

# 27 logements sociaux et 1 local associatif Ivry-sur-Seine (94)

Observatoire de la qualité architecturale  
Janvier 2011



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 variés 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

## Visite commentée p 4

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 > Equipements et performance	14
10 > Habiter les logements du 55 rue Gabriel Péri	14

## Annexes p 18

Liste des entretiens	18
Bibliographie	18

## Critères de qualité p19

## Fiche technique p 20

# Repères

**Programme :** 27 logements avec parkings et 1 local associatif

**Localisation :** 55 rue Gabriel Péri, 94200 Ivry-sur-seine

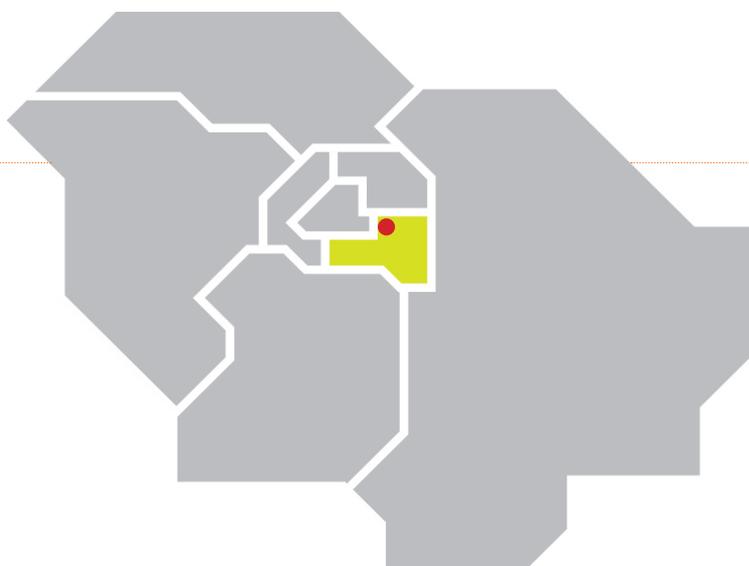
**Date de livraison :** 2008

**Surface :** 2 374, 55 m<sup>2</sup>

**Coût travaux bâtiment :** 2 605 658 € HT valeur 2008

**Maître d'ouvrage :** OPHLM d'Ivry-sur-seine

**Architecte :** Babin-Renaud architectes



L'intérêt de ce projet repose sur le montage de l'opération, la diversité des typologies et l'inscription du bâtiment sur un site extrêmement contraint. Un subtil travail de conception des logements a permis d'aboutir à des espaces largement ouverts sur l'extérieur tout en préservant l'intimité des locataires.

*« L'absence de constructions en mitoyenneté et les règles d'urbanisme sur la parcelle rendaient difficile l'insertion du bâtiment. Il fallait trouver sa place [...] Il y a un travail sur la volumétrie qui permet d'intégrer le projet dans le tissu environnant. »*

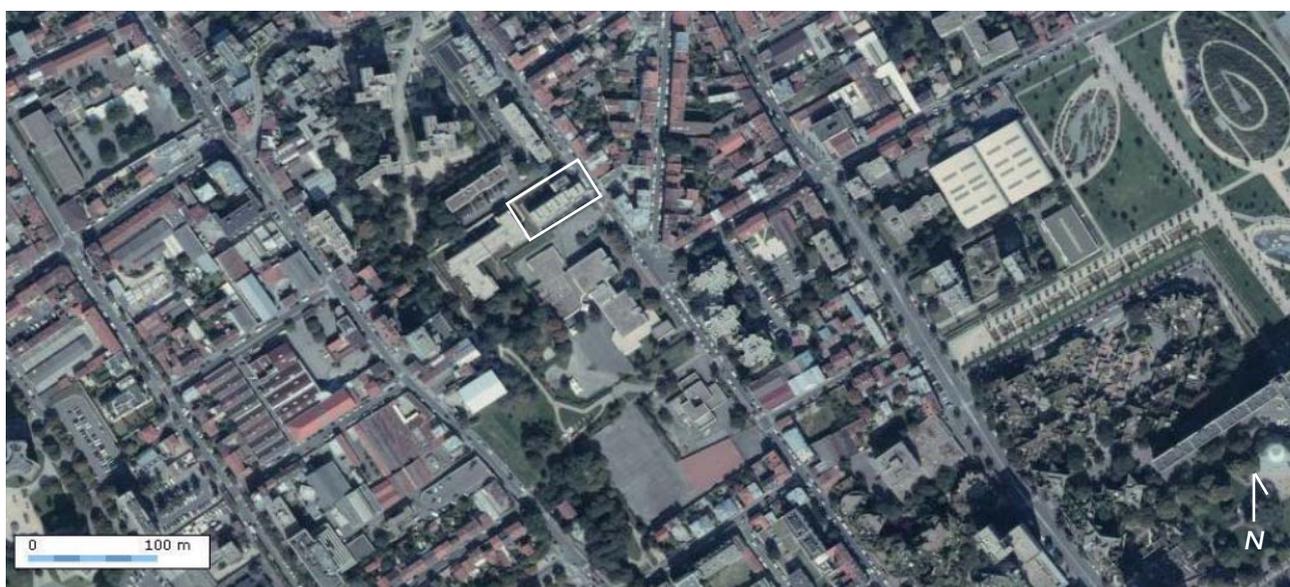
*Jean-François Renaud, architecte*

# Visite commentée

## 1/ INSERTION URBAINE ET TERRITOIRE

Bien desservie par les transports en commun, la cité Aragon se situe en limite Nord du centre ville d'Ivry-sur-Seine au cœur d'un tissu urbain relativement hétérogène. Implantée en pied de coteau, elle s'inscrit entre la cour d'un équipement scolaire et un ensemble de logements en brique rouge datant des années 1950.

Face à l'opération, le front bâti se singularise par un alignement sur rue dense et jointif, fait de petits collectifs anciens et de maisons de ville, d'entrepôts et d'ateliers. La parcelle est située en zone inondable (de moins d'un mètre) : le niveau le plus bas des logements est au dessus du niveau des plus hautes eaux connues, mais les parkings sont assez bas pour être considérés comme inondables.



La parcelle s'inscrit en longueur sur le site d'une ancienne usine près du centre-ville d'Ivry. Elle a été divisée afin d'accueillir deux projets, l'un de logement social, l'autre de promotion privée.



Vue de l'opération en cours de réalisation dans son cadre urbain immédiat.



La parcelle est orientée vers les hauteurs de la ville où se trouve une promenade plantée.

## 2/ ÉTAT DES LIEUX ET DIAGNOSTIC

La parcelle existante comportait dans sa longueur une ancienne usine qui a été détruite. Extrêmement profonde, elle se développe depuis la rue Gabriel Péri jusqu'à la promenade des Petits Bois. Courant 2004, deux opérations ont été lancées parallèlement : l'une, en fond de parcelle, mise en place par un promoteur privé ; l'autre, sur rue, pilotée par la maîtrise d'ouvrage publique OPHLM de la ville d'Ivry-sur-Seine, qui a retenu l'agence Babin Renaud architectes.

