

# 104 logements sociaux et 1 local d'activité

## Clamart (92)

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	6
5 > Construction, chantier et matériaux	8
6 > Espaces intérieurs, typologie, fonctionnalité	8
7 > Enveloppe et lumière	13
8 > Aménagements extérieurs et biodiversité	14
9 > Équipements et performance	14
10 > Habiter le 126 avenue Jean Jaurès et le 3-5-7 rue des Leux	15

## Annexes p 18

Liste des entretiens	18
Bibliographie	18

## Critères de qualité p 19

## Fiche technique p 20

# Repères

**Programme :** 104 logements sociaux neufs de type PLS, PLAI et PLUS avec local d'activité et parkings

**Localisation :** 3-5-7 rue des Leux - 126 avenue Jean Jaurès, 92140 Clamart

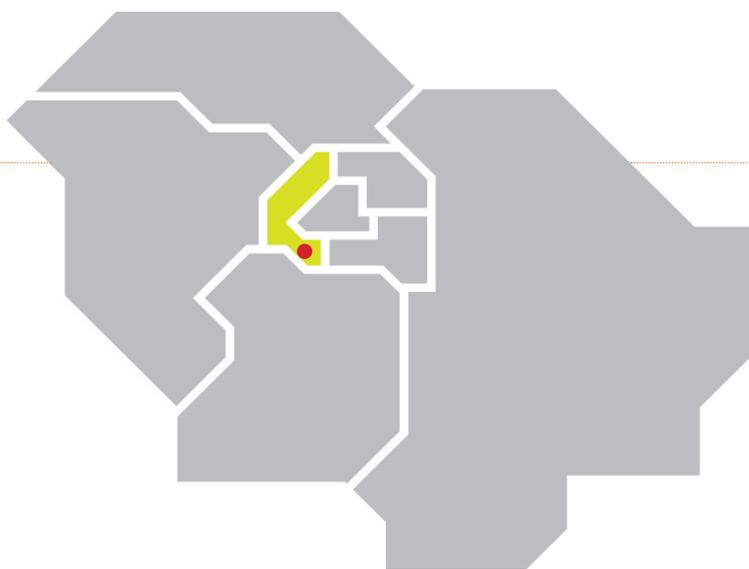
**Date de livraison :** février 2010

**Surface :** 6 400 m<sup>2</sup> SHON

**Coût travaux bâtiment :** 11 000 000 € HT

**Maître d'ouvrage :** Office public d'aménagement et de construction (O.P.A.C.) de la Ville de Clamart, Clamart Habitat

**Architecte :** Ameller - Dubois & Associés



L'intérêt de ce projet repose sur l'utilisation d'un ancien terrain artisanal et industriel pour une vaste opération de logements sociaux affichant des préoccupations environnementales. Il repose également sur la variété des typologies proposées, sur un programme favorisant les grandes surfaces et la mixité sociale et sur une inscription urbaine et architecturale respectueuse de son environnement immédiat.

*« Il y a eu un concours avec trois concurrents. L'esquisse qui nous a séduit générait la création d'une cour intérieure avec le positionnement de bâtiments en L et non en parallèle comme d'autres équipes l'avaient proposé. Cela nous a plu ainsi que le travail sur le cheminement en cœur d'îlot. L'image est arrivée ensuite. »*

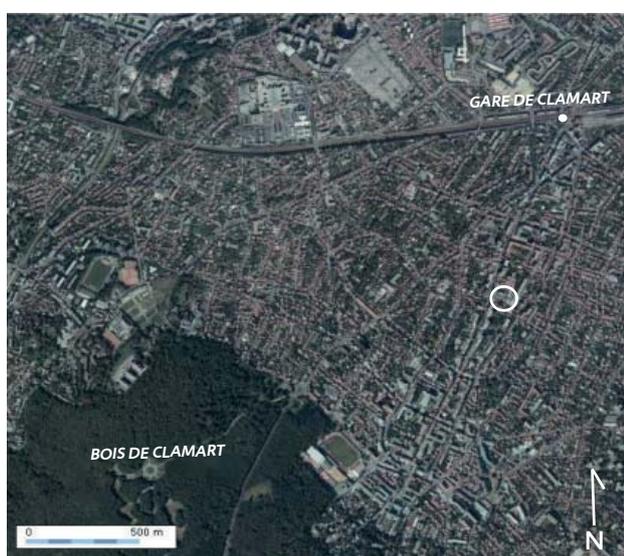
*Christophe Roy, directeur général, Clamart Habitat*

# Visite commentée

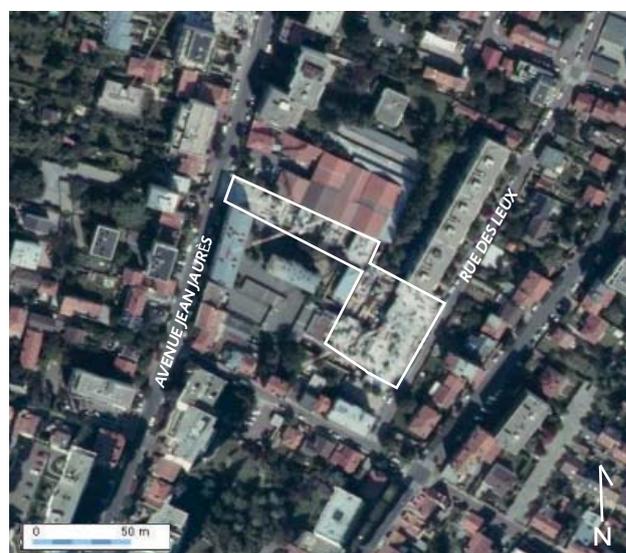
## 1/ INSERTION URBAINE ET TERRITOIRE

Le terrain paraissait particulièrement adapté pour une opération de logements car, proche du centre-ville de Clamart et de la gare SNCF desservant Paris (750 m), il bénéficie de la proximité des transports en commun, des commerces et d'un parc public.

