

51 logements sociaux

Viry-Châtillon (91)

Observatoire de la qualité architecturale
Avril 2015



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 Île-de-France (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 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.caue-idf.fr dans la rubrique Ressources.

Sommaire

Visite commentée	p 4
1 > Contexte et territoire	4
2 > Volumétrie et implantation	7
3 > Programme et concours	8
4 > Aménagements extérieurs	9
5 > Performances énergétiques et durabilité	11
6 > Enveloppe : couleurs, lumière, matériaux	13
7 > Mise en œuvre et chantier	15
8 > Typologies des logements et modes d'habiter	16
9 > Revêtements et dispositifs d'occultation	21
Annexes	p 22
Liste des entretiens	22
Bibliographie	22
Critères de qualité	p 23
Fiche technique	p 24

Repères

Programme : 51 logements sociaux, un parking de 51 places et des jardins familiaux

Localisation : 2 - 4 boulevard Meder - 91 170 Viry-Châtillon

Date de livraison : 19 janvier 2011

Surface (SU) : 3 746 m² (emprise de 1 446 m² sur 3 615 m² de parcelle)

Coût travaux bâtiment : 6 800 000€ (valeur 2011), soit 1 545€/m²

Maîtrise d'ouvrage : Immobilière 3F

Maîtrise d'œuvre : Margot-Duclot Architectes Associés (MDaa)



Ce projet, situé en zone de renouvellement urbain, contribue à la restructuration de la ZAC Châtillon. Au coeur d'un quartier en pleine mutation, les quatre plots à très haute qualité environnementale s'inscrivent sur une parcelle en longueur, en bordure de voie ferrée. La valorisation et l'articulation avec l'existant, l'ouverture et l'ensoleillement du coeur d'îlot et la diversification des typologies de logements sont les principaux enjeux de cette opération.

« D'un point de vue environnemental, 3F avait la volonté de faire un bâtiment représentatif des exigences en matière de développement durable. Les intentions d'origine étaient importantes et un budget assez conséquent. Le budget s'est réduit entre temps mais on est resté sur de bonnes prestations. »

Guillaume Margot-Duclot, architecte, MDaa

Visite commentée

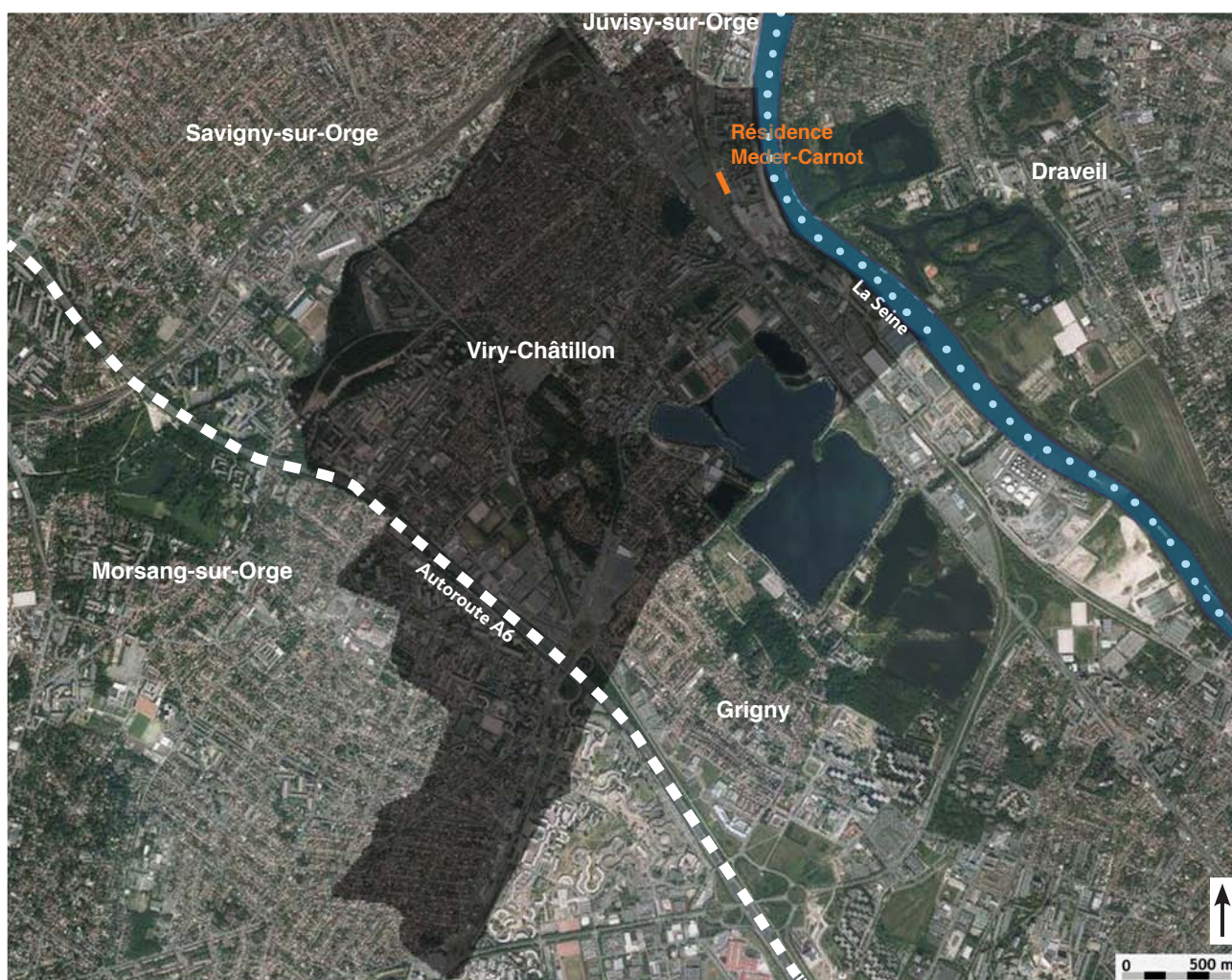
1/ CONTEXTE ET TERRITOIRE

Situées à 30 kilomètres au sud de Paris, les communes de Grigny et Viry-Châtillon forment la Communauté d'agglomération des Lacs de l'Essonne et rassemblent plus de 58 000 habitants. La progression démographique et l'industrialisation de la région parisienne à la fin des années soixante ont participé au développement des communes de Grigny et Viry-Châtillon, le long de l'autoroute A6. Viry-Châtillon est divisé en cinq quartiers : Centre-ville, Plateau, Coteaux de l'Orge, Port-Aviation et Châtillon.

Châtillon : un quartier en mouvement

Le déclin des activités industrielles du port de Châtillon, l'aménagement des berges de la Seine, la création de la voie de chemin de fer et la construction d'une déviation évitant Châtillon ont contribué à la formation d'un secteur isolé, dépourvu de tous les équipements nécessaires à la vie d'un quartier.

Dans les années quatre-vingt-dix, une réflexion est lancée afin d'élaborer un projet de restructuration. Le 12 novembre 1998, la convention d'aménagement du quartier de Châtillon est signée entre la ville de Viry-Châtillon et « Transports Réunis S.A. ».



Vue aérienne de Viry-Châtillon : l'opération se situe au nord de la commune.

La restructuration de la ZAC Châtillon devient alors réalité et des logements commencent à émerger. La rue Grande Rive, l'allée Jacques-Louis-Larue ou encore le boulevard Méder voient l'apparition de nouveaux immeubles. L'implantation de nouveaux commerces et la rénovation d'espaces publics donnent un nouvel élan au quartier. Devenu ainsi un quartier à part entière, Châtillon continue de se développer tout en gardant les souvenirs du petit hameau de Châtillon-sur-Seine.

