

# Construction et réhabilitation de 14 logements sociaux La Courneuve (93)

Observatoire de la qualité architecturale  
Janvier 2011



Vue sur l'immeuble nouvellement construit (à gauche) et celui réhabilité (à droite) © LEMÉROU, architectes etc., photo: Cécile Katz / CAUE 93



UNION  
RÉGIONALE  
DES CAUE  
D'ÎLE-DE-FRANCE

 ekopolis

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>
1 > Insertion urbaine	4
2 > État des lieux et diagnostic	5
3 > Acteurs du projet et planification	6
4 > Programme et intentions	7
5 > Construction, chantier et matériaux	8
6 > Espaces intérieurs, typologie, fonctionnalité	9
7 > Enveloppe et lumière	12
8 > Aménagements extérieurs et biodiversité	13
9 > Équipements et performance	14
10 > Habiter le 68-70 av. du Général Leclerc	15
<b>Annexes</b>	<b>p 18</b>
Liste des entretiens	18
<b>Critères de la qualité architecturale</b>	<b>p 19</b>
<b>Fiche technique</b>	<b>p 20</b>

# Repères

**Maître d'ouvrage :** OPHLM 93

**Architecte :** LEMÉROU, architecture etc.

**Surface des deux parcelles :** 357 m<sup>2</sup>

**Programme :** 6 logements neufs PLU et 8 logements réhabilités PLUS en acquisition-amélioration

## BÂTIMENT RÉHABILITÉ

**Localisation :** 68 av. du général Leclerc, 93120 La Courneuve

**Date de livraison :** janvier 2008

**Surface de la parcelle :** 173 m<sup>2</sup>

**Surface habitable :** 317 m<sup>2</sup>

**Coût travaux bâtiment :** 307 971 € HT

(TVA 5,5%, valeur 2007, soit 970 €HT/m<sup>2</sup>SHAB)

## BÂTIMENT NEUF

**Localisation :** 70 av. du général Leclerc, 93120 La Courneuve

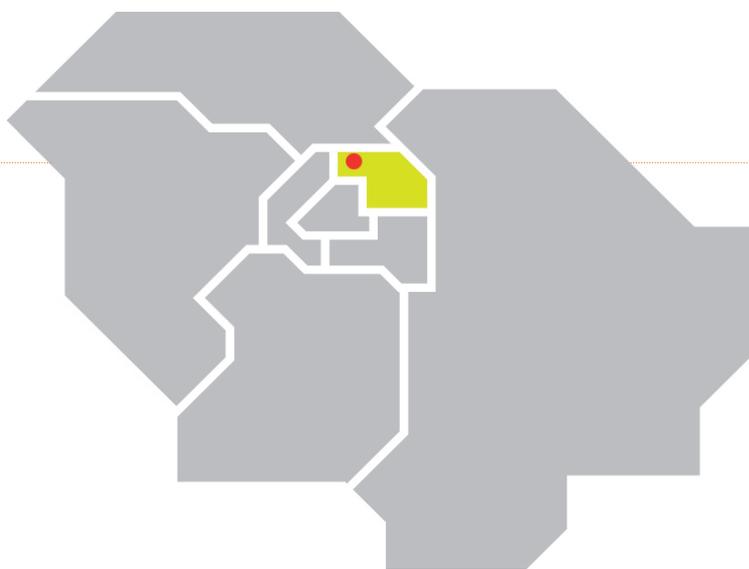
**Date de livraison :** avril 2008

**Surface de la parcelle :** 184 m<sup>2</sup>

**Surface habitable :** 385 m<sup>2</sup>

**Coût travaux bâtiment :** 716 514 € HT

(TVA 19,6%, valeur 2008, soit 1 861 €HT/m<sup>2</sup>SHAB)



L'intérêt de ce projet repose sur plusieurs éléments : d'une part, la réhabilitation de logements insalubres associée à une petite opération neuve de logements sociaux ; d'autre part, la densification d'une parcelle réduite reconstituant un front urbain dans le secteur du grand ensemble des 4000.

Le traitement des contraintes visuelles, donnant de longues percées traversantes dans les logements, est également remarquable, ainsi que la façon dont les typologies développées s'adaptent aux contraintes du lieu. Ce projet vise ensuite à offrir une possibilité de relogement pour des familles en provenance de la cité des 4000. Enfin la façade sur rue du bâtiment neuf s'intègre subtilement dans l'alignement des immeubles mitoyens.

*« Nous ne sommes pas dans le cas d'une situation isolée, nous recréons donc un épandage de façades avec cette peau en acier qui se retourne. »*

LEMÉROU, architecture etc.

# Visite commentée

## 1/ INSERTION URBAINE ET TERRITOIRE

L'opération se situe au sein d'un îlot triangulaire, le long de l'avenue du Général Leclerc, à proximité du secteur sud de la cité des 4 000, classée en zone urbaine sensible (ZUS), et d'une station de la ligne de tramway T1. Le secteur est depuis le milieu des années 1980 en pleine reconversion : les barres Debussy, puis Ravel, Presov et Renoir ont été démolies pour faire place à des projets plus denses et d'échelle plus réduite. Les espaces publics ont également été réaménagés. De nouveaux équipements sont venus compléter l'ensemble.

Bénéficiant d'une subvention ANRU s'élevant à 44 499 € (3,75 % du coût travaux TTC), cette opération s'inscrit dans une politique de relogement de familles issues de la cité des 4000 et de résorption de l'insalubrité. Au-delà de la réhabilitation de 8 logements au confort très sommaire, il s'agit de densifier cet ancien terrain vague et de proposer une continuité urbaine le long de l'avenue.



© LEMÉROU, architecture etc.



© LEMÉROU, architecture etc.

Vues de l'opération depuis l'avenue du Général Leclerc : la construction neuve s'inscrit entre deux bâtiments en brique. La peau en acier se retourne sur le pignon. Elle génère une nouvelle façade qui souligne la profondeur de la parcelle. La vue principale est orientée au nord sur l'avenue.



© IGN 2011

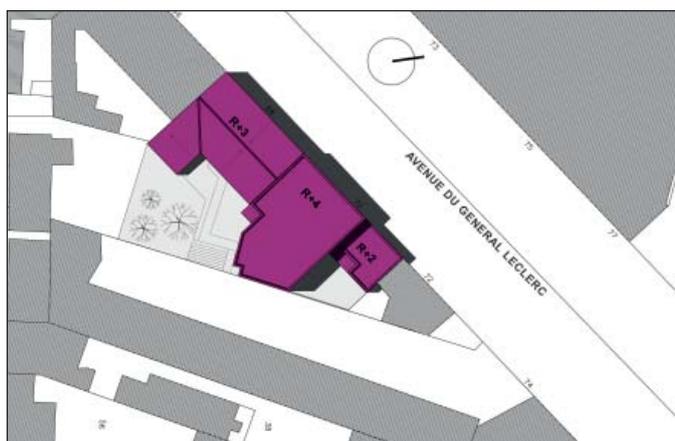
- Ligne T1 et carrefour des Six Routes
- Localisation du projet
- La cité des 4000

Vue aérienne : l'îlot triangulaire se situe à proximité du tramway, du grand ensemble des 4000 sud en voie de réhabilitation et du carrefour des Six Routes.