Les deux façades principales de ce terrain orienté est-ouest, l'une sur la rue des Leux et l'autre sur l'avenue Jean Jaurès, marquent la transition entre une grande avenue desservant la gare SNCF et un secteur résidentiel et artisanal. Ce dernier est constitué de petits pavillonnaires, de petits collectifs et de quelques entrepôts. La parcelle s'inscrit dans un secteur stratégique en cours de transformation et de densification, peu marqué par l'alignement sur rue.



L'opération se situe à mi-chemin entre le parc et le centre ville.



La parcelle s'inscrit entre la rue des Leux et l'avenue Jean Jaurès, l'une des grandes artères de la ville de Clamart.



Rue des Leux : la vue depuis la toiture de l'immeuble ouvre sur un paysage composite.



Rue des Leux : sur la parcelle mitoyenne, un grand collectif assez bas sans intérêt architectural particulier.

## 2/ ÉTAT DES LIEUX ET DIAGNOSTIC

Les axes délimitant la parcelle sont caractérisés par un tissu pavillonnaire ancien, de petits collectifs en meulière s'élevant à R+5 et quelques immeubles collectifs dont l'alignement sur rue marque un front bâti. L'avenue Jean Jaurès, artère principale de la ville, est assez bruyante tandis que la rue des Leux est une voie calme et plus étroite, constituée d'anciennes entreprises artisanales. Au loin, le paysage se ponctue de résidences plus élevées des années 1960 et 1980 dont les façades sont soulignées par la présence d'un balcon filant.

Avant la construction de l'opération de logements, le terrain était occupé par des boxes à l'abandon et un hangar désaffecté. La parcelle dessine une forme carrée sur la rue des Leux, prolongée d'une longue bande rejoignant l'avenue Jean Jaurès. Sur deux côtés, elle est mitoyenne d'ensembles de logements collectifs anciens et récents avec des servitudes de vues. Les autres bâtiments des parcelles mitoyennes sont de gabarits plutôt bas, organisés au milieu d'une nature en friche.



© Ameller & Dubois

La parcelle avant projet depuis la rue des Leux : elle est occupée par des hangars témoignant de l'activité artisanale dans le quartier.



© Ameller & Dubois

La parcelle avant projet depuis l'avenue Jean Jaurès : elle est caractérisée par un parcellaire hétéroclite.

### 3/ ACTEURS DU PROJET ET PLANIFICATION

Un concours mettant en concurrence trois équipes a été lancé en 2005 par l'Office public d'aménagement et de construction (O.P.A.C.) de la Ville de Clamart, Clamart Habitat.

D'après son directeur, Clamart Habitat s'attache à créer de la mixité sociale au sein de ses opérations tout en investissant des secteurs de la ville où le logement social fait défaut. Sur l'opération étudiée, la maîtrise d'ouvrage s'est donné pour objectifs la densification du bâti, la création d'un alignement sur rue et l'inscription dans une démarche environnementale en visant l'obtention d'une double certification : le label Qualitel HPE 2000 et la certification Cerqual Habitat et environnement (H&E) avec le profil A. Ce profil impose la validation des sept critères du référentiel, contrairement aux autres qui n'en retiennent que six.

Le terrain a été en partie acheté en procédure DIA (Déclaration d'Intention d'Aliéner).

Le concours a été remporté par une équipe de maîtrise d'œuvre composée d'une équipe mandataire, l'agence Ameller & Dubois, d'une équipe d'ingénieurs de la société Terrell, d'un économiste et d'un co-traitant, l'agence Fournier & Bathelier. Ils ont travaillé en continu sur les différentes phases de l'opération. L'agence Fournier & Bathelier est une agence locale qui a livré un ensemble de logements sur l'avenue Jean Jaurès pour Clamart Habitat, quelques mois avant l'opération de la rue des Leux. Cette opération, située à une vingtaine de numéros en amont sur l'avenue, entre en résonance architecturale avec l'ensemble nouvellement créé.

### 4/ PROGRAMME ET INTENTIONS

La proposition de l'équipe gagnante a séduit le jury avant tout par son parti urbain et par le positionnement du bâtiment en L autour d'une cour intérieure. Les deux autres équipes avaient proposé une implantation du bâti parallèle à la rue des Leux. Dans le projet lauréat, des maisons en duplex sont disposées le long de la partie en bande de la parcelle. En cœur d'îlot, un cheminement traverse l'espace de jardin pour rejoindre un passage semi-public qui mène à l'avenue Jean Jaurès. Le programme se compose de 104 logements dont plus de 25% de T4 et T5, avec un rez-de-chaussée commercial avenue Jean Jaurès destiné à être occupé par une agence d'architecture. 102 places de boxes sont réparties en sous-sol sur l'ensemble de l'opération.

L'opération se répartit en plusieurs adresses, entre la rue des Leux et l'avenue Jean Jaurès.

Le montage financier est classique au regard des normes du logement social. Cependant, trois statuts de logement social, auxquels correspondent trois modes de financement différents et donc trois types de ménages aux revenus différents, cohabitent : PLUS, PLAI et PLS. La majorité des logements est de catégorie PLUS : 75 au total sur 104 unités, auxquels s'ajoutent 10 logements en PLAI et 19 logements en PLS. La diversité des statuts, des typologies et des surfaces, combinée à la présence d'un local commercial, génère une mixité à la fois sociale et programmatique.

Le bâti s'élève à R+5 et s'organise autour d'une cour plantée qui accueille un jardin, un abri vélos ainsi qu'un ensemble de maisons en duplex.



