

Restructuration des îlots Berthe-Morisot Montfermeil (93)

Observatoire de la qualité architecturale
Janvier 2012



UNION
RÉGIONALE
DES CAUE
D'ÎLE-DE-FRANCE



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

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

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

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

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

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

Sommaire

Visite commentée	p 4
1 > Contexte et territoire	4
2 > Programme et concours	6
3 > Concertation et relogement	8
4 > Volumétrie du bâti	10
5 > Aménagements extérieurs	12
6 > Enveloppe : couleurs, lumière, matériaux	15
7 > Construction, chantier	18
8 > Typologies des logements et modes d'habiter	19
9 > Revêtements et dispositifs d'occultation	25
Annexes	p 26
Liste des entretiens	26
Bibliographie	26
Critères de qualité	p27
Fiche technique	p 28

Repères

Programme : 160 logements locatifs sociaux neufs, 90 logements locatifs sociaux réhabilités, 1 poste, 1 PMI, 1 maison des services publics

Localisation : rue Berthe Morisot, 93370 Montfermeil

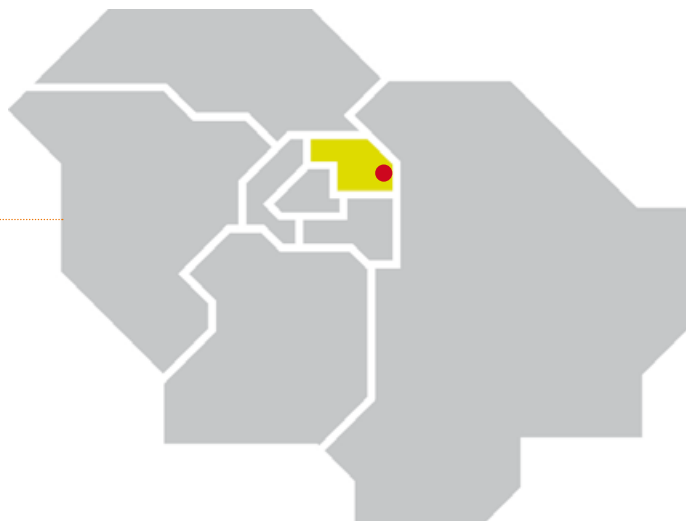
Date de livraison : 2010 (réhabilitation), 2011 (îlot I neuf), en cours (îlot H neuf)

Surface : 15 075 m² SHON (neuf) et 6 170 m² SHON (réhabilitation)

Coût travaux bâtiment : 3 917 600 € HT (réhabilitation valeur 12/2007), 15 895 634 € HT (neuf prévisionnel)

Maîtrise d'ouvrage : OPHLM de Seine-Saint-Denis

Maîtrise d'œuvre : Vincen Cornu architecture



L'intérêt de ce projet situé en zone de renouvellement urbain repose sur l'association d'une démolition-reconstruction et d'une réhabilitation sur un même site. La valorisation et l'articulation avec l'existant, la création d'unités résidentielles autour de deux cœur d'îlots et la diversification des typologies de logements sont les principaux enjeux de cette opération.

« La première visite du site et son état de délabrement nous ont laissés perplexes. Que faire dans ces conditions ? Puis nous sommes entrés progressivement dans le projet à partir de la question de l'habitation posée à cet endroit, et nous en sommes venus à penser qu'il y avait peut-être quelque chose à faire. »

Vincen Cornu, architecte

Visite commentée

1/ CONTEXTE ET TERRITOIRE

Amorcée en décembre 2004 par la signature d'une convention avec l'Agence nationale de rénovation urbaine (ANRU), la restructuration résidentielle des îlots Berthe Morisot à Montfermeil contribue à la transformation de la cité des Bosquets dans le cadre plus vaste du Projet de rénovation urbaine (PRU) de Clichy-Montfermeil.

La construction de ces 1500 logements au cours des années 1960 sur les hauteurs du plateau de Clichy-Montfermeil, situé à proximité de la forêt de Bondy, avait pour ambition de proposer à ses propriétaires un lieu de vie proche de la nature à quelques kilomètres de Paris.

« La cité des Bosquets illustre l'utopie des « immeubles dans un parc » formulée dans les années 20 : L'air, la lumière... malheureusement sans le parc. »

Vincen Cornu, architecte

Mais l'abandon du tracé de l'autoroute « A87 » qui devait relier le plateau aux principales zones d'emploi de Roissy et Marne-la-Vallée ainsi que l'éloignement des transports et équipements publics ont entraîné l'isolement de la cité. Parallèlement, la difficulté des copropriétés à entretenir les bâtiments et l'accroissement de leurs dettes ont engendré un processus de paupérisation, de dégradation et de stigmatisation du grand ensemble.

« On me catalogue tout de suite [...] Au boulot parfois j'ai honte de dire que j'habite là parce que je vois leurs réactions aux gens quand je dis Montfermeil [...] Oui, on a l'impression que c'est un boulet d'habiter ici parfois. »

Mlle Z, habitante

« Avec tout ce qu'il se passe tout ça, la ville à un certain moment donné, a été un peu laissée à l'abandon... Au niveau sécurité c'est zéro ! »

M. B, habitant



Situation des îlots Berthe Morisot en limite de la forêt de Bondy et de Clichy-sous-bois.

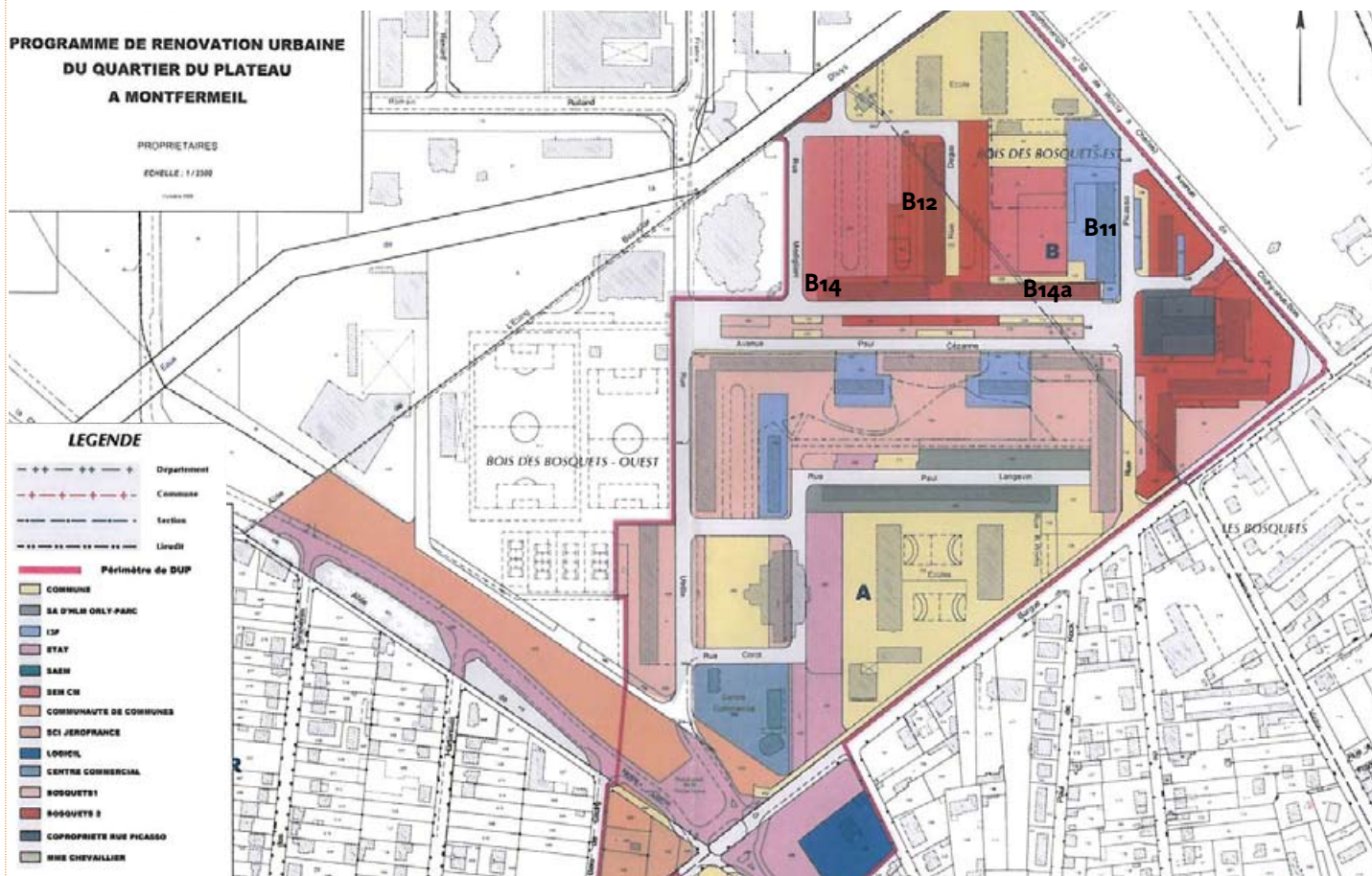
Pendant une vingtaine d'années, des travaux se sont succédés sans réussir à améliorer l'image du quartier. Afin d'engager une transformation en profondeur, un travail de clarification et d'acquisition du foncier a été entrepris par les différents bailleurs en amont du projet de rénovation.

Depuis 1983, l'OPHLM de Seine-Saint-Denis a racheté les bâtiments et le sol des îlots Berthe Morisot, situés au niveau de la limite nord de la cité. Il a aussi acquit plusieurs barres qui seront démolies rue Utrillo et rue Picasso.

Quatre bâtiments de l'architecte B. Zehrfuss (1911-1996) aussi auteur du plan masse du très grand ensemble dont ils font parti, occupent le terrain suivant l'orientation radicale du grand ensemble

nord-sud / est-ouest. Marquant la limite sud des îlots, les deux barres « B14 » sont accessibles par le mail d'acacias de l'avenue Cézanne et constituent un front bâti linéaire et homogène en R+4. Les « B12 » et « B11 », orientées est-ouest et s'élevant à R+10, sont implantées perpendiculairement aux « B14 ».

Le projet de restructuration des îlots Berthe Morisot porte sur la réhabilitation des deux barres « B14 » et la démolition de la « B12 ». Gérée par l'Immobilière 3F, la barre « B11 » ne fait pas l'objet du concours, et est prévue pour la démolition.



Plan des propriétés sur Montfermeil. Morcellement du foncier.

2/ PROGRAMME ET CONCOURS

En 2003, l'atelier d'architecture Germe & JAM entreprend une étude menant à un diagnostic des îlots Berthe Morisot qui servira de base au cahier des charges du concours lancé par l'OPHLM en 2004. À travers des principes adaptés au site, le programme tente d'apporter une réponse aux différents enjeux du Projet de rénovation urbaine :

Améliorer les connections au sein du grand ensemble et avec son environnement

À l'exception de la rue Picasso qui se prolonge par la rue de Courtais dans le tissu pavillonnaire des années 1930 environnant, les axes de la cité des Bosquets constituent un tracé indépendant, en rupture avec la trame viaire du reste de la ville. Le plan masse du projet de rénovation recompose le maillage du grand ensemble en prolongeant les voies existantes comme la rue Degas qui sépare alors les îlots Berthe Morisot en deux entités I et H bien distinctes grâce à la démolition d'une extrémité du bâtiment

« B14a ». À plus grande échelle, le projet de nouvelle branche du tramway T4 à Clichy et Montfermeil permettra de multiplier les connections avec le RER E, aujourd'hui accessible en bus uniquement.