Comme le soulignent les architectes, l'opération, implantée perpendiculairement à la rue Gabriel Péri, souligne et donne à voir la pente naissante du coteau. Les architectes ont porté leur effort sur la fluidité des lignes, la transparence, les vues et la relation aux bâtiments voisins. Plusieurs propositions d'implantation ont été successivement formulées avant d'aboutir au projet définitif. Le mur en meulière périphérique a été conservé et intégré à l'opération.



Vue du site avant la démolition de l'usine. Le mur de meulières délimitant la parcelle ont été conservés.



Vue de la parcelle avant la démolition de l'usine.

### 3/ ACTEURS DU PROJET ET PLANIFICATION

Lancée par l'OPHLM d'Ivry-sur-Seine, la consultation a été remportée sur note d'intention par l'agence Babin Renaud architectes : le marché a été signé en octobre 2004. Pour l'OPHLM, cette opération a constitué un retour à la construction neuve après de nombreuses années d'activité tournées essentiellement vers la gestion de son patrimoine immobilier. Elle a donc été l'occasion de revaloriser son image de constructeur. La direction et l'équipe se sont investies sur les questions d'habitabilité, de qualité d'usage, de bien-être des habitants et de choix des matériaux. Elles ont accompagné et épaulé la maîtrise d'œuvre afin de tenir un rythme de projet très soutenu.

La parcelle étant divisée entre une opération publique et une opération privée, l'enjeu du projet était de faire des logements sociaux de qualité, dans un contexte de généralisation des projets en VEFA. L'équipe d'architectes a travaillé avec un bureau d'études fluide, BETHAC, un économiste, Tohier, et un bureau d'études structures, EVP, avec qui elle a collaboré pour la première fois sur le conseil de son économiste. L'agence Babin Renaud architectes n'avait à son actif qu'une seule opération de logements terminée. Le projet était initialement prévu pour une durée de 16 mois de chantier. En amont du dépôt de permis de construire, l'agence a présenté son projet à la ville : celui-ci a dû être modifié pour mieux répondre aux exigences du Plan local d'urbanisme (PLU). À l'origine, la longue façade Sud-Est perpendiculaire à la rue Gabriel Péri était plus découpée. La modification a abouti à la proposition d'une succession de boîtes posées sur le bâtiment principal.

Au terme du chantier, des malfaçons d'étanchéité sur le petit bâtiment enterré en fond de parcelle ont empêché la levée de réserve du projet.



La coursive de desserte créant un ouverture entre le fond de parcelle et la rue.

© J.F. Renaud et E. Babin architectes



Vue du jardin intérieur vers lequel se tournent les chambres et les séjours du bâtiment à dominante verticale.

© J.F. Renaud et E. Babin architectes

## 4/ PROGRAMME ET INTENTIONS

Éric Babin et Jean-François Renaud ont passé leur diplôme ensemble sur un projet et un mémoire (*Habiter en ville*) portant sur les problématiques du logement en ville aujourd'hui. Ils ont poursuivi ces réflexions dans le cadre d'EUROPAN (concours d'idées européen d'urbanisme et d'architecture) avant de faire de l'habitat un axe privilégié de leur travail au sein de leur agence.

Le programme n'était pas réellement fixé par la maîtrise d'ouvrage, hormis la création d'un locatif associatif et une surface habitable donnée. L'enjeu pour la maîtrise d'œuvre était la conception d'un ensemble conciliant les densités, les variations de typologies et la qualité d'inscription urbaine.

La parcelle, longue et étroite, ainsi que l'opportunité de rejoindre en haut de coteau la promenade des Petits Bois, amène les architectes à travailler dans le sens de la profondeur. L'hétérogénéité du site les conduit à réfuter un schéma d'implantation de type faubourien, qui les aurait conduit à travailler en limite de mitoyenneté. Plusieurs projets architecturaux, parmi lesquels des maisons à patio, ont été proposés à la maîtrise d'ouvrage.

Le projet final a été adopté à l'issue d'un travail de conciliation entre les hypothèses d'implantation et les typologies d'habitat envisagées.

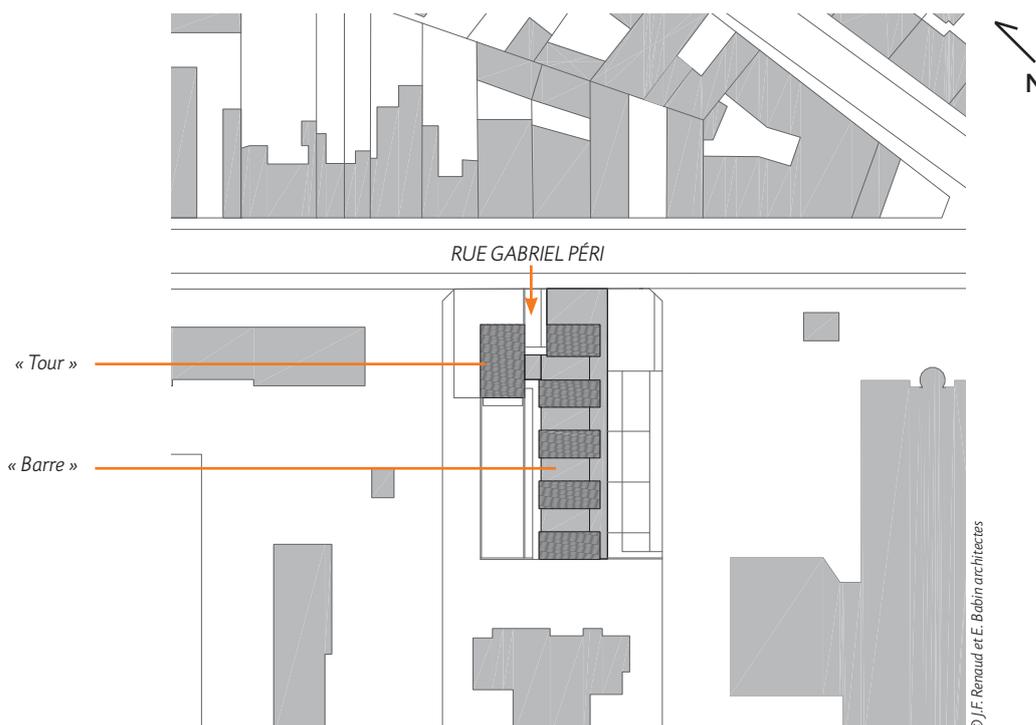
Pour poursuivre leur réflexion tout en respectant les règlements d'urbanisme applicables à la parcelle, les architectes ont opté pour une implantation sans mitoyenneté, élaborant des volumes d'échelles différentes tout en marquant un certain ancrage par rapport à l'espace urbain.

Le parti définitif est composé de la juxtaposition de deux éléments forts :

- la « barre » ponctuée de boîtes en toiture qui abritent des duplex,
  - la « tour » qui reprend le gabarit de la barre de logements attenante et souligne l'angle de la parcelle.
- C'est le système de circulation (escalier et coursives) qui assure l'articulation entre les deux bâtiments principaux ; ouvert sur l'extérieur, il ménage un maximum de points de vue sur le site.

