certaines prestations (carrelages, parquets, etc.) et ont conduit à modifier les plans (ouverture d'une baie supplémentaire, par exemple).

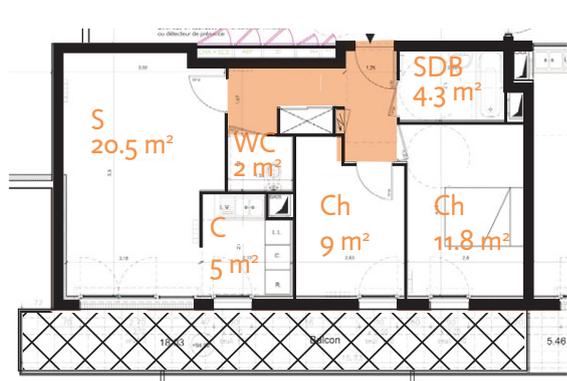
La maîtrise d'ouvrage est consciente d'une différence de surfaces entre le logement en accession et le logement social locatif, différence encore amplifiée depuis la généralisation des normes PMR.

« Les gens se sont appropriés le plan et certaines choses ont été modifiées dans tous les appartements suite à des remarques de futurs acquéreurs. Dans certains appartements du C1, par exemple, on pouvait créer une fenêtre plein sud, coté rue. De ce fait, on en a fait bénéficier tous les T3 similaires. »

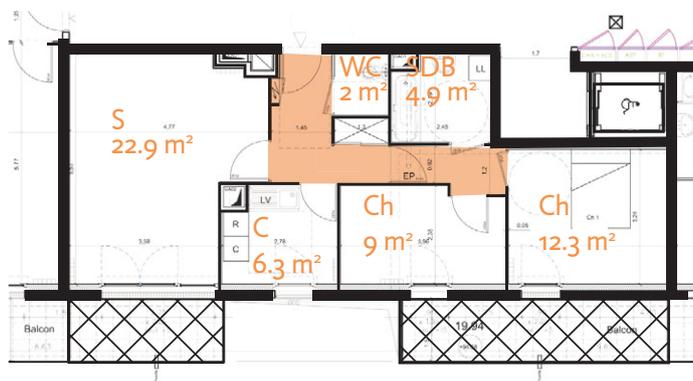
Claudine Dufat, directrice de Solidarité Patrimoine, Icade

« Dans le cadre des accessions avec les normes [PMR] on n'y arrive pas bien. On nous demande 55 m² pour un T3, cela veut dire que le jour / nuit on oublie : quand on fait le cumul des surfaces on y est quasiment. Il y a très peu de couloirs. Sinon, à cause de la norme handicapée, on ne peut pas respecter les tailles d'appartements. »

E. Gohier, architecte, Agence RVA, Paris



T3 en accession sociale : 60.5 m²



T3 en locatif social : 67 m²

© RVA

Circulations

La partition jour/nuit existe tout de même dans une grande majorité des logements, y compris pour les petites typologies. Cela donne lieu parfois à des circulations longues, (cf. l'exemple des T4 en angle [doc. page suivante]) avec une circulation en « s » autour du bloc salle de bain-cuisine de 13 m² env., mais 93 cm de large, ou à des halls de distribution (1). Le séjour dessert souvent une ou plusieurs pièces.

« Il est toujours délicat d'aménager une pièce à partir du moment où elle sert également de circulation. C'est-à-dire que si vous êtes à l'entrée, que vous voulez aller à la cuisine, mais que pour vous y rendre vous devez passer par le séjour, vous créez une zone de circulation qui est difficilement aménageable. Du coup ce qui reste est totalement contraint. »

Vincent Fraysse, Chargé de projet Solidarité Patrimoine, Icade

« Le gros problème ce sont souvent les portes : les personnes ne comprenaient pas qu'on puisse avoir des portes qui s'entrechoquent... on a essayé de fluidifier au mieux les circulations dans les logements. »

Claudine Dufat, directrice de Solidarité Patrimoine, Icade

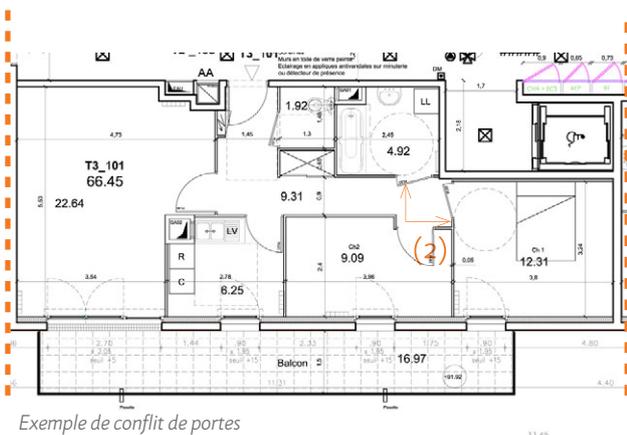
Pour répondre aux normes PMR, l'agence est contrainte d'ouvrir les portes de salles de bain et des toilettes sur l'extérieur. La distribution de l'ensemble occasionne des conflits de portes (2).