## 2/ ÉTAT DES LIEUX ET DIAGNOSTIC

L'opération se compose de la réhabilitation d'un petit immeuble insalubre du début du 20<sup>ème</sup> siècle et de l'implantation sur sa parcelle mitoyenne, un ancien terrain vague, de 6 logements sociaux neufs avec parking. Il s'agit d'une parcelle exiguë, extrêmement contrainte par sa géométrie complexe et par les règlements d'urbanisme, en particulier le prospect. Ce dernier engendre une surface constructible réduite par les servitudes de vues en arrière de parcelle. De plus, la vue principale de la parcelle est tournée au nord vers l'avenue mais aussi vers les nuisances acoustiques. Le bâtiment à réhabiliter s'élève à R+3. Il présente des qualités architecturales et constructives : une façade en brique, un escalier en bois, des carreaux de ciment dans le hall.

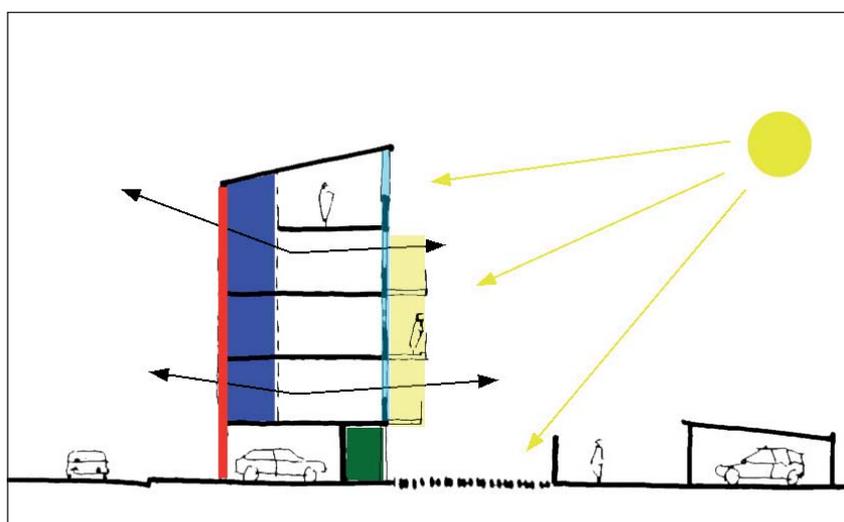
En 2003, l'agence 'LEMÉROU, architecture etc.' remporte un marché négocié sur note d'intention contre deux autres équipes. Dans le cadre de leur analyse, les lauréats ont axé leur propos sur le confort et l'usage. Ils ont tenu à conserver au maximum l'ensemble existant, construit en brique, et à utiliser ce même matériau pour le nouveau bâtiment, afin de créer une continuité visuelle. Les architectes ont également choisi d'organiser les vues en fonction de l'ensoleillement et des nuisances tout en prenant en compte le prospect. Ils ont défini une enveloppe qui, in fine, se positionne aux limites des contraintes propres à la parcelle et du plan d'occupation des sols (POS). Les concepteurs avaient envisagé une circulation en façade, suggestion qui ne sera pas retenue. Enfin, l'accent a été mis sur des prescriptions environnementales et sanitaires, alors que peu de projets s'en préoccupaient à cette époque.



Le projet s'inscrit au cœur d'un îlot triangulaire hétérogène.



Le site avant construction.



Principe d'organisation du bâtiment neuf par rapport à la parcelle et aux contraintes.

### 3/ ACTEURS DU PROJET ET PLANIFICATION

L'opération résulte de l'opportunité pour l'office HLM d'acquérir en 2002 un petit immeuble privé et, par souci de rentabilité opérationnelle, d'acheter le terrain mitoyen vierge pour réaliser un ensemble de 14 logements. Son lotissement marque une transition de gabarit entre l'immeuble à R+3 à réhabiliter et la maison individuelle à R+2 qui l'encadre. L'immeuble existant était habité, principalement par des personnes âgées vivant dans de petites surfaces sans salle de bains. Avant les travaux de réhabilitation, le maître d'ouvrage a procédé au relogement des occupants dans des communes limitrophes et à La Courneuve. Aucun n'a souhaité être relogé sur place.

Lors des études de faisabilité, des vues principales (fenêtres) ont été placées trop proches des limites séparatives, ce qui a entraîné des difficultés au moment du dépôt du permis de construire. Un accord amiable a finalement été trouvé par la ville, qui soutenait l'opération, avec les voisins ; une indemnité leur a été versée en échange d'une servitude de vue sur une partie de leur parcelle, car celle-ci devenait non constructible (contrat de cour commune).

Les travaux ont démarré en 2006, en entreprise générale avec une vingtaine de sous-traitants. Ils se sont achevés en 2008 avec un retard qui s'explique notamment par un appel d'offre demeuré infructueux faute d'entreprise disponible pour une opération de cette taille. La réhabilitation a été livrée quelques mois avant le nouveau bâtiment. L'implication tardive des gestionnaires, plusieurs changements de chargés d'opération et des difficultés à notifier le marché dans un contexte où aucune entreprise ne souhaitait s'engager sur des petits projets ont perturbé le déroulement des études.



*L'escalier conservé dans le bâtiment réhabilité.*

© Clément Rigot / URCAUE



*Le carrelage en ciment conservé dans le hall de l'immeuble réhabilité.*

© Christelle Lecœur

## 4/ PROGRAMME ET INTENTIONS

Les architectes ont conservé les principes annoncés au moment de la note d'intention.

