

# Requalification de la résidence Paul Langevin, Montfermeil (93)

Observatoire de la qualité architecturale  
Janvier 2011



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 variées sont sélectionnés par l'URCAUE et analysés sur la base des 7 critères de la qualité architecturale de l'Observatoire.

Pour enrichir le corpus de 31 analyses publiées en 2007 et 2008, une nouvelle série de dix fiches a été produite en 2010 en intégrant deux évolutions majeures :

- 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.

Pour cette nouvelle série, le thème de la réhabilitation a été privilégié.

L'analyse de la qualité d'usage 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](http://www.lavue.cnrs.fr)). Elle est basée sur une série d'entretiens qualitatifs menés sur échantillonnage non représentatif 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 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](http://www.urcaue-idf.fr) dans la rubrique Observatoires.

# Sommaire

<b>Visite commentée</b>	<b>p 4</b>
Repères	3
1 > Insertion urbaine	4
2 > État des lieux et diagnostic	6
3 > Acteurs du projet et planification	8
4 > Programme et intentions	9
5 > Construction, chantier et matériaux	10
6 > Espaces intérieurs, typologie, fonctionnalité	11
7 > Enveloppe et lumière	15
8 > Aménagements extérieurs et biodiversité	16
9 > Equipements et performance	17
10 > Habiter la Résidence Paul Langevin	18
<b>Annexes</b>	<b>p 22</b>
Liste des entretiens	22
Bibliographie	22
<b>Critères de qualité</b>	<b>p 23</b>
<b>Fiche technique</b>	<b>p 24</b>

# Repères

**Programme :** démolition de 20 logements, réhabilitation et résidentialisation de 85 logements

**Localisation :** rue Paul Langevin, 93370 Montfermeil

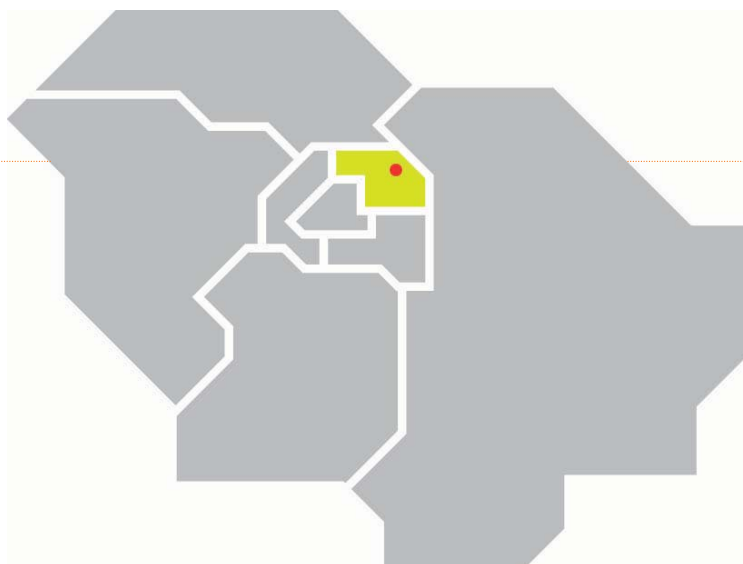
**Date de livraison :** juin 2007 (réhabilitation) et novembre 2008 (résidentialisation)

**Surface :** 5 700 m<sup>2</sup> (6 870 m<sup>2</sup> avant la démolition)

**Coût travaux total :** 4 647 409 € HT

**Maître d'ouvrage :** OPIEVOY (Orly Parc à l'origine du projet)

**Architecte :** Alexandre Eléfant architecte



L'intérêt de ce projet repose sur un important travail de requalification urbaine sur un territoire en déshérence depuis plusieurs décennies. C'est une opération qui se développe sur le long terme, cherche des solutions au plus près des habitants sans occulter l'existant et le contexte, leurs qualités et leurs défauts. À la fois humble et respectueuse, elle n'en demeure pas moins de grande envergure et ambitieuse sur les objectifs à mener, aussi bien dans la qualité des espaces publics que dans celle des usages.

*« Le parc immobilier était en déshérence. Après plusieurs réhabilitations timides ou abandonnées sur certains éléments de l'ensemble, il fallait inverser la tendance. Qu'un quartier perçu comme négatif devienne désirable. »*

*Alexandre Eléfant, architecte*



# Visite commentée

## 1/ INSERTION URBAINE ET TERRITOIRE

La résidence Paul Langevin se situe côté Montfermeil au sein de la cité dite des Bosquets, dans le quartier du plateau à Clichy/Montfermeil. Situé à 15 kilomètres à l'est de Paris, cet ensemble réparti sur les deux communes comprend 4 700 logements sur 60 hectares et 20 000 habitants.

Construite par l'architecte Bernard Zehrffuss au milieu des années 1960 sur des terrains privés gagnés sur la forêt de Bondy, la cité des Bosquets (1 075 logements) et son homologue clicheois, la Forestière (508 logements), réalisées plus tardivement, ont été confrontées très rapidement à des difficultés de commercialisation. Réalisées par des investisseurs privés à la suite de l'annonce du projet finalement avorté d'autoroute A87 qui devait relier Marne-la-Vallée à Roissy, elles sont très vite entrées dans un processus de paupérisation et de dégradation. Le quartier est alors caractérisé par une forte prédominance de copropriétés en difficulté. Les traces de l'A87 sont encore visibles devant la mairie de Clichy où une grande pelouse devait être transformée en bretelle autoroutière. Bien qu'ayant, en un sens, échappé au morcellement territorial lié à la présence d'une autoroute et à ses nuisances, les cités n'en demeurent pas moins délaissées, éloignées des transports publics et des commodités et de fait totalement enclavées. Seules quelques lignes de bus relient le quartier au RER E.

Pour remédier à ces problèmes, le quartier a été intégré dans le périmètre d'intervention du Projet national de renouvellement urbain (PNRU). Il a fait l'objet d'une convention signée en 2004 et constitue un des rares PRU intercommunaux. Le secteur constitue en effet une entité urbaine répartie sur deux communes, aux tendances politiques différentes gauche/droite.



Vue aérienne du site : bordée par la forêt de Bondy et un quartier résidentiel, la cité est limithrophe avec la ville de Clichy-sous-Bois.

Le projet de rénovation urbaine avait été amorcé en 1992 grâce au lancement d'une étude urbaine auquel avait participé l'agence Alexandre Eléphant. La création d'un SCOT avait débouché sur la désignation de deux urbanistes, un sur Clichy et un sur Montfermeil, respectivement l'agence Bécard et l'agence RDE en 2002-2003. Deux Zones d'aménagement concerté (ZAC) ont été créées pour réaménager le quartier du plateau avec un projet de Transport en commun en site propre (TCSP), attendu en 2015 et qui a vocation à désenclaver le site. Il s'agissait aussi de créer une centralité au sein d'un tissu hétéroclite composé de longues barres, de tours et de zones pavillonnaires. Ce projet a constitué un premier pas vers plus de perméabilité mais encore très largement insuffisant.

Outre l'OPIEVOY et l'OPHLM, bailleurs déjà présents dans le quartier, différents intervenants ont joué un rôle dans l'opération. Le bailleur social I3F a réalisé sur le même site 1 100 logements, pour reloger mais aussi attirer de nouvelles populations.

Au sein de la cité des Bosquets, la résidence Paul Langevin était, à l'origine, le seul bâtiment à avoir le statut de logement social. Elle a été construite en 1965 par la SA HLM Orly Parc. Élevée sur R+4, elle comportait initialement 105 logements répartis sur 10 cages d'escalier. En 2001, la SA HLM Orly Parc a été rachetée par l'OPIEVOY, désormais propriétaire d'un ensemble de 6 000 logements dont 1 400 à Clichy-Montfermeil.