« Il y a eu une restructuration des rues avec des ouvertures de perspectives rue Degas et rue Modigliani par la démolition des barres "B14". »

Rémi Bisson, OPHLM93

Renouveler les modes d'habiter tout en travaillant avec l'existant

Desservis par seulement quatre cages d'ascenseurs souvent en panne, les 147 logements de la barre « B12 » ont vu leur état se dégrader progressivement. Les « B14 » profitent quant à eux d'une circulation plus fluide suivant une distribution de deux logements par paliers éclairés naturellement et bien entretenus. Guidé par le souci de conserver ce qui fonctionne, l'Atelier Germe & JAM préconise donc



Implantation des bâtiments d'origine. La barre «B12» de 10 étages est en attente de démolition.

la réhabilitation de 90 logements des « B14 », la démolition de la barre « B12 » et la construction de 160 logements neufs pour le relogement des habitants du bâtiment démolie. Au rez-de-chaussée des constructions neuves sont également prévues: une poste, une maison des services publics et un centre de protection maternelle infantile pour remplacer le centre social de la barre « B12 » démolie. L'implantation de commerces de proximité est aussi intégrée dans le projet de renouvellement de la cité afin d'animer et d'améliorer la vie de quartier.

« Intervenir sur le grand ensemble nécessite de travailler à partir de ses qualités propres, faute de quoi l'on reconduit le phénomène de tabula rasa caractéristique de leur fondation »

Vincen Cornu, architecte

« À la Place des Anges, [...] ils vont mettre un Franprix je crois, avant la fin de l'année. Et puis y a une boulangerie aussi, de là bas elle est venue là. Une pharmacie aussi. »

Mme L, habitante

Clarifier le statut des espaces en conciliant les qualités d'ouverture et d'intériorité du grand ensemble

Le plan masse du concours redécoupe les deux îlots en cinq unités résidentielles, clairement délimitées et caractérisées par une quarantaine de logements chacune, avec leur adresse, leur accès et leurs espaces collectifs (collecte des ordures ménagères, local vélo, jardin, stationnement de parking). Les vides délaissés entre les bâtiments sont remplacés par un ensemble construit qui s'articule autour d'un cœur d'îlot planté destiné aux résidents. Un effet d'intériorité des îlots est affirmé dès le dessin du concours avec un retournement des extrémités des « B 14 » et des jeux d'ouverture sur l'extérieur.

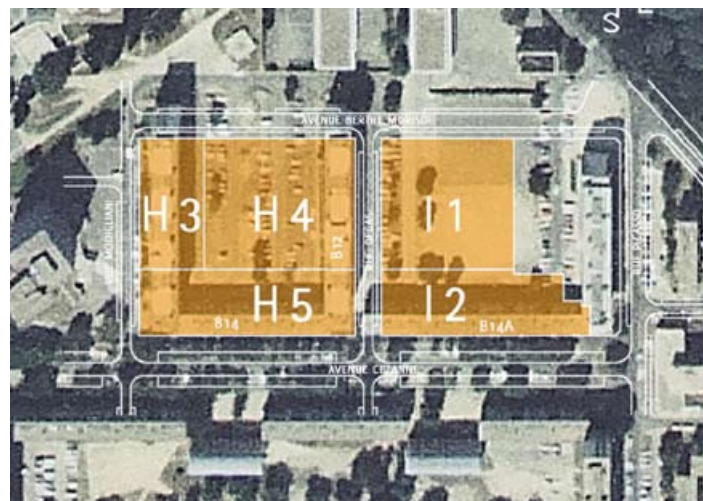
Parmi les quatre concurrents du concours, c'est l'agence Vincen Cornu Architecture qui a été retenue, autant pour l'organisation intérieure de ses logements que pour l'attention portée au dessin des espaces extérieurs. Malgré l'ampleur du projet et le sentiment de l'équipe d'architectes de faire face à un site « particulièrement difficile », ce programme de logement s'inscrivait dans la lignée des problématiques traitées par l'agence.

« L'Agence Cornu a une pratique importante du logement social. Leurs réponses sont intelligentes car ils connaissent les problématiques de ces quartiers sensibles. »

Rémi Bisson, OPHLM93



Vue sur les îlots Berthe Morisot pendant le chantier des constructions neuves chantier. Percement de la rue Degas.



Division des îlots en cinq unités résidentielles

© Géoportail

© Vincen Cornu architecture

3/ CONCERTATION ET RELOGEMENT

Engagé auprès de l'ANRU pour reloger sur le site les habitants du bâtiment « B12 » qui va être démolì, l'OPHLM 93 a soumis dès le concours sa volonté de reconstruire à densité égale. Soucieux de proposer à ses locataires des typologies de logements répondant à leurs attentes, leurs revenus et tenant compte de l'évolution des ménages, le service « relogement » de l'OPHLM a mené une enquête sociale en amont du projet. Un processus de décohabitation a été mis en place pour proposer aux enfants devenus adultes d'emménager indépendamment de leurs parents.

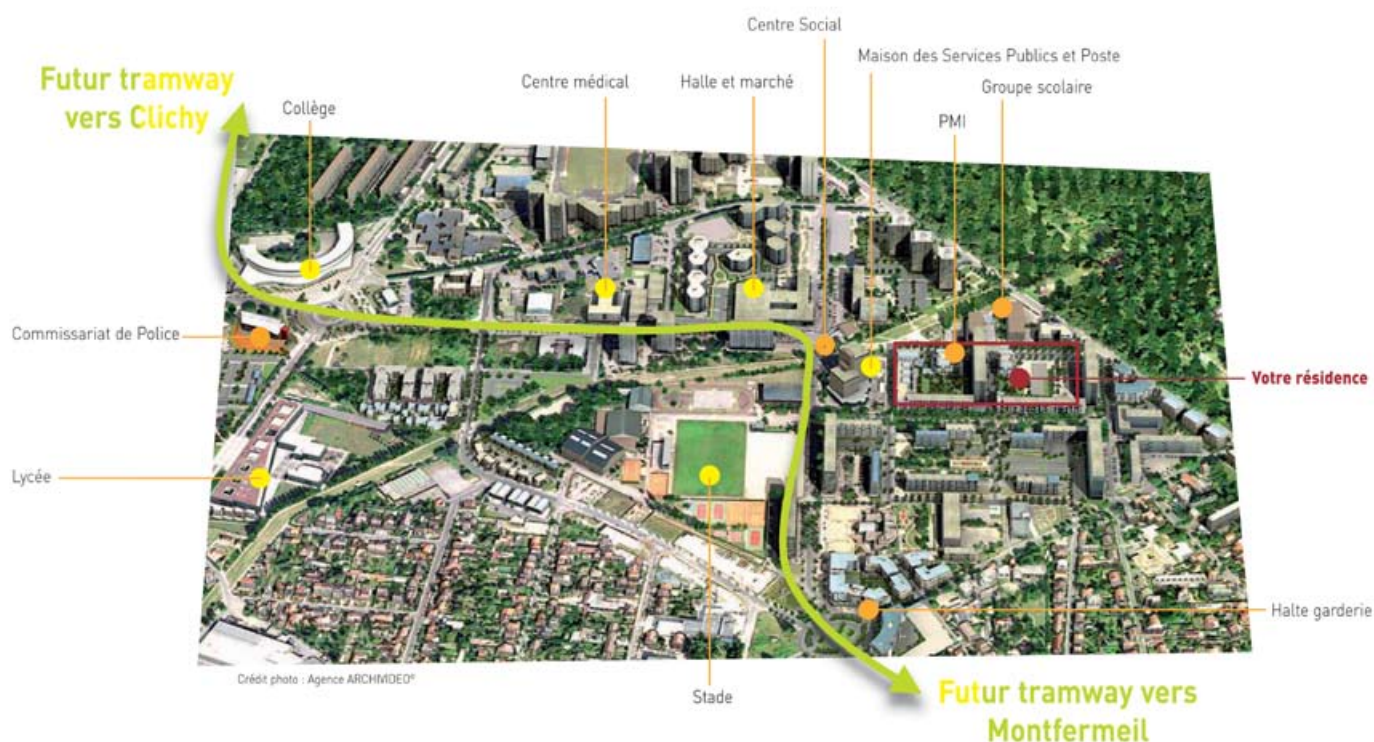
« Comme c'était voué à la destruction là où on habitait, ils passaient chez chaque personne pour savoir si on voulait rester dans Montfermeil, ou si on voulait aller ailleurs. [...] Cette personne là est venue une deuxième fois, et elle nous a dit : « mais ça vous dirait pas vous, en tant que jeune fille, en plus vous travaillez, de vous séparer de vos parents ? Comme ça on vous proposerait deux apparts. »
Mlle Z, habitante

Cette démarche de consultation des habitants, axe privilégié de la politique de l'ANRU, a été mise en place au moment de l'élaboration du programme de relogement mais n'a pas été poursuivie. Quelques réunions peu fréquentées ont été organisées une fois le projet arrêté pour informer les habitants sur l'opération. Au regret de certains locataires, il n'y a pas eu de concertation ni de participation des habitants lors de la conception du projet.

« Oui la concertation, moi j'étais déçu. [...] Ils présentaient les locaux, comment ça va se passer, voilà. Ils nous présentaient le gardien [...] « On est juste venu pour vous présenter les murs, voilà... »

M. B, habitant

L'OPHLM 93 avait envisagé une promenade pour expliquer aux habitants le projet de renouvellement urbain à l'échelle du quartier mais cette idée n'a pas été retenue pour des questions de sécurité liées à un climat tendu dans la cité des Bosquets au lancement de l'opération.



Document de communication dans le guide d'accueil destiné aux habitants. Présentation du quartier en mutation.

Les habitants n'ont pas remis en question la démolition de la barre « B12 » dégradée mais beaucoup d'entre eux ont mal vécu leur expropriation.

Au delà d'un déménagement « du jour au lendemain » qui leur a donné le sentiment d'être « mis à la porte », c'est le passage du statut de propriétaire à celui de locataire qui a été difficile à accepter.

« Vous savez ils ont été construits en 1963 je crois. Alors à force, vous savez les bâtiments ils tiennent pas là. Le bâtiment, il commence à se dégrader . [...] À un moment donné, on avait honte de rentrer chez nous. (...) J'osais pas inviter des gens tout ça, non... »

Mme L, habitante

« Qu'ils nous donnent les clés au moins une dizaine de jours à l'avance pour qu'on puisse emmener déjà des choses petit à petit. Ils venaient avec les cartons parce que d'un coup comme ça... Du jour au lendemain. »

Mme L, habitante

Une grande partie des habitants des Bosquets se trouve dans des situations sociales vulnérables.

Des facteurs socio-économiques comme le taux de chômage extrêmement élevé (42% dans la cité au moment du Recensement Général de la Population de 1999) ou la proportion des populations immigrées aux Bosquets (53% d'étrangers et 50% de personnes nées à l'étranger selon le recensement générale de la population en 1999) ont accéléré la paupérisation du quartier entraînant son isolement social et culturel.

Les habitants relogés de l'opération, originaires des différentes barres de la cité vouées à la démolition ont souvent ressenti la possibilité de changer de logement comme une occasion d'améliorer leur habitat. En effet, le mauvais état des bâtiments et la dégradation des conditions de vie, dans le quartier et aux abords des logements, étaient devenus une nuisance quotidienne pour beaucoup d'habitants.



© Géoportail retravaillé par URCAUE

Carte des démolitions OPHLM. Relogement des habitants dans les îlots Berthe Morisot.