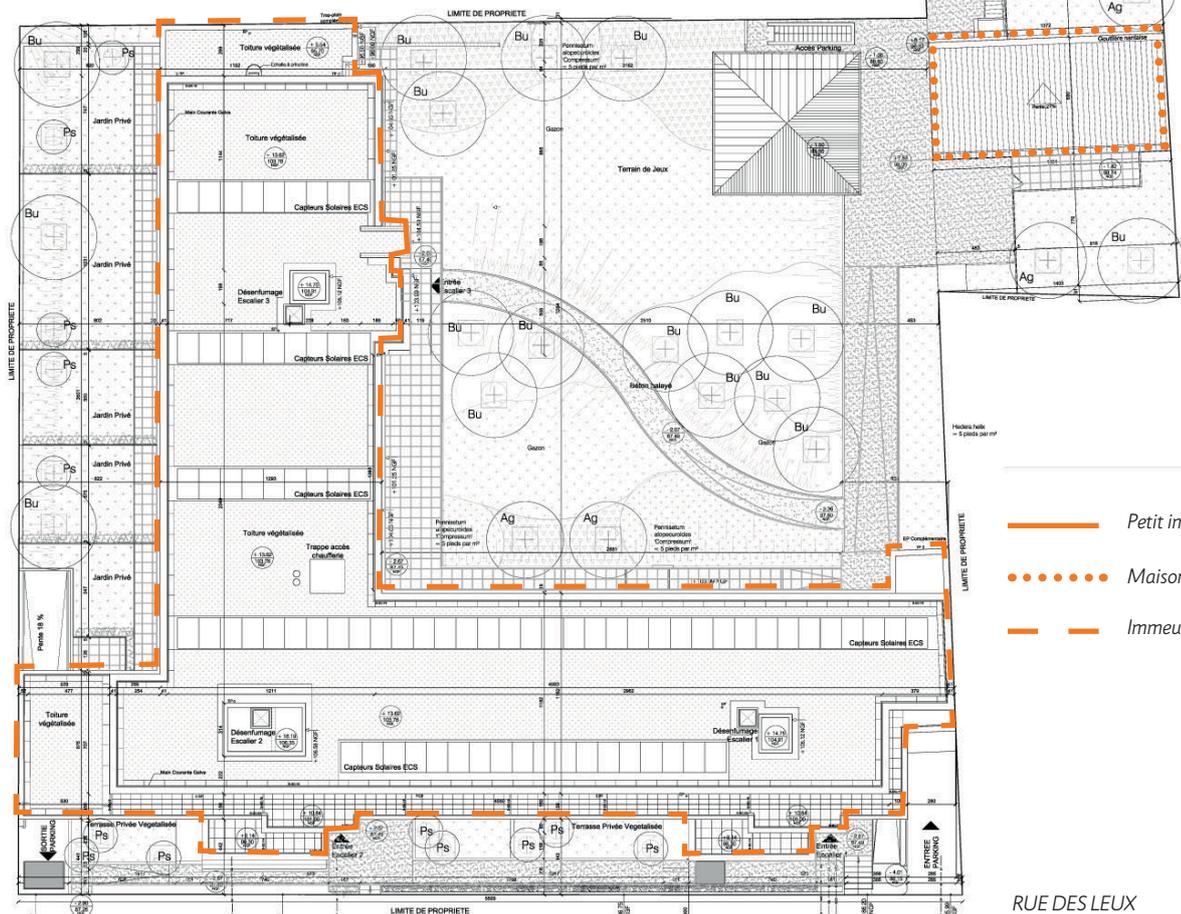
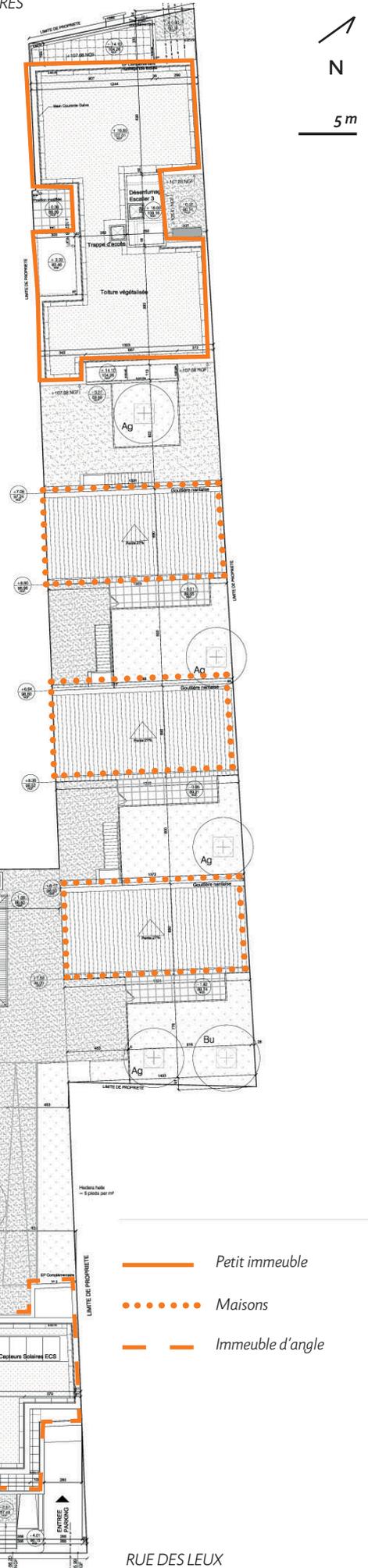
© Ameller & Dubois

Vue générale de l'opération rue des Leux. La monotonie du long linéaire de façade est rompue par un jeu de volumes, de matériaux et de couleurs.



© Ameller & Dubois

Vue du passage semi-public reliant la rue des Leux et l'avenue Jean Jaurès. Il est protégé au niveau des entrées des duplex par les niveaux supérieurs.



Plan masse : l'ensemble des 104 logements se compose autour d'une grande cour paysagée.

## 5/ CONSTRUCTION, CHANTIER ET MATÉRIAUX

L'ensemble des voiles et planchers de l'opération est réalisé en structure béton. Un parking enterré sur un niveau occupe la majeure partie du sous sol, ce qui a permis de libérer de l'espace en pleine terre pour aménager un jardin sur 30 cm de terre végétale.

Les menuiseries sont en PVC ou aluminium selon l'emplacement, avec un double vitrage et la toiture est partiellement végétalisée.



© Ameller & Dubois

Façade sur cour du petit immeuble côté Jean Jaurès : les séparatifs de balcons apportent une touche de couleur.



© Clément Rigot / URCAUE

Façade sur la rue des Leux : les volets coulissants et le jeu des volumes donnent un rythme à l'ensemble.