« Je trouve que l'on est bien situé. On a un supermarché et une pharmacie qui ne sont pas loin. On peut y aller à pied ça c'est un avantage. De l'autre côté, il y a aussi un autre supermarché et une boulangerie. »

Une habitante d'un T4 duplex

La rénovation urbaine des Côteaux de l'Orge

Elaboré dans le cadre du Grand Projet de Ville, le plan de rénovation urbaine des Côteaux de l'Orge a été présenté lors du Comité National d'Engagement de l'ANRU en janvier 2006 et la convention signée un an après. Le projet devait permettre un effort significatif de diversification de l'offre de logements neufs. La reconstitution de l'offre sociale est intervenue pour moitié au sein de l'actuelle Zone Urbaine Sensible, pour un peu plus d'un quart dans le périmètre réel du projet de renouvellement urbain, le solde ayant été réalisé dans les quartiers limitrophes du centre-ville et de Châtillon avec l'opération Méder-Carnot.



L'opération est concernée par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du quartier de Châtillon

Le projet trouve sa place dans une bande inondable entre Seine et voies ferrées, entre berges et coteaux. Ces derniers sont occupés par de belles demeures en meulière, leurs jardins et des parcs. Les rives elles, offrent un tissu très hétérogène entre logements cossus ou modestes, et usines ou dépôts désaffectés. Situé à mi-chemin des gares de Juvisy et de Viry-Châtillon, le projet est facilement accessible en transports en commun.

« Les gens ne vont pas à la gare de Viry-Châtillon, ils vont à Juvisy parce que vous avez tout. Que ce soit le bus, les RER. A Viry-Châtillon vous êtes obligés de changer à Juvisy pour aller ailleurs. C'est à peu près à la même distance et c'est plus agréable d'aller à Juvisy. Sur Viry vous êtes obligés de continuer la N7. »

Mme. Laurent, gardienne de l'opération, 13F

L'opération Méder-Carnot occupe un terrain libéré par la démolition d'un magasin de laine et d'une

maison pavillonnaire dont les deux locataires ont été relogés dans une autre résidence. Implantée entre une crèche collective boulevard Méder et l'école maternelle et élémentaire rues Carnot et Grande-Rive construites respectivement en 2007 et en 2009, elle a attiré des familles avec des enfants, animant ainsi le quartier.

Des visites dans un appartement témoin ont eu lieu pour permettre aux habitants d'avoir un aperçu de l'opération avant la fin des travaux.

« On nous a proposé plusieurs listes avec plusieurs appartements dans diverses villes. On a eu plusieurs visites qui nous ont énormément déçues parce qu'il fallait à chaque fois tout refaire du sol au plafond. [...] Quand nous sommes arrivés ici nous étions assez satisfaits du coup. Rien que de l'extérieur on voyait que c'était neuf, plutôt bien fait et le coin nous plaisait. »

Une habitante d'un T4 duplex



© Margot-Duclot Architectes Associés / URCAUE

Photos avant/après

Vue aérienne de l'opération

© Géoportail 2015 / URCAUE

2/ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION

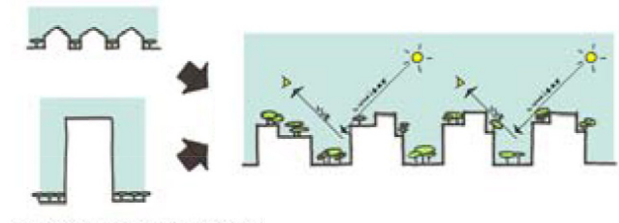
Orienté selon un axe nord-sud, le terrain est bordé côté ouest par le boulevard Méder qui longe la voie ferrée, tandis qu'il se raccorde via un jardin à l'est aux façades arrière de maisons ou d'immeubles. N'occupant que 40% du foncier, les bâtiments très compacts ont libéré beaucoup d'espaces que l'équipe de maîtrise d'oeuvre a souhaité programmer en jardins.

« On est sur une densification du tissu et une verticalisation de la ville en réponse à un étalement existant. »

Guillaume Margot-Duclot, architecte, MDaa

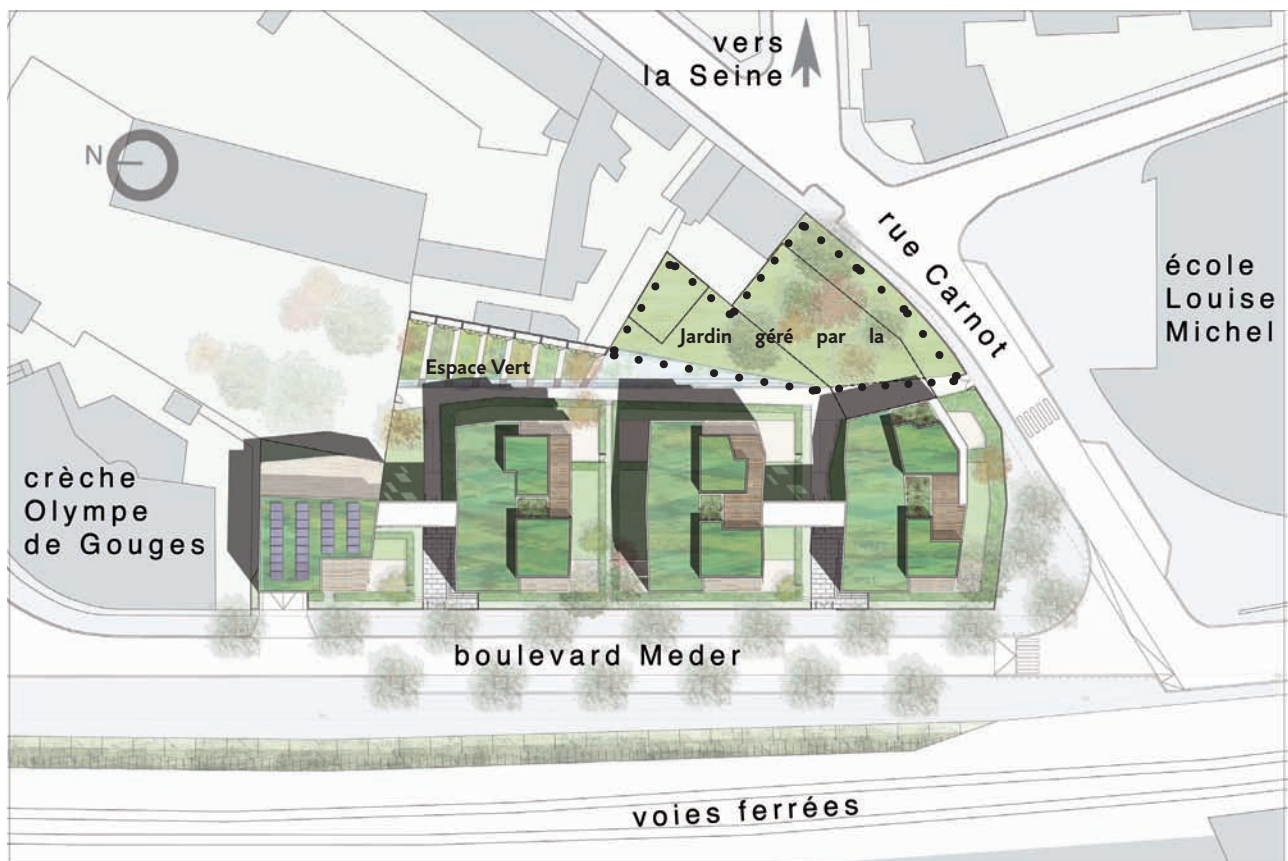
La surélévation de 40 cm imposée par les risques d'inondation a permis de créer un socle perceptible grâce au recul pris par les bâtiments eux-mêmes.

Les 51 logements sont répartis en quatre plots desservis par des volumes de distribution qui les relient deux par deux. Alignés sur le boulevard Méder, les plots affichent avec leurs trois étages une échelle raisonnable. Cette disposition permet aussi de multiplier les orientations offertes aux logements. Les volumes des duplex émergent en toiture pour confirmer le rêve de maisons empilées voulu par les architectes. Cette écriture intermédiaire rappelle les échelles du bâti ancien existant.



Retour à l'habitat intermédiaire

© Margot-Duclot Architectes Associés



© Margot-Duclot Architectes Associés / URCAUE

Plan masse de l'opération

3 / PROGRAMME ET CONCOURS

Le programme propose des niveaux de loyers maîtrisés avec 41 appartements financés en PLUS et 10 appartements financés en PLAI. Cette opération bénéficie, conformément au règlement de l'ANRU, d'une prime spécifique de 10%. D'autre part, un taux de dérogation de 30% sur les PLAI a été accordé contre un engagement du bailleur à mettre en place un accompagnement social spécifique des familles.