« Alors, l'ancien appartement bah, c'est simple, y avait même pas de porte d'entrée, en bas les portes elles étaient retirées [...] C'était un lieu de regroupement là-bas, même si ils habitaient pas là-bas c'était pas grave, c'était un lieu de regroupement »

Mme L, habitante

« J'ai des mauvais souvenirs de la rue Picasso, [...] C'est une rue où la drogue se vend comme ça à vue d'œil, et y a même la police qui passe souvent mais... Bon je sais pas eux, eux ils sont dépassés. »

M.B, habitante

4/ VOLUMÉTRIE DU BÂTI

À partir du plan masse défini par l'Atelier Germe & JAM, l'équipe de V. Cornu a joué sur la diversité des volumétries et imaginé trois familles de constructions neuves qui viennent s'ajouter aux barres « B14 » réhabilitées.

S'élevant de R+2 à R+4 et orientées nord-sud / est-ouest, ces 11 constructions permettent d'articuler les échelles du grand ensemble avec celle du tissu pavillonnaire environnant tout en conservant la trame existante de la cité.

Les barres « B14 » réhabilitées (90 logements)

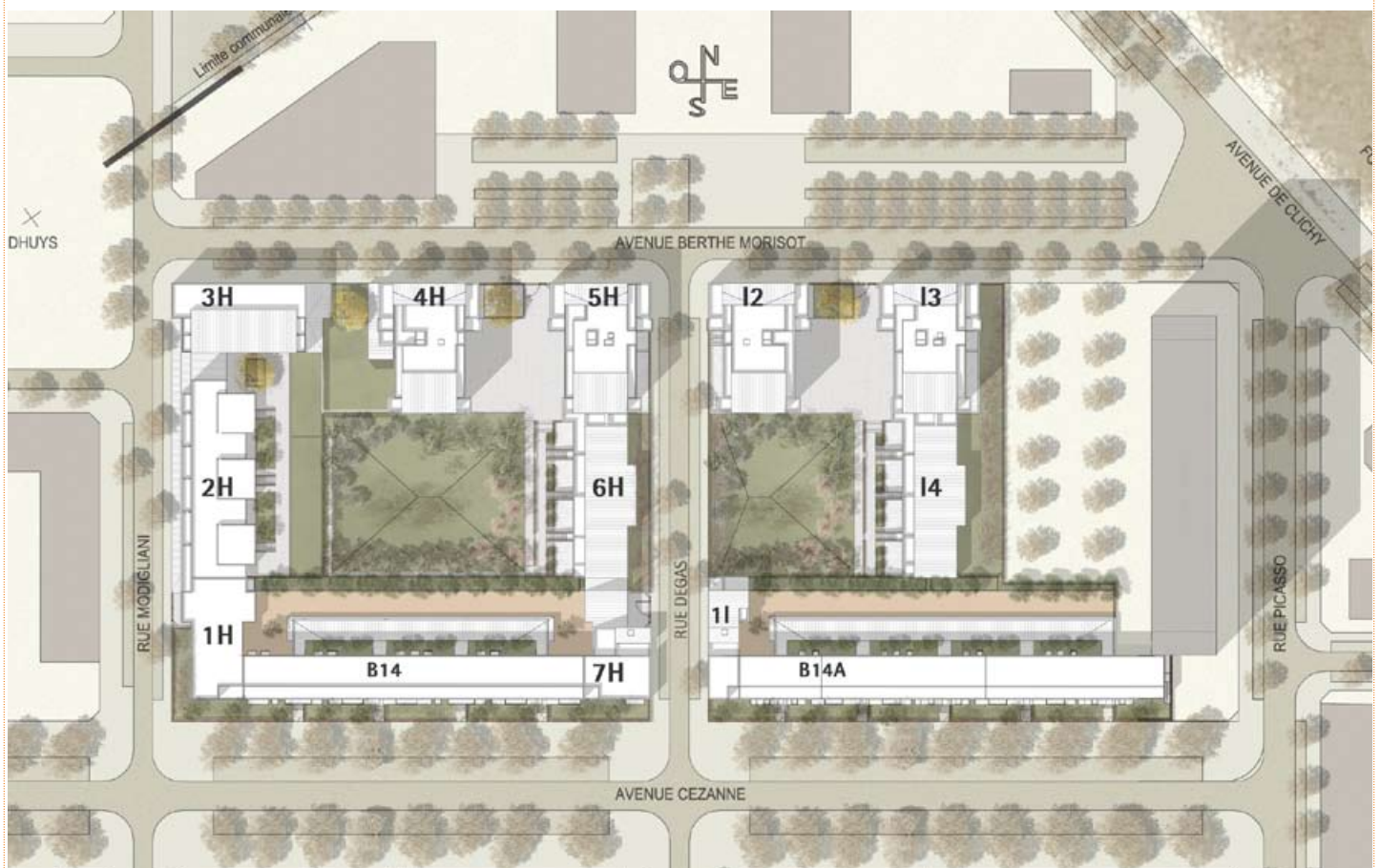
Les « B14 » sont des bâtiments de 7 mètres d'épaisseur qui s'étendent sur 90 mètres en moyenne et dont le développé de façade important est rythmé par des balcons de tailles diverses. Neuf volées d'escaliers intercalées de bandes plantées marquent les entrées surélevées d'un mètre le long de l'avenue Cézanne.

Afin de ne pas dénaturer l'architecture de B. Zehr-fuss comme le préconisait le cahier des charges du concours, la volumétrie des bâtiments a été peu modifiée. L'évolution de la forme du bâtiment porte spécifiquement sur le traitement des rez-de-chaussée.

Coté jardin, chaque hall d'entrée est prolongé par des locaux poubelles. Ceux-ci, couverts par la toiture en zinc des parkings extérieurs, donnent une volumétrie différente à la façade. Accessibles depuis l'intérieur par les habitants et uniquement par le gardien depuis l'extérieur, ces locaux poubelles ferment les halls qui étaient traversants et posaient des problèmes de sécurité.

« Une question centrale concerne le rez-de-chaussée et l'indifférenciation des faces. Le projet réaffirme à cet égard deux faces distinctes, adret et ubac : Face avant sud, caractérisée par l'entrée depuis l'espace public ; face arrière nord, caractérisée par les parking abrités, les locaux poubelles, et la distribution arrière »

Vincen Cornu, architecte



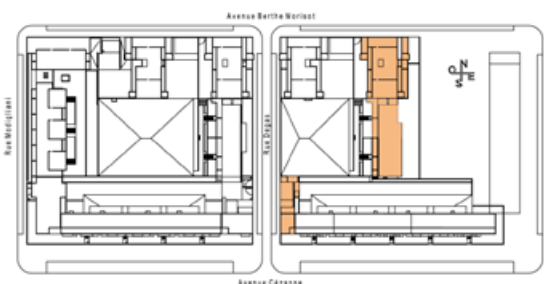
Plan masse du projet. Bâtiments 5H, 6H et 7H en attente de construction.

Les bâtiments d'angles (27 logements)

Adossés aux pignons des « B14 », les trois bâtiments d'angles (1H, 7H et 1I) affirment les extrémités des barres et accompagnent le dessin des nouvelles rues. Chaque « agrafe » prolonge le bâtiment existant en reprenant son gabarit et se déforme ensuite pour se lier avec les constructions neuves. Côté rue, le creux des balcons souligne le pignon et sculpte l'accroche. Chaque bâtiment d'angle fonctionne indépendamment des « B14 » et dispose de son entrée propre rue Degas ou rue Modigliani. Cette attention portée à l'articulation avec l'existant repose donc uniquement sur le dessin du bâti et non sur la pratique de l'espace.

« L'adossement sur la grande horizontale des barres de Zehrfüss caractérise le travail, pas seulement sur le plan formel. Le problème de cette architecture est qu'elle n'en finit pas. Les adjonctions latérales permettent d'y mettre un terme par retournement, annonçant ainsi les voies transversales »

Vincen Cornu, architecte



Bâtiment d'angle 1I. Accroche et retournement de la barre «B14a» réhabilitée.

Les « plots » (97 logements)

Implantés le long de l'avenue Berthe Morisot, les cinq « plots » sont des petits collectifs en R+4 dont les volumes procèdent, selon l'architecte, « d'un mouvement de l'intérieur vers l'extérieur ». Plus épais en partie basse, les « plots » s'affinent dans les étages afin d'alléger le profil du bâtiment et d'offrir aux logements des terrasses lumineuses. Tournés vers les intérieurs d'îlots, les volumes en porte-à-faux révèlent et protègent les entrées de chaque bâtiment. Les vides entre chaque « plots » identifient les entrées de trois unités résidentielles (H3, H4 et 1I) et offrent des perspectives sur les « B14 » depuis l'avenue, rendant ainsi lisible le rapport des bâtiments les uns avec les autres sur l'ensemble de l'îlot.

Les « rangées »

Répondant à la commande de typologies de maisons en bande du programme, les trois « rangées » proposent des logements individuels superposés orientés est-ouest et accessibles depuis le cœur des îlots. Cette famille de bâtiments est caractérisée par le déploiement à l'extérieur de trois volées d'escaliers droits qui desservent quatre logements chacune. Au-delà de la multiplication des accès, le caractère individuel de ces bâtiments trouve son expression à travers les logements en rez-de-jardin, accessibles par une terrasse privative.



Plot 13 et rangée 14. Accès individualisés des maisonnettes depuis le cœur d'îlot.

© Vincen Cornu architecture

© Vincen Cornu architecture

5/ AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

Signifier, accueillir, ponctuer, guider, protéger, orner... Les aménagements extérieurs accompagnent le parcours du résident depuis l'avenue Berthe Morisot jusqu'au logement et redessinent la structure du tissu urbain.

C'est en travaillant sur le nivellement et le revêtement du sol ainsi que sur le positionnement et la nature des essences végétales que les architectes ont fabriqué ce qu'ils appellent un « paysage intérieur » constitué de cours, allées et jardins.

Le sol

Dès le franchissement de la grille d'entrée, la « petite place carrée » marque un premier seuil depuis l'avenue et distribue les deux plots I2 et I3 implantés de part et d'autre. Son revêtement en béton désactivé clair contraste avec les espaces engazonnés de l'îlot et se prolonge par une allée en pente qui invite à la déambulation le long du jardin planté.

Les accès au rez-de-chaussée des bâtiments existants et des constructions neuves sont détachés du sol d'un mètre, ce mouvement du terrain permet donc de rendre accessible les logements bas des « rangées » sans monter d'escalier. Le travail sur la topographie est aussi présent au niveau du jardin en pleine terre qui se creuse suivant la forme d'une pyramide inversée. Permettant de marquer le passage à un espace d'une autre nature, cette géométrie du jardin répond surtout à un besoin fonctionnel de récupération des eaux de ruissellement.

La végétation

Les architectes ont attentivement choisi les essences d'arbres suivant leurs formes, couleurs, densités pour les implanter stratégiquement sur le site. Chaque arbre porte en lui une intention paysagère spécifique et se retrouve systématiquement sur les deux îlots.



Perspective sur la séquence d'entrée de l'îlot I. Au loin, la rampe d'accès aux rangées et le jardin.

Au droit de chaque creux à l'entrée des unités résidentielles, un large ginkgo biloba habille l'espace de la cour et devient un élément de repère depuis l'avenue. En plus de son déploiement important, cet arbre a été choisi pour sa résistance dans les milieux urbains. Plus loin, le premier plan du jardin est souligné par des bouleaux blancs dont le feuillage léger laisse passer le regard. Les magnolias, plus colorés, investissent le jardin et accompagnent le parcours vers le fond de la parcelle.

Une fois adultes, les pins en arrière plan constitueront un rideau végétal dense filtrant la vue vers la barre « B14 » et créant un effet de mise à distance avec les bâtiments réhabilités. Les néfliers du japon ornent les rez-de-chaussée des « rangées », leurs feuilles persistantes permettant de protéger l'intimité des locataires tout au long de l'année. Les habitants se sont appropriés les parterres aux pieds des néfliers et les entretiennent régulièrement.