## 6/ ESPACES INTÉRIEURS, TYPOLOGIE, FONCTIONNALITÉ

Les logements se répartissent en plusieurs corps de bâtiments et différentes enveloppes, cassant ainsi l'impression de massivité que pourrait créer un complexe de 104 logements répartis sur 5 étages.

La compacité et la densité du programme, bien réelles, sont allégées par le jeu de couleurs et de matériaux que les façades développent sur rue et qui se répercute sur cours. D'autres éléments contribuent à éviter l'impression de monolithisme comme la répartition des niveaux entre un rez-de-chaussée, un corps de bâtiment principal et un attique.

Une attention particulière a été portée aux halls ainsi qu'aux espaces de transition et de desserte extérieurs et intérieurs. La lumière naturelle, les espaces généreux et les faux-plafonds acoustiques en font des lieux d'une réelle convivialité.

## LES MAISONS

Les trois maisons sont toutes composées de deux duplex organisés sur trois niveaux.

Le premier duplex, un 4 pièces se développant en rez-de-chaussée et premier étage, bénéficie d'un jardin tandis que le second duplex, un 5 pièces, situé entre le premier et le deuxième étage, profite de deux balcons protégés. Un escalier latéral à l'air libre mène au second duplex, dont l'entrée est située sur l'arrière du bâtiment. Tous les duplex sont mono-orientés au sud-est.

L'ensemble des logements est rassemblé sous la forme d'un parallépipède très lisse recouvert d'un enduit blanc et ocre, cette couleur marquant principalement les épaisseurs et l'entrée protégée du premier duplex. La toiture est traitée en zinc et sa pente reprend celle des toits des entrepôts voisins sans en adopter la matière. Son inclinaison permet au second étage d'avoir une échappée visuelle vers le ciel. Les fenêtres sont occultées par des volets roulants dont les couleurs s'harmonisent avec celle des menuiseries et des garde-corps.

Chaque duplex est desservi par une entrée individuelle, le long du passage semi-public au rez-de-chaussée ou par un escalier sur la façade nord ouest. Dans les appartements 4 pièces, le séjour commande un ensemble de pièces plus intimes composées d'une chambre, d'une salle-de-bains et d'un sanitaire.

La cuisine est séparée, organisée en L et livrée avec une simple paillasse. Ses dimensions ne permettent pas d'y prendre un repas. Du fait de cette disposition, le séjour se retrouve très réduit car une partie de sa surface sert de circulation. À l'étage, les pièces d'eau ne profitent pas d'un éclairage naturel. Les deux chambres des appartements 4 pièces comportent un placard contrairement à celles des appartements 5 pièces. Ceux-ci bénéficient quant à eux de trois salles de bains. Dans les appartements 5 pièces, la zone parentale, dotée d'une salle de bains dédiée, fait face à trois autres chambres, regroupées autour d'un balcon et d'une salle d'eau.



Vue de l'entrée des duplex 4 pièces par le passage semi-public.

© Clément Rigot / URCAUE



Vue de l'accès à un duplex 5 pièces sur la façade nord ouest.

© Clément Rigot / URCAUE

## LE PETIT IMMEUBLE AVENUE JEAN JAURÈS

Avenue Jean Jaurès, la composition de la façade est caractérisée par un découpage en deux parties verticales. L'une est délimitée par un large cadre blanc duquel ressortent trois balcons suspendus dont les planchers semblent se retourner. Cet effet est obtenu grâce à l'utilisation de plaques de béton carrées que l'on retrouve sur la façade de l'immeuble d'angle, comme les volets coulissants qui animent la seconde partie de la façade et soulignent les nez de planchers. L'usage de grandes baies vitrées au rez-de-chaussée révèle une recherche de transparence entre l'avenue, le local commercial, le hall, et le cœur de la parcelle. L'attention particulière portée à la finesse des grilles et garde-corps contribue à la légèreté de l'ensemble.

Pour la plupart des logements, le plan s'articule autour de l'entrée qui dessert chaque pièce, limitant ainsi les espaces de distribution. Malgré les prospects, tous les logements, studios y compris, sont doublement orientés et comportent une extension extérieure. Les cuisines sont séparées et suffisamment spacieuses dans les appartements familiaux pour y prendre un repas. Dans les studios, elles ouvrent sur la pièce principale, qu'elles prolongent sans empiéter sur elle et bénéficient d'une fenêtre.

Les logements sont traités dans l'épaisseur et une mixité de surfaces s'établit à chaque niveau.

## L'IMMEUBLE D'ANGLE

La forme en L du bâtiment permet une diversification des vues vers l'extérieur sur la rue des Leux, la cour plantée, ou les jardins et terrasses privés des logements en rez-de-chaussée. Des espaces collectifs et le logement du gardien marquent l'entrée de l'immeuble et mettent à distance les logements avec le passage semi-public.

Cet ensemble sur 5 étages comporte le plus grand nombre de logements de l'opération. Ceux-ci, répartis en trois cages d'escalier, sont principalement de grande surface, avec un minimum de deux pièces. Les plans d'appartements se composent autour de décrochés marquant les terrasses et rompant la monotonie de l'ensemble. Cette approche se retrouve également dans la composition très ordonnée et variée des façades, par le jeu de couleurs, par les occultations et les matériaux employés.



Vue de la cour plantée. Sur le toit, les capteurs solaires.

© Clément Rigot / URCAUE



L'immeuble avenue Jean Jaurès.