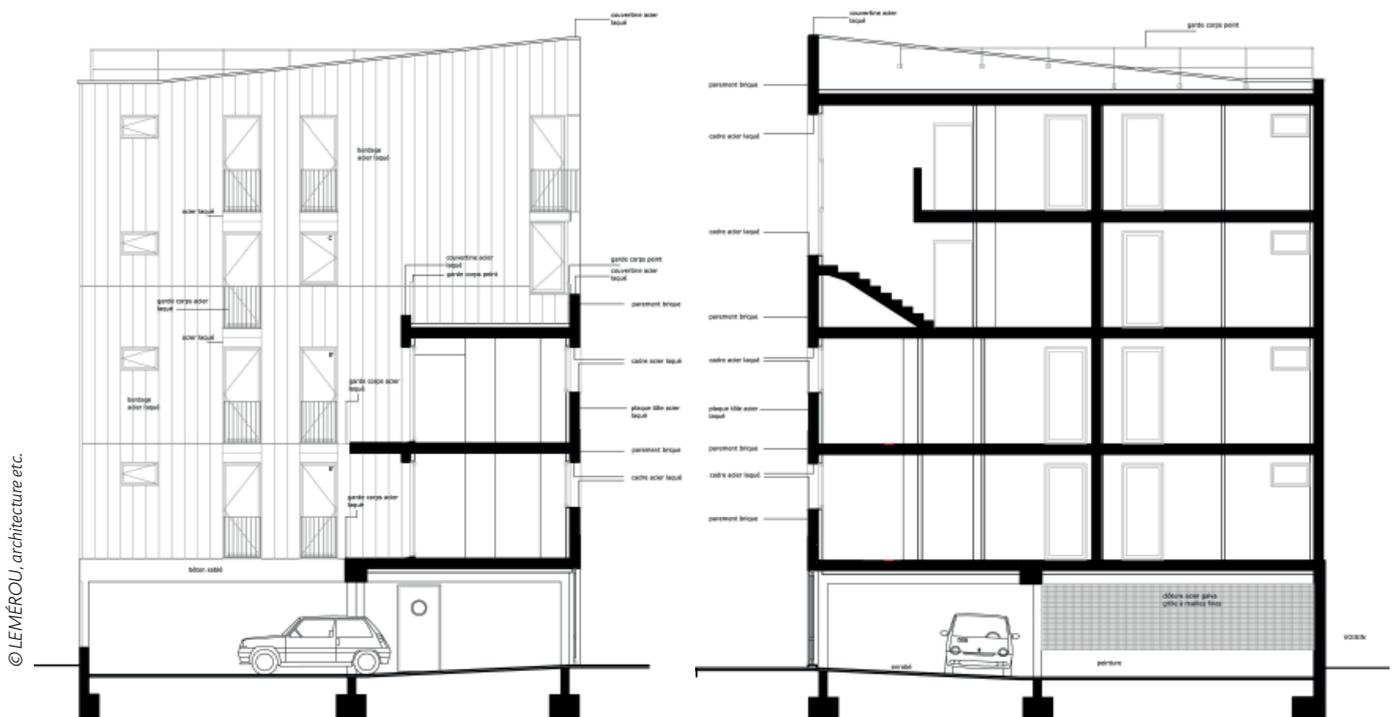
Pour le bâtiment neuf, les séjours se tournent majoritairement vers le cœur de l'îlot, au sud et au calme, tandis que les pièces humides créent un tampon acoustique, au nord, et protègent de l'agitation de l'avenue. La circulation verticale se loge en façade principale au nord. Les architectes ont opté pour un développé de façade en peau métallique sombre au sud. L'option initialement proposée de réaliser cette façade en bois n'a pas été retenue par la maîtrise d'ouvrage pour des raisons budgétaires et par crainte d'une trop faible pérennité. Le bâtiment est réalisé au maximum de la surface constructible autorisée. Les typologies de l'immeuble réalisé se composent de 2 F2, 2F3, 1 F4 et 1 F5.

Pour le bâtiment réhabilité, les architectes ont conservé le maximum d'éléments existant, notamment les planchers. La plupart des menuiseries en bois avaient été changées par des cadres en PVC et les quelques-unes restantes en bois l'ont donc été également à l'occasion du projet. L'immeuble réhabilité comporte 4 F1bis, 1 F2 et 3 F3 avec des espaces de caves.



© LEMÉROU, architecture etc. Photo Dalla Santa

La cage d'escalier et les pièces humides se placent en façade dans le bâtiment neuf.



© LEMÉROU, architecture etc.

La coupe transversale révèle la compacité du volume nouvellement créé. Un duplex se loge dans les derniers niveaux. Le parking, ouvert sur la rue, souligne la profondeur de la parcelle et en même temps, crée une perméabilité avec l'avenue.

## 5/ CONSTRUCTION, CHANTIER ET MATÉRIAUX

La défaillance de plusieurs sous-traitants a compliqué le déroulement du chantier. Celui-ci a été réalisé en deux tranches parallèles : l'une en réhabilitation, l'autre en neuf, livrées successivement avec un décalage de trois mois. Plusieurs malfaçons ont dû être reprises, avec pour conséquence un retard de six mois par rapport à la date de livraison prévue. Finalement, l'entreprise générale a repris les lots défaillants et finalisé le chantier.

Les façades maçonnées ont été réalisées en parpaings pleins, très lourds à manipuler mais indispensables pour supporter le bardage métallique. La prise en compte de ces éléments a renforcé la difficulté de mise en œuvre sur un chantier où l'utilisation d'une grue était impossible étant donnée l'exiguïté de la parcelle. Cependant, les architectes sont parvenus à obtenir les prestations souhaitées, parmi lesquelles les menuiseries en pvc laqué noir, qui renforcent le dessin très épuré des façades. Le soubassement en béton brut, mal exécuté, a pu être repris par les architectes qui ont proposé, selon un dessin qui s'intègre à la façade, un bouchardage et des petits rebouchages irréguliers.



© LEMÉROU, architecture etc. Photo : Christelle Lecœur

Réhaussement des façades par la mise en œuvre de menuiseries laquées noires.



© LEMÉROU, architecture etc.

La peau métallique en partie sud.



© LEMÉROU, architecture etc.

La façade nord maçonnée en parpaings pleins de la partie neuve et l'immeuble réhabilité en ravalement.



© LEMÉROU, architecture etc.

La façade arrière recouverte par une peau métallique noire.

## 6/ ESPACES INTÉRIEURS, TYPOLOGIE, FONCTIONNALITÉ

Les typologies proposées varient du studio au 5 pièces en duplex. Les petites surfaces se retrouvent majoritairement dans l'immeuble réhabilité orienté au sud sur une cour plantée, tandis que la nouvelle opération explore des typologies plus variées où balcons et terrasses prolongent les surfaces intérieures.

Dans l'immeuble réhabilité, malgré les petites surfaces, les architectes ont témoigné d'une réelle attention aux espaces en réorganisant le cloisonnement. Ils ont cherché, autant que possible, la double orientation (fenêtres sur différentes façades) et choisi d'offrir le maximum d'ouverture possible aux pièces de vie, même si les salles de bains sont aveugles. La cuisine des studios est éclairée en second jour pour permettre plus de fluidité au sein de l'appartement et de jouer sur les grandes distances qui dilatent l'espace. À titre d'exemple, les studios de 28 m<sup>2</sup> sont dotés de trois fenêtres orientées au sud-ouest libérées de toutes cloisons. Les espaces servants (cuisines, couloirs, etc.) sont repoussés au maximum afin de générer des perspectives les plus profondes possibles, notamment depuis l'entrée. Le positionnement du bloc sanitaire et de l'espace cuisine par rapport aux ouvertures permet aussi de créer un espace en alcôve que l'on peut imaginer en chambre, presque séparé de l'espace de vie principal.

Les studios de 24 m<sup>2</sup>, malgré leur superficie réduite, sont pensés comme des deux pièces avec une double orientation. Le deux pièces, en rez-de-chaussée, profite d'une entrée avec des placards. L'espace de vie est aménageable en deux parties, avec par exemple un coin repas et un coin bureau ou salon. La chambre est ici aussi placée au calme sur la cour. Le T3 organise un espace de vie, certes au nord, mais ouvert sur l'extérieur par quatre fenêtres en enfilade, complété par une cuisine ouverte.

Chaque appartement a une cave, mais pas de parking.



© LEMÉROU, architecture etc.

Immeuble réhabilité : le séjour d'un trois pièces. Le bloc salle de bains divise l'espace pour ménager une entrée et une cuisine ouverte démarquée par un sol différent.



© LEMÉROU, architecture etc.

Immeuble réhabilité : le bloc cuisine ouverte et salle d'eau d'un T1 permet de ménager une séparation entre l'espace chambre et l'espace séjour.



© LEMÉROU, architecture etc.

Des typologies qui cherchent les grandes diagonales.