Conçus comme des « salons extérieurs » par les architectes, les cours, jardins et allées constituent des lieux de convivialité propices à la rencontre. Des assises ponctuent le parcours et permettent aux habitants de se retrouver dans cet entre-deux résidentielisé qui n'est ni le logement, ni la rue.

« Il est essentiel de concevoir des lieux où l'on puisse se croiser, se retrouver, soi-même comme les autres. C'est ce qui fait la différence entre l'habitation et le logement »
Vincen Cornu, architecte

« [Dans la cour] souvent, les petits enfants ils viennent, ils aiment bien courir un peu, ils s'amuse. Sinon, je crois que ma femme elle m'a dit qu'ils l'ont utilisé pour la fête des voisins. »
M.B, habitant

« Ma nièce ça lui arrive de jouer dans la cour en bas et parfois quand elle joue je la surveille, je me pose sur le banc en bas. Alors que voila dans l'ancien c'était pas comme ça, tu sortais de la cage d'escalier, tu te retrouvais dans la rue, là c'est très bien la cour là, c'est convivial en fait. »
Mlle Z, habitante



Perspective sur le jardin en cœur d'îlot. La géométrie en pyramide inversée permet de récupérer les eaux de ruissellement.

La multiplication des grilles autour de l'îlot participe au sentiment de sécurité des habitants et font de la cour un espace de jeu privilégié pour les enfants. Cependant, les grilles n'empêchent pas le franchissement de la limite entre le jardin et l'arrière de la barre « B14 », et beaucoup d'habitants de la résidence demandent d'affirmer l'aspect sécuritaire entre les parcelles l1 et l2 par.

Alors que le plan masse traduit une recherche d'unité et d'homogénéité de l'ensemble avec une attention particulière donnée à l'intégration des barres « B14 » à travers l'accroche d'angle, la pratique du lieu révèle un fractionnement entre les unités résidentielles.

La limite visuelle que constitue le rideau de pins associée au muret qui sépare les parcelles des bâtiments neufs et réhabilités affirme cette segmentation et écarte les habitants des barres de la vie en intérieurs d'îlots.

« Au niveau du mur là [derrière le rideau de pins] moi je pense qu'ils doivent mettre une grille dessus [...] Il faut mettre une grille dessus comme ça c'est la sécurité. »

M. R, habitant

« Si la situation actuelle n'est pas apaisée, il est important de garder en tête qu'elle puisse un jour le devenir, en ce sens imaginer des solutions réversibles. C'est le cas des halls : si l'on peut comprendre qu'en l'état actuel le principe du hall traversant soient proscrit par le Maître d'ouvrage, nous avons fait en sorte qu'à Montfermeil, le jour où la situation sera pacifiée, il suffira alors d'une clef pour que les halls redeviennent traversants. »

Vincen Cornu, architecte

Sans changer complètement de quartier, le relogement sur l'opération Berthe Morisot a tout de même permis de transformer les rapports des habitants à leur environnement. Les abords des bâtiments au sein de la résidence, même s'ils ne sont pas encore investis par tous, sont déjà des espaces où des usages prennent place favorisant des rapports entre voisins plus pacifiés que ceux qui existent dans les grandes barres.

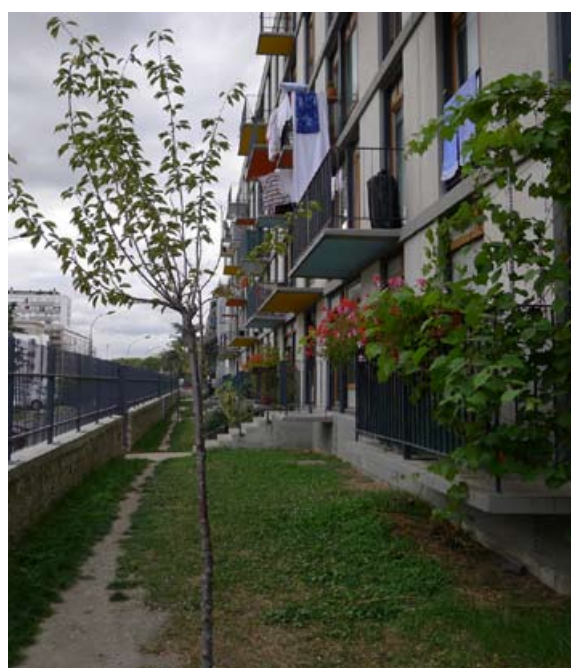
« Y a une dame, elle est super gentille, aimable et tout. Même ceux qui sont un peu plus loin là, très gentils, toujours bonjour, tout ça, on parle un petit peu, puis ça va. Une fois on s'était même assis quand il faisait très beau, on s'était assis là, puis on s'est parlé. »

Mme F, habitante



Mouvement du sol invitant à la déambulation.

© Vincen Cornu architecture



Résidentialisation et plantation des entrées des barres réhabilitées au niveau de l'avenue Cézanne.

© Laure Boudès / URCAUE

6/ ENVELOPPE : COULEURS, LUMIÈRE, MATÉRIAUX

Parallèlement au travail sur la forme, le dessin des façades a constitué un enjeu important dans le renouvellement de l'image des îlots Berthe Morisot. Le choix des couleurs et des matériaux a été étudié soigneusement, tantôt pour révéler les qualités de l'architecture de B. Zehrfuss, tantôt pour souligner et exprimer le caractère contemporain de l'architecture de V. Cornu.

Façades des « B14 »

Afin d'améliorer les performances thermiques des bâtiments, le cahier des charges prescrivait le remplacement complet des menuiseries et vitrages. La façade non porteuse de la barre « B14 » a conduit à son remplacement intégrale alors que la « B14a » est toujours rythmée par les panneaux en béton entre chaque ouverture. Dès le concours, les architectes avaient exprimé leur intention de conserver la nature de la façade d'origine mais le tracé précis des élévations a demandé une mise au point plus

longue que prévue. Malgré la présence de ponts thermiques au niveau des balcons, et des nez de plancher l'agence Cornu n'a pas souhaité isoler par l'extérieur comme certains bâtiments alentours par crainte de dénaturer le bâtiment.

« Le procédé constructif caractéristique des bâtiments de Zehrfüss - façades non porteuses - a permis d'éviter le recours à ce que nous appelons entre architectes la « bouteille thermos », en d'autres termes la constitution d'une nouvelle peau, ici ignorante de l'architecture de Zehrfüss. La conception constructive originelle nous a ainsi permis de composer avec l'architecture existante, de la réinterpréter sans en nier l'existence. »

Vincen Cornu, architecte

La nouvelle façade réinterprète le découpage d'origine tout en agrandissant les fenêtres pour offrir plus de lumière aux logements. Sur le modèle des menuiseries existantes, chaque panneau est décomposé en plusieurs rectangles vitrés ou pleins.



© Vincen Cornu architecture

Façade nord d'origine du bâtiment «B14».



© Vincen Cornu architecture

Façade nord réhabilitées du bâtiment «B14». Reprise de la composition d'origine.

La répétition du motif en miroir ou avec quelques variations associées aux touches de couleurs au niveau des pleins des fenêtres ou sur la sous-face des balcons donne un aspect pictural et dynamique à cette façade. Les menuiseries sont en bois naturel ou peint en noir pour souligner les lignes et protéger les parties les plus exposées au niveau du nu extérieur des planchers. Les remplissages sont en verre clair ou sablé au niveau des salles de bain et toilettes, et en aluminium laqué sur les parties pleines. Ces façades ont été posées par une entreprise spécialisée travaillant sur des chantiers classés monuments historiques. Le coût du lot menuiseries extérieures pèse pour plus de 25% dans les coûts travaux.

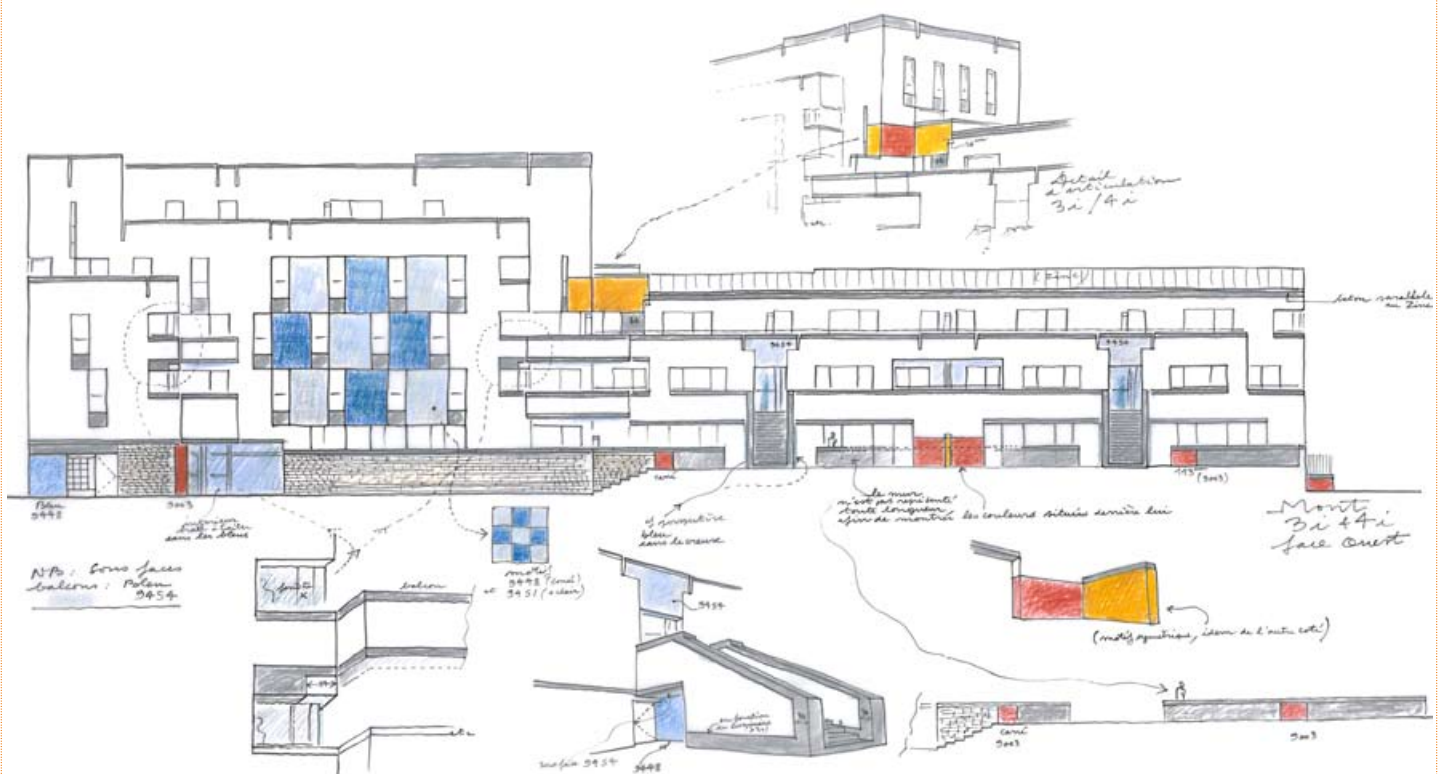
Plusieurs réunions d'explications ont été nécessaires avec la mairie qui a finalement été convaincue par la proposition au moment de la pose du prototype de menuiseries.