Les logements sont attribués dans le cadre des contingents de réservation affectés réglementairement aux collectivités et organismes ayant subventionné l'opération : 15 logements Préfecture, 12 logements ville de Viry-Châtillon, 3 logements Conseil départemental de l'Essonne, 3 logements Conseil régional d'Île-de-France et 18 logements collecteur d'Action Logement.

« On est passé par le biais de la préfecture de police parce que mon mari y est employé. Le parc immobilier de la préfecture de police est assez vaste. »

Une habitante d'un T4 duplex

En 2007, en avance sur le calendrier d'application de la norme, le bâtiment respectait des normes exigeantes : THPE EnR 2005 + H et E profil A.

L'équipe de maîtrise d'œuvre a été spécialement constituée pour ce concours. Bien que les architectes soient habitués aux contraintes du logement, il s'agissait de leur premier concours en tant qu'associés. La collaboration avec le paysagiste s'est depuis pérennisée. Ce projet a contribué à définir le vocabulaire et les intentions propres à l'agence.

« C'est un projet auquel je tiens beaucoup et qui est un peu particulier pour l'agence. »

Guillaume Margot-Duclos, architecte, MDaa

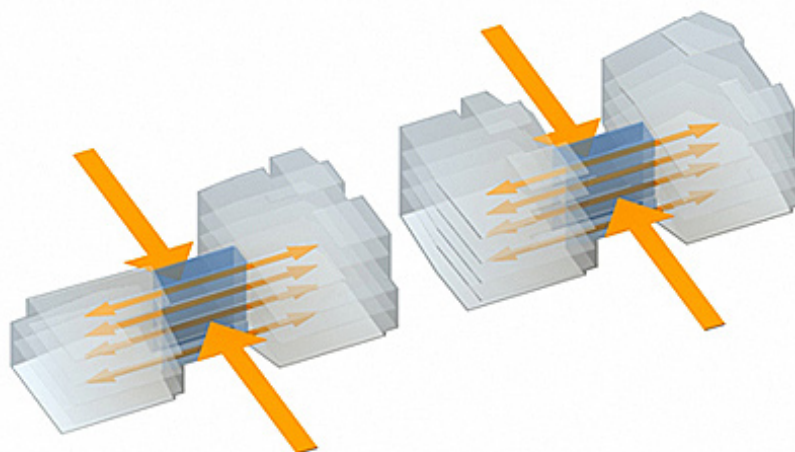
I3F a apporté son soutien au développement des idées fortes de la maîtrise d'œuvre.

« Ils nous ont accompagné jusqu'au chantier, dans toutes les phases de l'APS jusqu'au PRO. Il y a évidemment eu des choses qui ont été plus au moins difficiles à faire passer mais ils nous ont fait confiance. »

Guillaume Margot-Duclos, architecte, MDaa

« C'est un projet qui a gardé toute la cohérence du concours. Il s'est décidé sur un croquis. Ce sont de grosses maisons reliées entre elles par de grandes passerelles. Entre les deux il se passe plein de choses. C'est l'âme du projet, il n'a jamais changé depuis le bout de croquis que l'on a fait ensemble. »

Guillaume Margot-Duclos, architecte, MDaa



Le projet construit est fidèle aux dessins préparatoires

4 / AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

Le rapport à la rue

Une venelle de circulation a été conçue pour faire tampon entre la rue et les logements. Dans une volonté d'hybridation entre le collectif et la maison, elle permet aux résidents d'accéder directement à leur jardin. Malgré tout, l'entrée dans les logements ne peut se faire qu'en passant par le hall d'entrée principal. La gardienne de l'opération et certains locataires ne sont pas convaincus de son utilité et regrettent le manque de revêtement qui le rend impraticable par mauvais temps.

« Les gens qui me rendent visite passent par le jardin quand il fait beau. C'est plus rapide. Ils me préviennent quand ils sont devant. Moi je dois entrer et sortir par la porte d'entrée pour fermer à clé. Dès que je dois sortir mes poubelles, je passe par le jardin. »

Une habitante d'un T2 en rez-de-chaussée

La végétation

Plantés en pleine terre, des jardins légèrement surélevés sont offerts aux logements en rez-de-chaussée côté rue et entre les plots. Le traitement paysager de gradation des plantations n'ayant pas été concluant, des canisses ont dû être installées deux ans après la livraison pour préserver l'intimité des résidents.

« Il y a une entreprise d'espaces verts qui s'occupe des jardins. Mais il n'a jamais bien poussé. Les gens nous réclamaient quelque chose. Un monsieur à l'angle avait mis des panneaux en bois et puis après on a fait mettre les canisses par dessus. Ils ne voient plus rien depuis chez eux mais ils sont tranquilles parce qu'on voit plus rien de l'extérieur. »

Mme Laurent, gardienne I3F

L'architecte reconnaît avoir commis une erreur en acceptant d'économiser sur les plantations. Livrées trop petites, elles ont été rapidement dégradées ou n'ont jamais réellement poussé.



© URCAUE

La venelle de circulation le long de la grille de clôture (hiver 2015)



© URCAUE

Jardin surélevé côté hall d'entrée avec système de brise vue

Le coeur d'îlot

Le coeur d'îlot est perçu depuis la rue au travers des halls traversant et des passerelles de liaison. Un chemin relie l'arrière de la résidence aux jardins collectifs et permet de passer de l'école voisine à la crèche attenante.

La concentration du bâti le long du boulevard Méder avait permis de programmer des jardins familiaux partageables en fond de parcelle et d'optimiser une réserve foncière le long de la rue Carnot en prévision d'un nouvel immeuble.

Le terrain dévolu aux jardins partagés se révéla finalement trop exigu pour être correctement géré et cultivé par tous. A l'origine, les cinq cabanons attenants devaient être loués aux habitants qui le souhaitaient. Ne sachant pas comment répartir leur usage entre les 51 logements, I3F décida au bout de deux ans de transformer la réserve foncière en jardin éducatif réservé à la M.J.C. et d'y transférer les cabanons.

Aujourd'hui clôturé et géré de manière extérieure, cet espace n'est plus perçu comme faisant partie de la résidence. Réservé aux enfants inscrits à la M.J.C., les habitants en sont finalement exclus.

« Les jardins partagés, j'ai l'impression que c'est plutôt privé et qu'on a pas vraiment le droit d'y aller. De ce fait je n'y vais pas. »

Une habitante d'un T4 duplex

Le quartier n'offrant pas d'alternative, les enfants jouent dans les allées accessibles ce qui engendre souvent des dégradations des équipements communs et des tensions entre les locataires.

« C'est malheureux mais je trouve que l'on n'aurait pas dû faire ces espaces verts clôturés à l'arrière. A partir du moment où vous clôturez un espace vert dans une résidence, c'est fichu. On met les enfants dans ces espaces et on les laisse faire à leur guise. »

Mme Laurent, gardienne I3F



© URCAUE

Vue du terrain initialement prévu comme jardins partagés



© URCAUE

Vue du jardin géré par la M.J.C.

5/ PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET DURABILITÉ

Dès 2007, en avance sur le calendrier d'application de la norme, la résidence répondait au cahier des charges du label Très Haute Performance Énergétique (THPE) 2005 EnR et de la certification « Habitat et Environnement ». La parcelle en longueur nord-sud, longeant les voies ferrées n'était pas la plus favorable à la création de logements. La forme choisie, en 4 plots perpendiculaires aux voies permet d'éviter la création d'appartements orientés est-ouest, défavorables au confort d'été et de multiplier les façades sud. Chaque plot regroupe 4 appartements sur 4 étages et présentent une assez bonne compacité, propice aux économies d'énergie.