L'immeuble en construction neuve joue sur les matériaux de façades, les gabarits, les réglementations incendie, pour offrir variété et qualité des espaces de vie.

Chacun des appartements profite d'une organisation entre la façade nord (les pièces humides) et la façade sud (séjours, chambres) exceptés le 4 pièces et le 5 pièces en duplex dont une chambre orientée au nord bénéficie cependant d'une fenêtre d'angle vers l'est et d'une vue dégagée. Les escaliers des duplex bénéficient d'un apport de lumière naturelle, soit par un percement, soit par l'emploi de pavés de verre.

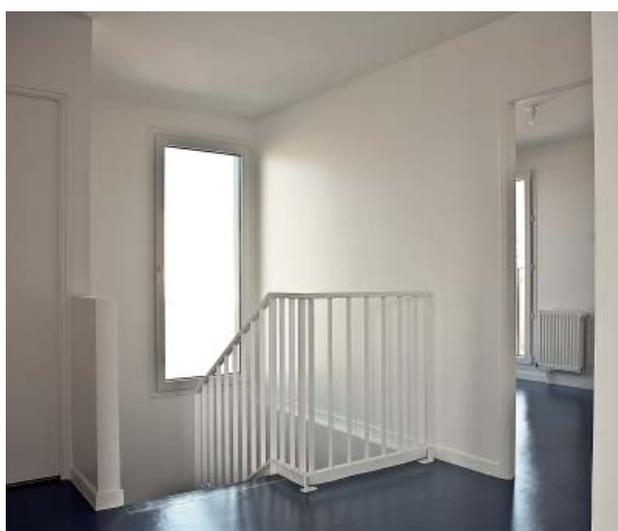
Toutes les cuisines et les salles de bains disposent d'une fenêtre. Les cuisines se situent en continuité des séjours ce qui permet d'offrir au logement une double orientation. Les couloirs et les zones de desserte sont réduits au maximum. La volonté de dilater l'espace et d'offrir des pièces les plus grandes possibles est toujours présente, malgré les gabarits et la limite de parcelle qui obligent certaines chambres à plus d'exiguïté. L'escalier commun n'est pas encagé car il dessert uniquement trois niveaux. Cette distribution choisie, associée à une limite de faîtage à 8 mètres et à l'abaissement du rez-de-chaussée, permet de glisser des duplex au dernier niveau.



© LEMÉROU, architecture etc. Photo Dalla Santa



© LEMÉROU, architecture etc. Photo Dalla Santa



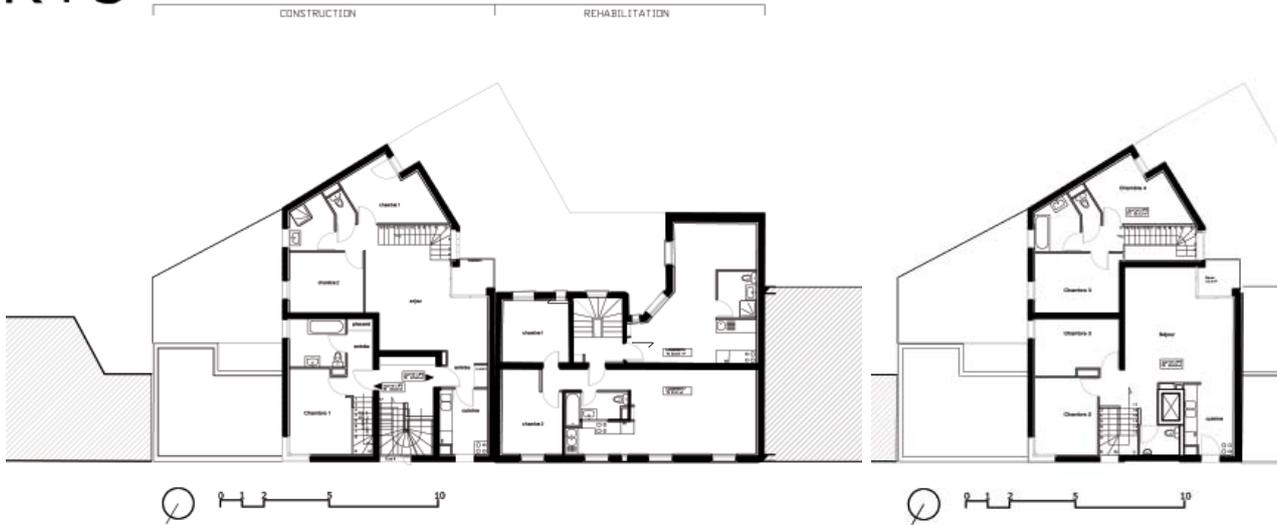
© LEMÉROU, architecture etc. Photo Dalla Santa

*Immeuble neuf :*

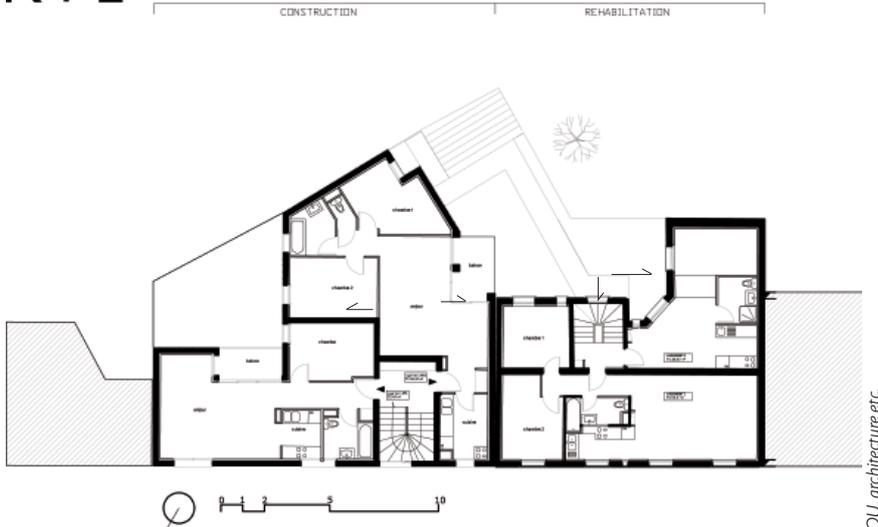
*^ Vue du premier niveau d'un duplex: la pièce de vie s'ouvre sur une terrasse. La cage d'escalier est éclairée naturellement.*

*< Vue du niveau haut d'un duplex.*

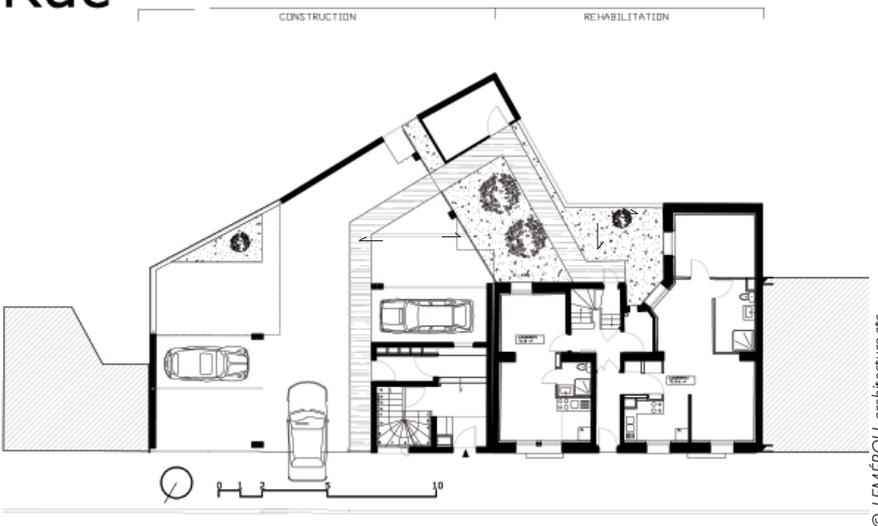
# R+3



# R+1



# Rdc



© LEMÉROU, architecture etc.