La séquence d'entrée est marquée par un local associatif en rez-de-chaussée de la « barre » et par un espace planté, devant la « tour » placée en retrait par rapport à la rue. La distribution des logements s'organise ensuite de part et d'autre des coursives dont le vide maintient en tension les volumétries de la tour et de la barre. Les coursives se prolongent sur les niveaux 1 et 3 pour desservir les duplex en toiture, orientés vers un jardin partagé au nord et des terrasses au sud.

27 logements dont de nombreux T5 prennent place sur l'ensemble de l'opération.



*Le tissu lâche, le travail sur la profondeur, l'ancrage sur rue marquent l'implantation du bâti. Derrière, l'opération de logements privés se positionne de manière grossière selon les limites réglementaires.*

## 5/ CONSTRUCTION, CHANTIER ET MATÉRIAUX

Le bâtiment est construit presque intégralement en béton. Il présente l'intérêt d'associer trois types de structures différentes et indépendantes. Le plot vertical (la «tour») est porté, selon un procédé classique, par ses 4 murs sur des appuis naturels. Le bâtiment en long (« la barre ») se divise en deux. La partie sur la rue se développe en porte à faux ; les charges sont reprises par poutraison de manière traditionnelle. La partie arrière est moins conventionnelle, car les murs de refend se décalent entre les étages pour permettre un aménagement plus libre des duplex. Ces déhanchements sont repris par des voiles «drapeaux», c'est-à-dire des parties de planchers béton en console.

D'après David Chambolle d'EVP, cette dernière technique est tout à fait maîtrisée aujourd'hui par les bureaux d'études qui calculent en trois dimensions grâce à des logiciels aux éléments finis.

Le chantier, en lots séparés et coordonné par un sous-traitant de l'architecte, a connu plusieurs difficultés, dont la faillite d'une entreprise. Certaines prestations ont été mal réalisées par l'entreprise de gros œuvre à l'instar de la coursive qui devait être ponctuée par des joints de dilatation. Non réalisés lors du coulage, ceux-ci ont donc dû être confectionnés ensuite par sciage, engendrant des risques de corrosion des fers.

*«Un problème actuel est la logique de produit commercial des fabricants, de béton par exemple. Sauf sur de gros projets, les entreprises de gros œuvre se plaignent de ne pas avoir de marge, de choix sur la formule du béton acheté au fournisseur... Et elles doivent assumer les défauts liés au béton sans avoir le choix de sa composition. Pour bien faire, et surtout pour du béton brut, elles devraient pouvoir choisir plus finement la formule pour adapter le béton à la saison, à la situation.»*

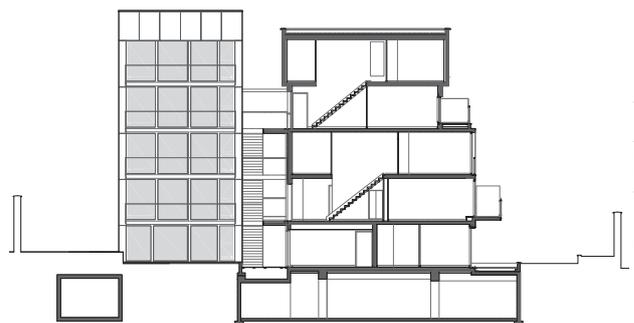
David Chambolle



Vue du local associatif en rez-de-chaussée et des duplex dans le corps de bâtiment horizontal. Les menuiseries ont été fabriquées sur mesure.



Vue d'ensemble du chantier. Pose des bardages du bâtiment sur rue.



Coupe transversale : deux volumes articulés autour d'un vide. Dans la «barre», un changement de trame permet de superposer des duplex de 3 et 4 pièces. Un des sous-sols comprend un parking.

## 6/ ESPACES INTÉRIEURS, TYPOLOGIE, FONCTIONNALITÉ

Trois typologies de bâti constituent l'opération :

- la « tour » de logements collectifs
- la « barre » de logements collectifs constitués principalement de duplex comprenant des espaces de prolongement du logement diversifiés.
- à ces deux bâtiments principaux, s'ajoutent deux logements en rez-de-jardin qui ont pu être réalisés grâce à la déclivité du sol en lien avec le jardin collectif.

Les matériaux permettent de diversifier les éléments construits : la tour est en plaques de fibres ciment noires, ce qui renforce sa massivité sur rue et la barre est en béton brut auto plaçant de couleur claire. Elle se compose des trois parties classiques : socle, corps principal et attique marqué par la présence de boîtes en toiture.

Chaque typologie est marquée par l'emploi d'un dessin de fenêtre différent, bien que la recherche de fluidité et de flexibilité constitue une caractéristique commune à l'ensemble des bâtiments.

### LA «TOUR» DE LOGEMENTS COLLECTIFS

Ces logements sont desservis par la coursive. Accueillant un appartement par niveau, la tour comprend une série de T<sub>3</sub> et un T<sub>4</sub> en duplex inversé imbriqué avec un T<sub>2</sub> doublement orienté. Les T<sub>3</sub> sont caractérisés par une double orientation et une grande fluidité entre la cuisine sur rue et le séjour sur cour. Ce dernier ouvre sur un large balcon. Une pièce, principalement utilisée comme chambre par les locataires, est séparée par une cloison coulissante du séjour.

Les baies toute hauteur s'ouvrent sur les espaces extérieurs et projettent les appartements vers la profondeur de la parcelle.

### LA «BARRE» DE LOGEMENTS COLLECTIFS

On y retrouve cette même logique de limitation des parois et cette recherche de flexibilité. Ces logements sont également en double orientation.

Au rez-de-chaussée, le local associatif marque le traitement de l'angle sur rue.

Des halls permettent l'accès depuis la coursive à une série de T<sub>3</sub> et un T<sub>2</sub> s'ouvrant sur un jardin privatif. Des espaces de services complètent l'ensemble.

À l'exception de celles situées dans les T<sub>2</sub>, les cuisines comprennent une fenêtre et sont séparées du séjour par un espace de desserte.