La pièce en plus

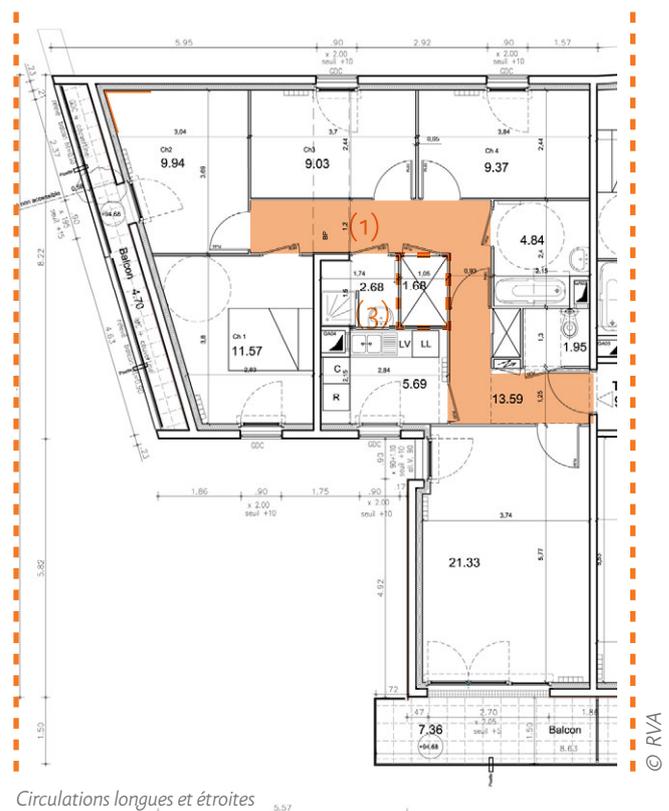
Dans le locatif social, les grandes typologies (T4 et T5) possèdent une seule salle de bain. L'habituelle salle d'eau est remplacée par un grand placard (env. 2 m²) (3). Les petites typologies n'ont pas de rangement sauf le placard de l'entrée.

« Ça a un impact sur le locataire. Les charges passeront mieux si l'habitant a son débarras où ranger... La majorité de mes locataires adore les logements, "mais Madame Markovic, on n'a pas de cellier". On n'a pas d'entrepôt, ou un petit cagibi, où ils peuvent mettre, bah, ce qu'on ne sait jamais où mettre dans un logement, mais dont on a besoin. »

Mme Markovic, gestion locative, Valophis



Exemple de conflit de portes



Circulations longues et étroites

10 / LE LOGEMENT ADAPTÉ (PROGRAMME SIGAAL)

Solidarité Patrimoine (du groupe Icade) s'engage depuis quelques années dans des opérations innovantes. L'objectif de cette nouvelle proposition est de réfléchir à un logement évolutif qui encourage le maintien à domicile de personnes âgées. Aujourd'hui, l'expérimentation ne concerne que deux appartements du lot C2. Les conclusions des réflexions menées dans les logements adaptés ont été réexploitées depuis dans d'autres projets.

« Nous souhaitons être le plus adaptable possible dans le logement, de façon générale, travailler sur les choses "en plus". [...] Ce travail que l'on fait pour les personnes âgées doit pouvoir évoluer vers un design pour tous. »

Claudine Dufat, directrice de Solidarité Patrimoine, Icade

Caractéristiques du logement adapté

Dans les parties communes, les conclusions ont conduit à automatiser les portes d'entrées, à élargir les paliers pour permettre l'accès à un lit médicalisé et à installer des interphones avec système de visioconférence. Le logement est équipé d'une cuisine créée par la designer Elodie Lepaludier. L'ambition était d'utiliser les standards du commerce et d'adapter l'agencement de la cuisine aux personnes âgées. Des contacts ont été pris avec des cuisinistes, mais la solution retenue (pour des raisons financières) propose un mobilier intégré

avec rangements amovibles et chariots [plan habité p. 25]. Ce mobilier, conçu sur mesure, a été offert par Icade au bailleur. Les salles de bain sont équipées de la même façon qu'en EPHAD avec le système Taradouche. Le repérage dans l'appartement est facilité par la peinture de couleurs vives apposée par touches dans la chambre et la salle de bain.