© LEMÉROU, architecture etc.

© LEMÉROU, architecture etc.

Plan des différents niveaux de l'ensemble de l'opération.

## 7/ ENVELOPPE ET LUMIÈRE

La composition architecturale des enveloppes est lisse mais très dessinée. Les volumes sont articulés pour faire un lien avec les mitoyens et les façades. Ils se distinguent par face pour mieux assurer la continuité avec leur environnement. Dans le même esprit, un socle marqué par des reliefs et des matières souligne le rez-de-chaussée de la nouvelle opération et assure une première continuité avec les constructions voisines. Il est souhaité brut, quasi industriel, ce qui n'empêche nullement des détails soignés que l'on retrouve dans le traitement des fenêtres, des gardes corps, des nez de balcons ou du hall.

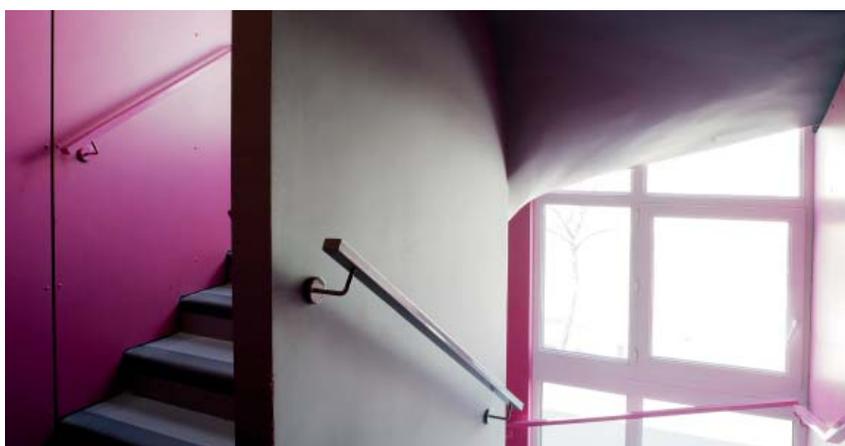
Les architectes ont également joué sur les contrastes, notamment par l'emploi de couleurs vives à l'intérieur du hall et de la cage d'escalier, perceptibles depuis la rue. Ces couleurs chaudes contrastent avec l'aspect sobre, massif et élégant des façades extérieures, renforcé par des lignes extrêmement épurées et l'emploi de la brique sombre. Un autre contraste surgit entre la façade blanche lumineuse de la réhabilitation et le capotage noir du bâtiment neuf. Sur rue, on retrouve ce même effet dans le traitement du socle plus clair qui se détache de la masse sombre du corps principal du bâtiment. En pignon, la façade se retourne selon un capotage métallique noir composé dans une dimension verticale. Elle n'est pas un pignon isolé. Elle fait lien par son retour avec le cœur d'îlot vers lequel elle se tourne.

Autant de détails qui, associés au travail élaboré des tailles de fenêtres participent à une composition de façade à la fois juste et complexe offrant des vues variées et diverses. Les pièces à vivre sont occultées par des persiennes noires extérieures aussi bien dans le bâtiment réhabilité que dans le bâtiment neuf. Ainsi, deux langages sont utilisés pour les façades : celui de la peau sur la face sud, répondant à une logique de verticalité et celui des percements en face nord, créés dans une logique horizontale.



Vue arrière : la façade enduite blanche.

© Christelle Lecœur



la cage d'escalier.

© LEMÉROU, architecture etc..



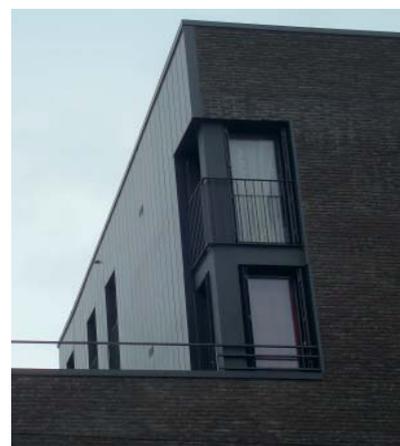
La façade sur rue présente un socle marqué et une pluralité de matériaux.

© Christelle Lecœur



Sur cour une façade métallique sombre dont les fenêtres sont occultables par des persiennes.

© Christelle Lecœur



La présence du duplex marque l'angle de la façade principale qui se retourne et est soulignée par un changement de matériau.

© Christelle Lecœur

## 8/ AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS ET BIODIVERSITÉ

Chaque appartement neuf possède une extension, plus ou moins grande, liée au séjour sur la face sud de l'immeuble et tournée vers les jardins environnants. Les locataires de l'immeuble réhabilité bénéficient aussi de la présence d'un jardinet planté dans lequel quelques habitants ont aménagé un potager. Cette appropriation spontanée, mais non partagée, anime la cour mais fait débat entre les locataires et le bailleur, craignant les conflits de voisinage.

Le parking se situe directement au niveau de la rue. Il en est séparé par une façade grise largement grillagée qui laisse entrevoir depuis le trottoir la profondeur de la parcelle. Les emplacements sont simplement marqués au sol, ce qui visuellement qualifie l'espace non plus comme un lieu dédié uniquement aux voitures mais comme une cour protégée, espace atypique et permettant des utilisations diverses. Les architectes avaient prévu de le paver pour le rendre plus perméable et jouer de cette continuité avec l'espace urbain mais, faute de budget, il a seulement été peint.

Il est considéré comme un espace pivot entre le hall, le jardin et la rue. Il permet également de créer une percée visuelle depuis le hall dont la vue vers le fond de la parcelle améliore les apports de lumière naturelle.