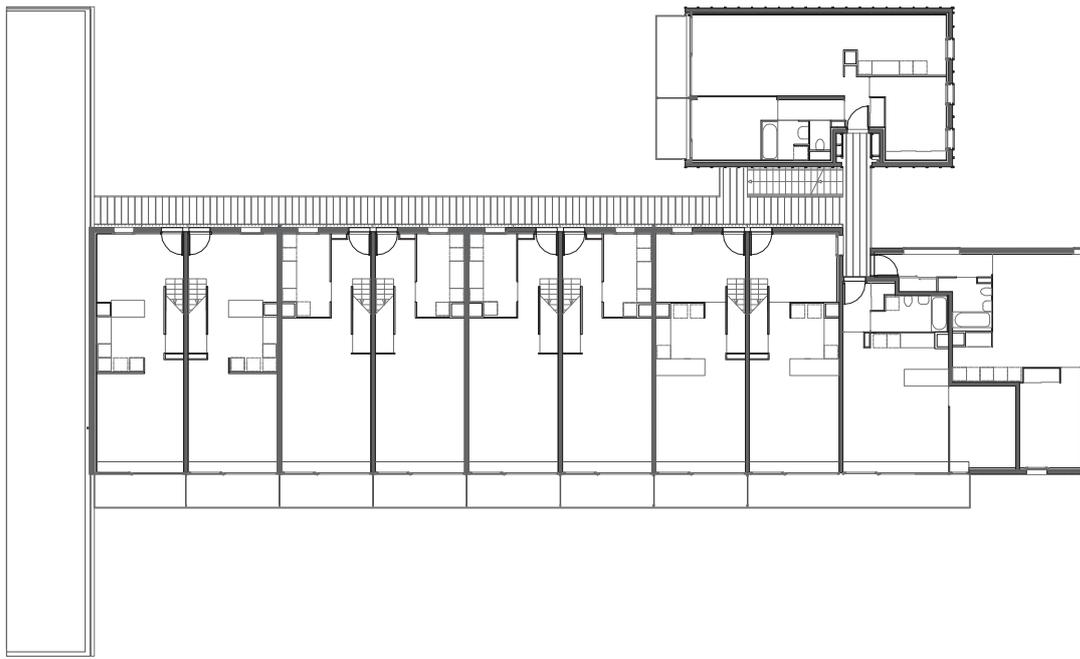
Les logements ont une certaine capacité d'adaptation en fonction des locataires et des modes de vie. Dans les duplex, la séparation jour / nuit est assurée par les différents niveaux. Dans les étages, chaque logement est doté d'un balcon ou d'une terrasse.

Sur la coursive, l'intimité est préservée par la présence d'un volet roulant. Celui-ci ne permet pourtant pas le passage de la lumière quand il est baissé.

Les duplex en toiture, logés dans des boîtes en Eternit noir, bénéficient d'une large terrasse privative protégée des regards.

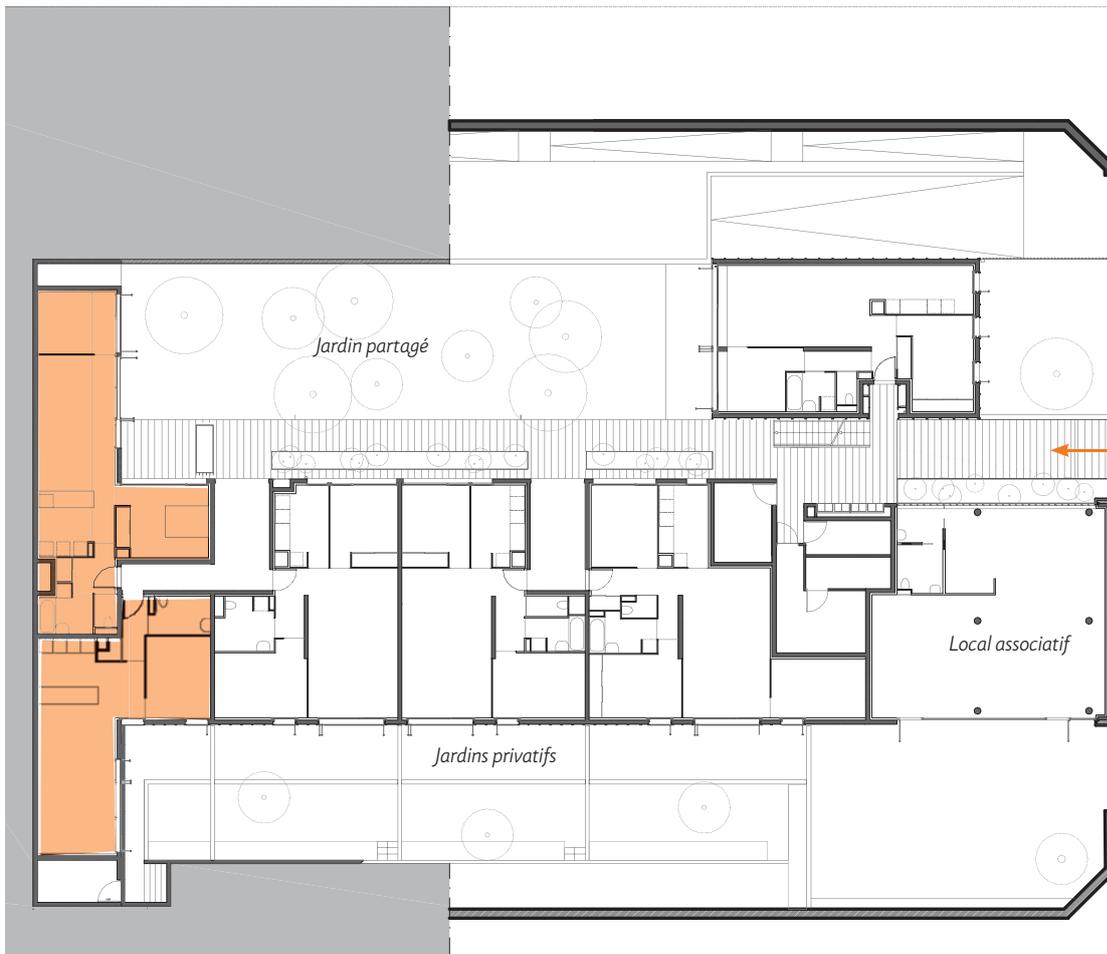
### LES LOGEMENTS EN REZ-DE-JARDIN

Le plan en L s'organise autour du jardin sur lequel il est largement ouvert. On retrouve ici la fluidité des espaces qui caractérise l'ensemble de l'opération.



© J.F. Renaud et E. Babin architectes

Plan du R+1. Niveau inférieur des duplex bas de la «barre».



RUE GABRIEL PÉRI

© J.F. Renaud et E. Babin architectes

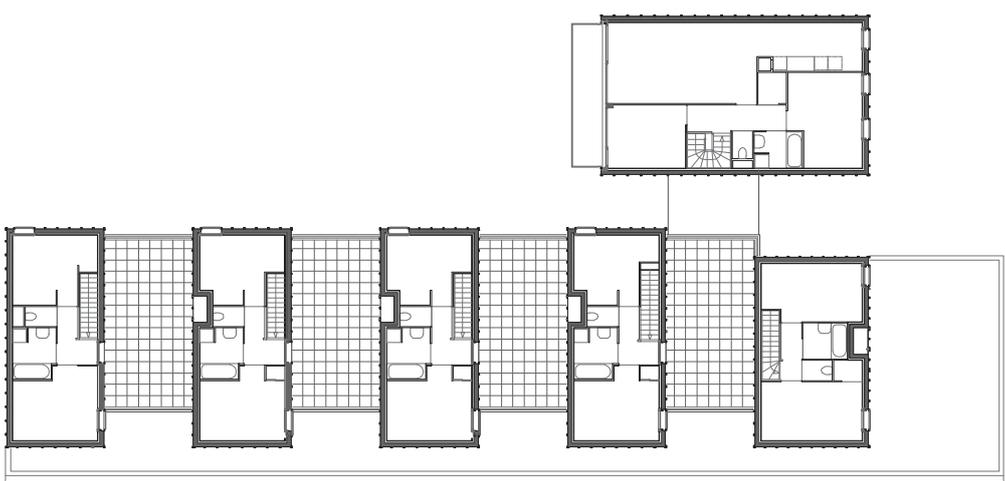
Plan du rez-de-chaussée. Logements enterrés en fond de parcelle, T3 et local associatif dans la «barre».