Vue du bâtiment d'origine : la façade sud s'ouvre vers le groupe scolaire.

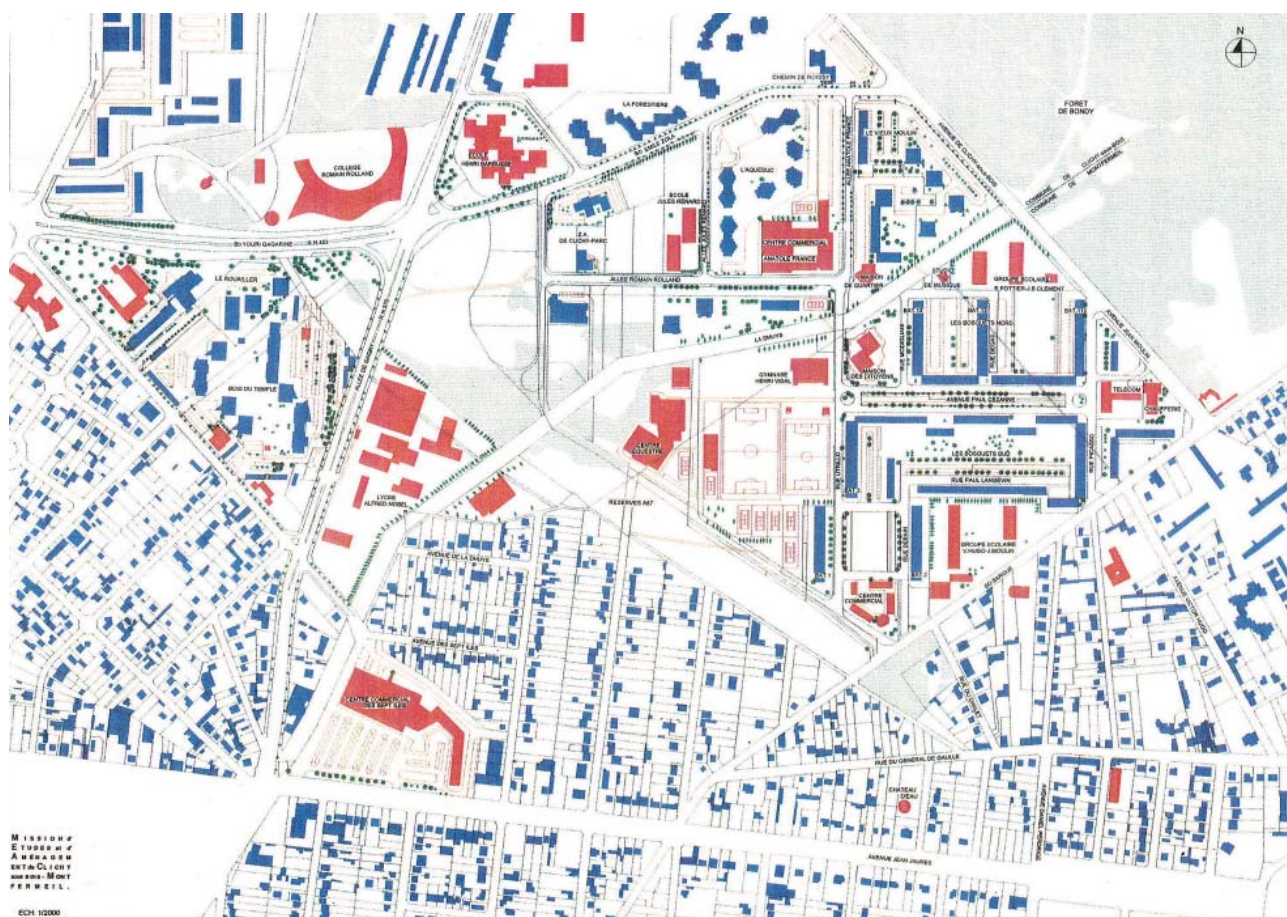
© Alexandre Eléphant architecte



## 2/ ÉTAT DES LIEUX ET DIAGNOSTIC

Avant la requalification, la cité des Bosquets se composait de longues barres d'une hauteur variant entre R+4 et R+10, longées par la Forestière au nord, un tissu formé par des pavillons anciens au sud et un long mur aveugle à l'est derrière lequel s'étend la forêt de Bondy. Elle était marquée par l'absence de trame viaire. Les bâtiments délimitaient un îlot rectangulaire totalement fermé, dans lequel il était très difficile de pénétrer. Recréer de la perméabilité et de l'ouverture était l'une des ambitions de la rénovation urbaine de la cité avec la création de voies. Le cœur d'îlot s'articulait entre places de parkings et colline pauvrement paysagée en pied d'immeuble.

Bordée par une rue en anneau, la résidence Paul Langevin souffrait d'une désorganisation des espaces et d'une dégradation générale du bâti. Le quartier était également en proie à des actes de vandalisme et d'incivilité. Cependant, le bâti ne révélait pas de pathologie grave et le site a des qualités comme la proximité de la forêt de Bondy.



Plan de l'état avant requalification.



Les halls d'entrée situés en façade nord de manière répétitive créaient un développé de façade excessivement long, caractéristique de ce type d'ensemble urbain. Le plan des logements à double orientation offrait des pièces humides au nord et des séjours dégagés au sud vers le groupe scolaire. L'immeuble souffrait d'une dégradation importante du bâti. Les caves étaient dévastées, la gestion des poubelles posait problème au sein de la résidence. Les halls, d'une superficie très réduite, n'assuraient pas la fonction de transition entre l'espace public et l'espace privé. Le problème d'humidité au sein de l'immeuble était général. En façade, les menuiseries en bois ne garantissaient aucun confort thermique ni d'étanchéité, et les cloisons entre cuisine et salle de bain étaient totalement altérées par l'eau qui s'y était accumulée. L'électricité n'était plus aux normes et l'acoustique, médiocre. Le quartier était perçu de manière extrêmement négative. L'intervention prévoyait d'inverser le processus de dégradation, de porter une attention forte au parti architectural, de réfléchir à des démolitions ciblées pour mettre en valeur les atouts du site.



© Alexandre Eiefont architecte



© Alexandre Eiefont architecte

*En haut et à gauche :  
vues sur la façade sud avant requalification.*

*Ci-contre :  
Vue avant requalification : la façade nord.*

### 3/ ACTEURS DU PROJET ET PLANIFICATION

En 2005, l'OPIEVOY a lancé une étude et une consultation pour la requalification de la résidence Paul Langevin, dans une cité désormais découpée en îlots attribués à différents maîtres d'ouvrage. La consultation a été remportée par l'agence Alexandre Eléphant Architecture, armée d'une bonne expérience de la réhabilitation et d'une excellente connaissance du terrain, due à la réalisation d'études sur le plateau dans les années 1990. Le terme 'requalification' est utilisé ici pour désigner sur la résidence l'ensemble coordonné de démolition partielle, de réhabilitation en site occupé des logements non détruits et de résidentialisation de leurs abords.

Les démolitions ciblées se sont terminées fin 2007, pour laisser place à la réhabilitation, puis à la résidentialisation livrée en novembre 2008. Alexandre Eléphant souhaitait tirer le meilleur parti des bâtiments et ne pas faire table rase de l'existant qui possédait selon lui des qualités sur lesquelles il pouvait s'appuyer. Il a proposé de travailler sur une trame urbaine comme base de renouvellement, pour une réhabilitation portant sur l'intérieur des logements, les façades, la toiture et les parties communes.