© Christelle Lecœur / URCAUE





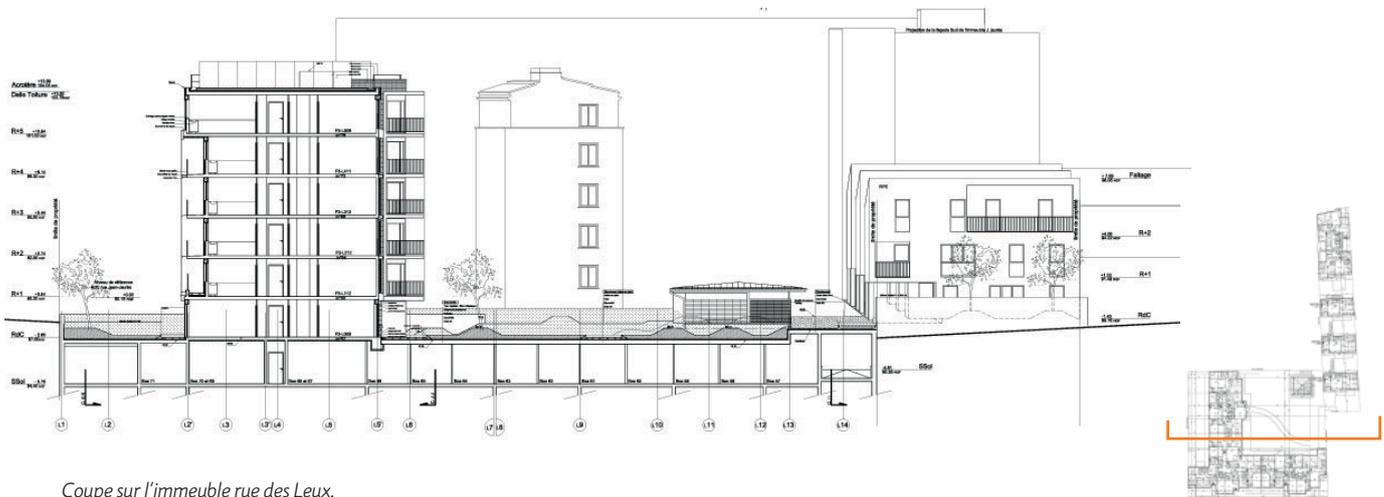
## 7/ ENVELOPPE ET LUMIÈRE

À l'exception des murs donnant sur des constructions mitoyennes existantes, les bâtiments sont entièrement isolés par l'extérieur. D'après les plans de récolement, des ponts thermiques sont toutefois visibles au droit des balcons. Les bandeaux horizontaux sur les façades en panneaux de mortier de résine acrylique (type Acrytherm) sont des éléments en Composite ciment verre (CCV) rapportés mais qui semblent non isolés. L'installation de rupteurs de pont thermique aurait permis de répondre au parti architectural d'affirmer l'horizontalité des planchers sans nuire à l'isolation.

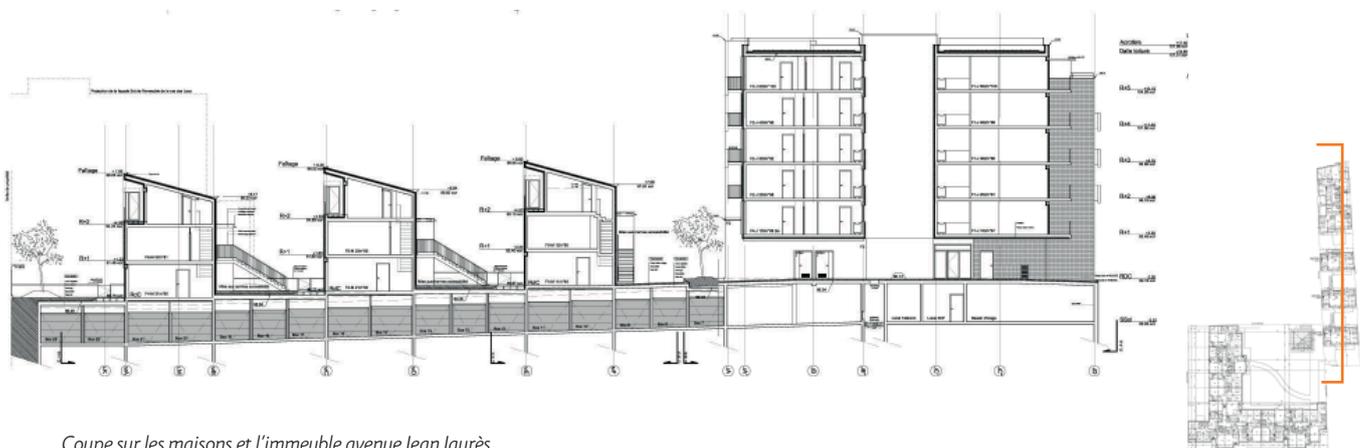
Le reste des façades des bâtiments collectifs est bardé de briques ou de zinc en attique.

L'implantation des maisons de ville au cœur de la parcelle et la proximité des constructions alentours ont conduit à des logements mono-orientés. Ils profitent toutefois d'une bonne exposition au sud.

Sur les façades sud de tous les bâtiments, les ouvertures en retrait sont bien protégées par les planchers et toitures. Cependant, la majorité des fenêtres ne dispose, comme protection solaire, que d'un volet roulant ou coulissant qui occulte complètement la lumière lorsqu'il est fermé.



Coupe sur l'immeuble rue des Leux.



Coupe sur les maisons et l'immeuble avenue Jean Jaurès.

## 8/ AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS ET BIODIVERSITÉ

L'ensemble des appartements et des maisons en duplex bénéficie d'un jardin, d'une terrasse ou d'un balcon mitoyen. Les vues sont organisées vers la cour engazonnée et plantée de quelques arbres, vers les arbres de l'avenue Jean Jaurès, vers des jardins privés pour les niveaux les plus bas ou, pour les niveaux les plus hauts, vers un paysage hétérogène mais ponctué au premier plan de masses végétales.

L'organisation des jardins privés est faite de manière à préserver l'intimité de chacun, malgré le passage créé entre les deux rues qui rend la parcelle perméable. Les logements en rez-de-chaussée, côté rue des Leux, sont légèrement surélevés et protégés de la rue par un muret et une grille séparative. Les toitures plates des bâtiments les plus hauts accueillent des plantations de sedum.



Vue de la cour plantée d'arbres de haute tige.

© Ameller & Dubois



Vue sur les sedums de la toiture terrasse végétalisée, replantés après un an.