*Le jardinet investi par certains habitants.*

© Clément Rigot / URCAUE



*Vue du hall coloré. Le sol sombre marque une continuité avec l'espace public. Un percement ouvre vers les parkings et le jardinet.*

© Justine Bourgeois / CAUE 93



*Vue du parking ouvert vers le jardinet.*

© Clément Rigot / URCAUE



*Vue du parking ouvert vers la rue.*

© Clément Rigot / URCAUE

## 9/ ÉQUIPEMENTS ET PERFORMANCE

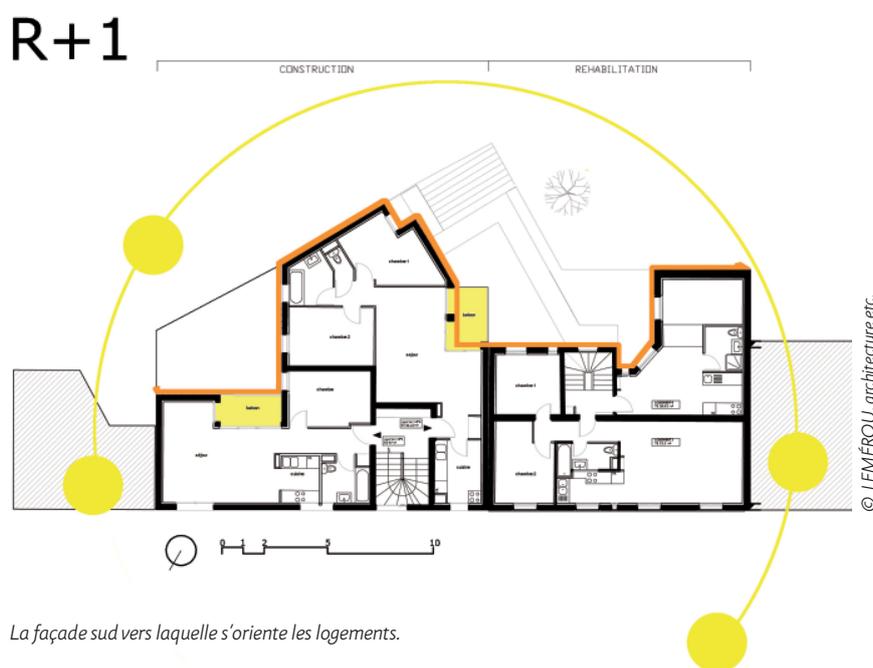
Des entrées d'air à piège à son, en manchons intégrés dans la maçonnerie, ont été réalisées pour assurer l'isolation acoustique des logements.

En l'absence de demande précise de la part du commanditaire, les architectes ont inclus dans leur note d'intention plusieurs prescriptions environnementales qui n'ont finalement pas été retenues. Ils prévoyaient par exemple pour la partie neuve un système constructif mixte avec murs de refends en béton et ossature bois isolés par l'extérieur, des menuiseries bois/aluminium et des sols perméables dans la cour.

Concernant les aspects thermiques, la volonté de prendre en compte les apports solaires s'est concrétisée par l'orientation des baies au sud, sans calcul des apports potentiels par simulation. Seules les vérifications réglementaires thermiques (RT 2000) ont été effectuées par l'entreprise. Le maître d'ouvrage n'avait pas fixé d'objectif de performance énergétique.

L'enveloppe est finalement constituée de briques pour la partie ancienne et de parpaings pleins pour la neuve, isolés dans les deux parties par l'intérieur. La construction neuve devait à l'origine du projet être isolée par l'extérieur. Tous les isolants sont en laine minérale. Dans la partie réhabilitée, cet isolant est déroulé sur les planchers des combles (20 cm d'épaisseur). L'isolation thermique et acoustique entre appartements est complétée par ce même matériau en sous face des planchers en poutrelles hourdis. Les menuiseries sont toutes en PVC double vitrage, la majorité pour l'immeuble existant datant de travaux effectués par l'ancien propriétaire.

Les deux parties reçoivent les mêmes appareils techniques. Chaque appartement est équipé d'une ventilation mécanique contrôlée et d'une chaudière individuelle au gaz naturel pour le chauffage et l'eau chaude. La chaleur est émise par des radiateurs en allège équipés de robinets thermostatiques. Le sertissage délicat et mal maîtrisé des tuyaux de chauffage en polyéthylène réticulé (PER, matériau pérenne mais cassant) coulés dans les chapes a occasionné plusieurs problèmes de fuites. L'installation individuelle complexifie les bilans de consommation énergétique. Établir un tel bilan requerrait que chaque propriétaire transmette ses factures.



# 10 / HABITER LE 68-70 AV. DU GÉNÉRAL LECLERC

## DANS UN APPARTEMENT RÉHABILITÉ (N°68)

Les travaux de réhabilitation n'ont pas conduit à une transformation radicale des logements. Les cuisines de petites tailles et ouvertes sur les beaux volumes de séjour sont en inadéquation avec les habitudes du ménage rencontré. Il faut préciser qu'il s'agit d'un couple d'une famille nombreuse relogée dans ce logement après le départ des enfants. Le séjour est apprécié car son volume généreux est propice aux réunions de famille. L'absence de rangement a été soulevée et compensée par la possibilité de louer une cave. Bien que les logements aient fait l'objet d'une isolation thermique et phonique, les habitants souffrent des nuisances sonores de la rue passante sur laquelle les pièces principales et une des chambres sont orientées. Ils sont gênés tant par le bruit des voitures que par celui des passants et du bar voisin. Monsieur A. restreint le chauffage du logement dans un souci d'économies financières.

*« Ici il n'y a pas de place pour ranger (...) il faut tout mettre à la cave, même les casseroles parce qu'il n'y a même pas un petit placard. »*

M. A.

*« La cuisine est trop petite et en plus c'est une cuisine ouverte, donc ce n'est donc pas très adapté, c'est le point négatif de ce logement mais sinon il y a un grand séjour. »*

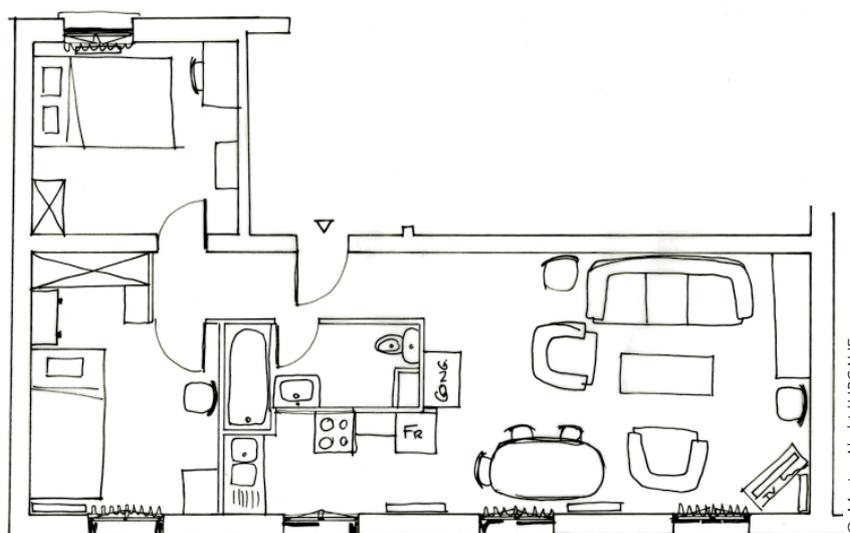
Fille de M. A.

*« Mes parents avaient trop consommé parce qu'ils ne savaient pas comment ça fonctionnait, le chauffage restait allumé toute la journée, la nuit (...) Actuellement on ne chauffe pas ici, sauf quand on va se geler. »*

Fille de M. A.

*« On entend les gens qui parlent quand ils passent, ou le bruit des voitures. Surtout avec le bar là en bas, les gens restent dehors quand il fait chaud jusqu'à 3h du matin. »*

M. A. et sa fille.



Plan habité de M.A. résidant dans un F3 de la partie réhabilitée.