L'architecte a eu le souci pendant le projet de maîtriser les coûts par un dessin très détaillé et par le choix des matériaux. Alexandre Eléphant privilégie souvent un matériau peu onéreux qu'il décline à partir d'une taille standard d'usine pour limiter les chutes et éviter les surcoûts de matière ou les pertes.

Le budget de l'opération reste malgré tout élevé par rapport à d'autres réhabilitations, pour la qualité des prestations en façade, en accord avec le souhait des élus, et les adaptations faites dans les logements en dialogue avec les locataires. Ces préoccupations doivent en contrepartie éviter de futurs travaux, par les locataires et par le bailleur. Le coût de la résidentialisation a augmenté pendant le projet, le maître d'ouvrage ayant à l'époque peu d'expérience en ce domaine.

*« La rue Langevin est un anneau. Il fallait couper cet effet. Or, nous avons des atouts majeurs : la façade sud du bâtiment qui comprend les séjours est orientée vers le groupe scolaire et la verdure. Par conséquent, il existait une ouverture vers le lointain et vers un espace dégagé et planté, sans grande nuisance au premier plan. »*

*Alexandre Eléphant, architecte*



Principe d'aménagement proposé par l'agence Alexandre Eléphant, provoquant des démolitions pour créer des voies nord-sud, l'arasement de la butte au sein de l'îlot Paul Langevin, la résidentialisation des immeubles et la création de parkings. La voie est-ouest prévue au cœur de l'îlot a finalement été construite entre la résidence Paul Langevin et le groupe scolaire.

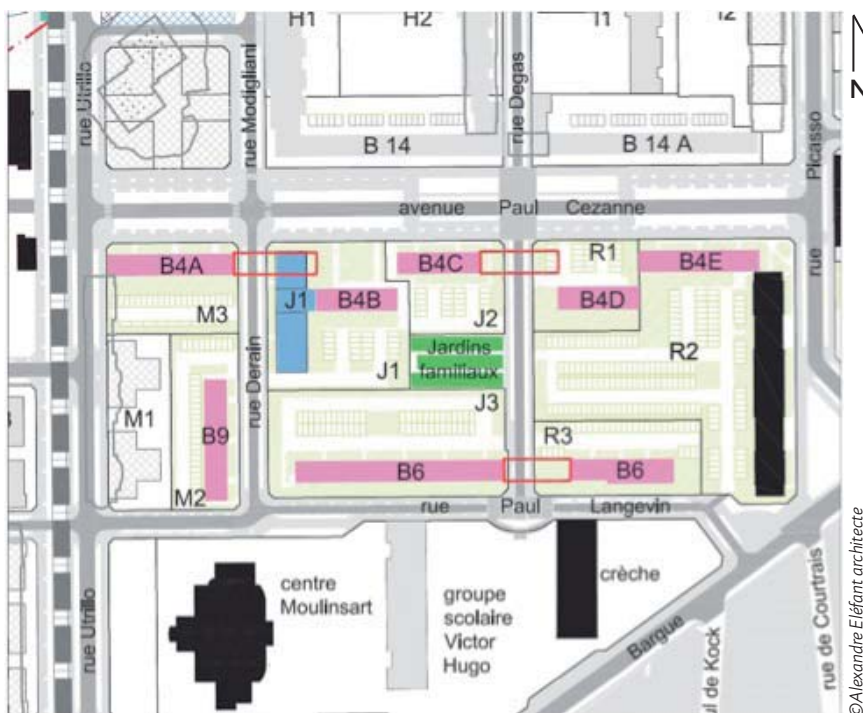


## 4/ PROGRAMME ET INTENTIONS

La résidence était marquée par l'existence d'un passage piéton engazonné mal défini entre le bâtiment et le groupe scolaire vers lequel elle se tournait sur sa face sud. Il s'agissait d'organiser la voie publique côté nord en créant une gradation spatiale entre la voie, les halls orientés au nord et la restructuration des espaces extérieurs. Bien que l'architecte ait été déjà désigné, la ville a opté pour le passage de la voie le long du groupe scolaire au sud et proposé de retourner les halls en façade sud. Alexandre Eléfant a cependant décidé de préserver son principe de gradation entre les espaces en conservant une façade nord orientée vers les services, c'est-à-dire les espaces de stationnement, le local des encombrants, les cheminements piétons. Les halls entourés de pelouse en pied d'immeuble n'ont pas changé de localisation et demeurent pour des raisons structurelles, économiques et techniques côté nord.

Les locaux de tri sont externalisés au pied de chaque hall pour limiter leur circulation et éviter que les poubelles ne s'accumulent à l'entrée de la résidence. Ainsi, le vidoir disparaît de la vue au profit d'un hall agrandi, étendu vers l'extérieur, souligné et protégé par un auvent.

Parallèlement, l'architecte a réfléchi à des démolitions ciblées qui puissent, associées à un principe de trame urbaine et à la résidentialisation, apporter de la qualité à la requalification et favoriser la réappropriation du site par les locataires. La démolition de deux cages d'escaliers, soit 20 logements, rompt l'extrême répétitivité de l'ensemble et permet le passage d'une nouvelle voie favorisant le désenclavement et le retour à un plan masse composé d'îlots résidentiels. Orienté vers le groupe scolaire, le bâtiment se fractionne désormais en deux parties non symétriques composées de 35 et de 55 logements sur lesquels a porté la réhabilitation à proprement parler.



Projet d'aménagement final.

## 5/ CONSTRUCTION, CHANTIER ET MATÉRIAUX

Pour Alexandre Eléfant, « la réhabilitation n'est pas une simple remise à niveau du patrimoine ». Son propos s'articule sur l'intégration des contraintes et la valorisation d'un patrimoine délaissé en proposant des solutions de qualité au plus proche du budget tout en maîtrisant la complexité du chantier.

L'architecte a dû en parallèle gérer la difficulté d'intervenir en milieu occupé et au plus proche des habitants. Leurs avis sur les travaux dans leur logement ont été recueillis et pris en compte. Chaque logement a été relevé, identifié, annoté selon les remarques de chacun. Le plan type proposé pour les cuisines et les salles de bains a ainsi été adapté dans la mesure du possible. Un appartement témoin a été réalisé pour permettre d'engager les échanges et pour rassurer les habitants sur la nature des travaux. Le dialogue a été constant et permanent entre les habitants, les entreprises et l'architecte. Travailler en site occupé sur les pièces d'eau et la cuisine a nécessité une organisation rigoureuse, un respect de chacun, l'appui des occupants et un suivi très strict du calendrier. Toute dégradation devait aussi être évitée c'est pourquoi un état des lieux systématique des appartements a été établi avant leur mise en protection.

Pour compléter son travail, l'architecte a collaboré avec un paysagiste et une coloriste sur l'agencement des matériaux pour obtenir une harmonie de l'ensemble.

En 2007, une charte d'insertion a été mise en place par la région. L'entreprise générale a recruté des personnes en insertion, pour un total de 5% des heures travaillées.