© Christelle Lecœur / URCAUE

## 9/ ÉQUIPEMENTS ET PERFORMANCE

Le projet n'a pas fait l'objet de simulation thermique dynamique. Seule sa compatibilité avec la réglementation thermique en vigueur à l'époque (RT 2000) a été vérifiée. Les constructions sont certifiées Qualitel Haute performance énergétique (HPE) 2000, attestant d'une consommation d'énergie (théorique, sur les usages réglementaires seulement) inférieure, d'entre 8 et 15 %, à la consommation de référence du projet.

Le bâtiment rue des Leux est chauffé par une chaudière gaz à condensation collective qui produit l'appoint d'eau chaude sanitaire, le reste provenant des panneaux solaires thermiques (Dietrisol Pro C de De Dietrich) posés sur la toiture. Ces derniers sont bien inclinés mais orientés est-sud-est ce qui ne fournit pas la meilleure irradiation solaire. Dans les autres bâtiments, ce sont également des chaudières gaz à condensation qui fournissent l'eau chaude sanitaire, mais celles-ci sont individuelles.



Vue de la toiture de l'immeuble rue des Leux avec les panneaux solaires thermiques.

© Clément Rigot / URCAUE



Les ballons d'ECS collectifs de l'immeuble rue des Leux.

© Clément Rigot / URCAUE

## 10/ HABITER LE 126 AVENUE JEAN JAURÈS ET LE 3-5-7 RUE DES LEUX

Cette opération a la particularité d'être composée de plusieurs programmes de logements : deux immeubles collectifs et des maisons intermédiaires accessibles par la cour commune.

### DANS LE QUARTIER

L'emplacement stratégique de la résidence, à proximité du centre-ville, d'un parc, des transports en commun et des commerces de proximité, est très apprécié par les habitants. Les habitants rencontrés utilisent moins leur voiture depuis qu'ils ont emménagé dans ces logements. À ce titre, la mise à disposition du parking est très appréciée, car il est difficile de se garer dans le quartier. Les habitants aiment particulièrement bénéficier d'un logement social dans un quartier favorisé, dont l'image renvoyée par les pavillons qui composent l'entourage, est interprétée positivement.

Le passage traversant la parcelle, ouvert entre 8 h et 18 h en semaine, permet aux riverains et aux passants de traverser la résidence. Ce n'est pas une gêne pour les habitants.

*« Ici on est à 10 min du centre et à 10 min de la gare [...] Moi je me sens plutôt au centre. [...] Pour mes enfants aussi, les garder au centre pour moi c'est leur permettre de fréquenter le lycée que je voulais [...] C'est un lycée public qui a une très bonne réputation. »*

*Mme B.*

*« Je ne connaissais pas Clamart, mais ça m'a plu tout de suite, c'est commerçant, c'est agréable, c'est vrai qu'il y a beaucoup d'avantages. À la limite on peut vivre ici sans voiture. Il y a les transports, il y a tout là, y'a les commerces [...] J'ai une voiture, elle me sert plus beaucoup. [...] Pour faire les courses, je privilégie les transports en commun. »*

*Mme B.*

*« C'est surtout les personnes âgées qui se servent de ce passage-là. [...] Il y en a qui viennent se garer rue des Leux parce qu'ils ne trouvent pas de place sur l'avenue J.Jaurès et ils sont contents qu'il y ait un passage rue des Leux, ils sont obligés de faire tout le tour sinon. »*

*Le gardien*

### DANS LA RÉSIDENCE

Dans la résidence, tous les immeubles sont équipés de locaux communs (local poubelles, vélos et poussettes). L'emplacement des logements à côté de la poubelle a été qualifié comme une gêne par une habitante qui n'est pas concernée mais se montre sensible à cette question.

*« C'est pas moi qui habite là mais je pense qu'en toute franchise [...] on m'aurait proposé celui qui est juste à côté du local poubelle, je l'aurais refusé. J'aurais peut-être galéré après, c'est même sûr, mais je l'aurais refusé. »*

*Mme B.*

Des problèmes d'isolation acoustique aux bruits de chocs ont été remarqués. Même si la livraison de la résidence est récente, des relations de voisinage existent grâce à plusieurs événements organisés par le gardien qui ont favorisé les rencontres (fête des voisins, 14 juillet, théâtre, décoration des sapins de Noël, galette des rois). Le gardien sollicite la participation des habitants à ces initiatives dans le but de leur passer ensuite le relais. Malgré cela, des difficultés de cohabitation existent : des personnes isolées ont du mal à s'intégrer aux groupes préexistants, d'autres manquent au respect des règles de la résidence... Les balcons et les jardins privés contribuent aux échanges entre voisins pendant la période estivale. Les habitants n'ont pas de caves mais des boxes. Le passage traversant de la résidence n'est pas très utilisé par les habitants qui n'ont pas besoin d'y passer pour rentrer chez eux.

Les habitants rencontrés ont clairement dit que la situation d'urgence dans laquelle ils se trouvaient ne leur aurait pas permis de refuser un logement ne correspondant pas à leurs attentes. Cependant, certains disent ne pas sentir qu'ils vivent dans des logements sociaux. Le gabarit de l'immeuble est assez bas, avec une prestation esthétique de type logement de promoteur. Cette esthétique, qui fait plus référence à un univers « bourgeois » qu'aux quartiers « populaires », est perçue par eux comme valorisante.

*« Ils ont fait quelque chose de très beau, de respecté quoi. Respecté, parce qu'on ne se sent pas dans des logements vraiment sociaux. Parce que moi je connais des gens qui sont vraiment dans des logements sociaux, de l'extérieur déjà, c'est dans des grandes tours. [...] Ici, je ne me sens pas dans un logement social, je me sens dans une résidence privée... Déjà c'est pas de grandes tours, ça se limite à 5 étages. »*

Mme B.

*« Il y a quand même du vis-à-vis là le soir, et puis les gens, ils ne mettent pas de rideaux, on voit tout chez les gens là. Mais moi je ferme mes stores dès qu'il fait nuit, je suis chez moi et puis terminé. »*

Mme K.