Domotique

Le programme SIGAAL est porté par un consortium dont les partenaires principaux sont, l'Institut TELECOM de Bretagne, GERHOME, le CHU de Nice, le CSTB, Deltadore, Age Village et Mondial Assistance. Le dispositif domotique repose sur l'idée d'un meilleur contact avec l'extérieur et d'une plus grande autonomie pour la personne âgée. Solidarité Patrimoine a permis aux chercheurs de tester une plateforme de services de traitement d'informations enregistrées par des capteurs disséminés dans les deux appartements. Cette plateforme gérée par la télévision est capable d'agir sur les consommations d'eau et d'électricité inutiles et envoie notamment des alertes à l'intérieur et l'extérieur du domicile, en cas d'absence d'activité prolongée. Ces expérimentations ont été trop courtes pour être probantes.

- A** Hall d'Entrée: Portes Couissantes Automatiques
- B** Paliers et Circulations Etages: Mains courantes sur un côté des circulations communes.
- 1** Possibilité d'Automatisation de la porte palière par mécanisme opérateur à bras et verrouillage par serrure électrique.
- 2** Plan de travail à Hauteur variable par cadres métalliques à commande électrique.
- 3** Fourniture et pose d'ascenseurs d'étagères.
- 4** occultations: Volets roulants à lames PVC électriques Manœuvre manuelle de secours par tringle en cas de coupure électrique.
- 5** Accès PMR des balcons et Terrasses depuis l'intérieur des logements.
- 6** Pose du lavabo sur cadres réglables en hauteur sur alimentation électrique.
- 7** Concept Complet type Tarkett Douche, système pour pièces humides comprenant des revêtements de sol et de mur, un siphon et des accessoires.
- 8** Barres de maintien horizontales et verticales.
- 9** Siège de douche rabattable.
- 10** Sonnerie: report lumineux rouge
- 11** Velleuse: Possibilité d'appel pour Intervention
- 12** Portes palières largeur 113 cm & portes Intérieures 103 cm pour un plus grand passage libre avec poignées facilement préhensibles.
- 13** Renforcement des cloisons Sèches pour permettre installation de barres de maintien supplémentaires.



11/ PLANS HABITÉS

M. R. habite avec sa compagne et ses deux enfants. Il forme une famille recomposée. L'aîné vient de temps de temps à raison d'environ une à deux fois par mois. Lors de ses venues, celui-ci est installé dans la chambre accolée à la salle de bain. Il dispose d'un lit superposé ce qui a rendu possible de multiples usages de cette chambre. En effet, cette pièce semble se transformer au cours du temps. Polyvalent, cet espace est un lieu de sommeil, un lieu de stockage, un lieu de rangement, un lieu pour sécher le linge ou encore un lieu de repassage.

« Donc, normalement, c'est la chambre du grand. Et comme il est pas là, on met la planche à repasser, on met le séchoir, on met tout. »

Le grand étendoir a, lui aussi, sa temporalité. Il est long et large et empêche la circulation au sein de la chambre. Lors de la venue de l'aîné, l'étendoir change de place et repose dans la salle de bain. Ceci a été envisageable à une seule condition : la taille conséquente de la salle de bain.

Cette dimension provient de l'application des normes PMR (personne à mobilité réduite) très critiquées par l'habitant. Sujet à controverse, les normes PMR suscitent des incompréhensions. L'habitant s'interroge sur la taille de chacun des espaces.

« Bon... elle est grande. Ils auraient pu la faire un petit peu plus petite et faire la chambre plus grande. Là ce qu'il ont mangé, ça [espace de la salle de bain encastré dans la chambre du « grand »] c'est la salle de bain, c'est tout bête à dire mais ils ont mangé 40 centimètres. Ça aurait fait une chambre plus grande. Juste pour avoir de l'espace en plus. J'aurais pu coller la mezzanine plus là et puis faire mettre un placard au fond là-bas. On peut pas mettre d'armoire. »

La dimension des toilettes fait aussi débat. Les toilettes sont perçues comme une perte de place à reconquérir. L'espace est actuellement investi par des livres et un appareil à raclette. L'espace de l'entrée semble aussi surdimensionné. L'habitant trouve, en contrepartie, qu'il manque

considérablement de rangements. De plus, des prises électriques, un dispositif de sécurité (visiophone), le rabattement de la porte d'entrée, le compteur sont dispersés sur toute la pièce ce qui empêche tout aménagement. L'espace de rangement accolé à l'entrée est d'une véritable utilité pour l'habitant. Il envisage, notamment, d'aménager des étagères en L pour une meilleure ergonomie.