« Les gens ont de bons remboursements de charges. »
Mme Laurent, gardienne I3F

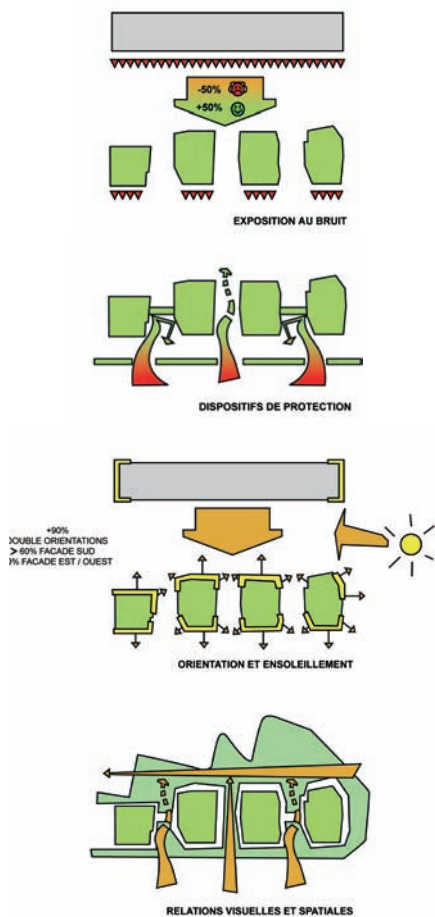


Schéma de principes

Le traitement de l'acoustique

C'était un des enjeux majeurs de réussite du projet, du fait de la présence du faisceau ferroviaire. Le traitement en plots augmente certes le linéaire de façades du côté des rails, mais la géométrie non perpendiculaire des immeubles aide à limiter les réverbérations. Cette forme permet de ne pas offrir un écran plat à la voie ferrée. En diversifiant les vues possibles depuis les logements, le faisceau ferroviaire devient un paysage assumé, minimisant ainsi le fait qu'il puisse être source de nuisances sonores. Les menuiseries et les bouches d'entrée d'air acoustiques permettent enfin d'obtenir un niveau sonore acceptable à l'intérieur lorsque les fenêtres sont fermées. En outre, les passerelles de circulation protègent bien les logements et le jardin à l'arrière de la parcelle.

« Pour moi c'est bien, il n'y a pas d'inconvénients. Je me suis très bien habituée aux bruits des trains. »
Une habitante d'un T2 en rez-de-chaussée



Vue de la résidence derrière le faisceau ferroviaire

6 / ENVELOPPE : COULEURS, LUMIÈRE, MATÉRIAUX

La volumétrie est simple et compacte mais joue avec la géométrie et les matériaux ce qui rend le projet clairement identifiable dans le quartier.

« On a cette séquence qui découpe le paysage. C'est un projet qui se veut digne, calme et qui ne raconte pas autre chose que la qualité d'y vivre. »

Guillaume Margot-Duclot, architecte, MDaa

Les pleins et les vides

Chacune des façades est clairement identifiable. La façade ouest plus linéaire s'aligne sur le boulevard Méder mais joue avec le retrait des passerelles et des volumes des duplex en toiture. Tandis qu'à l'arrière, la volumétrie est plus découpée en écho à celle des vis-à-vis. Ces décrochés marquent l'empilement des typologies et rappellent les auto-constructions anarchiques du quartier.

Le rapport entre les surfaces vitrées et les faces pleines a été travaillé pour que l'expérience soit différente d'un appartement à l'autre. De grandes baies d'angle marquant les séjours alternent avec des baies verticales ou horizontales. D'un étage à l'autre, les fenêtres qui ne sont pas alignées viennent animer les façades. Par ailleurs, côté sud, des balcons filants habillés d'une double peau de verres sérigraphiés mettent à distance le bâtiment de la rue Carnot. Le jeu des ouvertures dénote d'un véritable effort de conception.

« On a vraiment un cadrage dans le paysage. C'est ces cadrages qui ont fait la façade. On fait un travail d'extraction, on libère les angles pour avoir de belles vues. »

Guillaume Margot-Duclot, architecte, MDaa



© Margot-Duclot Architectes Associés



© URCAUE



© Margot-Duclot Architectes Associés

Vue à l'angle du boulevard Méder et de la rue Carnot (en haut) ; vue à l'arrière depuis la rue Carnot (en bas) et le bâti existant (à droite)

Les couleurs et les matériaux

Le jeu de couleurs et de matériaux facilite ainsi la lecture extérieure des espaces et de leurs fonctions.

Les quatre plots en béton et en enduit blanc se démarquent des espaces de distribution en béton lasuré bicolore. De la même manière, la menuiserie bois des fenêtres s'oppose à l'acier laqué du vitrage des halls d'entrée. Un parement de brique marron marque les rez-de-chaussée exposés au boulevard Méder et à la rue Carnot. A l'arrière, des touches de couleur jaune viennent souligner les décrochés et dynamiser la façade.

« J'ai une fille qui est architecte. Elle est toujours en train de me faire voir des choses. J'ai trouvé que c'était sympathique, c'est du moderne. Mais c'est joli et c'est agréable au premier coup d'oeil. »

Une habitante d'un T2

« Un bâtiment simple, gai et grand. Du blanc avec quelques touches de couleur c'est agréable. »

Une habitante d'un T4 duplex

Les espaces de distribution

Les passerelles en béton lasuré ont fait l'objet d'une attention particulière. Ces espaces traversants et transparents relient le boulevard Méder au coeur d'îlot. Il a fallu convaincre I3F de mettre une façade entièrement en béton lasuré avec des vitrages fixes. La question de l'entretien et du nettoyage s'est posée, et pour la première fois dans un programme de logements I3F, un vitrage auto-nettoyant a été posé. Ce dernier fonctionne bien, excepté pour le rez-de-chaussée où les vitrages ont été très rapidement altérés.



Le balcon filant et sa double peau en verre sérigraphié



Espace de distribution

7/ CHANTIER ET MISE EN ŒUVRE

Le chantier a fait l'objet d'une charte de chantier propre avec réduction des nuisances, information des riverains et gestion des déchets.

« On est sur une charte chantier vert avec une exigence HQE assez élevée. On a un AMO qui venait récupérer les déchets. On est sur une démarche environnementale inscrite dans le cadre de la THPE ENR2005 et ça ne regarde pas que les questions de performance thermique mais aussi la manière dont le bâtiment est construit. »

Guillaume Margot-Duclot, architecte, MDaa

Pour cette opération, le marché a été passé avec une entreprise générale qui a dû composer avec des techniques nouvelles. Ainsi, le vitrage repliable de certains balcons a été très difficile à poser. Le chantier innovant a permis de former des ouvriers qui n'avaient pas non plus l'habitude du béton brut lasuré. Il a donc fallu régler tous les problèmes de mise en œuvre.

La façade en béton brut que l'on lit comme une façade en béton préfabriqué a demandé une grande rigueur en terme de calepinage des banches. L'architecte nous a confié que c'était assez long et difficile à mettre au point pour une entreprise habituée aux chantiers standards.

« Les ouvriers ont dû s'y reprendre à plusieurs fois pour la lasure. Le béton devait être très liquide pour avoir un rendu exemplaire et en France on a du mal à couler un beau béton brut de qualité. C'était un béton extrêmement bullé et on avait des migrations d'eau à travers le béton qui devenait poreux. Il y a eu 2 ou 3 couches d'imperméabilisation sur les faces, ce qui est assez lourd parce qu'il a fallu refaire des échafaudages à chaque fois. »

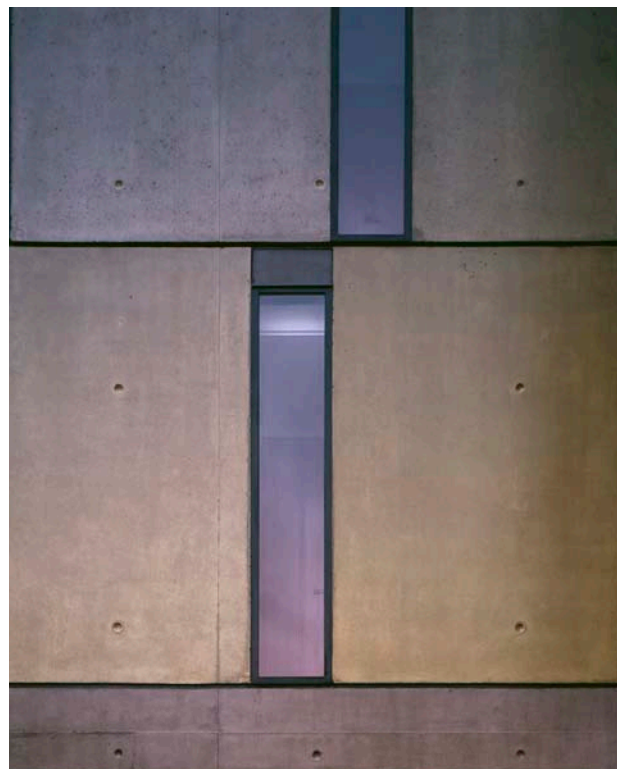
Guillaume Margot-Duclot, architecte, MDaa

Le chantier s'est déroulé dans de très bonnes conditions jusqu'aux 3 ou 4 mois avant la livraison. L'entreprise a mis plus d'un an pour lever ses dernières réserves.