*Le pignon a été retraité. Les menuiseries fines des garde-corps ont été conservées ; cependant un filtre a été ajouté afin de protéger le balcon des regards.*

© Alexandre Eléfant architecte

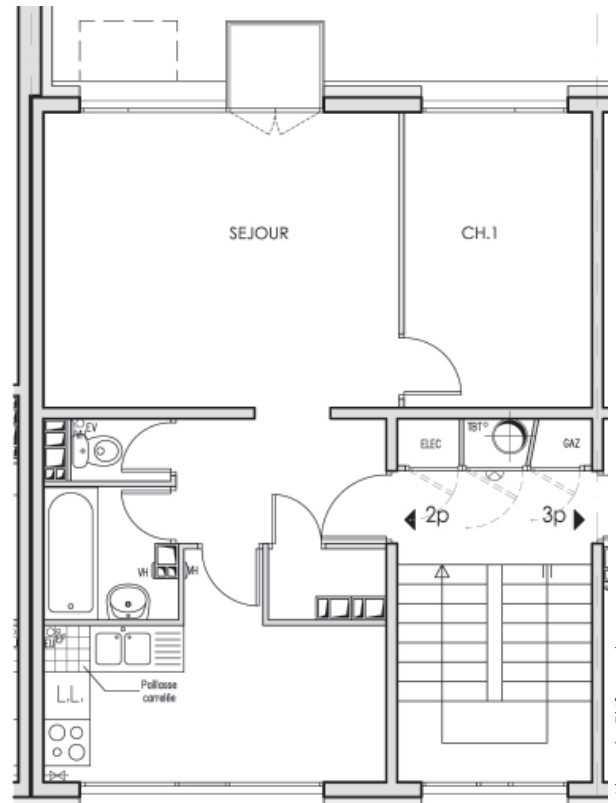
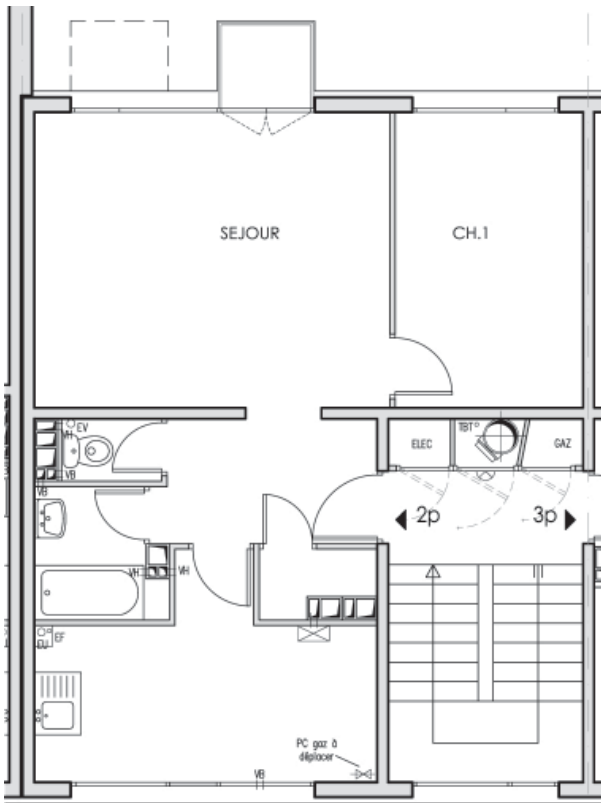


*Vue façade nord avec les extensions des halls en construction.*

© Alexandre Eléfant architecte

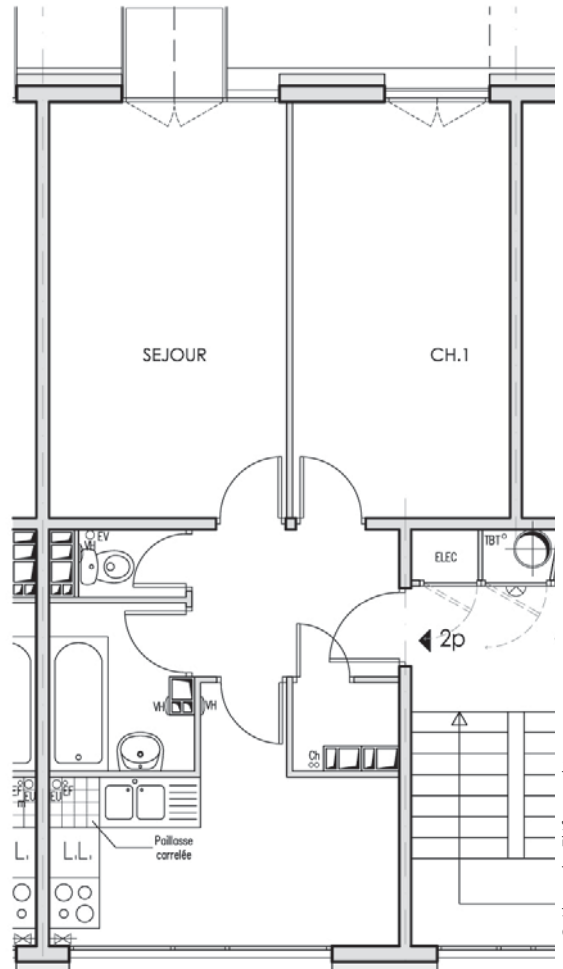
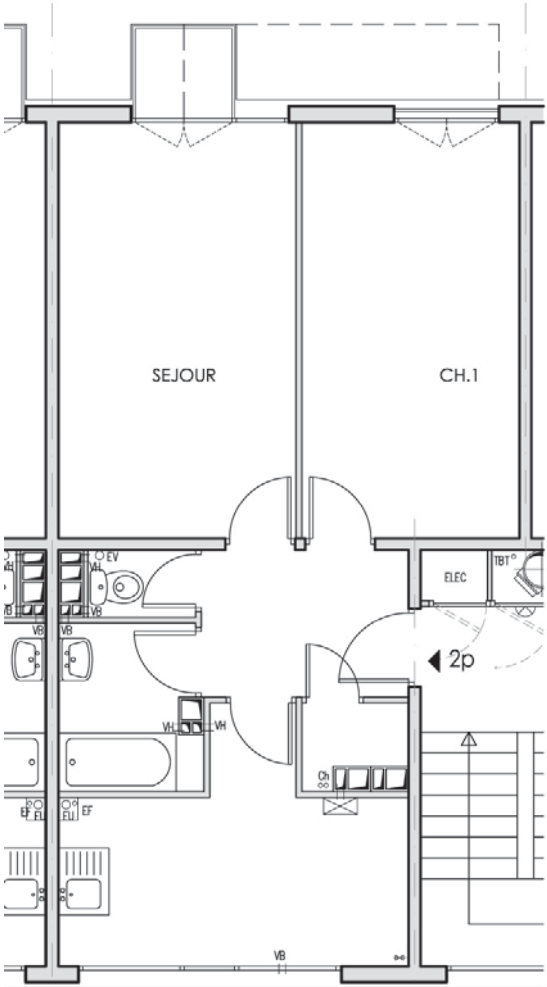






© Alexandre Eléfant architecte

Plan de l'état existant (à gauche) et projeté (à droite) d'un T2 de type A.