La façade de son bâtiment présente des jeux de balcons qui ne sont pas forcément compréhensibles pour cet habitant. Il se demande pourquoi il a un balcon plus petit que son voisin d'en dessous.

Néanmoins, il y a aménagé quelques sous-espaces. Ce lieu remplace la cave et le local vélo. L'espace face à la chambre du cadet est un lieu de stockage où il est possible de trouver des outils, des meubles et des pots de fleur vides. Il est aussi une forme d'extension du salon durant les périodes estivales. L'espace central est occupé par une table et des chaises. Pour cette famille, cet espace reste à usage saisonnier.

« On n'y va jamais. Ou alors un soir ou deux, on va prendre un apéro avec des potes, ici mais c'est tout. »

Cet habitant a longuement réfléchi sur l'agencement de la cuisine. Le meuble contenant l'évier était problématique pour insérer les équipements électroménagers. En effet, le sèche linge, le lave vaisselle et le four ne rentraient pas dans l'espace restant. L'habitant a donc refait tout l'agencement de cet espace avec, notamment, un souci de composition de matériaux. Cependant, M. R. semble apprécier le fait que sa cuisine puisse être fermée à l'occasion.

« La cuisine séparée du salon, ça, c'est bien. Les cuisines américaines, ah ça j'aime pas ! C'est pas mon truc. C'est tout bête à dire, le sèche-linge, quand il essore ça fait toujours un peu de bruit. On ferme la porte, y'a plus de bruit. Même le frigo, la nuit quand il se met en route, la chambre, elle est juste à côté, je ferme la porte si on entend un peu le moteur. »