© Margot-Duclot Architectes Associés

Loggia avec vitrage repliable



© Margot-Duclot Architectes Associés

Béton lasuré

8/ TYPOLOGIES ET MODES D'HABITER

Par groupe de deux, les plots sont reliés par des passerelles et des circulations verticales éclairées naturellement. Deux ascenseurs sont prévus pour desservir les étages et le parc de stationnement. Aux 51 logements correspondent autant de places de parking en sous-sol accessibles depuis le boulevard Méder. Les habitants passent de l'extérieur à chez eux par étapes : hall extérieur, escaliers et passerelles à l'abri entre deux paysages, avant de trouver un palier clos desservant leur propre logement.

« La passerelle appartient à tout le monde, c'est un endroit assez large pour que les gens s'arrêtent et discutent sans qu'ils n'empêchent pas les autres de passer. »
Guillaume Margot-Duclot, architecte, MDaa

« Les escaliers ouverts c'est agréable. Il n'y a pas trop de risques, on voit ce qui se passe. C'est sécurisant. »
Une habitante d'un T4

Les plots sont différents même s'il y a des répétitions. Les typologies demandées par I3F n'ont pas permis la standardisation de l'étage courant. De manière générale, chaque étage d'un plot est divisé en 2 ou 4 logements allant du T2 au T5 dont des duplex. En réponse au cahier des charges I3F, la plupart des grands appartements sont en rez-de-chaussée et, quelque soit la typologie, bénéficient tous d'une terrasse et d'un petit jardin personnels.

« La terrasse c'est un avantage comme ça peut être un inconvénient. C'est nous qui en avons l'entretien donc on fait ce qu'on veut. »
Une habitante d'un T2 en rez-de-chaussée

Aux étages, seuls certains logements possèdent un balcon, une loggia ou une terrasse. La façade ouest exposée aux bruits n'abrite pratiquement que des séjours et des cuisines.



Vue depuis la passerelle



Plan des T5 au rdc du bâtiment B 1/200

La disposition intérieure propose de grands séjours en angle doublement exposés aux moyens de grandes baies horizontales qui font plus de 3m40. La cuisine attenante au séjour est en général accessible depuis l'entrée alors que les chambres sont en retrait.

« L'idée quand on rentre, c'est d'éviter d'arriver au milieu des chambres et d'avoir une grande diagonale pour percevoir la vue depuis les fenêtres d'angle. »

Guillaume Margot-Duclot, architecte, MDaa

Les proportions des baies sont différentes, afin d'assurer une bonne qualité de cadrage des vues de l'intérieur vers l'extérieur et d'avoir toujours un rayon de soleil qui arrive directement peu importe son orientation.

« La qualité d'un logement passe d'abord pour nous par la lumière, ensuite c'est l'usage. »

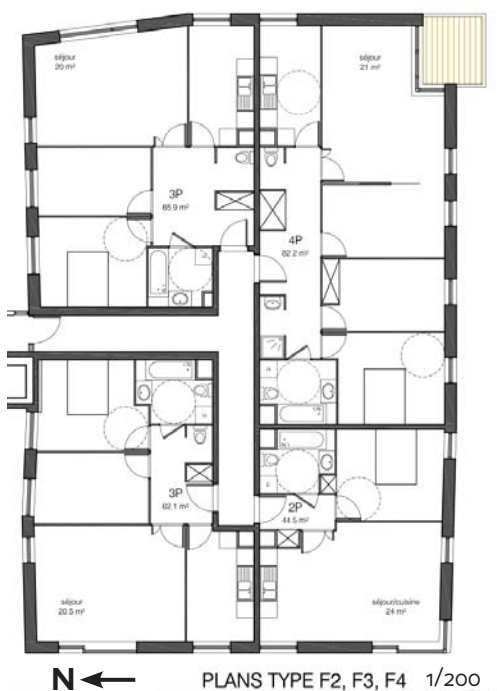
Guillaume Margot-Duclot, architecte, MDaa

Les duplex

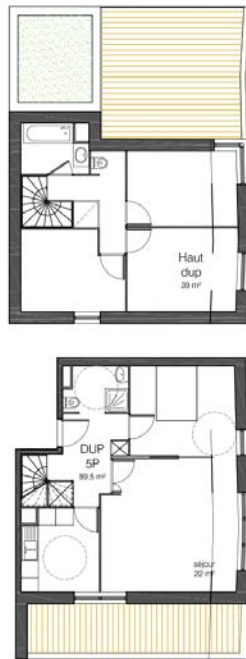
Sur les 51 logements, 6 duplex sont répartis aux derniers étages de trois des quatre bâtiments. Les quatre T4 et deux T5 sont accessibles depuis le 3^e étage et émergent en toiture. Le niveau de l'entrée s'organise autour de la cuisine et du séjour ouverts sur un balcon et d'une chambre avec salle d'eau. Le reste des chambres et la salle de bain se trouvent à l'étage avec une terrasse très généreuse. Cette dernière peut donner accès à la toiture végétalisée car les espaces n'ont pas été complètement clôturés. Malgré tout, il semble qu'aucun des locataires n'ait encore eu l'idée d'arpenter les toits. Certains en ont d'ailleurs condamné l'accès.

« On a dû clôturer une partie de la terrasse parce que sinon on pouvait accéder au toit de la résidence. Avec nos enfants et notre chat c'était une question de sécurité. »