## DANS UN APPARTEMENT NEUF (N°70)

Contrairement à ceux de la partie réhabilitée, les logements ont de nombreuses qualités, appréciées par les habitants rencontrés. Les appartements sont tous traversants et principalement orientés sur la cour intérieure, ce qui permet de limiter les nuisances dues à l'avenue du Général Leclerc. Les configurations permettent de distinguer les espaces nocturnes et diurnes. Celle des duplex le permet d'autant plus que chaque étage comporte ses propres sanitaires et sa salle de bain indépendante, tout à fait appropriés au fonctionnement des familles nombreuses qu'ils accueillent. Les nombreuses ouvertures permettent un éclairage et une aération naturelle de presque toutes les pièces et multiplient les vues et les expositions.

Elles sont toutes équipées de persiennes métalliques qui permettent de protéger les logements de la surchauffe. Dans ces logements, l'isolation thermique semble satisfaisante. Les habitants rencontrés ont chaud en hiver et la fraîcheur est préservée en été. Le chauffage individuel est efficace et économique. Les balcons, orientés au sud sur la cour intérieure, sont surtout utilisés comme une pièce supplémentaire en été.

*« C'est ça qui m'a beaucoup plu, les deux toilettes séparées, comme on est une grande famille. C'est bien réparti parce que comme la journée je suis en bas, la cuisine est en bas, j'ai envie d'aller aux toilettes c'est en bas, me laver les mains c'est la salle d'eau, c'est bien aménagé. »*

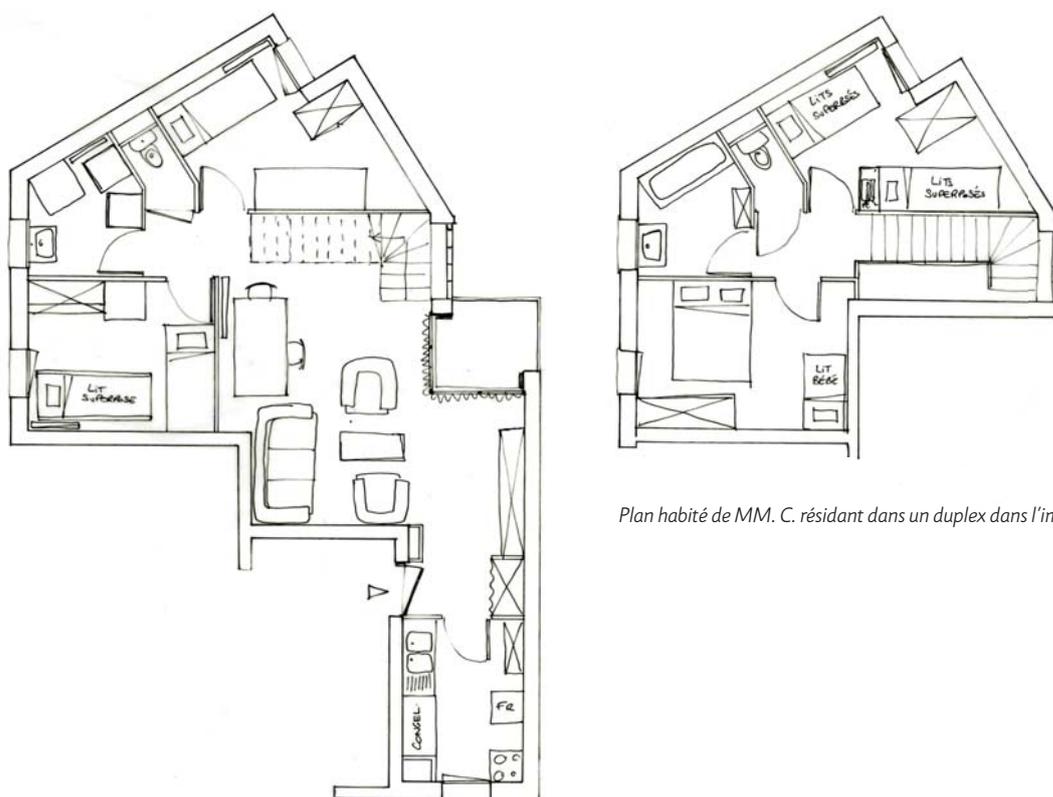
Mme C.

*« L'été il ne fait pas chaud à la maison, on préfère rester à la maison que d'aller dehors. »*

Mme C.

*« Oui, il est fait pour faire des économies. Déjà avec les pavés de verre : ça illumine la maison. Et la nouveauté aussi surtout c'est le chauffage. Ça chauffe très vite.(...) C'est bien protégé du froid, c'est bien isolé. »*

Mme C.



Plan habité de MM. C. résidant dans un duplex dans l'immeuble neuf.

## AU SEIN DE L'OPÉRATION

Dans la partie neuve (n°70) comme dans la partie réhabilitée (n°68), le petit nombre de logements favorise les rencontres et échanges entre voisins. Dans les deux cas, des relations entre habitants ont été établies à leur propre initiative. Les logements réhabilités n'ont pas de problèmes de nuisances sonores internes mais ils sont exposés aux bruits de la rue. En revanche, dans la partie neuve, les habitants rencontrés sont gênés par des bruits d'impact internes à l'immeuble plus que par ceux de la rue. Dans les deux cas, la communication avec l'interphone est difficile à cause du bruit ambiant de la rue. La cour commune à l'arrière a été appropriée par un habitant qui y a fait un petit jardin, pour les autres elle ne sert que d'accès au local poubelles. Si sa configuration semble propice aux échanges, il semble qu'une intervention du gestionnaire serait nécessaire pour que son utilisation redevienne propice aux relations de voisinage. Les caves et les parkings sont réservés aux locataires de leurs immeubles respectifs mais les habitants de l'autre bâtiment peuvent en bénéficier également en cas de disponibilité. Contrairement aux places de parking, les caves sont toutes louées.

*« C'est calme, on n'entend pas grand monde. (...) en fait ils se connaissent presque tous. Il n'y a que 8 logements donc en général, tout le monde se parle. »*

Fille de M. A.

*« On n'entend pas spécialement les voisins mais par exemple si celui d'en face fait tourner sa machine, j'entends au moment de l'essorage. Et puis surtout le voisin d'en dessous, même si on bouge la table ça résonne chez lui ... »*

Mme C.

*« Il n'y a pas de jardin ici (...) C'est la cour du local poubelles, c'est pour les deux bâtiments : [un voisin] a mis des tomates mais c'est pas pour tout le monde. »*

Fille de M. A.

## AU SEIN DU QUARTIER

Les habitants apprécient le sentiment d'être plus en sécurité que dans leur ancien quartier. L'implantation d'un bar à côté de l'immeuble génère cependant des nuisances sonores.

Le quartier est bien desservi par les transports en commun et par les commerces de proximité (deux grandes surfaces alimentaires « discount », magasin exotique, boucherie).

*« Ici, à La Courneuve mais pas dans les tours [c'est] un endroit calme (...) par rapport à tout ce qui se passe dans les cités : délinquance, insécurité, tout ça. »*

Fille de M. A.

*« Là... c'est comme si on n'était pas à La Courneuve, on n'entend pas de bruit, on n'entend pas de hurlements. »*

Mme C.