Logement T4, 4ème étage, bâtiment C3A

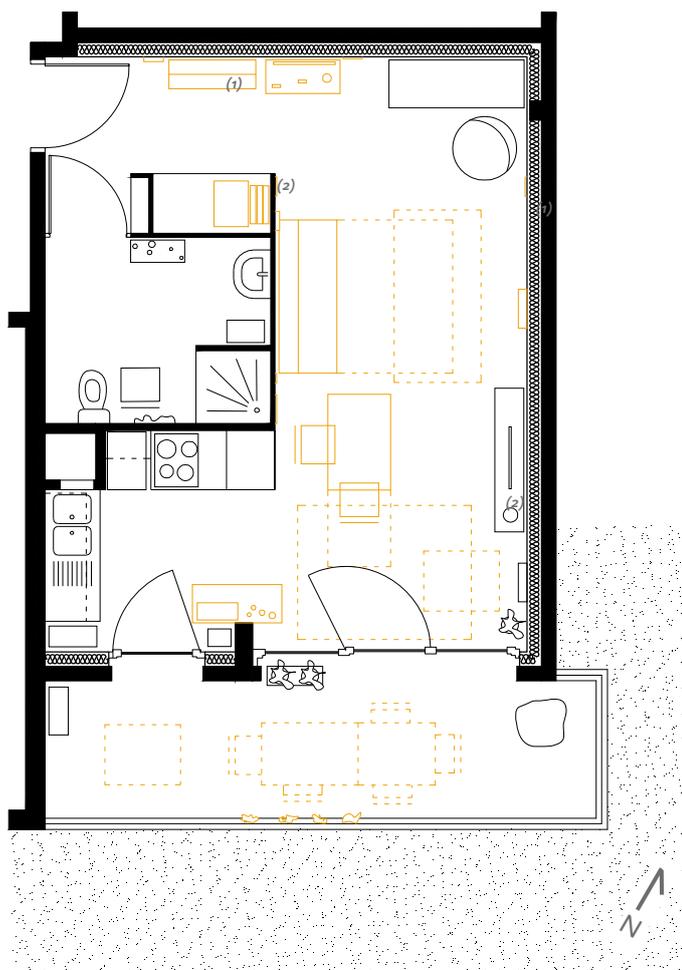


Plan habité d'un couple et deux enfants

1/100



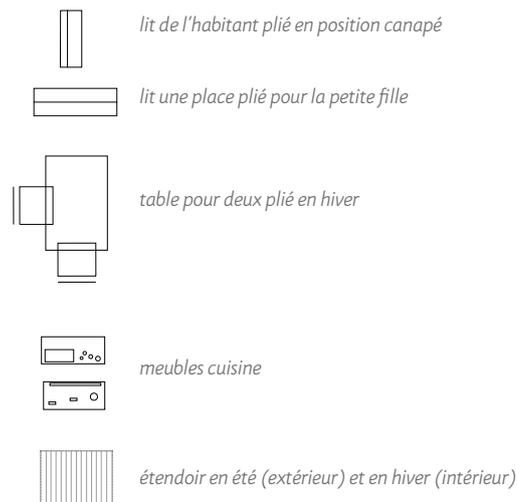
Logement T1, RDC, bâtiment C3B



Plan habité

1/100

© Hélène Suire / JURCAUE



« Là, vous arrivez, vous avez un pan de mur complètement bouffé par ça [radiateur]. Dîtes-moi pourquoi ils ne l'ont pas mis là et cette prise au-dessus. On gagnerait trente centimètres. Ici, pareil ! Pourquoi ils ne les ont pas mises l'une au-dessus de l'autre. Parce que [l'armoire du coin], je voulais la mettre là [où se trouve le lit] pour mettre mon canapé au fond. »

Cette habitante apprécie le confort acoustique et thermique de l'appartement. Elle a trouvé une astuce pour agrandir visuellement son logement. Elle avait intégré ses anciens meubles en bois qui alourdissaient la pièce et a donc racheté un jeu complet de meubles blanc mat et blanc laqué, ce qui reflète la lumière et éclaire l'espace. Par ailleurs, la terrasse étant clôturée au plus proche, elle n'a pas pu planter sur les contours. Au-delà d'une volonté esthétique, elle souhaite aussi subir moins de vis-à-vis et envisage de poser des lamelles occultantes.

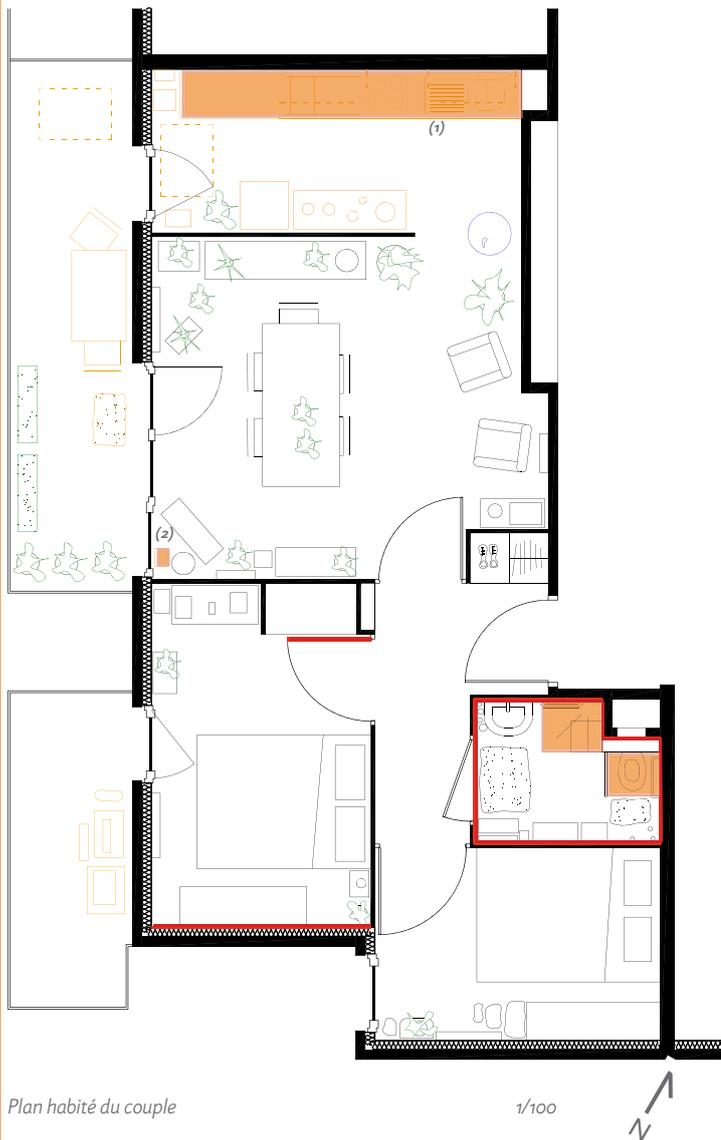
Mme L. habitait dans un T3 avec son fils et sa fille. Ses enfants étant devenus grands, elle a cherché un logement plus petit. Toute sa famille habite le quartier et l'aide à l'occasion. Elle reçoit régulièrement sa famille et ses amis et a mis en place des dispositifs évolutifs, pratiques et modulaires permettant de les coucher et de les faire déjeuner sans encombrer constamment son logement déjà restreint.