Logements enterrés en rez-de-jardin



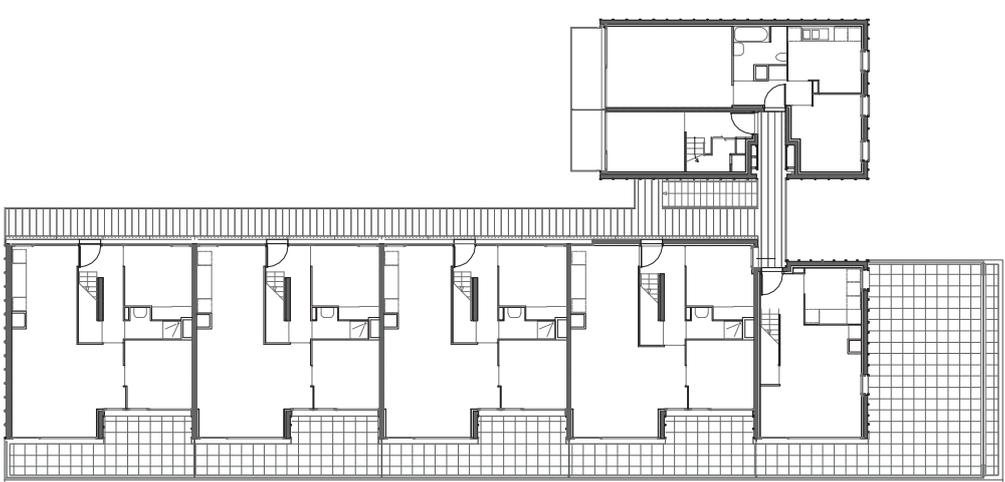
N

5 m



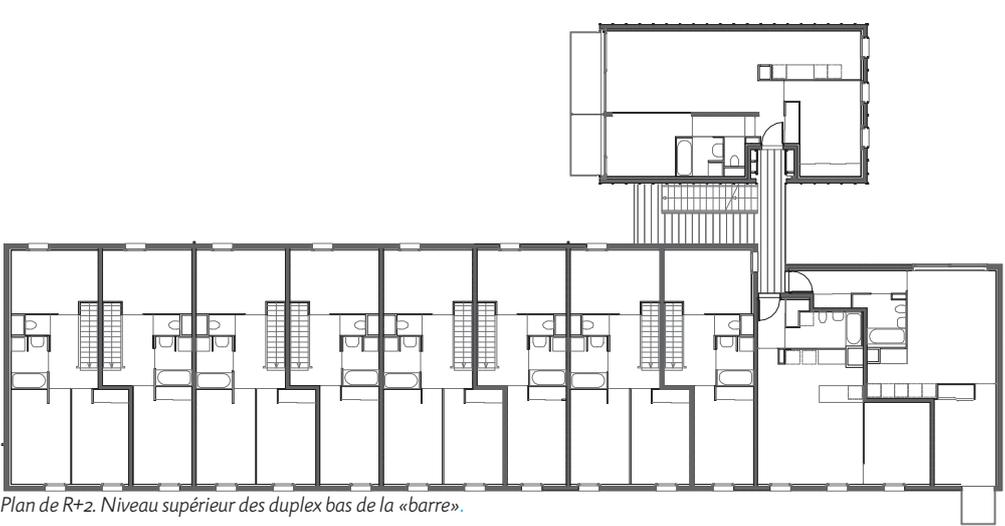
© J.F. Renaud et E. Babin architectes

Plan du R+4. Niveau supérieur des duplex hauts de la «barre».



© J.F. Renaud et E. Babin architectes

Plan du R+3. Niveau inférieur des duplex hauts de la «barre».



© J.F. Renaud et E. Babin architectes

Plan de R+2. Niveau supérieur des duplex bas de la «barre».

## 7/ ENVELOPPE ET LUMIÈRE

L'utilisation du béton auto plaçant a permis une bonne finition des murs extérieurs de la « barre ». L'emploi de ce matériau a toutefois posé quelques problèmes, notamment au début du chantier. Les premiers voiles ont été coulés sans laisser les événements nécessaires pour que l'air s'échappe. Un marquage des treillis soudés était visible sur l'un des voiles à cause d'une différence de compacité locale du béton, qui n'est pas vibré. Par ailleurs, un retrait important du béton au séchage a entraîné quelques fissurations aux angles des baies. Le béton étant apparent, il n'est pas évident de remédier à leur rebouchage et ce problème risque d'engendrer des infiltrations. Les menuiseries sont en PVC, les toitures terrasses accessibles en dalles sur plots et les toitures supérieures en zinc. Les bardages sont en plaques de fibres ciment noires (Eternit) mises en œuvre par vissage sur une ossature verticale de chevrons bois.

Bien que la performance thermique n'ait pas fait l'objet d'une attention particulière, le mode d'accrochage des coursives présente toujours un intérêt certain à la date de publication de cette étude.

La réglementation sur l'accessibilité des logements en vigueur à l'époque de l'opération impose que les sols intérieurs et extérieurs soient au même niveau.

Le platelage extérieur et son isolation acoustique ayant une épaisseur plus importante que les revêtements intérieurs, le niveau du béton brut de la coursive doit donc être en dessous du niveau du sol intérieur.

Il faut également traiter l'écoulement des eaux sur la coursive. Or, c'est à ce même endroit que viennent se loger les rupteurs de pont thermique ou l'isolation par l'extérieur. Le traitement en un même point de ces préoccupations d'étanchéité, d'accessibilité, d'acoustique, de thermique et d'esthétique nécessite des études précises, sous peine d'exécution très problématique.

Pour David Chambolle d'EVP, l'idéal est de parvenir à «réfléchir à chaque situation pour tenter de dissocier les problèmes thermiques et d'écoulement des eaux».

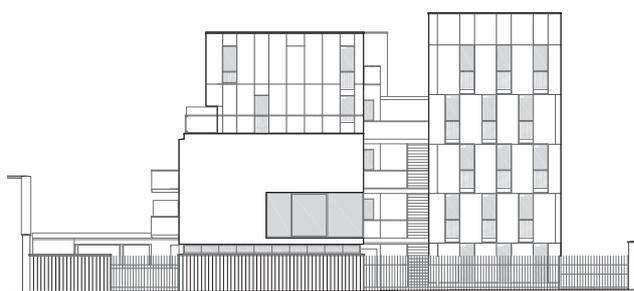
Sur ce projet, l'accessibilité des terrasses n'a par contre pas été traitée.



Détail de l'Eternit noir minéral et des garde-corps.



Les baies constituées de menuiseries en pvc sont toute hauteur afin d'ouvrir la vue et laisser entrer la lumière naturelle.