Mme B., habitante d'un T4 duplex



PLANS TYPE F2, F3, F4 1/200



PLANS TYPE F5 duplex 1/200



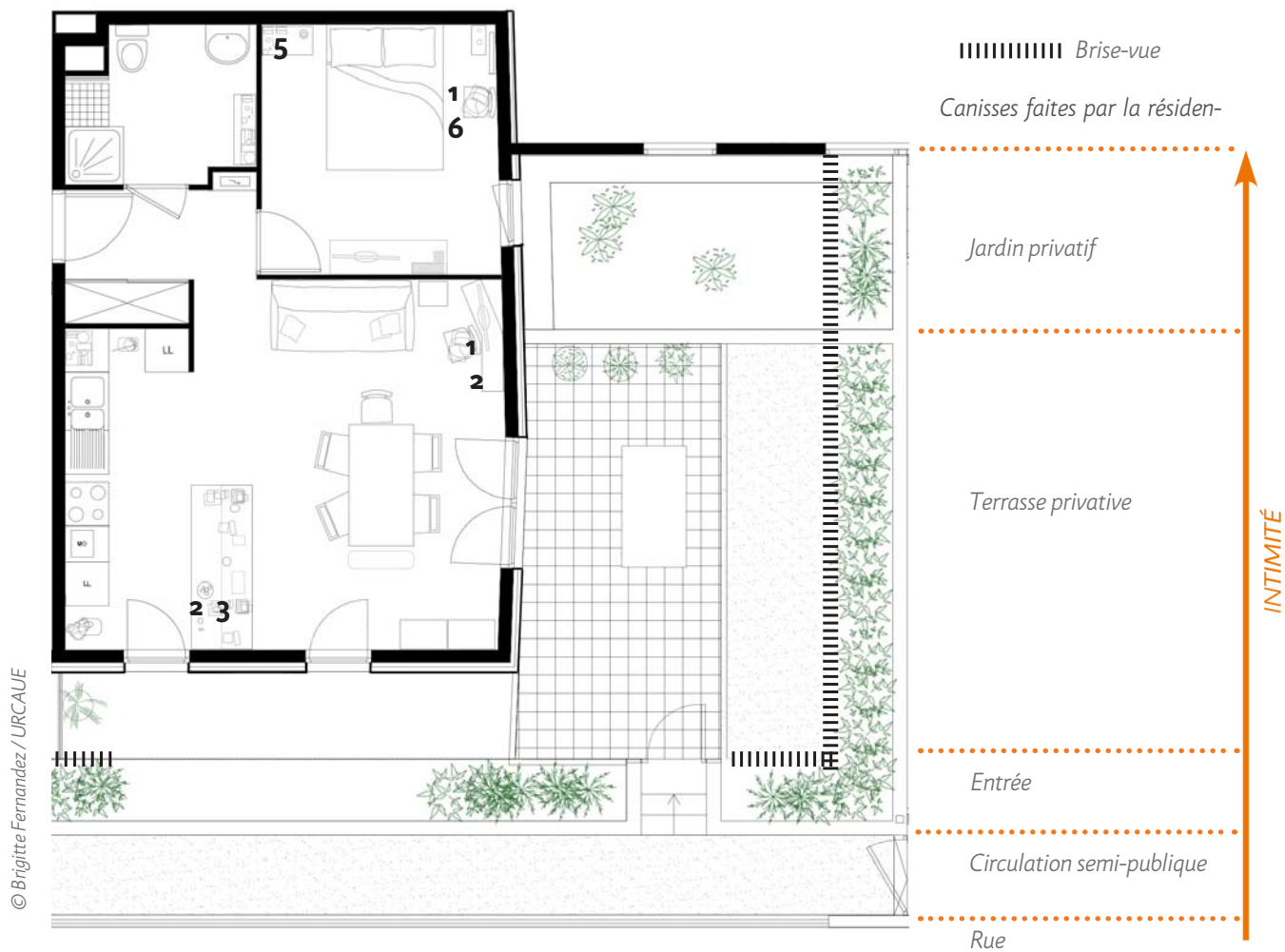
Le séjour



Terrasse d'un duplex

Plan habité d'un logement T2 en rez-de-chaussée

Voir légende p.19



© Brigitte Fernandez / URCAUE

Plan habité de l'appartement de Mme G. 1/100

Gradation public-privé

L'appartement de Mme G. est un T2 orienté sud-ouest bénéficiant d'une terrasse tournée vers le hall d'entrée. Mme et M. G. ont emménagé dès la livraison en 2011. Ils désiraient se rapprocher de leur fils qui habite la commune. Depuis le décès de son époux, elle y vit seule.

Le logement a été initialement choisi pour sa facilité d'accès et ses espaces (cuisine américaine, salle de bain, etc...) adaptés au handicap de son époux, Mme G. est toujours pleinement satisfaite de son logement.

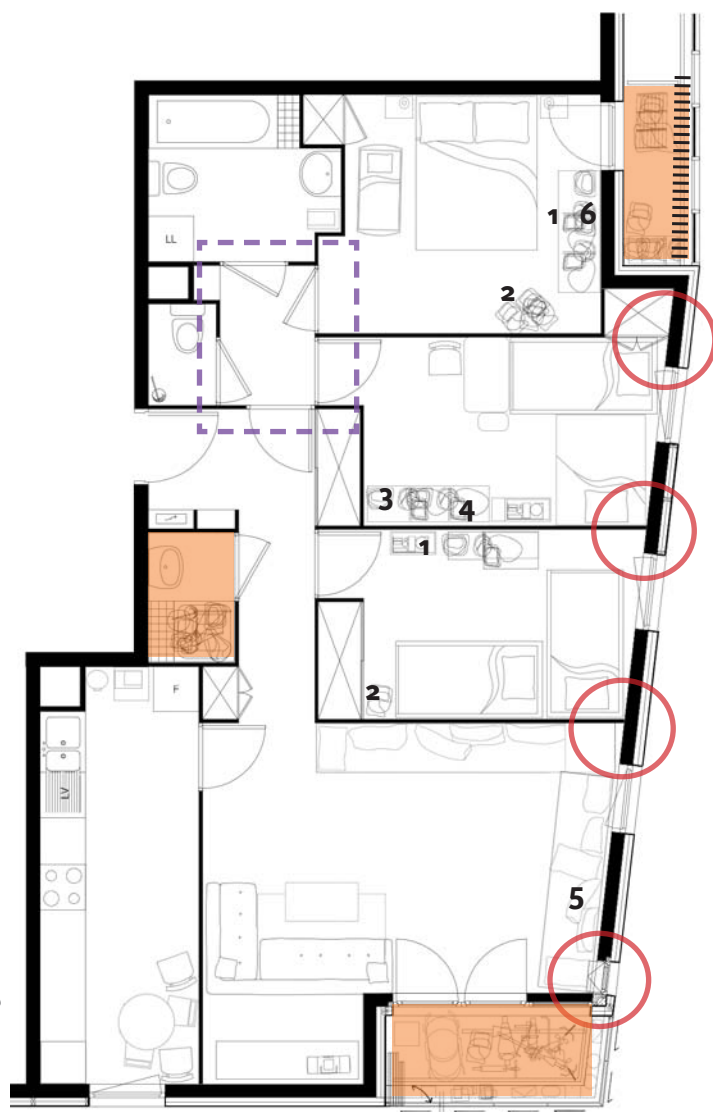
« Je n'ai rien à dire. Confortable, agréable. Je crois que tout le monde voudrait y vivre. J'aurais une pièce de plus, ça m'irait bien. Mais je suis toute seule pour l'instant donc ça me suffit. »

Les prolongements extérieurs

La cuisine et le séjour donnent accès à l'extérieur. Un petit passage relie la cuisine à la terrasse principale. Mme G. se sent privilégiée d'avoir une terrasse et un petit jardin qu'elle peut aménager à sa guise. Avec sa table et des chaises, elle y passe l'après-midi lorsqu'il fait beau. Contrairement à d'autres locataires, Mme G. a un rapport serein avec la rue et son exposition aux regards. Elle a d'ailleurs refusé qu'on obstrue la vue du côté du boulevard Méder avec des canisses.

« Quand ils sont revenus pour en mettre là (côté rue) je leur ai demandé si je pouvais refuser. Le monsieur m'a dit oui donc il n'en a pas mis. Côté entrée, c'était pas pareil, ça faisait la séparation. Ils m'ont dit que j'étais obligée parce que ce n'était pas que chez moi. Je trouve ça laid, ça fait zoo. »

Plan habité d'un logement T4 au 1er étage



Légende / mobilier

- 1 Petits rangements (armoire, commode, table basse, boîtes de rangement, ...)
- 2 Effets personnels ou objets usuels (vêtements, ...)
- 3 Mobilier de travail (bureau, chaise, ...)
- 4 Jeux pour enfants (coffre à jouets, jouets, ...)
- 5 Espace musique - TV (chaîne Hifi, CD, écran plat, ...)
- 6 Éclairage (lampe, ...)

Cette légende s'applique à tous les plans de logement.

||||||| Brise-vue

■ Zones de stockage

○ Angles difficiles à aménager

□ Sas de distribution des chambres

© Brigitte Fernandez / URCAUJE

Plan habité de l'appartement de Mme A. 1/100

L'appartement de M. et Mme A. est un T4 orienté sud-ouest situé au premier étage du bâtiment D. Ils ont longtemps vécu avec trois de leurs enfants dans un T2 du centre ville de Viry-Châtillon avant d'obtenir ce logement en 2011.

La famille s'est agrandie avec un nouvel enfant qui dort actuellement dans la chambre parentale. A court terme, toutes les chambres seront partagées. L'aménagement des pièces reste assez classique même si par manque de rangements, la salle de douche sert actuellement de débarras. Malgré tout, Mme A. espère pouvoir rapidement lui rendre sa fonction première.