« Le projet originel ne correspondait visiblement pas aux attentes de la municipalité. Malgré ses réticences initiales, le Maire a su faire confiance sur plusieurs sujets délicats : murs banchés, menuiseries bois, couleurs »

Vincen Cornu, architecte

Façades des bâtiments neufs

Les bâtiments neufs de l'opération sont reconnaissables dans la cité grâce à l'emploi singulier de la couleur sur les façades. Disposant de ses propres échantillons, l'agence Cornu utilise souvent les mêmes nuances dans ses projets, chacune d'elle n'étant pas laissée au hasard. En référence aux architectures du sud de l'Italie, le blanc qui diffuse la lumière constitue la toile de fond des façades. Cette tonalité claire est ensuite rehaussée par des taches de couleurs rouges, jaunes et bleues qui « creusent les profondeurs, déjouent les motifs répétitifs et symétriques et accompagnent les retournements » de plans au niveau des angles. Les balcons bas moins lumineux sont peints dans une nuance plus claire que ceux du haut. Ce jeu de gradation dégressive de la sous-face des balcons qui se superposent permet de jouer sur la réflexion de la lumière pour augmenter la sensation d'élévation du bâtiment. Le gris a une fonction particulièrement importante et



Emplacement des aplats de couleurs sur les façades des bâtiments neufs. Affirmation des retournements des plans, protection des surfaces exposées aux salissures, rythme de la façade.

stratégique sur la façade. Localisé au niveau des appuis sur les rampes d'escaliers et sur les garde-corps des balcons ainsi que sous les fenêtres, cette couleur permet de minimiser l'impact des coulures. Les baies sont en effet dénuées d'appuis saillants. Les façades sont également épurées par le détail des menuiseries : les montants sont cachés derrière le béton, ne laissant apparent que le vitrage.

Issu d'une réflexion fine et en lien avec des intentions architecturales précises, ce travail soigné sur la couleur n'est cependant pas compris par les habitants. Baptisé « le lego », l'opération leur évoque plutôt un univers enfantin, « clown » et ludique qui ne semble pas correspondre à l'image qu'ils se font d'un programme de logements.

« On dirait une école maternelle. [...] Je sais pas c'est blanc, y a des petits carrés jaunes, des petits carrés rouges, c'est bizarre, c'est pas classe. [...] La forme, j'ai rien contre la forme, c'est la façade qui fait tout... »

Mlle Z, habitante

Matérialité du soubassement

Contrastant avec l'aspect lisse des façades en béton, les soubassements et murets en pierre banchée constituent une base commune qui relie l'ensemble des bâtiments de l'opération. Pour Vincen Cornu le recours à cette technique permet de « faire atterrir les bâtiments sur une base solide », et de montrer la mise en œuvre quasi artisanale de cette technique. C'est un matériau pérenne et résistant particulièrement bien adapté à l'assise de la construction.

« La pierre banchée, par opposition à la pierre plaquée, est solide, rugueuse, rustique au sens originel »

Vincen Cornu, architecte

Cette mise en œuvre de maçonnerie qui ne retravaille pas les joints de mortier laissés bruts autour des pierres, donne au mur un aspect rugueux qui n'a pas fait l'unanimité. En effet, la mairie n'a pas été sensible à cette esthétique qu'elle assimilait à un ouvrage « mal fini et pas soigné », ne mettant pas la pierre en valeur.



© Vincen Cornu architecture

Touches de couleurs sur un plot de l'îlot I et soubassement en pierre banchée.



© Laure Boudès / URCAUE

Touches de couleurs sur la façade de la barre «B14a» et soubassement en pierre banchée.

7/ CONSTRUCTION, CHANTIER

Conception thermique standard

Le maître d'ouvrage n'avait fixé aucun objectif d'économie d'énergie particulier, le projet respecte la RT2000. Les bâtiments sont isolés par l'intérieur et les équipements techniques ont été renouvelés.

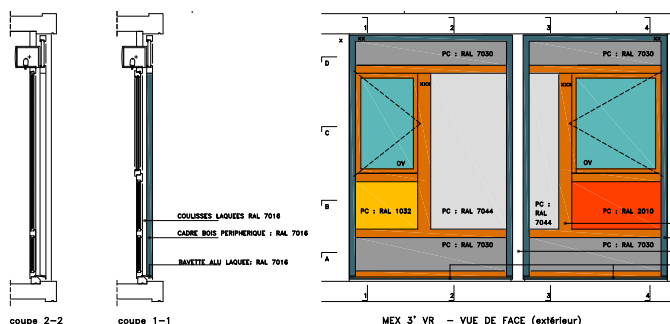
Comme dans la majorité des projets, la réglementation thermique qui n'a pas été conçue comme un outil de dimensionnement est en fait utilisée pour calculer les épaisseurs d'isolants. La méthode est simple, il suffit de diminuer petit à petit l'épaisseur prévue jusqu'à trouver la valeur minimale respectant la réglementation.

Aujourd'hui, chacun des deux îlots est pourvu d'une chaufferie collective contenant 2 chaudières gaz à condensation et une basse température fournissant chauffage et eau chaude sanitaire aux bâtiments neufs et réhabilités.



© Vincen Cornu architecture

Chantier de l'îlot I. Structure en voiles béton des bâtiments neufs.



© Vincen Cornu architecture

Détails des menuiseries du bâtiment «B14a» réhabilité. Pont thermique au niveau du nez de dalle.

Un long chantier

Le chantier est d'ampleur et se déroule sur une longue période. Les travaux ont démarré par la démolition partielle, réhabilitation et résidentialisation des barres B14 par l'entreprise générale GTM de mars 2008 à mars 2010 (initialement 16,5 mois). L'intervention en site occupé a bien été gérée par l'entreprise, d'après le maître d'ouvrage qui expérimentait ce montage pour la première fois. Ont suivis les travaux de construction neuve de l'îlot I par l'entreprise générale Brézillon de mars 2009 à décembre 2010 (20,5 mois). En janvier 2012, la barre B12 est en attente de démolition et la deuxième tranche de la construction neuve est en cours. Le budget du projet a pâti d'un premier appel d'offre infructueux, associé à une augmentation importante des indices des coûts de construction.

Chauffage et réhabilitation

Il avait été prévu pour la réhabilitation par le bureau d'études, d'offrir aux habitants la possibilité de régler le chauffage de tout leur logement et des vannes motorisées ont été installées à cet effet. Le maître d'ouvrage a toutefois préféré limiter la maîtrise du chauffage à seulement certaines pièces par de simples robinets thermostatiques, craignant que des locataires n'éteignent le chauffage pour des économies – non négligeables pour leurs budgets – ce qui aurait risqué de dégrader le bâti.

Le remplacement des façades et notamment la suppression des chaudières gaz individuelles et donc des aérations en façade permettent déjà de diminuer fortement les déperditions thermiques. Les appartements ont également été équipés de ventilation mécanique contrôlée (VMC). Par contre, les émetteurs (planchers chauffants) ont été conservés, il y a donc des risques de surchauffe.

« Le jour des levées de réserve, les bâtiments étaient surchauffés. L'exploitant va devoir régler précisément l'installation, ce qui peut prendre 2 ou 3 ans, et le chauffage ne sera bien réglé que s'il y a des échanges entre les locataires, le bailleur et l'exploitant. »

Bruno Druon, Arcoba

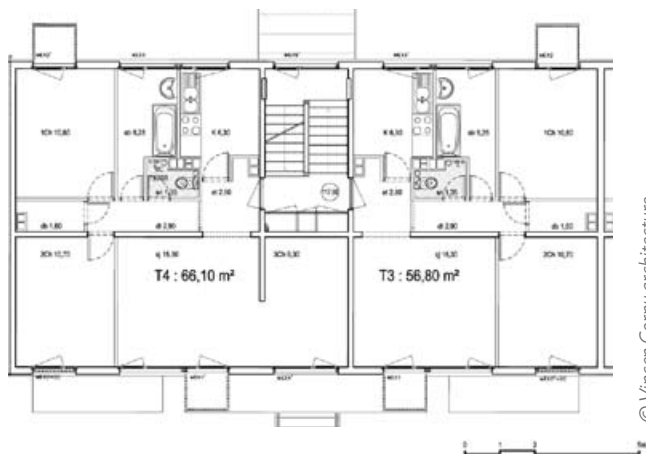
8/ TYPOLOGIES DES LOGEMENTS ET MODES D'HABITER

Deux grandes familles de logements sont construites, allant du T1 au T6 avec quelques duplex : les appartements en L des « plots » et les appartements traversants des « rangées ». Le cahier des charges était assez ouvert en termes de typologies et de surfaces de logements, les architectes ont pu jouer sur la déclinaison de ces familles tout en répondant aux besoins de relogement sur l'ensemble de l'opération.

« À partir d'un type initial, les variations de surface et de configuration favorisent, notamment pour les grands appartements, et selon la situation, une souplesse d'adaptation aux demandes exprimées en matière de relogement, variations aussi intéressantes sur le plan de l'expression architecturale. »

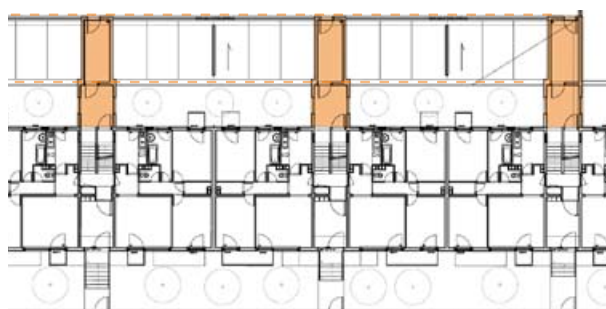
Vincen Cornu, architecte

Un parking en sous-sol accompagne le programme de logements neufs mais seulement quatre places sur soixante six sont utilisées. Suite à une pétition



© Vincen Cornu architecture

Logements des barres «B14» et «B14a». T3 et T4 traversants.



© Vincen Cornu architecture

Plan de la barre «B14a» avec le prolongement des halls (orange).

des habitants, le prix du parking est passé de 50 à 30 euros par mois mais beaucoup préfèrent profiter des places gratuites dans la rue. Au-delà de la question du coût, la plupart des locataires doutent de la sécurité de leur voiture dans le parking souterrain et ils expliquent que le stationnement extérieur leur permet de surveiller leur véhicule depuis le logement.

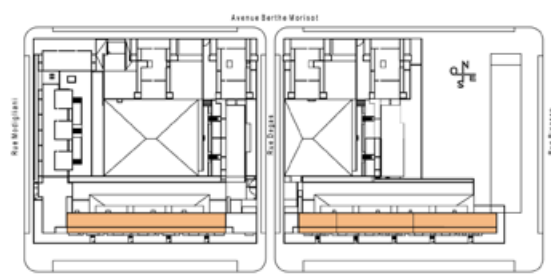
« Le parking, c'est bien beau mais souvent tout le monde peut y accéder, il suffit d'avoir le code [...] Bon, et moi ça me rassure pas parce que, y a pas vraiment de système de sécurité, des vigiles tout ça, comme dans le temps. Le gardien, il doit passer une fois dans la journée. »

M.B, habitant

Les « B14 » réhabilités

L'étude des plans en amont du projet de rénovation a révélé des espaces bien pensés caractérisés par une distribution simple et fonctionnelle. Les escaliers sont éclairés naturellement et desservent un T3 et un T4 à chaque niveau. Respectivement de 57 et 66 m², Les logements sont petits mais chaque pièce principale bénéficie d'une fenêtre donnant sur l'extérieur. La faible épaisseur du bâtiment a permis cette disposition efficace des espaces qui s'articulent de part et d'autre d'un couloir central. Dans les T4, le double séjour est parfois divisé par une cloison pour faire office de chambre.