Façade rue

## 8/ AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS ET BIODIVERSITÉ

Au cœur de l'opération a été aménagé un jardin collectif d'agrément autour duquel s'organisent les logements ; ce jardin, réalisé en creux, conserve une certaine intimité. Il est pour partie planté d'arbres résineux et de bouleaux, pour partie dallé afin de permettre son entretien et l'accès aux logements. Les deux logements en rez-de-jardin sont recouverts de toitures végétalisées, surface qui augmente visuellement la part des espaces plantés du site et assure une meilleure gestion de l'eau à la parcelle.

Chaque appartement bénéficie d'un espace extérieur en prolongement du logement, soit une terrasse, soit un balcon, soit un jardin en rez-de-chaussée. Côté Sud-Est, les jardins privés de la « barre » ont une partie dallée et une autre en herbe. Ils sont séparés les uns des autres par des haies naturelles réalisées en rameaux tressés. L'appropriation de ces espaces est laissée à l'initiative de l'habitant. Lors de notre visite, les jardins faisaient l'objet d'une appropriation inégale.

Le jardin sur rue, planté d'un arbre à haute tige et recouvert de lierre, permet de mettre à distance es logements de l'espace public.



Le logement semi-enterré en fond de parcelle bénéficie d'une mono-orientation cadrant sur le jardin. Son accès se fait également par le jardin.

© J.F. Renaud et E. Babin architectes



Vue des jardins en rez-de-chaussée, des balcons et terrasses des duplex dans le bâtiment à dominante horizontale.

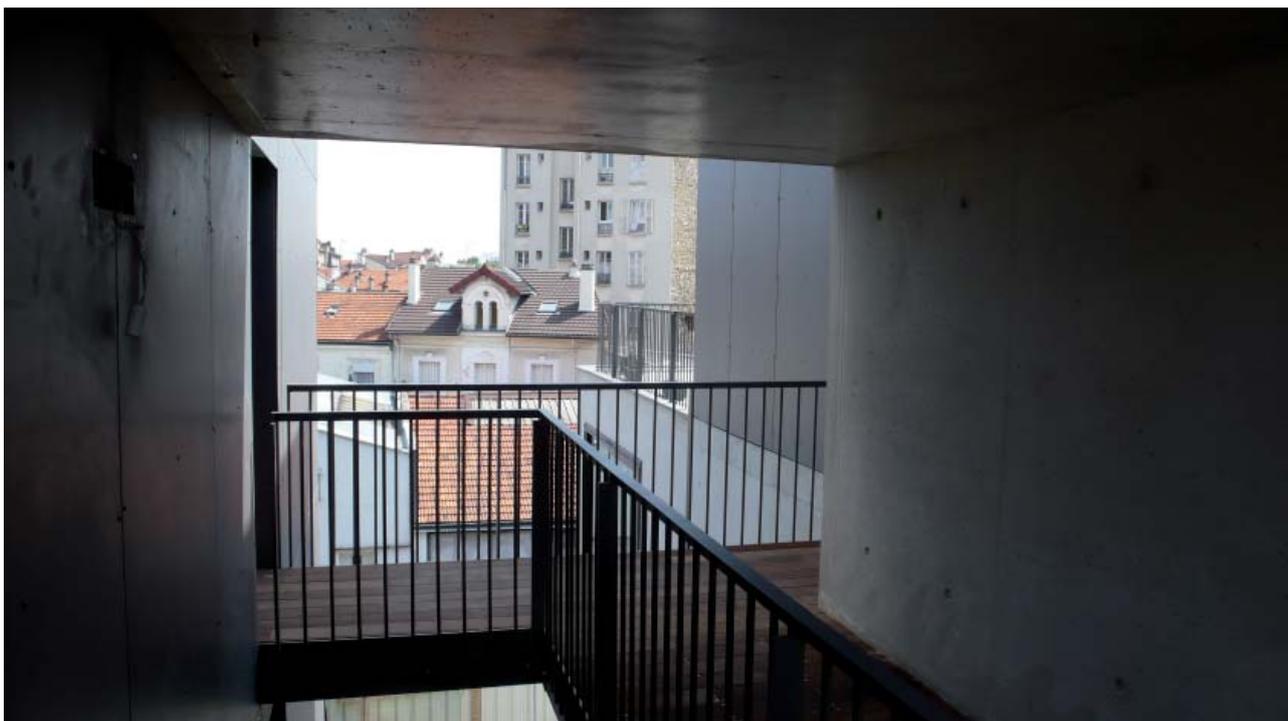
© J.F. Renaud et E. Babin architectes



© J.F. Renaud et E. Babin architectes

## 9/ ÉQUIPEMENTS ET PERFORMANCE

Ce projet ne répond plus aux exigences énergétiques actuelles. Seule sa conformité à la réglementation thermique 2000 a été vérifiée. Aucune simulation de consommation d'énergie, de confort d'été ou d'éclairage n'a été effectuée. Sur le plan acoustique, la réglementation en vigueur à l'époque a été appliquée, d'après la maîtrise d'œuvre. L'enveloppe est isolée par l'intérieur et le chauffage est assuré par des radiateurs alimentés par réseau de chaleur.