« Ça, c'est le lit de ma petite fille que je déplie clac ! clac ! hop ! elle dort là (1), à côté de moi. Elle est là tous les mardis soirs, puis les week-ends et du vendredi au dimanche à part si... . Parce que tous les dimanches, j'ai toute ma famille ici, moi. »

Elle possède un lit une place (dé)pliable, un matelas deux places gonflable (2), une table pour elle seule avec une rallonge pour plusieurs. Cette table a deux positions : en hiver à côté du canapé, en été sur la terrasse. L'agencement de ces espaces a été particulièrement contraint par la disposition des prises électriques en très grand nombre, du thermostat et des interrupteurs.

Heureuse de la taille de sa salle de bain, elle ne comprend pas pourquoi la desserte pour une machine à laver n'a pas été envisagée comme alternative aux normes PMR. Sa machine est donc disposée dans la cuisine supprimant de la place pour ranger nourriture et vaisselle. Elle aurait notamment apprécié une séparation symbolique entre la cuisine et le salon pour marquer en quelque sorte une diversité d'espaces.

Logement T3, R+1, bâtiment C2 Logement adapté



Plan habité du couple

1/100



- Parois rouges (pour la salle de bain, il s'agit du plafond)
- (2) • Dispositif électronique d'assistance à la personne
- Cage à oiseau
- Tapis de seuil pour le balcon
- Outils de bricolage et de jardin
- Dispositifs adaptés

© Hélène Suire / URCAUE

sophistiqués et mal adaptés : la hauteur de l'évier, la présence d'une palette coulissante et d'une palette soutenant les plats sortis du four. Ils apprécient le voyant installé dans les interrupteurs qui reflète de la lumière sur les bandes rugueuses pour non-voyant. Ce dispositif leur permet de se repérer la nuit pour accéder à la salle de bain. Un chariot, sorte de table roulante est aussi mise à leur disposition.

« On met nos bouteilles, bouteilles d'eau, bouteilles de lait, quand vous faites le ménage, il faut ramasser toutes les bouteilles, les déplacer, balayer, nettoyer, replacer les bouteilles. Tandis que là, vous tirez le chariot. » (1)

Pour M. et Mme F., le balcon est un véritable espace de confort et d'accueil qui se remarque notamment pas la présence d'un tapis de seuil. Le second balcon, accessible par la chambre, est un espace de stockage :

« C'est tout ce qu'on avait là-bas, y a pas de cave ici. Ben oui ça manque, on met ça là puis c'est tout. J'ai éliminé une majorité de ce que j'avais. J'ai conservé quelques outils. Il faut bien des outils parce que si y a un clou où quelque chose à monter, si on n'a pas d'outil, on va pas aller chez le voisin. »

Par ailleurs, ces habitants semblent mécontents de la connexion directe entre la cuisine et le salon à cause des odeurs. Ils semblent avoir tenté de réduire cet espace avec la cage de l'oiseau et deux plantes.

Cet appartement présente des touches de rouge dans la chambre et dans la salle de bain. M. et Mme F. sont attentifs à la composition de leur appartement et apprécient cette couleur, à laquelle ils harmonisent la décoration.

M. et Mme F. habitaient dans un logement dégradé et en voie de démolition. Pour les reloger, la mairie leur a proposé cet appartement qu'ils ont accepté immédiatement. Leur espace de vie était auparavant de 33 m² et est actuellement de 63 m². Doublant de surface d'habitat ces habitants sont extrêmement satisfaits. Ils semblent avoir été informés du label BBC attribué au bâtiment. La gardienne, repère essentiel pour ces habitants, les a tenus informés des méthodes de chauffage (géothermie) et de l'intérêt des panneaux solaires. Approuvant le confort qu'offre ce logement, ils tentent aussi de s'approprier certaines commodités modernes. Ils possèdent une cuisine dite « adaptée » à un handicap moyen ou faible. Ils manipulent les dispositifs avec aisance et les considèrent comme une aide. En revanche, ils s'interrogent sur l'ergonomie et l'intérêt de certains agencements et appareils parfois

Annexes

Liste des 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 l'occupation des espaces par les habitants.