À l'intérieur du logement, la rénovation a porté sur le changement des revêtements carrelés, des équipements (baignoire, évier, lavabo) et de la plomberie des cuisines, salles de bain et WC. Depuis la construction des nouveaux bâtiments, certains habitants des « B14 » affirment se sentir « enfermés » car la vue vers l'intérieur de l'îlot n'est plus aussi « dégagée et ouverte sur l'horizon » qu'auparavant.



Situation des barres réhabilitées sur le site.

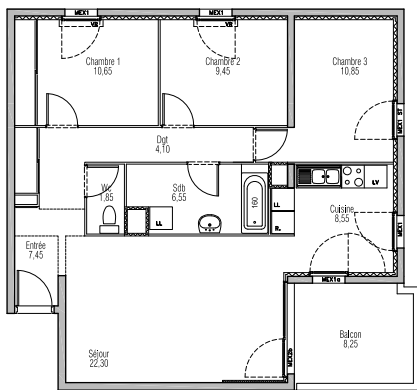
Les « plots » : typologie en L

Cette typologie est identifiable par la présence systématique du trio séjour-cuisine-balcon qui s'articule avec les chambres autour du noyau central salle de bain-WC. Depuis le séjour, la vue s'ouvre sur la cuisine et le balcon orienté sud-est ou sud-ouest vers le cœur d'îlot. La baie toute hauteur du séjour permet à ce paysage de constituer la toile de fond du logement et de laisser le regard s'échapper au loin. Alors que c'est le mouvement du sol qui marquait les seuils dans les espaces extérieurs, c'est le jeu des hauteurs de plafonds qui dessinent les limites là où il n'y a pas de mur dans le logement. Ainsi, l'entrée et la cuisine sont marquées par un plafond abaissé de 20 cm par rapport à celui du séjour.

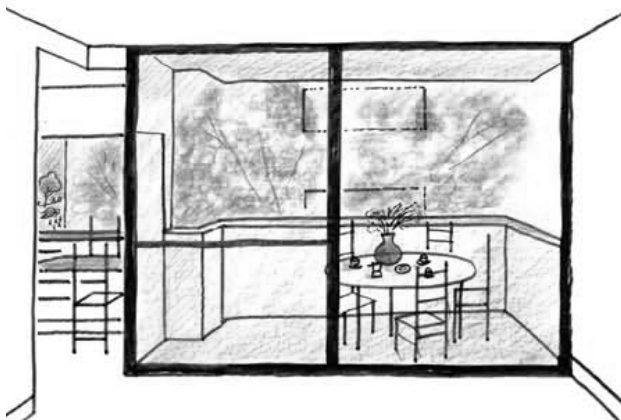
Cet enchaînement des pièces n'est cependant pas toujours ressenti une fois le logement habité. En effet, la cuisine semi-ouverte est souvent fermée par des rangements ou des rideaux et la baie occupée

par des meubles. Le dimensionnement généreux du balcon, conçu par les architectes comme une « véritable pièce extérieure », permet aux habitants de se l'approprier et d'y installer une table pour déjeuner en été.

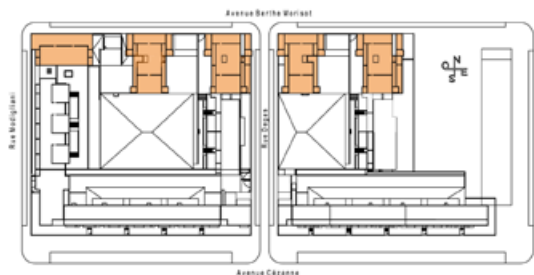
Ce principe d'organisation est ensuite décliné du T3 au T5 afin d'offrir des formes et orientations variées. Alors que le programme ne prévoyait à l'origine que des escaliers pour distribuer les logements, des ascenseurs ont finalement été installés pour augmenter l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite. Le hall d'entrée dispose parfois d'un monte-escalier pour atteindre le niveau de l'ascenseur, il est organisé en double niveau pour récupérer le premier palier de distribution à un mètre du sol.



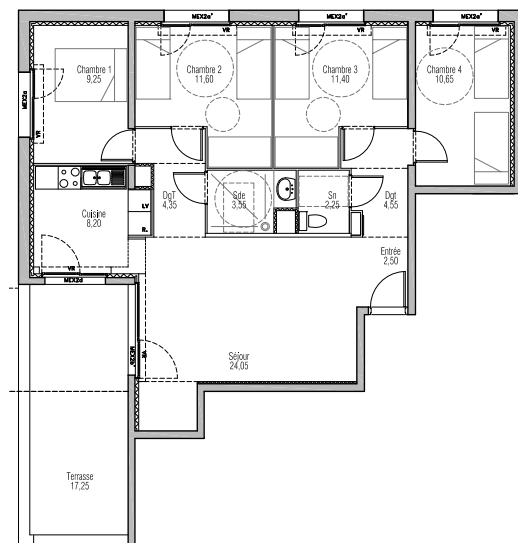
Plan d'un T4 de 81,75 m². Terrasse orientée sud-est. 1:200



Enchaînement du trio séjour-cuisine-terrasse ouvrant sur l'extérieur.







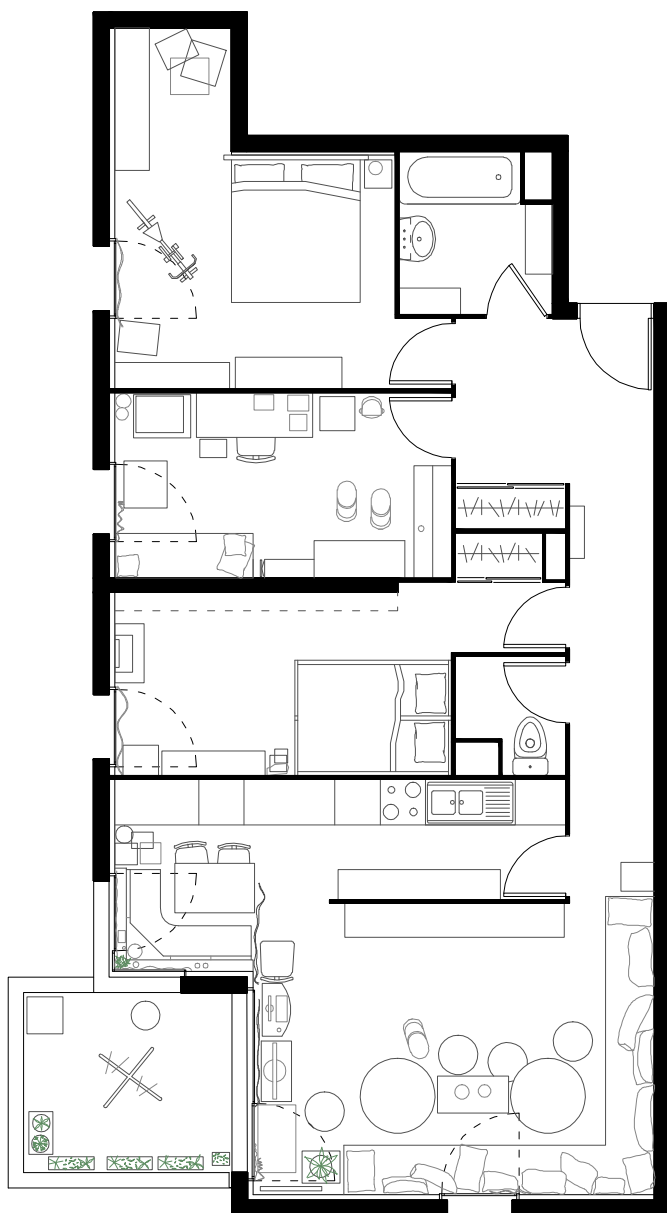
Situation des « plots » sur le site.



Plan d'un T4 de 92,25 m². Terrasse orientée sud-ouest. 1:200

Plan habité d'un logement T4 typologie en L

-  Vélo d'appartement
-  Télévision
-  Siège et transat pour bébé
-  Séchoir à linge



Appropriation de l'angle et trio séjour-cuisine-terrasse.

Plan habité de l'appartement de M. B 1:100

© Sarah Piacentino / JURCAUE

L'appartement de M. et Mme B est un T4 de 89,05 m², orienté sud-ouest. Tout deux retraités ils vivent avec leur plus jeune fils et gardent régulièrement leurs petits enfants. Les usages autour du trio séjour, cuisine, terrasse paraissent assez classiques. Le séjour, aménagé avec de grandes banquettes et quelques tables basses est un espace où M. et Mme B reçoivent leurs invités, la cuisine est un espace plus privé et quotidien, que les habitants ont laissé en retrait avec un jeu de rideaux qui prolonge le cloisonnement entre le séjour et la cuisine.

« On cache quand on a des étrangers tout ça. Quand madame elle est là, elle s'occupe de sa cuisine elle veut être tranquille quoi... »

M. B, habitant

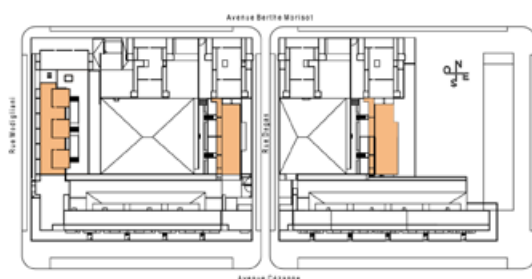
L'espace singulier de la cuisine a cependant donné l'occasion d'une occupation particulière. Alors que l'angle créé par l'organisation des espaces autour de la terrasse n'était pas évident à exploiter, l'installation d'un banc et d'une petite table épousant parfaitement le dégagement a fait gagné une petite salle à manger tout à fait fonctionnelle à la famille.

Les « rangées » : typologie traversante

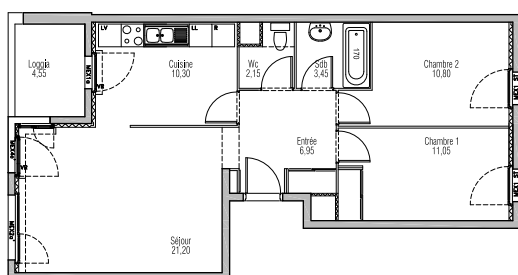
Accessibles depuis le cœur d'îlot par une terrasse en rez-de-chaussée ou par un escalier distribuant quatre appartements, les logements des rangées sont tous organisés suivant un plan traversant. La cuisine est toujours semi-ouverte sur le séjour et, accessible d'autre part, depuis le dégagement afin de laisser une certaine flexibilité à l'aménagement intérieur.

L'OPHLM a remarqué que les habitants, peu habitués aux cuisines ouvertes, préfèrent fermer la cloison pour limiter la diffusion des odeurs de nourriture dans le séjour. Suivant une composition assez courante, les séjours sont orientés à l'ouest et les chambres à l'est. Chaque appartement dispose d'un nombre important de rangements intégrés compensant ainsi l'absence de cave sur l'opération. C'est l'affirmation d'un avant ouvert sur le jardin en cœur d'îlot et d'un arrière plus privé avec les

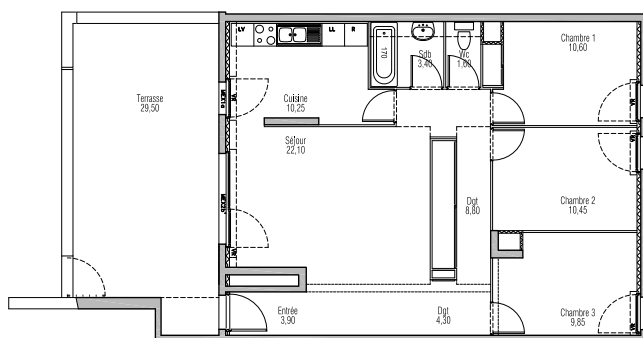
chambres, qui confère aux logements des rangées ce caractère de « maisonnées ». Les terrasses des appartements de plein-pied vont dans ce sens de typologie individuelle mais les habitants, attachés à l'aspect sécuritaire, souhaitent affirmer le statut privé de leur espace et demandent l'ajout de grilles au dessus des murets qui séparent leur terrasse du jardin collectif.