*Vue depuis la passerelle offrant un cadrage sur la ville.*

© J.F. Renaud et E. Babin architectes

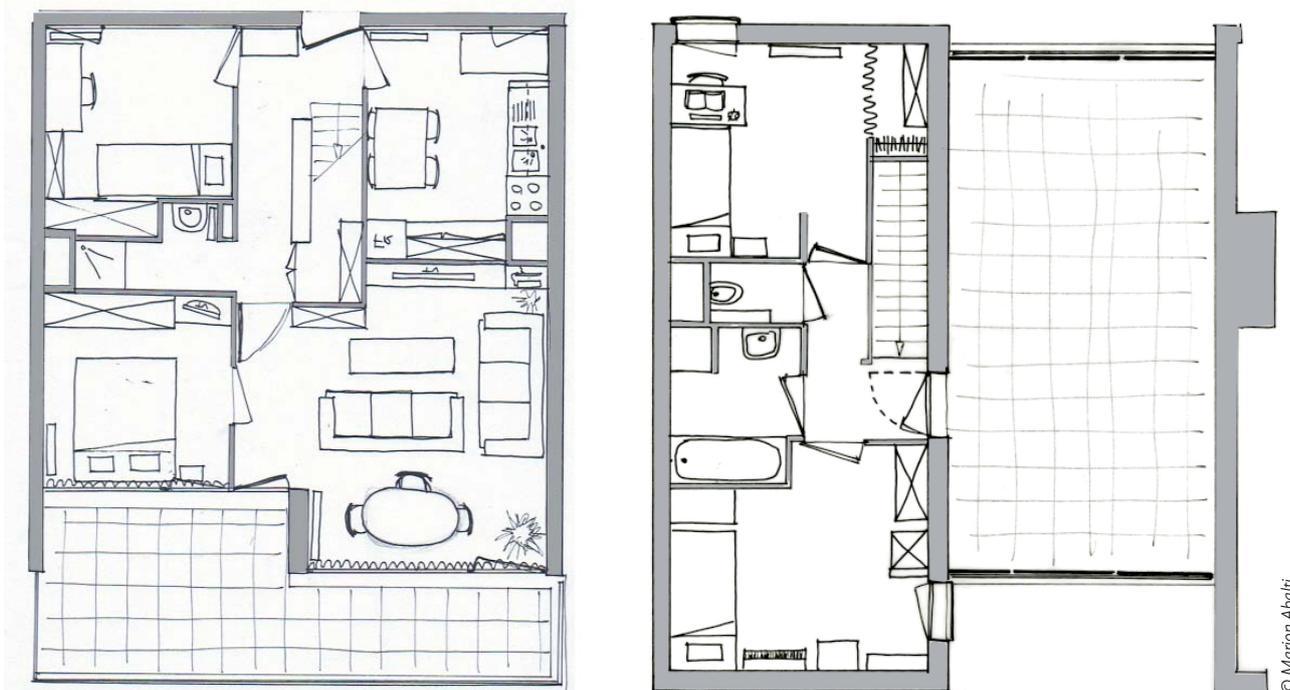
## 10/ HABITER LE 14 RUE D'ABLEMONT

### DANS LES LOGEMENTS

Les familles rencontrées ont obtenu leur logement à la cité L. Aragon alors qu'elles se trouvaient dans des situations précaires. La plupart n'ont pas eu l'occasion de visiter d'autres appartements et ont accepté immédiatement la proposition. Pour Mme B., la configuration du logement est d'autant plus importante qu'elle est assistante maternelle : il définit largement les conditions d'exercice de son métier.

À leur arrivée, les habitants rencontrés ont été séduits par la générosité des espaces de vie et par la configuration des logements. Les duplex évoquent l'idéal de la « maison » familiale, du logement pavillonnaire. La présence de deux étages permettait à priori de séparer les espaces de jour et de nuit, mais l'absence de toilettes au RDC y paraît particulièrement inadaptée. Dans certaines typologies, l'emplacement de la cuisine ouverte entre le séjour et la salle à manger pose des problèmes d'aération. Les VMC ne suffisent pas à évacuer les odeurs de cuisine qui se diffusent alors dans tout le logement.

Des volets extérieurs ont été installés uniquement aux ouvertures qui donnent directement sur la coursive. Les ouvertures, côté terrasses, exposées au sud, ne sont pas équipées de protections extérieures, ce qui entraîne une surchauffe des logements en période estivale et une exposition au vis-à-vis direct avec le collège voisin. Les terrasses sont des espaces très appréciés, utilisés comme terrain de jeux pour les enfants, de salle à manger d'été, ou encore comme espace de stockage. Cependant leurs accès posent des problèmes de sécurité à plusieurs niveaux : les terrasses sont surélevées par rapport au logement, d'une hauteur de 50 cm environ, et tous les logements ne sont pas équipés de marches d'accès. De plus, les portes-fenêtres s'ouvrent sur les escaliers. L'isolation phonique est satisfaisante.



Plans habités du duplex de Mme M.

« En été, ce que je fais avec les enfants en haut sur la terrasse, c'est que je mets une petite piscine gonflable. [...] Des fois, je n'ai pas besoin de les faire sortir dehors pour les faire jouer. »  
Mme M.

« Le salon, c'est le plus spacieux. Les chambres, c'est pour dormir et c'est tout, parce que même les enfants ne peuvent pas jouer dans leur chambre, c'est petit. [...] Donc ils viennent jouer dans le salon. »  
M et Mme B.

« Ça chauffe très bien. Ça se règle tout seul. [...] Il n'y a que deux volets sur la coursive et c'est tout, et dommage ! J'aurais aimé en avoir ici aussi parce qu'il fait très chaud en été dans la chambre et le salon, c'est un vrai sauna ! »  
Mme M.

« Avant je n'avais rien, donc l'école me voyait, même quand j'étais dans ma chambre ! Parce que, dans ma chambre, c'est des grandes baies vitrées, comme ici. [...] De leur classe, si je laisse cette porte ouverte, ils peuvent me voir jusque dans la cuisine. Ils voient vraiment tout en fin de compte. [...] Donc j'ai mis ces panneaux : comme ça, au moins, mon intimité, on ne la voit plus. »  
Mme M.

« Quand je sors, je ne peux pas laisser la fenêtre ouverte [...] Alors je baisse les volets mais comme il y a des trous, il y a de l'air qui rentre. »  
M et Mme B.

## DANS L'IMMEUBLE

Les logements en duplex sont desservis par des coursives. Celles-ci sont accolées aux logements. Les cuisines, salles à manger, mais aussi des chambres donnent directement sur cette coursive. Les résidents utilisent les stores extérieurs pour protéger leur intimité du passage des voisins, qui sont également des nuisances sonores. Les circulations en plein air permettent de bénéficier d'un éclairage naturel, mais elles sont également exposées aux regards des passants, ce qui peut poser des problèmes d'intimité et d'insécurité. En effet, l'accès direct est vécu comme un rez-de-chaussée et les habitants craignent les intrusions et les vols. Les escaliers extérieurs sont faciles et agréables à monter. Par contre, dans la pratique, le dégagement, ajouté à la hauteur des coursives, suscite une sensation de vertige pour les visiteurs et d'insécurité pour les parents.

L'immeuble est équipé de locaux communs comme le local vélo et le local encombrants que les locataires apprécient, contrairement au parking dont la fermeture n'est pas assurée et qui fait fréquemment l'objet de vols. Il n'y a pas de loge, mais une gardienne partage son travail entre la cité L.Aragon et l'immeuble qui lui fait face. Les locataires se côtoient peu, mais ils ont eu l'occasion de se rencontrer lors des réunions organisées pour résoudre les dysfonctionnements.

*« Quand j'ai des invités chez moi, ils ont peur ! Ils trouvent que ce n'est pas assez sécurisé, quand ils montent et qu'ils marchent le long. Ils ont peur du vide. [...] Ils ont peur de tomber. Et ils me disent « il ne faut pas laisser les enfants courir ou jouer dans l'allée ». [...] Mais par contre, quand j'ai des enfants turbulents qui viennent chez moi, c'est le problème ! Là, je sens effectivement un manque de sécurité. »*

*Mme M.*

*« [Ce que] je viens de découvrir... et qui ne me plaît pas, dans l'immeuble, c'est l'indiscrétion. [...] La dernière fois, je suis sortie : à la barrière, il y avait un monsieur, qui m'a abordé. [...] Et donc je continuais à monter, mais lui, il continuait à parler, puisqu'il me voyait quoi ! [...] Alors, il a attendu que je sois montée à mon étage, et il s'est mis à côté du parking, pour regarder où j'allais rentrer. Donc, en fin de compte, il m'a vue rentrer chez moi ! Donc il sait où j'habite, même ma porte ! »*

*Mme M.*

*« Sur la coursive c'est hallucinant, tout le monde se plaint [du bruit] [...] Surtout quand on a une valise avec des roulettes. [...] Ou alors une dame qui marche avec des talons... On dirait qu'elle marche à côté de nous. »*

*M et Mme B.*

*« Je trouve que c'est un défaut que les balcons ne soient pas protégés, parce qu'on reçoit de l'eau, des ballons, des sacs en plastique... Un peu de tout. [...] Du voisin de là-haut. [...] On reçoit de l'eau qui coule ça dégouline sur les murs, ça salit les carreaux. »*

*M et Mme B.*

*« Dans la maison, on sent un petit côté d'insécurité : je ne peux pas laisser les fenêtres ouvertes, parce que n'importe qui peut rentrer ! Si je suis dans la maison, et que je suis ici, dans le salon, et que je laisse les fenêtres de la cuisine ouvertes, n'importe qui peut rentrer et se retrouver à l'étage. »*

*Mme M.*

## DANS LE QUARTIER

La cité L. Aragon a une situation stratégique : elle est à proximité de nombreux transports en commun (bus, métro et RER), commerces de proximité et grandes surfaces, ainsi que des équipements (école maternelle, primaire et collège, mairie, un parc). C'est un quartier calme dans lequel il n'y a pas de problème d'insécurité. La municipalité, à travers ses politiques du logement et de gestion des services publics, encourage les familles nombreuses à s'installer ou à rester à Ivry.