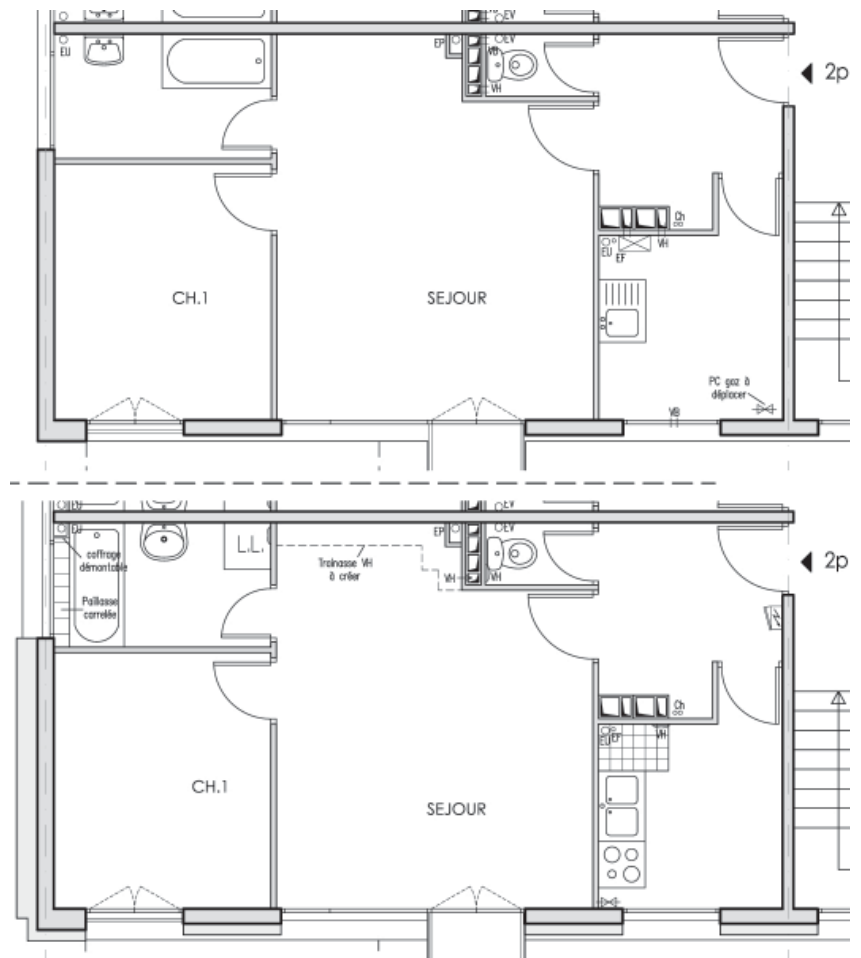


© Alexandre Eléfant architecte

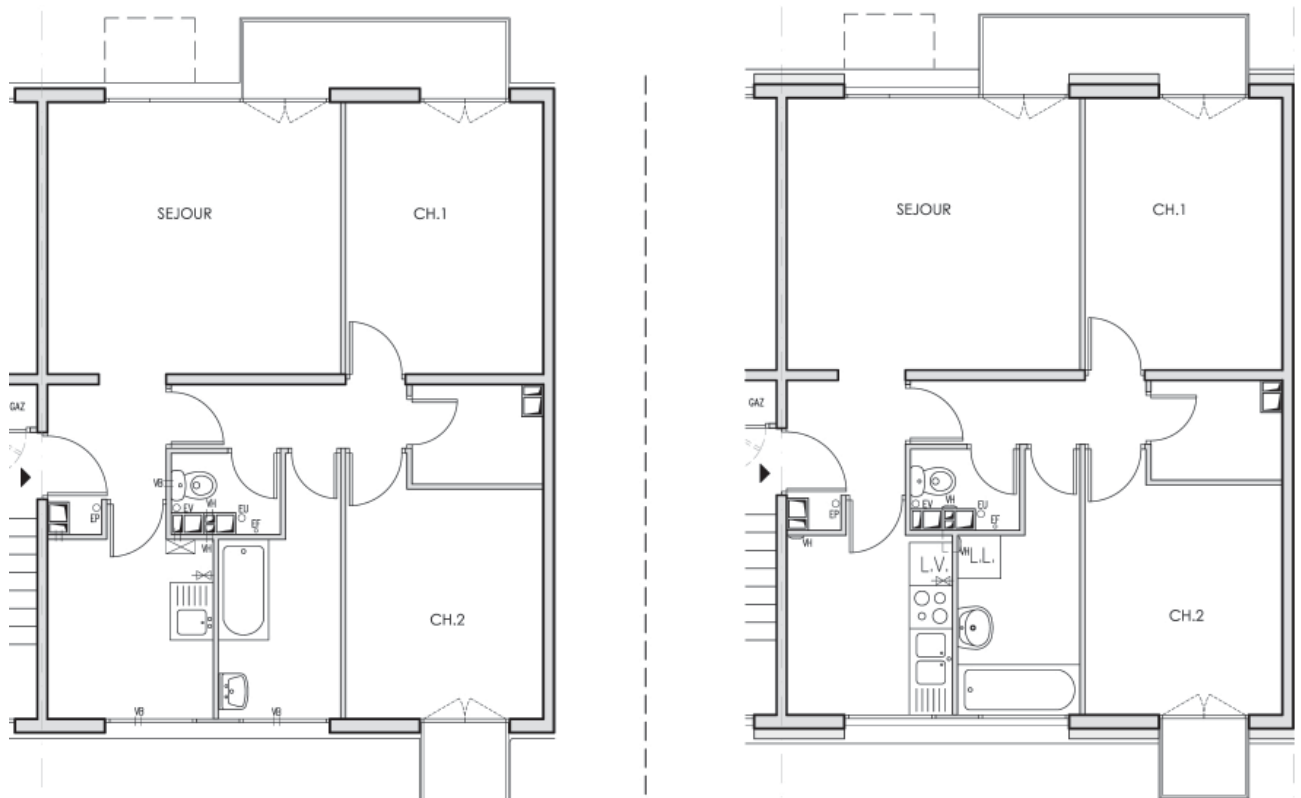
Plan de l'état existant (à gauche) et projeté (à droite) d'un T2 de type B.



Les espaces intérieurs ont été réorganisés. De la place a été réservée à l'installation de machines à laver le linge dans les salles de bains, et de plans de travail véritablement fonctionnels dans les cuisines.



Plan de l'état existant (en haut) et projeté (en bas) d'un T2 de type D.



Plan de l'état existant (à gauche) et projeté (à droite) d'un T3.

Le diagnostic a mis en évidence des salles de bains mal conçues et mal disposées, dotées d'une fenêtre trop large par rapport à leur taille, peu étanches et à l'origine de gros problèmes d'infiltration se prolongeant jusqu'à la paroi de séparation avec la cuisine. Les pièces d'eau et la cuisine ne correspondaient plus aux normes sur les installations électriques et étaient insuffisamment pourvues de prises au regard des standards contemporains. L'architecte a proposé de réduire la fenêtre sans pour autant casser la dynamique du dessin de la façade et de changer la baignoire de place. Il a prévu un doublage, un remplacement des cloisons existantes gorgées d'eau et un encapsulage des sols existants amiantés par un revêtement PVC plus résistant que ceux habituellement posés à l'intérieur des logements. Dans la cuisine, il a proposé de réorganiser les plans de travail par rapport aux équipements et selon les cas par rapport à la fenêtre. L'aménagement fonctionnel réalisé permet ainsi d'optimiser les espaces.



© Alexandre Eléfant architecte



© Christelle Lecœur

© Alexandre Eléfant architecte

*En haut, vues de la salle de bains d'origine (à gauche) et le projet présenté aux habitants (à droite).*

*En bas, vues d'une salle de bain d'origine (à gauche) et de celle de l'appartement témoin (à droite).*

*La fenêtre est réduite, la baignoire repositionnée, l'ensemble est carrelé, une place est conservée pour la machine à laver le linge.*



## 7/ ENVELOPPE ET LUMIÈRE

Alexandre Eléfant a choisi dans le cadre de la réhabilitation de rehausser les traits majeurs de la façade d'origine, dessinée par Zehrfuss.

Elle se composait de longs pilastres en grès cérame beige clair. Les planchers étaient soulignés par une ligne épaisse noire. La façade menuisée était teintée de gris et animée par les balcons sombres soulignant la variété des typologies de manière subtile. Aucune occultation, sauf au rez-de-chaussée, n'obturait les fenêtres traitées en creux pour former une légère ombre.