*« Il y a beaucoup de gens qui viennent me voir oui. C'est un passage [...]. Il y a des gens qui viennent discuter, d'autres locataires qui viennent pour me dire qu'il y a un problème dans leur logement. Ce qui est bien ici [dans la loge] c'est que j'entends tout : les enfants ou les personnes qui vont crier dans la cour, je les entends, moi je dirais qu'en pignon comme ça c'est presque stratégique. [...]. Je suis quand même assez loin du 126 avenue Jean Jaurès. »*

Le gardien



Vue du passage semi-public traversant la résidence.

© Clément Rigot / URCAUE



Local vélos aux parois ajourées.

© Clément Rigot / URCAUE

## DANS LES LOGEMENTS

Les habitants rencontrés sont globalement satisfaits de leur logement. Les pièces sont vastes et les portes coulissantes permettent de moduler l'espace. Les logements sont dotés d'espaces de rangement satisfaisants. Le seul défaut remarqué concerne le dimensionnement de la cuisine que les habitants trouvent trop petite. Ils trouvent que le séjour est trop grand au détriment de la cuisine mais ils apprécient que les grands logements soient équipés de deux salles de bain. Certains résidents ont noté une mauvaise isolation phonique interne aux logements. L'isolation thermique est bonne, mis à part quelques défauts ponctuels comme les pièces aux extrémités et au-dessus des espaces non chauffés.

Dans l'immeuble rue des Leux, le chauffage collectif des logements et de l'eau sont économiques et efficaces, même si l'on s'aperçoit que le chauffage collectif n'incite pas les habitants à être vigilants quant à leur consommation.

Dans la rue des Leux, les logements en rez-de-chaussée donnent sur un petit jardin privé, qui les sépare d'un passage « public ». Tous les types de pièces donnent sur ce passage (cuisine, séjour, chambre). Même si le gardien n'a pas eu d'échos, on peut se demander comment les occupants vivent cette situation. Cette disposition pose également une question de sécurité. Tous les logements sont équipés de stores extérieurs ou de volets qui permettent de les protéger du vis-à-vis et de la surchauffe estivale. Par contre, les volets coulissants ne sont pas verrouillables, ce qui pose des problèmes de sécurité aux étages les plus bas. Les balcons ont une dimension et une orientation qui permettent d'en faire une pièce d'été, les habitants se les sont bien appropriés. La mise en place d'un grillage sur les garde-corps est prévue par le gestionnaire. Il devrait renforcer leur usage, en les protégeant du vis-à-vis et contribuer à l'uniformité esthétique des immeubles.

*« On a passé vraiment l'été dans l'appartement avec le grand balcon et le soleil qu'on a dès le matin jusqu'à au moins 15 h de l'après-midi. Le balcon est assez grand, on peut mettre une petite table, se poser dessus facilement, [...] on mangeait pratiquement tous les midis dessus. »*

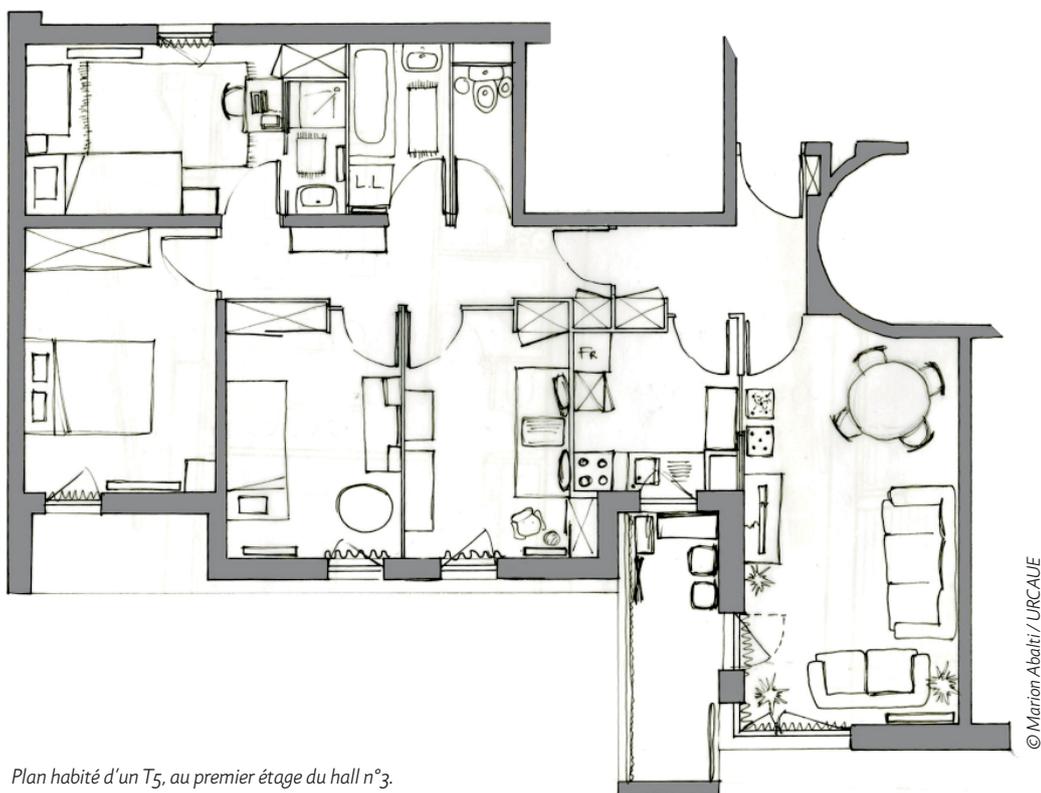
Mme B.

*« Vu qu'on a le chauffage collectif et qu'on paye les charges mensuellement, des économies, on ne cherche pas à en faire ou à ne pas en faire. Ça ne changera rien du tout de toute façon c'est une somme qu'on paye tous les mois. »*

Mme B.

*« Je ne trouve pas de moyen de partager, d'avoir un petit coin repas dans la cuisine.[...] La porte coulissante, elle s'ouvre, elle donne sur la cuisine, bon, voilà... fff [sourir] je ne l'ouvre pas parce que je ne vois pas vraiment l'utilité [...] Ce ne sont pas les allers-retours qui m'embêtent, non, c'est la vie dans la cuisine [qui manque], pour moi elle est importante, plus que dans les chambres, parce que ce n'est pas là où on vit, on vit dans la cuisine et dans le salon. »*

Mme B.