*«Au niveau des commerces, je suis blindée ! [...] En général, je fais les courses à pied, sauf quand je fais les courses pour un mois, j'appelle toujours une amie pour qu'elle me dépanne en voiture. Celui qui est le plus loin, je mets 20 min pour y aller à pied »*

*Mme M.*

*« On a le RER, le métro, on a pas mal de bus. Non, mon petit Ivry, je ne change pas. »*

*Mme M.*

# 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 :

- > JF Renaud et E Babin, architectes, le 22 juillet 2011 ;
- > Nadine Ribier, chargée d'opérations, OPHLM Ivry, le 25 janvier 2011 ;
- > David Chambolle, EVP Ingénierie, bureau d'études techniques, le 9 septembre 2011.

Pour cette opération, deux usagers ont été rencontrés :

- > Mme M. : une habitante âgée de 35 ans environ, rencontrée le 27 janvier 2011. Elle vit seule avec ses 4 enfants (13, 9, 7 et 3 ans dans un T5 en duplex de 84 m<sup>2</sup> environ, doté de deux grandes terrasses au 3<sup>e</sup> étage ;
- > M. et Mme B. : deux habitants âgés de 35 ans environ, rencontrés le 27 janvier 2011. Ils vivent en couple avec leurs 3 enfants (8, 5 ans et 16 mois) dans un T3 de 70 m<sup>2</sup> environ, situé au premier étage et doté d'une terrasse.

## Bibliographie

### SITE INTERNET

- > <http://www.darchitectures.com/test/eric-babin-et-jean-francois-renaud-architectes-en-ville-a75.html>
- > <http://www.babin-renaud.com/>

consultés en juillet 2011.

# Critères de qualité

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

L'oplm d'Ivry-sur-seine met avec cette opération un terme à une longue parenthèse dans ses activités de maîtrise d'ouvrage. Une démarche volontariste orientée sur le dialogue et sur une certaine idée de ce que doit véhiculer l'image du logement social ont régi la conduite du projet. Par ailleurs, il s'agit d'une opération avec un programme mixte : logements et local associatif (non aménagé à ce jour).

## **INSERTION URBAINE**

Le projet s'inscrit sur une parcelle tout en longueur, au sein d'un tissu urbain hétérogène. Les architectes ont souhaité densifier ce tissu sans donner une impression de lourdeur, en jouant sur les rapports d'échelle et la composition des volumes.

## **DIMENSION ESTHÉTIQUE**

L'ensemble de logements se développe selon une séquence très lisible d'échelles et de volumétries. Il en résulte une harmonie globale aussi bien dans la composition colorimétrique que dans le choix et la mise en œuvre des matériaux.

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

Les architectes ont développé différentes typologies qui privilégient la fluidité des espaces et la générosité des ouvertures. Cette étude met par contre en évidence la nécessité d'affiner cette conception pour mieux prendre en compte les usages quotidiens.

## **CHOIX CONSTRUCTIFS ET TECHNIQUES**

Les architectes ont choisi un béton autoplaçant, matériau qu'ils employaient pour la première fois. Ils ont également réussi à concevoir et réaliser avec leur bureau d'études structure des changements de trame structurelle pour imbriquer des duplex T3 et T4.

## **INNOVATION**

Ce projet ne met pas en œuvre d'innovation à proprement parler mais présente un travail intéressant et rare aujourd'hui d'insertion urbaine mené parallèlement à une expérimentation sur les typologies des logements.

## **DIMENSION ENVIRONNEMENTALE**

Ce projet n'a pas développé de réflexion particulière sur les aspects environnementaux.

# Fiche technique

## 27 LOGEMENTS SOCIAUX AVEC PARKINGS ET LOCAL ASSOCIATIF

**Programme** : 27 logements sociaux et local associatif

**Nombre de pièces du logement** : du studio au 5 pièces

**Orientations des logements** : double

**Pièces supplémentaires** : balcons et terrasses

**Type d'intervention** : construction neuve

**Modalité de choix de la MOE** : sur note d'intention

### LOCALISATION

**Adresse** : 55 rue Gabriel Péri, 94200 Ivry-sur-seine

**Contexte** : tissu industriel démantelé et quelques équipements autonomes sur un côté de la rue; en face, alignement sur rue de petits pavillonnaires et collectifs. Parkings en zone inondable.

**Nombre d'habitants dans la commune** : 56 679 (2008)

### INTERVENANTS

**Maîtrise d'ouvrage** : OPHLM d'Ivry-sur-seine

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

**Maîtrise d'œuvre** : J.F. Renaud et E. Babin architectes

**Bureaux d'études structure** : EVP Ingénierie

**Bureau d'études fluide** : Bethac

**Économiste** : Thoyer

**Entreprises en lots séparés**

**Gestionnaire** : OPHLM d'Ivry-sur-seine

### CALENDRIER

**Faisabilité** : signature du marché en octobre 2004

**Études** : 2004

**PC** : dépôt avril 2005 / septembre 2005

**Début du chantier** : mars 2006

**Livraison** : 2008

### SURFACES

**SHOB** : 4 785 m<sup>2</sup>

**SHON** : 2 374, 55 m<sup>2</sup>

### COÛTS

**Coûts travaux** : 2 605 658 € HT valeur 2008 (tva : 19,6%)

### MATÉRIAUX

**Structure** : béton

**Isolation** : par l'intérieur

**Toiture** : étanchéité multicouche avec isolant et toiture végétalisée

**Isolation toiture** : polystyrène

**Menuiseries extérieures** : aluminium soudé pour les garde-corps, fenêtre en alu et pvc

**Vitrages** : double vitrage

**Revêtements de sol** : sol souple PVC

**Cloisons** : Placostil

**Aménagements extérieurs** : arbres et buissons

### ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

**Chauffage et eau chaude sanitaire** : réseau de chaleur

**Ventilation** : simple flux

**Récupération d'eau** : non

**Impacts environnementaux** : non mesurés

Rédaction :

Marion Abalti, Laure Boudès et Christelle Lecœur (architectes chargées de mission, URCAUE), Anne-Marie Monier et Amélie Thiénot (architectes, CAUE 94), Clément Rigot (architecte-ingénieur, 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 et www.ekopolis.fr



UNION  
RÉGIONALE  
DES CAUE  
D'ÎLE-DE-FRANCE



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