L'architecte développe un langage architectural dont la nature des éléments, leur fonction ou leur couleur, articulent la nouvelle façade. Il reconstitue l'effet de contraste préexistant entre les matières, les épaisseurs tout en isolant le bâtiment par l'extérieur (complexe laine de roche + bardage en résine). Les baies sont approfondies pour accentuer les reliefs. Alexandre Eléfant recherche l'effet de régularité en renforçant les pilastres capotés blancs. Le soubassement est repris en brique de béton, un matériau épais qui ancre les bâtiments dans le sol et marque une rupture avec les quatre niveaux d'habitations terminés par un garde-corps en ferronnerie sur les acrotères. Les balcons sont semi-occultés pour préserver l'intimité et éviter de révéler leur occupation. La présence de fenêtres PVC blanches est intégrée au dessin au préalable pour s'intégrer dans l'ensemble. Le pignon, ponctué de quelques ouvertures, est accentué comme signal par un bardage en panneaux de résine couleur bois sombre de la même matière que les allèges.



© Alexandre Eléfant architecte

Détail de façade : jeu sur les épaisseurs des éléments constituant l'enveloppe.

## 8/ AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS ET BIODIVERSITÉ

Les balcons du rez-de-chaussée ont été supprimés afin d'éviter toute dégradation. La place devant la loge du gardien marque un espace urbain clairement défini qui crée une rotule entre le groupe scolaire et la cité. Quelques arbres associés à un pavage dessiné renforcent le caractère urbain de l'ensemble. Souhaité ouvert par l'architecte, cet espace est finalement clôturé car la mairie craignait que son appropriation ne génère trop de nuisances. La relation d'usage avec le groupe scolaire se perd au profit d'un lien qui demeure simplement visuel.

Les espaces extérieurs sont plantés. À terme, les locaux en résille métallique pour les déchets encombrants sur les parkings seront recouverts de végétation. Il ne s'agit pas de faire disparaître l'architecture sous le végétal mais de s'appuyer sur celui-ci pour renforcer la structure et la lisibilité des espaces créés.

La résidentialisation est venue renforcer l'intégration de la résidence Paul Langevin en soulignant la constitution de deux ensembles immobiliers par la pose de clôtures à taille humaine. Elle a permis la restructuration des espaces extérieurs : les espaces verts, les aires de stationnement, le local encombrants extérieur et les cheminements piétons. L'aménagement spécifique de chaque espace permet de clarifier et d'organiser les usages. Il favorise en outre l'appropriation de la résidence par les locataires.



*Vue sur la voie nouvellement créée traversant l'îlot Paul Langevin depuis le parvis du groupe scolaire. Au pied de la résidence, la loge du gardien s'ouvre sur une place souhaitée ouverte par l'architecte mais finalement clôturée.*

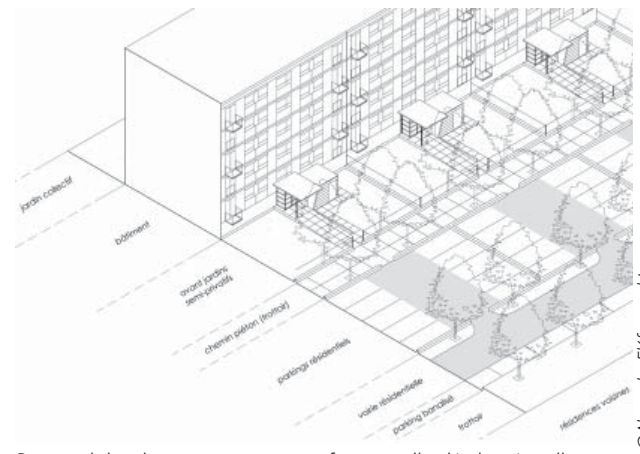
© Cécile Katz/CAUE 93





Vue des halls et de leur extension en façade nord.

© Alexandre Eléfant architecte



Principe de bandes programmatiques et fonctionnelles développé par l'agence.

© Alexandre Eléfant architecte

## 9/ ÉQUIPEMENTS ET PERFORMANCE

Les murs en béton préfabriqués d'origine, qui présentaient des problèmes d'étanchéité, n'étaient pas isolés thermiquement ni acoustiquement. Ces murs existants étaient allégés par un vide d'air, ils créaient un effet de paroi froide l'hiver et de condensation à l'intérieur. Malgré l'absence d'objectifs de performance dans le programme de la part de la maîtrise d'ouvrage, l'architecte a proposé d'isoler le bâtiment par l'extérieur pour remédier à ces problèmes, permettant par la même occasion d'améliorer le confort et de réduire les consommations de chauffage. L'absence de traitement à côté des nouvelles menuiseries aurait de plus pu générer une condensation localisée.

Les façades ont donc été isolées par des panneaux de laine de roche de 75 mm d'épaisseur en partie courante et de 30 mm pour les tableaux, voussures et appuis (encadrements des fenêtres). L'isolation thermique a également été renforcée en toiture par une mousse de polyuréthane et les planchers du rez-de-chaussée ont reçu un flochage en ouate de cellulose depuis les caves. Les anciennes menuiseries en bois ont été remplacées (châssis complets) par des menuiseries en PVC avec double vitrage.

La chaudière gaz a été conservée et la chaleur est émise dans les appartements grâce à des planchers chauffants. L'installation a été rééquilibrée à la suite des travaux. Toute l'installation électrique a été refaite à neuf et les chauffe-eau gaz ont été remplacés en conservant la même source d'énergie. Concernant le confort d'été et les risques de surchauffe sur la façade sud, aucune protection n'est mise en œuvre. Cet aspect n'a pas été intégré dans le budget.

## 10/ HABITER LA RÉSIDENCE PAUL LANGEVIN

Tous les habitants rencontrés vivaient déjà dans leurs logements actuels avant la requalification. Les entretiens ont été réalisés auprès des locataires en décembre 2010, période pendant laquelle ils subissaient de nouveaux travaux au sein de leur domicile pour le remplacement des gaines de descentes d'eaux pluviales. Tous les occupants rencontrés se sont étonnés et plaints que ces travaux n'aient pas été réalisés lors de la réhabilitation, qui s'était déroulée au printemps.

Les travaux en sites occupés sont toujours des « bouleversements » dans le quotidien. Les pièces doivent être provisoirement libérées, restreignant l'espace disponible pour la famille. Les ouvriers doivent intervenir dans des espaces privés, en générant bruits et déchets. Les habitants de la partie démolie ont été relogés dans des logements vacants de la résidence auparavant refaits à neuf.

*« Ils ne pouvaient pas faire ça en 2007-2008 ? Non c'est maintenant, en plein hiver, pour les fêtes de Noël qu'ils nous font ça! »*

Mme J.

*« Ceux qui ont été relogés, ceux du 12 et du 14, ils ont été relogés dans un appartement tout neuf, tout refait. Ils ont eu de la veine ! »*

Mme T.



© Cécile Katz/CAUE93

Vue sur l'entrée de la résidence. La résidence est longée par une bande piétonne continue avec la voie d'accès au parking. Au centre de l'îlot, le local encombrant grillagé doit être recouvert de végétation.

## DANS LE QUARTIER

Un marché a lieu deux jours par semaine mais il y a peu de commerces de proximité dans le quartier. Pour les automobilistes, de nombreux supermarchés sont accessibles mais pour les piétons il faut compter au moins 20 minutes de marche ou prendre les transports en commun. Dans ce quartier, il existe des problèmes de conflits intergénérationnels avec lesquels les habitants vivent au quotidien. La population du quartier se compose d'habitants d'origines et de cultures très diverses. Des associations de quartier organisent des cours de français pour les étrangers. La maison de quartier de Clichy propose également des activités pour les jeunes.

*« Ah il n'y a rien ici, (...) on a le marché le mercredi et le samedi matin, c'est tout. Il y a une très belle boucherie, moi je me sers là-bas. Autrement il y a [un supermarché discount] mais c'est à zomin de marche, (...) ou alors je prends le bus 146 qui m'emmène à Livry-Gargan [dans un grand supermarché]. »*

Mme J.