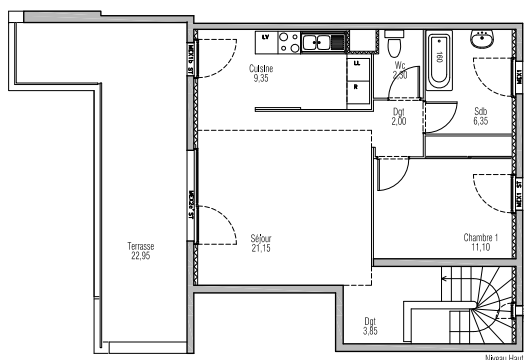
Situation des « rangées » sur le site.



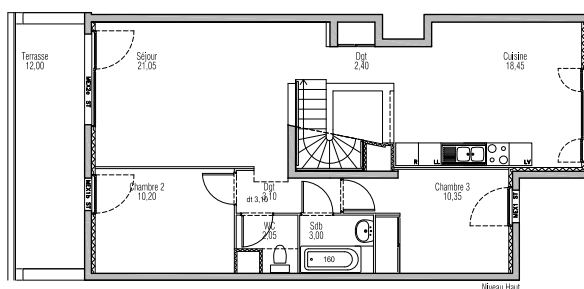
Plan d'un T3 de 65,90 m² Les pièces se développent autour de l'espace d'entrée distributif. 1:200



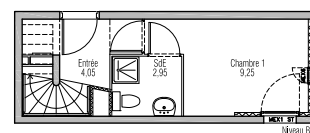
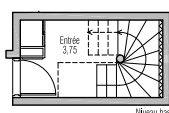
Plan d'un T4 de 85,90 m² en rez-de-chaussée. La terrasse constitue un seuil de la séquence d'entrée dans le logement. 1:200






Plan d'un T2 de 59,85 m² en duplex. L'ensemble des pièces se trouve au niveau haut de l'appartement. 1:200

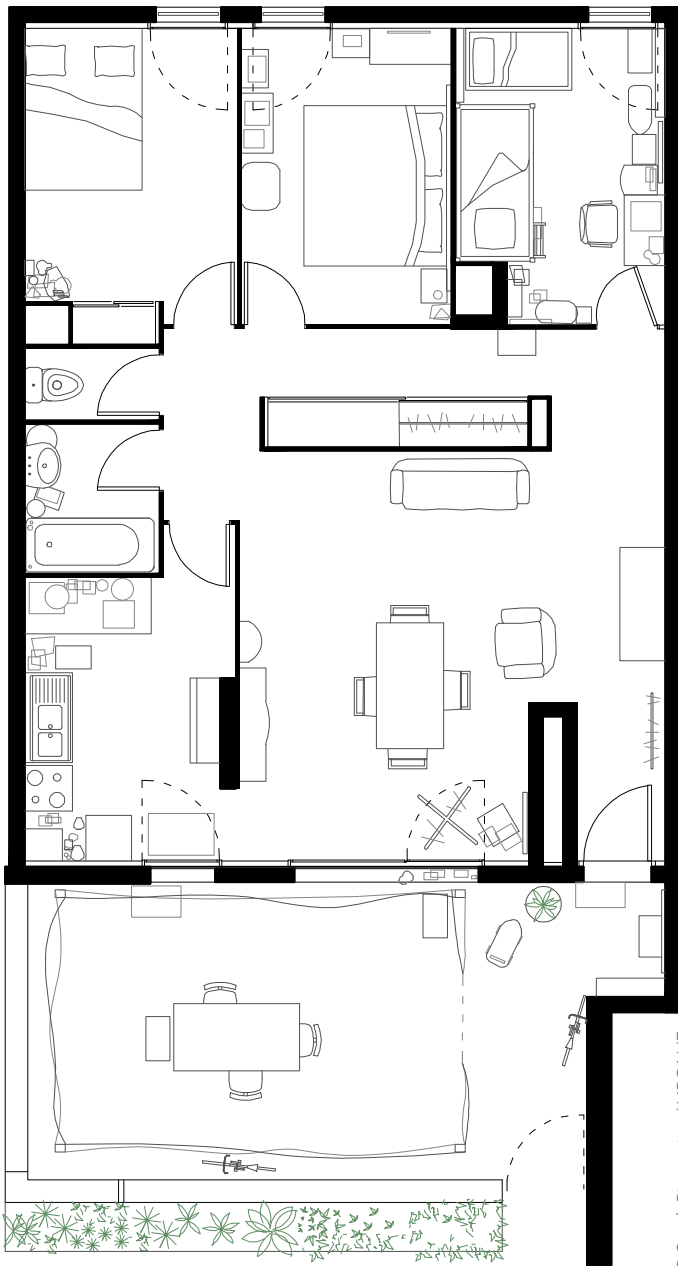


Plan d'un T4 de 86,85 m² en duplex. Le niveau bas compte une chambre très petite ainsi qu'une salle d'eau. 1:200

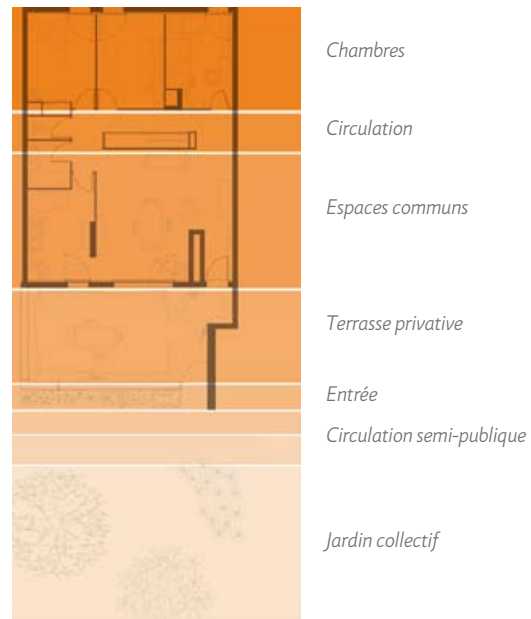


Plan habité d'un logement T4, typologie en L

-  Séchoir à linge
-  Voiturette pour enfant
-  Baignoire pour bébé



© Sarah Piccentino / URCAUE



Gradation public-privé

L'appartement de la famille R est un T4 de 85m² orienté est-ouest, M. R y vit avec sa femme et ses 4 enfants.

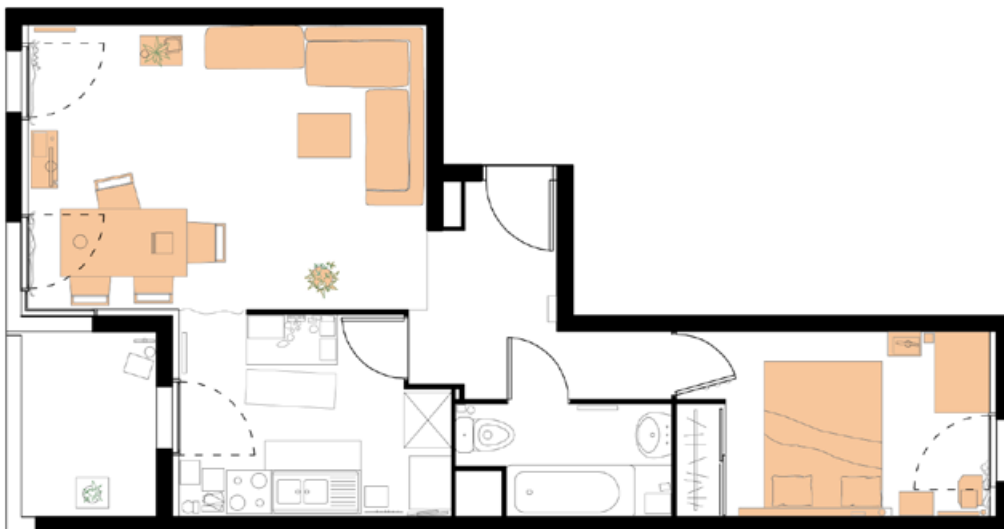
Le logement en rez-de-chaussée se situe dans une séquence d'espaces qui va du jardin public qui est au centre de l'opération jusqu'aux pièces les plus intimes de l'appartement.

Pour entrer dans son logement, M. R passe par une large terrasse qui, bien qu'ouverte sur un passage collectif, donne la sensation d'arriver dans un habitat individuel. Ce dernier seuil avant d'entrer a occasionné l'aménagement d'un système pour filtrer le regard vers l'intérieur du logement. Une tente a été installée sur la terrasse, elle atténue à la fois la chaleur et la lumière en été, mais permet aussi d'avoir une réelle pièce en plus, à l'abri des regards des autres habitants de l'îlot.

Le principe de cette tente a été adopté par tous les habitants des maisons à rez-de-chaussée, qui se sont accordés entre eux pour acheter la même afin d'avoir une unité esthétique en façade. La plate bande à l'avant du logement a également été une manière de s'approprier l'espace et les habitants ont pris la liberté d'entretenir ce petit bout de jardin en principe collectif.



Plan habité de l'appartement de M. R 1:100



Plan habité de l'appartement de Mlle Z 1:100. T2 de 51,40 m² avec une chambre de 10,65 m².



© Sarah Piacentino / URCAUE

Plan habité de l'appartement de Mme L 1:100. T2 de 63,40 m² avec une chambre de 12,15 m²

Deux appartements T2 tout deux attribués lors d'un processus de décohabitation ont été visités au cours de l'enquête auprès des habitants de l'opération. Bien que les profils des habitants et leurs manières d'occuper l'espace soient très différents, des remarques sur les dimensions du logement, des séjours et des chambres en particulier, sont communes aux deux locataires.

Sur les plans les chambres semblent en effet petite, alors que dans l'une des chambres une fois un lit double installé, il est difficile de circuler et d'ajouter du mobilier de rangement, dans la seconde la sur-occupation de la chambre est visible en comparaison d'un séjour trop grand, presque vide.

« L'appartement en lui-même il est bien, le salon il est suffisamment grand. Mais moi c'était mon rêve de mettre une table à manger, d'avoir suffisamment de place pour mettre une table à manger. »

Mlle Z, habitante

« Au début on a visité nos apparts, chacune notre tour, l'autre elle a visité le mien je suis allé visiter le leur, et on a remarqué que les chambres étaient, petites. Les chambres en général [...] Elles sont petites, que ce soit chez n'importe qui. Donc je pense qu'ils ont fait des chambres petites. »

Mlle Z, habitante

« Je trouve que c'est grand, c'est vrai que c'est un des plus grands deux pièces pour une personne seule. Surtout la salle à manger. Et encore là, y a les cartons, après ils y seront plus. Mais, alors je m'en sert pour marcher comme je l'ai dit à ma fi lle. »

Mme L, habitante

9/ REVÊTEMENTS ET DISPOSITIFS D'OCCULTATION

L'ensemble des logements de l'opération neuve dispose des mêmes revêtements intérieurs et systèmes d'occultation de la lumière. Au sol, un carrelage blanc recouvre les pièces d'eau et un pvc orangé le reste des espaces. Pour V. Cornu, c'est la référence du revêtement en terre cuite des maisons de campagne qui a guidé ce choix original. Posé sans barre de seuil, le sol a été pensé pour accompagner l'enchaînement fluide des pièces. D'aspect irrégulier, il permet de jouer avec le reflet de la lumière et de masquer les salissures. Cependant, beaucoup d'habitants regrettent la couleur vive de ce sol qui ne s'harmonise pas toujours avec les coloris de leur intérieur.