On note cependant que l'inclinaison de la façade sud engendre des angles qui sont difficiles à exploiter. Cet effet est plus accentué dans le salon.

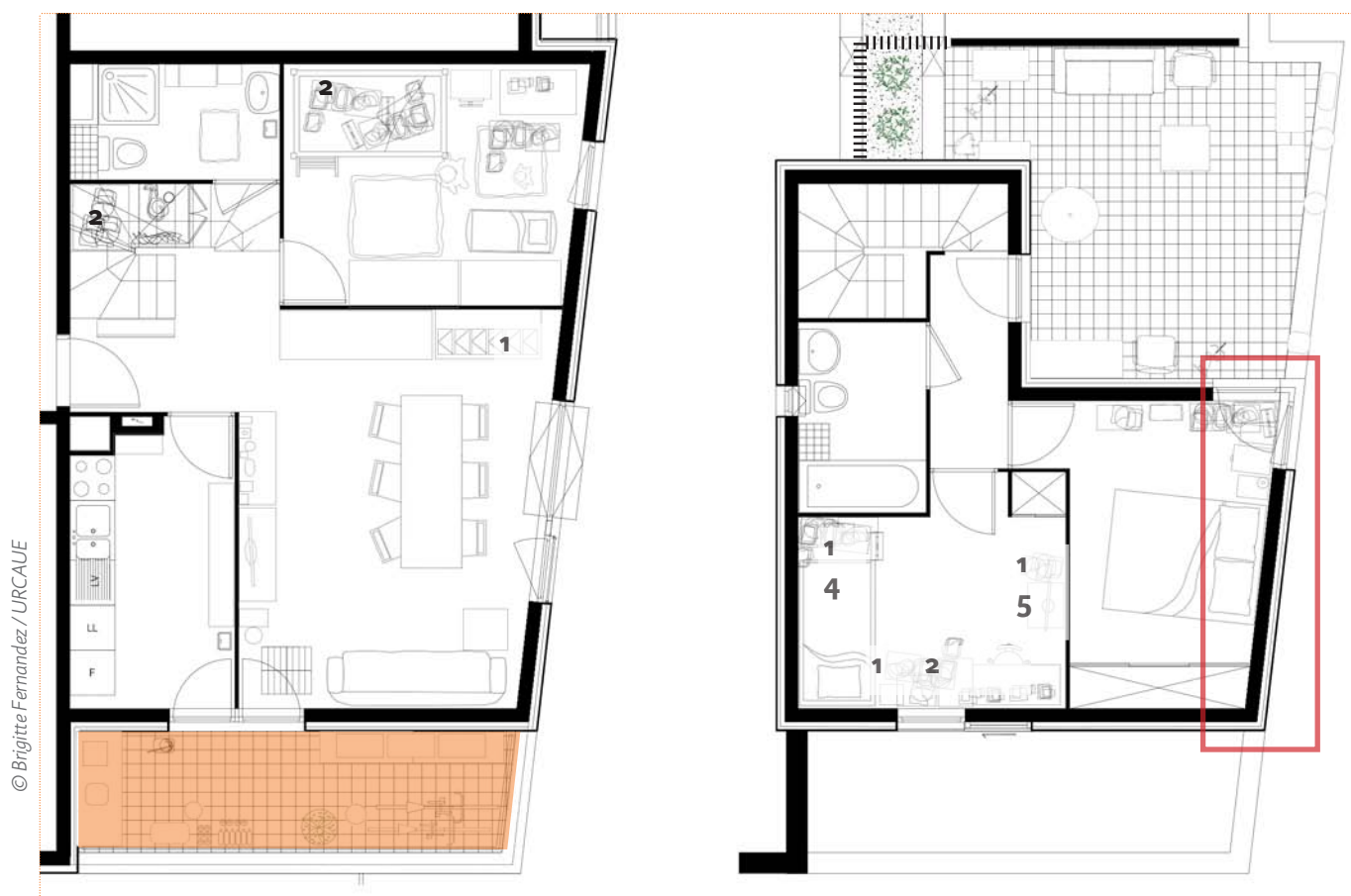
Les prolongements extérieurs

Le logement bénéficie d'une loggia à l'angle du séjour où sont entreposés divers objets (vélos, trottinettes). Cet espace est visiblement délaissé par les habitants tout comme le balcon sérigraphié qui marque la façade Carnot. Accessible depuis la chambre parentale, Mme A. avoue ne s'en servir que pour étendre le linge et observer ses enfants se rendant à l'école située en face. Depuis le logement, le rendu des sérigraphies du balcon n'est pas du goût de la famille. Elle a installé un brise-vue le long du garde-corps.

« Depuis l'extérieur c'est joli mais à l'intérieur c'est moche, ça a l'air grassex. »

Mme A., habitante

Plan habité d'un logement T4 duplex



© Brigitte Fernandez / URCAUE

Plan habité de l'appartement de Mme B. 1/100

M. et Mme B. et leurs trois enfants ont emménagé en juin 2014 dans ce duplex orienté sud-ouest et sud-est pour sa partie haute. Les deux garçons de la famille se partagent la plus grande chambre située au niveau bas tandis que la fille a sa propre chambre à l'étage près de celle des parents.

Mis à part un défaut de rangements, M. et Mme B. se plaignent surtout de la configuration de leur chambre. La porte-fenêtre donnant accès à la terrasse leur paraît inutile.

« Le logement est bien proportionné sauf pour notre chambre qui n'est pas droite. Les angles sont biscornus mais sinon le reste ça va. »

Mme B., habitante

La fixation de l'écran plat de la télévision sur le mur droit de la chambre limite de fait les combinaisons.

Les prolongements extérieurs

Le logement bénéficie d'un balcon aux dimensions confortables accessible depuis la cuisine et le séjour qui ne sert qu'à entreposer et à stocker. La famille profite beaucoup plus de la terrasse à l'étage du duplex, ménagée avec des tables et chaises. Les enfants peuvent y jouer. C'est d'ailleurs pour leur sécurité, que M. et Mme B. ont condamné l'accès à la toiture terrasse de l'immeuble.

« Heureusement que j'ai un balcon ici parce qu'on a pu ranger plein de choses à l'extérieur. La terrasse en haut c'est un plus en été. On a acheté un petit barbecue et on a mis une petite piscine, les enfants ont apprécié. Le balcon c'est plus rangement et la terrasse on en profite vraiment. »

Mme B. habitante

9/ REVÊTEMENTS ET DISPOSITIFS D'OCCULTATION

Un jeu de couleurs et de matériaux permet de mettre en valeur le hall d'entrée et l'espace commun. L'enduit rouge cotoie le béton lasuré, le verre et l'acier laqué des garde-corps et des portes. De l'entrée du bâtiment à l'appartement, la singularité s'exprime au travers des couleurs des murs intérieurs, différentes selon les plots.

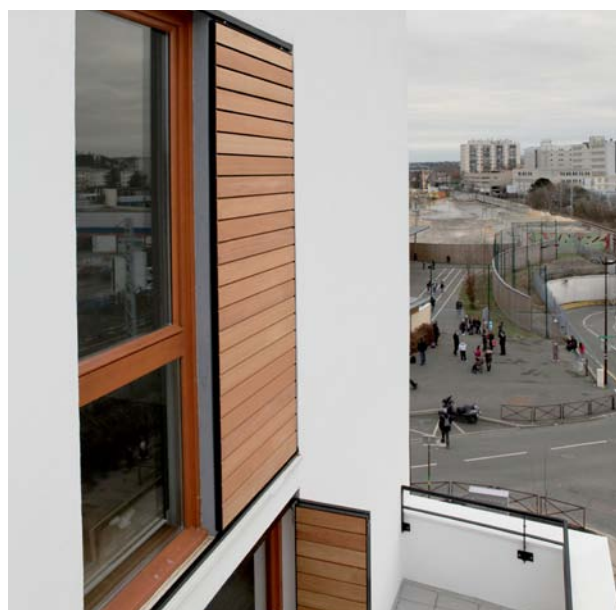
« Les couleurs sont plutôt sympathiques à l'intérieur. Ils ont mis des couleurs comme le vert anis, l'orange c'est sympa. »
Une habitante d'un T4 duplex

L'ensemble des logements de l'opération dispose des mêmes revêtements intérieurs. Au sol, un carrelage blanc recouvre les pièces d'eau et un linoléum imitation parquet le reste des espaces. Les murs sont peints en blanc et laissent la possibilité aux habitants de repeindre ou de poser du papier peint. Sur les murs, les pièces humides et la cuisine ont un carrelage identique mais de couleur différente selon les plots. Un carrelage blanc à 90 % et des carreaux de la couleur choisie viennent créer une mosaïque.