ACTEURS DU PROJET RENCONTRÉS en décembre 2012 et janvier 2013

- > Élise Gohier, architecte de l'agence RVA
- > Aurélien Duboc, responsable de programmes à la direction de la construction locative, Valophis
- > M. Bouanika, responsable de site - gestion locative
- > Mme Markovic, gardienne - gestion locative
- > M. de Franceschi, direction de l'architecture, Valophis (Expansiel)
- > Claudine Dufat, directrice et Vincent Fraysse, chargé de projet, Solidarité Patrimoine (Icade)

HABITANTS RENCONTRÉS en décembre 2012 et janvier 2013

- > M. et Mme F. : un couple de retraités. Anciens habitants de la rue Niverné, ils vivent dans un T3 de 63 m² avec terrasse, un logement adapté aux personnes vieillissantes.
- > Mme L. : une habitante. Ancienne habitante de la rue du Berry, suite au départ de ses enfants, elle vit seule dans un T1 de 32 m² au RDC avec terrasse.
- > M. R : un habitant qui vit avec sa femme et leur jeune fils. Son second fils issu d'une première union habite chez lui occasionnellement. Ils vivent dans un T4 de 77 m² avec une terrasse.

Bibliographie

SITE INTERNET

- > Site de la mairie de Chevilly-Larue : <http://www.ville-chevilly-larue.fr/.com>, consulté en septembre 2013

ARTICLE

- > BENSADON David et CHAPON Pierre-Marie coord., *10 propositions pour adapter les territoires au vieillissement démographique*, éditions APIL, juillet 2012
- > BOULMIER Muriel, *Rapport Boulmier*, « L'adaptation de l'habitat à l'évolution démographique : un chantier d'avenir », 07/10/2009

Critères de qualité

MONTAGE, PROGRAMME, CONDUITE ET GESTION DE L'OPÉRATION

L'intérêt majeur de l'opération réside dans la grande mixité programmatique de l'ensemble, mise en place grâce à une forte implication des acteurs : ville, congrégation, maître d'ouvrage et concepteur.

La mixité des programmes de logements est accompagnée par une création de services et d'espaces de proximité qui font de l'opération un vrai morceau de ville.

INSERTION URBAINE

Le projet mise sur la continuité paysagère et fait du site un îlot ouvert sur la ville.

La nouvelle traversée Nord-Sud, véritable promenade piétonne plantée, est un élément fort de liaison entre le pôle de la mairie et le nord de la commune. L'implantation en peigne des bâtiments procure des vues sur le monastère et une porosité bienvenue avec le contexte urbain.

DIMENSION ESTHÉTIQUE

Le traitement des façades participe à donner une image noble à l'ensemble. L'ABF a joué un rôle important dans le choix des matériaux, et des compromis ont pu être trouvés entre respect de la valeur patrimoniale et coûts. Ainsi des matériaux comme la brique brune, ou le PVC plaxé, ainsi que les gardes-corps en verre dépoli font de ce projet un ensemble harmonieux et bien articulé avec son environnement. Les espaces extérieurs sont particulièrement soignés et généreux bien que souvent inaccessibles. Les prolongements extérieurs sont minéraux afin de garantir une image maîtrisée de l'ensemble et garantir son entretien.

FONCTIONNALITÉ, HABITABILITÉ, VALEUR D'USAGE

La volonté de la maîtrise d'ouvrage a été de réfléchir à l'évolutivité des logements. Bien que les typologies soient peu novatrices, les logements sont presque tous équipés de prolongements extérieurs. La différence de superficie entre la promotion privée et le logement social est essentiellement absorbée par des circulations plus compactes ne nuisant pas à la fonctionnalité du logement. Les circulations et les conflits de portes sont, parfois, des freins à l'habitabilité des logements.

CHOIX CONSTRUCTIFS ET TECHNIQUES

Des moyens ont été mis en place pour atteindre le label BBC : isolation en laine de verre de 14 cm avec rupteurs de ponts thermiques verticaux et horizontaux, panneaux solaires et géothermie. L'ensemble est réalisé en béton armé.