« Dernièrement, on s'est rendu compte qu'il était fragile. [...] Sinon la couleur elle est pas mieux non plus, parce que ils ont choisi une couleur bordeaux qui va pas avec tout, ils auraient dû mettre quelque chose de neutre. La preuve j'ai couverts mon salon, j'ai du acheter des dalles autocollantes de couleur claire. »

Mlle Z, habitante



© Sarah Piacentino / URCAUE

Store en pvc ajouré protégeant de la vue mais laissant passer la lumière. Sol coloré en référence à la terre cuite.

Dans les cuisines, les murs sont revêtus de carrelage uniquement au-dessus de l'évier. Les habitants ont résolu le problème d'éventuel projection au dessus des cuisinières chacun à leur manière : certains ont simplement scotché du carton alors que d'autres ont installé des plaques en inox nécessitant un budget plus important.

« Le fait qu'il y ait pas de carrelage, ça paraissait bizarre. Donc là comme tu vois j'ai installé une plaque inox, Pour pas que ça éclabousse quand je cuisine. »

Mlle Z, habitante

Les fenêtres sont équipées de deux types de stores extérieurs en toile pvc plus ou moins transparents suivant la nature de la pièce. Dans les chambres, ils sont gris et opaques afin de faire le noir complet. Dans la cuisine et le séjour, ils sont bleus et micro perforés pour former une résille qui protège du regard extérieur tout en laissant passer la lumière. Ils permettent aussi de protéger le logement de la chaleur l'été sans occulter la vue. Contrairement aux volets roulants plus encombrants, les stores s'intègrent facilement dans l'épaisseur de la façade sans débord dans le logement. Pour V. Cornu, le rideau constitue la référence sur les questions d'occultation et d'habillage des fenêtres dans les programmes d'habitat. Contrairement aux stores en toile, « les volets roulants ont quelque chose d'anti-urbain » selon lui car ils sont rigides et n'évoquent pas la fluidité et la légèreté des rideaux. cependant ce dispositif d'occultation ne satisfait pas complètement les habitants car un jeu au niveau des rails entraîne le claquement des stores et les empêchent de dormir lorsqu'il y a du vent.

« C'est des stores roulants qui font énormément de bruit lorsqu'il y a du vent, parce que le rail dans lequel ils coulisent est large, donc lorsqu'il y a du vent, ça bouge, ça bouge, ça bouge, et puis ça peut empêcher de dormir quelqu'un. [...] C'est pas normal de trouver un système D ! J'ai trouvé une solution pour pas que ça le fasse, je coince un truc, j'ouvre la fenêtre, je ferme le rideau jusqu'en bas. »

Mlle Z, habitante

Annexes

Liste des entretiens

Pour mener à bien cette analyse, l'Observatoire a cherché à mettre en évidence les réflexions des acteurs du projet qui ont conduit aux solutions mises en œuvre ainsi que l'occupation des espaces par les habitants.

ACTEURS DU PROJET RENCONTRÉS

- > Rémi Bisson, chargé d'opérations, OPHLM 93, le 5 octobre 2011
- > Vincen Cornu, architecte, le 14 novembre 2011
- > Bruno Druon, Arcoba, le 24 novembre 2011

HABITANTS RENCONTRÉS

- > M. R. : un habitant âgé de 45 ans environ, rencontré le 10 octobre 2011. Ancien habitant de la rue Utrillo, il vit avec ses 4 enfants et sa femme dans un logement T4 de 85 m² avec une grande terrasse à l'entrée.
- > Mlle Z. : une habitante âgée de 30 ans environ, rencontrée le 20 octobre 2011. Ancienne habitante de la rue Picasso, un processus de décohabitation lui a permis de se séparer de ses parents, elle vit seule dans un logement T2 de 51,40 m².
- > M. et Mme B. : deux habitants retraités de 65 ans environ, rencontrés le 20 octobre 2011. Anciens habitants de la rue Picasso, ils vivent avec leur plus jeune enfant et gardent régulièrement leurs petits enfants. Leur logement est un T4 de 89,05 m².
- > Mme L. : une habitante âgée de 75 ans environ rencontrée le 25 octobre 2011. Ancienne habitante de la rue Picasso, elle s'est installée dans un logement T2 de 63,40 m² seule, suite à un processus de décohabitation qui a aussi permis à sa fille d'être relogée avec ses enfants dans un logement T3.
- > Mme E. : une habitante âgée d'environ 55 ans, rencontrée le 10 novembre 2011. Elle vit dans un appartement réhabilité de la rue Paul Cézanne avec son mari et ses 3 enfants. Le logement est un T4 de 66,10 m².

Bibliographie

SITE INTERNET

- > Site de l'agence d'architecture : <http://www.vincencornuarchitecte.com/>, consulté en novembre 2011

ARTICLE

- > DONZELOT Jacques, EPSTEIN Renaud. *Démocratie et participation : l'exemple de la rénovation urbaine*. Publié dans Esprit, 2006, n°326, pp.5-34.

Critères de qualité

MONTAGE, PROGRAMME, CONDUITE ET GESTION DE L'OPÉRATION

Ce projet de grande ampleur qui intègre de la démolition, de la construction neuve et de la réhabilitation induit un calendrier étendu dans le temps mais le retard sur les démolitions est mal vécu par les habitants. Relogés depuis un an, ils sont confrontés au paysage hostile composé de barres vides en attente de démolition.

L'OPHLM 93 a été soucieuse de reloger ses locataires en prenant en compte leurs besoins grâce à une enquête sociale mais les habitants regrettent de ne pas avoir été davantage impliqués et consultés lors de la conception du projet.

Les entreprises ont su s'adapter aux nouvelles techniques de construction et ont parfaitement géré le chantier en site occupé.

INSERTION URBAINE

Le projet de renouvellement urbain recompose le maillage du grand ensemble en prolongeant des voies existantes pour le connecter au tissu environnant. Le développement des transports publics ainsi que l'implantation de commerces de proximité participent du désenclavement de la cité.

À l'échelle du bâti, ce projet propose un travail intéressant de valorisation de l'existant à travers la réhabilitation des «B14» sans dénaturer la façade d'origine, l'adossement de bâtiments neufs aux barres conservées et la reprise de la trame du grand ensemble pour l'implantation des constructions neuves. Cependant, le fractionnement des îlots en unités résidentielles et la sécurisation des espaces éloignent les habitants des barres réhabilitées de la vie en cœur d'îlots.

DIMENSION ESTHÉTIQUE

Le traitement des façades participe à la nouvelle image de la cité. Le jeu des volumes, le soin apporté à la mise en œuvre des matériaux ainsi que l'utilisation raisonnée de la couleur font de ce projet un ensemble harmonieux et bien articulé avec son environnement. Malgré une réflexion fine et précise de la maîtrise d'œuvre, les habitants perçoivent mal l'emploi de la couleur en façade. Malgré quelques hésitations au début du projet, les élus et la maîtrise d'ouvrage ont fait confiance aux architectes qui ont pu affirmer leurs choix esthétiques.

FONCTIONNALITÉ, HABITABILITÉ, VALEUR D'USAGE

Du petit collectif en R+4 aux maisons superposées, la richesse de ce projet tient également à la diversité typologique qu'il propose. Les aménagements en cœur d'îlot pourraient être encore développés mais l'attention portée au dessin des espaces extérieurs améliore le cadre de vie des habitants. La systématisation et la diversification des prolongements extérieurs constitue l'une des évolutions majeures par rapport aux anciens logements. Les dispositifs d'occultation de la lumière ont été pensés intelligemment mais certaines malfaçons qui mettent du temps à se régler nuisent au quotidien des habitants.

CHOIX CONSTRUCTIFS ET TECHNIQUES

Ce projet témoigne d'une attention soignée aux choix constructifs, bien dessinés et bien mis en œuvre, autant pour la nouvelle façade menuisée de la barre réhabilitée que pour la mise en œuvre du béton. L'absence d'appuis de fenêtre en saillie engendrera des coulures, qui seront toutefois minimisées grâce à l'aplat de couleur grise sous les baies.

INNOVATION

Ce projet ne met pas en œuvre d'innovation particulière mais il présente une approche intéressante sur l'articulation avec l'existant et le dessin des séquences pour accéder au logement.

DIMENSION ENVIRONNEMENTALE

L'enveloppe des barres réhabilitées a été refaite entièrement, avec de nouvelles menuiseries et vitrages plus performants limitant les déperditions de chaleur.

Fiche technique

RESTRUCTURATION DES ÎLOTS BERTHE-MORISOT

Programme : 160 logements sociaux neufs, 90 logements sociaux réhabilités, 1 poste, 1 PMI, 1 maison des services publics

Nombre de pièces des logements: T3 et T4 (réhabilitation), T1 au T6 (neuf)

Surfaces des logements : 57 et 66 m² (réhabilitation), 40 à 120 m² (neuf)

Orientations des logements : nord-sud (réhabilitation), double (neuf)

Pièces supplémentaires : balcons et terrasses

Types d'interventions : démolition, construction neuve, réhabilitation

Modalité de choix de la MOE : concours

LOCALISATION

Adresse : rue Berthe Morisot, 93370 Montfermeil

Contexte : grand ensemble des années 1960 en zone de renouvellement urbain

Nombre d'habitants dans la commune : 26 500 (2011)

INTERVENANTS

Maîtrise d'ouvrage : OPHLM de Seine-Saint-Denis

Assistance à maîtrise d'ouvrage : non

Maîtrise d'œuvre : Vincen Cornu architecture

Bureaux d'études : Arcoba

Entreprise générale : Brézillon (construction neuve) et GTM (réhabilitation)

Gestionnaire : OPHLM de Seine-Saint-Denis

CALENDRIER

Concours : 2004

PC : 2006

Chantier : octobre 2007 - mars 2010 (démolition / résidentialisation, réhabilitation), février 2009 - décembre 2010 (neuf)

Livraison : 2010 (réhabilitation), 2011 (îlot I neuf), en cours (îlot H neuf)

SURFACES

Parcelle : 9 030 m² (îlot H : dont 1 500 m² jardin), 6 400 m² (îlot I dont 1 100 m² jardin)

SHON : 15 075 m² (neuf) et 6 170 m² (réhabilitation)

SH : 12 329 m² (neuf)

COÛTS

Coûts travaux : 3 917 600 € HT (réhabilitation), 1 299 100 € HT (résidentialisation), 220 000 € HT (démolition), 15 895 634 € HT (neuf prévisionnel), valeur 12/2007

Subvention État : 3 133 600 € (ANRU)

Subvention Région : 2 346 500 €

Subvention Département : 900 000 €

MATÉRIAUX (CONSTRUCTION NEUVE)

Structure : béton

Isolation : laine de roche (ép. 80 + 13 mm) + placo (Doublissimo)

Toiture : zinc pour les bâtiments bas / terrasse autoprotégée pour les R+4

Isolation toiture : isolation polyuréthane ép.80 mm / étanchéité

Menuiseries extérieures : mixtes bois / aluminium (MC France)

Aménagements extérieurs (cours et allées) : béton désactivé

ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Chauffage et eau chaude sanitaire : 2 chaudières gaz à condensation et 1 chaudière basse température (pour chaque îlot)

Ventilation : hygroréglable

Impacts environnementaux : non évalués

Rédaction :

Laure Boudès (architecte chargée de mission, URCAUE), Clément Rigot (architecte-ingénieur, URCAUE), Sarah Piacentino (architecte chargée de mission, URCAUE), Cécile Katz (architecte, CAUE 93), Justine Bourgeois (architecte, CAUE 93).

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

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



UNION
RÉGIONALE
DES CAUE
D'ÎLE-DE-FRANCE