Plan habité d'un T5, au premier étage du hall n°3.

© Marion Abalti / URCAUE

# 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 :

- > Christophe Roy, directeur général, Clamart Habitat, le 25 octobre 2010;
- > M. Ahmedyahia, gardien de la résidence, le 25 octobre 2010;
- > Yves Bathelier, architecte, Fournier & Bathelier architectes associés, le 25 octobre 2010.

Pour cette opération, deux habitants et le gardien ont été rencontrés :

- > Mme B : une habitante de 50 ans environ qui est assistante maternelle et vit avec ses deux enfants adolescents dans un T5 de 86 m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> étage de la rue des Leux.
- > Mme K : une habitante de 60 ans environ qui est retraitée et vit seule dans un T2 de 48 m<sup>2</sup> au 5<sup>e</sup> étage de l'avenue J.Jaurès.
- > Le gardien de la résidence : il n'est pas logé sur place, mais il est présent du lundi au vendredi aux horaires de bureaux (39 h / semaine).

## Bibliographie

### SITE INTERNET

Site de l'agence Ameller & Dubois :

- > <http://www.ameller-dubois.fr/fr/architecture/projet/clamart-104-logements-sociaux>, consulté en juin 2011.

# Critères de qualité

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

Le programme comporte une mixité des statuts d'occupation qui génère une mixité de population. Par ailleurs, le programme s'organise essentiellement autour de grandes surfaces en privilégiant les T4 et les T5, au sein d'une importante opération de logements en centre-ville.

## **INSERTION URBAINE**

Il s'agit d'une mutation de parcellaire artisanal et industriel en cœur de ville. L'opération contribue à augmenter la densité résidentielle et bâtie du territoire. Elle marque des continuités en s'alignant avec les immeubles collectifs mitoyens.

## **DIMENSION ESTHÉTIQUE**

L'opération, importante (104 logements) évite le piège de la monotonie architecturale grâce à un jeu sur la volumétrie, les couleurs et les matériaux. Elle offre au contraire une variation typologique et une variété d'ambiances, notamment grâce aux espaces plantés autour desquels elle se développe.

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

Le projet propose de nombreux espaces semi-publics traités en finesse et réellement considérés comme de vrais espaces de rencontres, et non comme des entre-deux. Les appartements disposent tous d'un espace extérieur de balcon ou jardin. Les perspectives vers l'extérieur sont variées et tous les logements sont au moins doublement orientés. Le traitement de l'entrée comme espace de distribution a permis de limiter les espaces de desserte.

## **CHOIX CONSTRUCTIFS ET TECHNIQUES**

Plus que les choix constructifs standards, c'est l'organisation des différents matériaux (nombreux!) les uns par rapport aux autres qui est à souligner. Bien orchestrés, ils composent la grande harmonie de l'opération.

## **INNOVATION**

La présence d'un passage public en cœur d'îlot n'est pas en soi particulièrement innovante. Cependant, elle marque le retour d'une certaine perméabilité des îlots densément construits.

## **ENVIRONNEMENT**

Le projet est labélisé Qualitel HPE 2000 et certifié Habitat et environnement, millésime 2005 profil A. Le bâtiment principal est équipé de panneaux solaires thermiques.

# Fiche technique

## 104 LOGEMENTS SOCIAUX ET 1 LOCAL D'ACTIVITÉ

**Programme** : 104 logements avec parking et 1 local d'activité

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

**Orientations des logements** : double dans les immeubles (sud-est / nord-ouest ou nord-est / sud-ouest) et sud-est dans les maisons

**Pièces supplémentaires** : abris vélos, balcons, jardins, boxes

**Type d'intervention** : construction neuve

**Modalité de choix de la MOE** : concours

### LOCALISATION

**Adresse** : 3-5-7 rue des Leux - 126 avenue Jean Jaurès, 92140 Clamart

**Contexte** : urbain dense constitué de petits collectifs, pavillonnaire et entrepôts.

**Nombre d'habitants dans la commune** : 51 407 (2010)

### INTERVENANTS

**Maîtrise d'ouvrage** : Office public d'aménagement et de construction (O.P.A.C.) de la Ville de Clamart, Clamart Habitat

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

**Architecte mandataire** : Ameller - Dubois & Associés

**Architecte d'exécution associé** : Fournier & Bathelier

**Bureau d'études** : Terrell

**Entreprise générale** : SICRA île-de-france

**Gestionnaire** : Clamart Habitat

### CALENDRIER

**Concours** : 2005

**Études** : 2006

**Appel d'offre** : 2007

**Chantier** : 2008-2010

**Livraison** : février 2010

### SURFACE

**SHON** : 6 400 m<sup>2</sup>

### COÛT

**Coût total** : 11 000 000 € HT

### MATÉRIAUX

**Structure** : béton armé

**Murs extérieurs** : plaques de béton type Acrytherm®

**Isolation** : laine de roche

**Toiture** : végétalisée

**Isolation toiture** : polystyrène

**Menuiseries extérieures** : aluminium ou PVC

**Vitrages** : double

**Revêtements de sol** : PVC

**Cloisons** : placostill

**Aménagements extérieurs** : arbres de haute tige, terrasse plantée sur parking

### ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

**Chauffage et eau chaude sanitaire** : chaudières gaz à condensation individuelles ou collectives + capteurs solaires thermiques

**Ventilation** : simple flux

**Récupération d'eau** : arrosage pour jardin

### DISTINCTION

> Label Qualitel, projet HPE 2000,

> Certification Cerqual Habitat & environnement, millésime 2005 profil A



UNION  
RÉGIONALE  
DES CAUE  
D'ÎLE-DE-FRANCE



Rédaction : Marion Abalti (architecte chargée de mission, URCAUE), Laure Boudès (architecte chargée de mission, URCAUE), Christelle Lecœur (architecte chargée de mission, URCAUE), Clément Rigot (architecte-ingénieur, URCAUE), Vincent Lelièvre (architecte-urbaniste, CAUE 92)

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)