*« C'est à côté. Il y a tout ce qu'il faut. Juste, avant j'allais loin pour la boucherie mais maintenant il y en a une en bas. »*

Mme C.

# 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 conduits aux solutions mises en œuvre. Pour cela, des entretiens ont été menés avec :

- > Laetitia Lesage et Stéphane Rouault - LEMÉROU, architecture etc., novembre 2010.
- > Pierre Bordone, responsable service technique constructions neuves, Office Public HLM 93, novembre 2010.
- > Ludovic Almeida, entreprise UTB, chargé d'affaire, janvier 2011.
- > Monsieur A. : un habitant de 60 ans environ, il est retraité et vit en couple avec sa fille de 20 ans dans un F3 de 68 m<sup>2</sup> au 3<sup>e</sup> étage de la partie réhabilitée, décembre 2010.
- > Madame C. : une habitante de 45 ans environ, elle est mère au foyer et vit avec son mari et leurs 7 enfants (2 au lycée, 2 au collège, 2 en primaire et un à la maternelle) dans un F5 en duplex de 90 m<sup>2</sup> avec balcon au 3<sup>e</sup> étage dans la partie neuve, décembre 2010.

Dans l'immeuble réhabilité, les travaux ont été effectués en site inoccupé et aucun habitant n'a souhaité réintégrer son logement après les travaux. Il s'agit donc d'un renouvellement de population et les habitants des deux ménages rencontrés sont les premiers à occuper les lieux après la réhabilitation.

# Critères de qualité

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

L'association d'une petite réhabilitation et d'une petite construction neuve ont permis d'obtenir la rentabilité économique souhaitée par le maître d'ouvrage. Les changements de personnels chez le maître d'ouvrage et des sous-traitants défaillants ont par contre compliqué le déroulement du projet.

## **INSERTION URBAINE**

Plusieurs personnes habitant l'immeuble viennent de la proche cité des 4000. Ce projet de greffe urbaine participe d'une transformation respectueuse du tissu existant. L'écriture de la façade sur rue fait le lien avec celles mitoyennes et les pignons se distinguent en montrant la profondeur de la parcelle. L'épannelage de la construction neuve assure une transition progressive entre l'immeuble réhabilité et le bâtiment voisin. Le parking en rez-de-chaussée ouvre une perspective depuis la rue aux passants.

## **DIMENSION ESTHÉTIQUE**

Le dessin des façades est sobre, détaillé et soigné, il anime les volumes. Les façades blanches ou métalliques à l'arrière et les parties communes colorées contrastent avec l'austérité de la façade. Les perspectives profondes et les ouvertures sur plusieurs orientations dans les logements agrandissent les espaces intérieurs.

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

La cour du rez-de-chaussée permet des usages variés. Les logements sont conçus en logeant au maximum les pièces humides du côté bruyant, protégeant ainsi les chambres et séjours. Les habitants rencontrés trouvent les logements bien agencés et confortables, mis à part les problèmes d'acoustique et le manque de rangements. Toutes les salles de bains et parties communes sont éclairées naturellement. Des pièces supplémentaires (caves ou balcon) sont proposées à chaque logement.

## **CHOIX CONSTRUCTIFS ET TECHNIQUES**

Les concepteurs n'ont pas pu mettre en œuvre les systèmes constructifs mixtes bois/béton ni l'isolation par l'extérieur prévus. La construction est donc standard, en parpaings, laine minérale et PVC. Les équipements sont aussi standard avec des chaudières individuelles gaz.

## **INNOVATION**

Les espaces communs et dans les logements profitent d'ouvertures bien positionnées et sont bien agencés.

## **DIMENSION ENVIRONNEMENTALE**

Les deux immeubles profitent d'une cour commune dont une partie est végétalisée. Les concepteurs n'ont pas pu mettre en œuvre un revêtement perméable pour le parking.

# Fiche technique

## CONSTRUCTION ET RÉHABILITATION DE 14 LOGEMENTS SOCIAUX

**Programme :** 6 logements neufs PLU et  
8 logements réhabilités PLUS en acquisition-amélioration

**Nombre de pièces des logements :** de 1 à 5 pièces  
1 T1 (24 m<sup>2</sup>), 3 T1 (28,8 m<sup>2</sup>), 1 T2 (45,1 m<sup>2</sup>), 2 T2 (47 m<sup>2</sup>), 3 T3 (53,5 m<sup>2</sup>),  
2 T3 (62,2 m<sup>2</sup>), 1 T4 (78,80 m<sup>2</sup> en duplex) et 1 T5 (87,90 m<sup>2</sup> en duplex)

**Orientations des logements :** double, principalement nord-sud

**Pièces supplémentaires :** cave dans l'immeuble réhabilité ;  
balcons dans l'immeuble neuf

**Choix de la maîtrise d'œuvre :** appel d'offre négocié

### LOCALISATION

**Contexte :** Urbain dense, à proximité de la cité des 4000

**Nombre d'habitants dans la commune :** 37 228 (2007)

### INTERVENANTS

**Maîtrise d'ouvrage :** OPHLM 93

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

**Maîtrise d'œuvre :** LEMÉROU, architecture etc.

**Bureaux d'études :** Beterem

**Entreprise générale :** UTB

**Gestionnaire :** OPHLM 93

### CALENDRIER

**Esquisse :** validation décembre 2003

**Permis de construire :** juillet 2005

### MATÉRIAUX

**Murs extérieurs :** parement brique et bardage métallique

**Isolation murs :** laine minérale par l'intérieur

**Isolation toiture :** laine minérale

**Menuiseries extérieures :** pvc laqué gris foncé

**Revêtements de sol :** souple pvc

### ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

**Chauffage et eau chaude sanitaire :** chaudières individuelles gaz

**Ventilation :** mécanique

**Récupération d'eau :** non

**Impacts environnementaux :** non évalués ni mesurés

### BÂTIMENT RÉHABILITÉ

**Localisation :** 68 av. du général Leclerc, 93120 La Courneuve

**Type d'intervention :** réhabilitation

**Date de livraison :** janvier 2008

**Surface de la parcelle :** 173 m<sup>2</sup>

**Surface habitable :** 317 m<sup>2</sup>

**Coût travaux bâtiment :** 307 971 € HT  
(TVA 5,5%, valeur 2007, soit 970 €HT/m<sup>2</sup>SHAB)

**Certification :** non

### BÂTIMENT NEUF

**Adresse :** 70 av. du général Leclerc, 93120 La Courneuve

**Type d'intervention :** construction neuve

**Date de livraison :** avril 2008

**Surface de la parcelle :** 184 m<sup>2</sup>

**Surface habitable :** 385 m<sup>2</sup>

**Structure :** béton et maçonnerie en parpaings pleins

**Coût travaux bâtiment :** 716 514 € HT  
(TVA 19,6%, valeur 2008, soit 1 861 €HT/m<sup>2</sup>SHAB)

**Certification :** Cerqual Habitat et Environnement



UNION  
RÉGIONALE  
DES CAUE  
D'ÎLE-DE-FRANCE

 ekopolis

Rédaction : Christelle Lecœur (architecte chargée de mission, URCAUE) Clément Rigot (architecte-ingénieur, URCAUE). Justine Bourgeois (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)