## DANS LA RÉSIDENCE

Tous les appartements ont été équipés de portes blindées, les entrées d'immeubles de digicodes, qui permettent d'assurer une plus grande sécurité dans un quartier sujet à la petite délinquance. Les locataires actuels n'ont plus de caves parce qu'elles ont été fermées à la suite de squats, mais tous les logements sont équipés d'un cagibi. Les résidents peuvent louer une place de parking. Celui-ci n'est pas sécurisé car la porte a toujours été hors service et reste toujours ouverte.

La mise en place de boîtes aux lettres a permis de personnaliser les entrées de chaque immeuble et de le valoriser aux yeux des habitants. La création du local poubelle a permis de mettre en place le tri sélectif et celle du local encombrants est très appréciée également. L'isolation sonore entre les logements n'a pas été améliorée bien qu'elle soit mauvaise, notamment pour les bruits de chocs.

Les relations entre les habitants n'ont pas particulièrement changé depuis les travaux. Il y a peu d'échange entre eux. La forte mobilité résidentielle et la diversité culturelle génèrent un manque de communication, facteur de conflits qui freine les simples relations de cohabitation. La présence du gardien est très appréciée, il semble être la seule personne à avoir établi des liens avec l'ensemble des résidents. Les réunions mensuelles organisées par le gestionnaire pour faire le point sur les dysfonctionnements sont les seules occasions où les habitants se réunissent.

*« Le gardien, il est charmant et aimable. Et puis moi qui suis toute seule, si j'avais un petit pépin, il me dépannerait. »*

Mme T.

*« On est réuni tous les mois et demi par l'Opievoy avec la ville de Montfermeil pour savoir ce qui va ou pas. (...) Ça se passe là, à Moulinsard, derrière l'école. »*

Mme T.

*« J'enlève la nuit l'interphone. Je le débranche parce qu'il y a des mômes qui s'amusent à sonner n'importe où (...) Parce que les gens qui viennent me voir ils téléphonent avant et puis voilà. (...) De toute façon si quelqu'un vient frapper à la porte c'est quelqu'un de l'escalier donc c'est quelqu'un que je connais, y'a pas à s'inquiéter pour ça. »*

Mme T.

*« Y'a eu pas mal de changement depuis que je suis là oui, il y a eu pas mal de décès. Et puis il y a des déménagements ...»*

Mme T.

*« Les voisins, je connais personne. Bonjour, Bonsoir, c'est tout. Mais y'a pas de problème avec les voisins. »*

Mme H.



## DANS LE LOGEMENT

Les habitants ont vécu la réhabilitation comme un bouleversement dans les logements tant pour des raisons positives que négatives. D'une manière générale, l'organisation avait été prévue pour que les dérangements occasionnés et la présence des ouvriers dans les logements soient les plus courts possible. Malgré l'envie que l'opération s'achève, les habitants rencontrés sont conscients de la rapidité avec laquelle ces travaux ont été effectués. Le remplacement des fenêtres a permis d'augmenter le confort des logements en les isolant mieux de l'eau, de l'air, du bruit, et de réaliser des économies d'énergie. Cela permet de compenser les nuisances occasionnées par la création de la voie carrossable dans l'allée Paul Langevin.

Les locataires bénéficient d'une partie des économies réalisées qui leur est reversée chaque année. Malheureusement, le chauffage collectif de la résidence Paul Langevin est mal réglé. Des problèmes de surchauffe conduisent à un gaspillage d'énergie. La plupart des habitants laissent leurs fenêtres ouvertes en permanence pour modérer la température ambiante.

La concertation qui a été menée par l'architecte auprès des habitants leur a permis de choisir certains aménagements comme la mise en place d'un double bac évier, le changement de revêtement de sol ou encore la possibilité d'avoir une douche plutôt qu'une baignoire pour les personnes ayant un certificat médical. Cette flexibilité a permis d'adapter les travaux en fonction de leurs besoins. Certains travaux de mise aux normes comme la mise en place de la VMC, le revêtement de sol, les interrupteurs ou encore la fenêtre de la salle de bain, ne sont pas appréciés par tous les usagers.

*« C'est bien parce qu'on a le cagibi au fond du couloir, on en met du bazar là-dedans. »*

Mme T.

*« C'est bien ce qu'ils ont mis pour les prises de courant parce qu'avant tout était en bas et maintenant tout est à hauteur d'homme. »*

Mme T.

*« Dans la cuisine, ils voulaient mettre 2 bacs, mais moi j'ai refusé parce que ça ne m'intéressait pas du tout. »*

Mme J.

*« La fenêtre est bien, on n'est pas obligé de l'ouvrir complètement. Dans la salle de bains, c'est moche, mais la cuisine, je trouve qu'elle est bien. »*

Mme T.

*« Et les fenêtres aussi, elles sont en PVC et elles sont très bien ! (...) Et puis là quand c'est bien fermé on n'entend pas. (...) Ça a été assez vite, ils sont venus le matin et à 15h c'était fini. Ça a été impeccable. On n'a pas eu de problème. »*

Mme J.

*« Si vous faites tomber quelque chose on entend ça c'est vrai. »*

Mme J.

« Ça a augmenté après les travaux parce qu'on avait signé une convention. Mais c'était prévu, on avait signé, on était d'accord. »

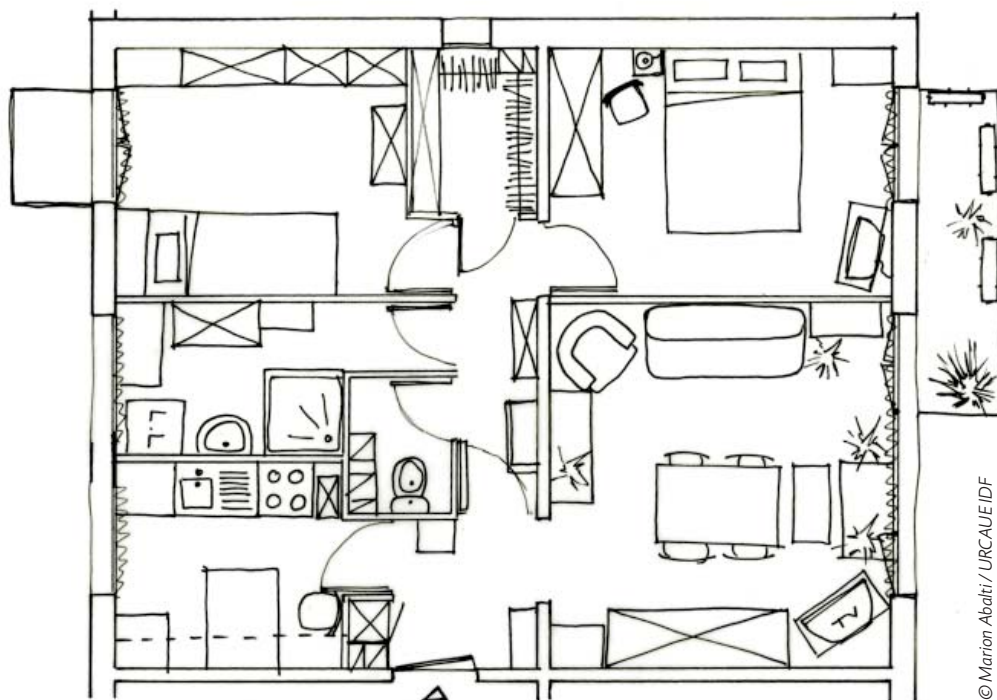
Mme T.