INNOVATION

Cette résidence constitue un véritable laboratoire pour l'écologie : l'expérimentation pour la création d'un logement évolutif a vu la mise en place de 2 logements test équipés du programme SIGAAL. Celui-ci anticipe l'évolutivité des logements par la mise en place d'un système de domotique : des câbles circulent dans les murs et pourront servir à connecter les logements avec l'extérieur. Une réflexion sur le repérage dans l'appartement (couleurs) et sur l'adaptation de la cuisine aux personnes vieillissantes complète l'expérimentation.

DIMENSION ENVIRONNEMENTALE

Le label BBC est atteint assez facilement pour le lot C. Le traitement des espaces extérieurs donne une qualité environnementale à l'ensemble, notamment par un système de rétention d'eau à la parcelle, en créant des noues plantées et en végétalisant la dalle du parking par une épaisseur de terre rapportée de 40 cm.

Fiche technique

281 LOGEMENTS MIXTES AU CLOS ST-MICHEL, CHEVILLY-LARUE

Programme : construction de 281 logements et création d'une nouvelle voie

Lot B :

B1 : locatif social (44 lgts) [Valophis] + commerces / B2-B3 : promotion privée (108 lgts) / B4 : locatif libre (42 lgts)

Lot C :

C1 : accession sociale (18 lgts) / C2 : logements loués adaptés aux personnes âgées/mobilité réduite (17 lgts), C3A et C3B : locatif social (52 lgts) [Valophis]

> L'analyse des logements porte sur le lot C uniquement, qui présente un pannel représentatif de la mixité de l'opération.

Nombre de pièces des logements : du T1 au T5

Surfaces (moyenne) des logements :

T1 (locatif social) : 35 m²

T2 (accession) : 45 m² - T2 (locatif social) : 48 m²

T3 (accession) : 60 m² - T3 (locatif social) : 63 m²

T4 (accession) : 80 m² - T4 (locatif social) : 85 m²

T5 (locatif social) : 95 m²

Orientations des logements :

Double, triple ou quadruple orientations pour les T3-T4-T5
56 % des logements sont mono orientés [T1 et T2 uniquement]

Pièces supplémentaires :

Cagibi (2 m² env.) dans les T4-T5 soit 23 % des logements

Type d'intervention : construction neuve

Modalité de choix de la MOE : Concours et désignation

LOCALISATION

Adresse : angle rue Bicêtre et rue Henri-Cretté

94550 Chevilly-Larue

Contexte : quartier historique du Clos-St-Michel, tissu hétérogène (quartier historique, zone d'activités, M.I.N)

Nombre d'habitants de la commune : 18 700 hts
(INSEE 2009)

INTERVENANTS

Maîtrise d'ouvrage du lot C : Icade Promotion et la SCI le Clos Saint-Michel

Maîtrise d'œuvre : Cabinet Renaud-Vignaud et Associés (RVA) architecte mandataire et Agence Valero-Gadan (lot B3)

Bureaux d'études : Technis (mandataire MOE pour l'aménagement), I2C (lot C), BET TCE, BETOM, ACCE, I2C

Entreprise générale : Corps d'états séparés

Gros oeuvre du lot C : Les Maçons Parisiens

Gestionnaire : Valophis (lots B1, C2, C3) et AMUNDI (B4)

CALENDRIER

Concours : 2008

PC : juillet 2008

Chantier : B1 - B3 : 2009, C : 2010, B4 : 2011

Livraison : B3 : septembre 2011 / B1-C : décembre 2011 / B4 : 2013

SURFACES

Parcelle : 26 000 m² (lotissement)

SHON : 20 000 m²

COÛTS

Coûts travaux : 18 000 000 € HT, (valeur 2011)

Subventions : Projet SIGAAL : 5 200 000 € sur 3 ans
[Bretagne, CHU de Nice, CSTB, Deltadore, Mondial Assistance]

MATÉRIAUX

Structure : Béton

Isolation : laine de verre 14 cm

Toiture : terrasse avec étanchéité, partiellement végétalisée

Menuiseries extérieures : PVC plaxé

Aménagements extérieurs : arboretum, circulation douce

ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Chauffage et eau chaude sanitaire : panneaux solaires + géothermie

Rédaction : Élise Giordano (architecte, URCAUE), Hélène Suire (chargée de mission, URCAUE), Anne-Marie Monier (architecte, CAUE 94)

Conseils méthodologiques : Agnès Deboulet et Rainier Hoddé (LAVUE, UMR 7218 du CNRS)

Graphisme : CHEERI

Contact : am.monier@caue94.fr

Retrouvez cette fiche sur : www.urcaue-idf.fr et www.ekopolis.fr

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