« Oh oui depuis 2 ans on a fait des économies de chauffage, on a retouché de l'argent sur le chauffage depuis que les fenêtres sont posées (...) J'ai touché 60 euros (...) pour l'année. (...) Maintenant on est même trop chauffé. L'autre jour, il faisait 27°C !(...) Là il fait 23°C. C'est pour ça que j'ouvre tout le temps moi. Regardez comment je suis habillée. C'est toujours ouvert comme ça même la nuit. »

Mme J.

« Je préfère que ce soit comme ça avec le chauffage au sol parce que je crois que j'avais tendance à chauffer au maximum. (...) En principe c'est toujours ouvert. La nuit la petite fenêtre, elle est ouverte complètement et la fenêtre de ma chambre, tout est ouvert. (...) Tout le temps. Il fait chaud la nuit ici. »

Mme T.



© Marion Abati / URCAUE IDF

Plan habité d'un T3

# 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. Pour cela, des entretiens ont été menés avec :

- > Alexandre Eléfant, architecte, novembre 2010 ;
- > Monsieur Dubreuil et Marie Guitton, OPIEVOY, maître d'ouvrage, novembre 2010 ;
- > Orlando Barradas, conducteur de travaux, SEE Simeoni, entreprise générale, janvier 2011 ;
  
- > Madame T. : 62 ans, retraitée, elle habite seule dans un F3 de 55 m<sup>2</sup> au 2<sup>e</sup> étage et vit aux Bosquets depuis 45 ans ;
- > Madame J. : 60 ans environ, retraitée, elle habite avec son mari dans un F3 de 55 m<sup>2</sup> au 2<sup>e</sup> étage depuis 1979 ;
- > Madame H. : 55 ans, elle est sans emploi et vit avec sa fille dans un F3 de 55 m<sup>2</sup> au 4<sup>e</sup> étage depuis 1999.

## Bibliographie

- > Gavrilovic É. Réhabilitation et rénovation urbaine à Clichy-Montfermeil : antagonisme ou coexistence possible ? in : Actes du séminaire Habitats, Union régionale des CAUE IDF, 15 décembre 2010.



# Critères de qualité

## **MONTAGE, PROGRAMME, CONDUITE ET GESTION DE L'OPÉRATION**

La maîtrise d'ouvrage a sélectionné pour ce projet un architecte connaissant bien le site et expérimenté sur ce type d'intervention en site occupé. Il a ainsi pu adapter le projet à certains besoins des habitants.

## **INSERTION URBAINE**

Dans ce secteur en déshérence depuis de nombreuses années, la résidence Paul Langevin a été la première à être requalifiée, peu avant le lancement du projet de renouvellement urbain. Sa démolition partielle diminue l'impression de longueur et de monotonie du projet d'origine, et permet la création d'une voie traversant l'îlot qui en désenclave le cœur. Sa réhabilitation était devenue une nécessité, vu l'état de dégradation des logements et de leurs abords. Les espaces extérieurs ont été complètement réaménagés et délimités de l'espace public par des clôtures.

## **DIMENSION ESTHÉTIQUE**

Le dessin des nouvelles façades reprend les principales caractéristiques du bâtiment d'origine.

## **FONCTIONNALITÉ, HABITABILITÉ, VALEUR D'USAGE**

Les travaux ont été réalisés principalement sur les salles de bains et cuisines, complètement refaites. Les typologies de logements d'origine présentaient déjà des qualités, comme l'orientation des séjours au sud sur des espaces dégagés et la présence de rangements.

## **CHOIX CONSTRUCTIFS ET TECHNIQUES**

La réhabilitation a permis de traiter les problèmes d'humidité récurrents dans les salles de bains et d'encapsuler les sols amiantés. Les châssis complets des fenêtres ont été changés et les façades entièrement bardées de panneaux de résine.

## **INNOVATION**

La requalification de la résidence Paul Langevin a anticipé un projet de renouvellement urbain à grande échelle.

## **DIMENSION ENVIRONNEMENTALE**

L'enveloppe du bâtiment a été entièrement refaite, avec des nouvelles menuiseries et une isolation par l'extérieur. Les chaudières ont toutefois été conservées et les réglages semblent conduire à des surchauffes dans les logements.

# Fiche technique

## REQUALIFICATION DE LA RÉSIDENTICE PAUL LANGEVIN

**Programme** : démolition de 20 logements, réhabilitation et résidentialisation de 35 + 55 logements en site occupé

**Nombre de pièces des logements** : 2 à 5

**Orientations des logements** :

nord (pièces humides)–sud (séjours)

**Pièces supplémentaires** : cellier-rangement dans les 3, 4 et 5 pièces, les caves ont été condamnées dans le cadre de la réhabilitation

**Type d'intervention** : réhabilitation et résidentialisation avec démolition partielle

**Modalité de choix de la MOE** : sélection sur références

### LOCALISATION

**Adresse** : 2 - 20 rue Paul Langevin, 93370 Montfermeil

**Contexte** : Grand ensemble en rénovation urbaine

**Nombre d'habitants dans la commune** : 25 824

### INTERVENANTS

**Maîtrise d'ouvrage** : OPIEVOY (Orly Parc à l'origine)

**Assistance à maîtrise d'ouvrage** : non

**Architecte** : Alexandre Eléfant architecture

**Coloriste** : Dominique Pellequer

**Bureaux d'études** : IPC

**Entreprise générale résidentialisation** : J. Lefèvre

**Entreprise générale réhabilitation** : SEE Siméoni

**Gestionnaire** : OPIEVOY

### CALENDRIER

**Choix maîtrise d'œuvre** : 2002

**Démolition** : début en juin 2006

**Date de livraison** : juin 2007 (réhabilitation) et novembre 2008 (résidentialisation)

### SURFACE

**SHON** : 5700 m<sup>2</sup> (6870m<sup>2</sup> avant démolition)

### COÛTS TRAVAUX

**Démolition** : 530 151 € HT

**Réhabilitation** : 3 020 166 € HT

**Résidentialisation** : 1 097 092 € HT

### MATÉRIAUX

**Structure** : structure béton conservée

**Murs extérieurs** : brique de béton en soubassement

**Isolation murs extérieurs** : laine de roche et isolation en sous-face des planchers du rez-de-chaussée par flochage

**Isolation toiture** : renforcée par mousse en polyuréthane

**Menuiseries extérieures** : pvc blanc, avec volets roulants au rez-de-chaussée

**Vitrages** : double 4/16/4

**Revêtements de sol** : changement de sol dans les cuisines et salles de bains, encapsulage des sols amiantés

**Cloisons et doublages intérieurs** : carreau de plâtre hydrofuge

**Aménagements extérieurs** : hall en extension avec local tri sélectif, parking, placette plantée et dégagements paysagers, locaux pour les encombrants

### ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

**Chauffage** : deux chaudières collectives gaz conservées, émission par plancher chauffant conservé

**Eau chaude sanitaire** : chauffe-eau gaz individuel remplacé

### DISTINCTIONS

**Les clés de l'habitat social durable en Seine-Saint-Denis 2010** : mention réhabilitation



UNION  
RÉGIONALE  
DES CAUE  
D'ÎLE-DE-FRANCE

 ekopolis

Rédaction : Christelle Lecœur (architecte chargée de mission, URCAUE), Clément Rigot (architecte-ingénieur, URCAUE), Cécile Katz (directrice adjointe, CAUE 93), Marion Abalti (architecte chargée de mission, URCAUE)

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

Graphisme : CHEERI

Contact : clement.rigot@urcaue-idf.fr

Retrouvez cette fiche sur : [www.urcaue-idf.fr](http://www.urcaue-idf.fr) et [www.ekopolis.fr](http://www.ekopolis.fr)

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