« Les quatre plots ont quatre couleurs différentes pour les subdiviser en entité singulière. »

Guillaume Margot-Duclot, architecte, MDaa

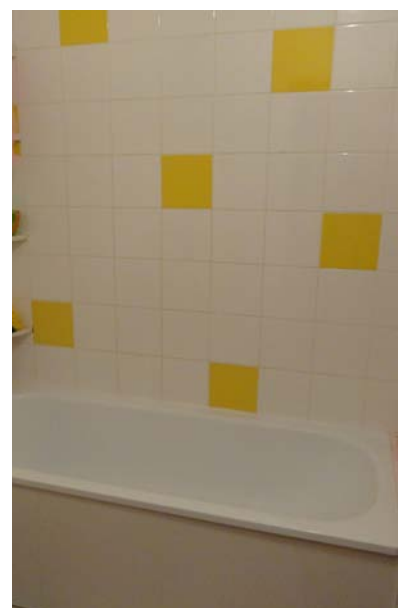
Les fenêtres sont toutes équipées de volets roulants blancs et marrons pour le sous-bassement en brique. Seuls les duplex disposent de volets en bois rabattables ou coulissants sur la façade ouest. Bien qu'il n'y ait pas de vis-à-vis, certains habitants ont aussi installé des rideaux.



Volet en bois des duplex



Passerelle de distribution



Carrelage d'une salle de bain du bât. D

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

- > Mme Laurent, gardienne de l'opération, I3F, visite de l'opération en juillet 2014 et entretien le 20 mars 2015
- > M. Bisiaux, ancien chef de secteur, I3F, visite de l'opération en juillet 2014
- > M. Guillaume Margot-Duclot, architecte, Margot-Duclot Architectes Associés (MDaa), rencontré le 15 septembre 2014

HABITANTS RENCONTRÉS

- > Mme G. : une habitante de 65 ans environ rencontrée le 23 septembre 2014. Elle vit seule dans un T2 de 45 m²
- > Mme A. : une habitante de 40 ans environ rencontrée le 20 mars 2015. Elle vit avec son mari et ses 4 enfants dans un T4 de 83,9 m²
- > Mme B. : une habitante de 35 ans environ rencontrée le 23 septembre 2014. Elle vit avec son mari et ses 3 enfants dans un T4 duplex de 80,5 m²

Bibliographie

SITE INTERNET

<http://www.groupe3f.fr/actualites/livraison-de-51-logements-sociaux-viry-chatillon-91>

<http://www.viry-chatillon.fr/>

<http://mdaa.fr/>

Critères de qualité

MONTAGE, PROGRAMME, CONDUITE ET GESTION DE L'OPÉRATION

Cette opération s'inscrit dans le projet de rénovation urbaine des Côteaux de l'Orge qui vise à poursuivre la requalification du plateau engagée dans le cadre du Grand Projet de Ville et à mettre en œuvre la restructuration du secteur des Côteaux et de la Plaine. Il se structure autour de deux objectifs principaux : un changement d'image et une requalification du cadre de vie ainsi que d'une mixité sociale et d'une offre de logements diversifiée. Elle est située dans la ZAC Châtillon. Elle s'est attachée à respecter les règles de mitoyenneté ainsi que les directives et les intentions manifestées par le maître d'ouvrage tant en termes de surfaces habitables que d'économies en charges locatives.

INSERTION URBAINE

Ce projet s'inscrit dans un quartier en pleine mutation. La volumétrie a été composée afin de s'intégrer avec son contexte : accolée au boulevard Méder, face aux voies ferrées et située dans un tissu très hétérogène (auto-constructions, petits collectifs du XXe siècle en pierre meulière, immeubles de logements modernes et équipements scolaires).

DIMENSION ESTHÉTIQUE

Le traitement des façades participe de la nouvelle image du quartier. Le soin apporté à la mise en œuvre des matériaux, le jeu des ouvertures et des volumes ainsi que l'utilisation raisonnée de la couleur font de ce projet un ensemble identifiable et bien articulé avec son environnement.

FONCTIONNALITÉ, HABITABILITÉ, VALEUR D'USAGE

La variété typologique est large du T2 au T5 avec duplex. La maîtrise d'œuvre a tenté d'apporter une qualité à chaque logement, que cela concerne les vues, les orientations ou les prolongements extérieurs. Les logements bénéficient d'un réel confort thermique procuré notamment par un travail sur les captages et l'emmagasinement des apports solaires. Les finitions intérieures sont de bonne qualité même si quelques fissures ont été répertoriées et traitées.

CHOIX CONSTRUCTIFS ET TECHNIQUES

Ce projet témoigne d'une attention soignée aux choix constructifs et en particulier à la qualité du béton. La façade devrait rester pérenne grâce au soin apporté à la construction.

INNOVATION

En 2007, en avance sur le calendrier d'application de la norme, le projet répondait aux exigences du Label THPE (Très Haute Performance Énergétique) 2005 EnR et de la certification H&E «Habitat & Environnement» profil A.

DIMENSION ENVIRONNEMENTALE

Le projet s'inscrit dans une démarche globale de qualité environnementale et de développement durable. Il s'intègre dans un contexte urbain contraint (voie ferrée, zone inondable...) tout en optimisant le foncier. Entièrement isolé par l'extérieur, les bâtiments sont alimentés par des panneaux solaires thermiques, et toutes les eaux sont infiltrées naturellement dans le sol grâce à des puits enterrés, ce qui permet d'atteindre l'objectif de zéro rejet vers les réseaux publics.

Fiche technique

51 LOGEMENTS SOCIAUX VIRY-CHÂTILLON

Programme : 51 logements locatifs sociaux

Nombre de pièces des logements :

10 T₂ // 17 T₃ // 16 T₄ // 8 T₅

Surfaces des logements :

T₂ : 45 m² // T₃ : 65 m² // T₄ : 85 m² // T₅ : 95 m²

Orientations des logements : double

Pièces supplémentaires : 51 places de stationnement, local à vélos, jardins, terrasses et balcons

Type d'intervention : construction neuve

Modalité de choix de la MOE : concours

LOCALISATION

Adresse :

2-4 boulevard Meder

91 170 Viry-Châtillon

Contexte : Zone ANRU

Nombre d'habitants de la commune : 32 016 (INSEE 2014)

INTERVENANTS

Maîtrise d'ouvrage : I3F

Maîtrise d'œuvre : Margot-Duclot Architectes Associés (MDaa)

Paysagiste : ERA

Bureau d'études : COTEC

Entreprise générale : Campenon Bernard Construction

Gestionnaire : I3F

CERTIFICATIONS ET LABELS

Certification : H et E profil A

Label : THPE 2005 EnR

CALENDRIER

Concours : 11 novembre 2007

PC : 16 juillet 2008

Chantier : 2009 - 2011

Livraison : 19 janvier 2011

SURFACES

SHON : 4 400 m²

SU : 3 746 m²

SHAB : 3 635 m²

COÛTS

Coût travaux : 6 800 000 € (valeur 2011), soit 1 545 €/m²

MATÉRIAUX

Structure : béton lasuré

Isolation : ITE polystyrène 12 cm, rupteurs thermiques au niveau des balcons et des espaces de distribution

Toiture : végétalisée

Menuiseries extérieures : bois pour la totalité et acier laqué pour les halls

Vitrages : double vitrage, auto-nettoyant (hall)

Aménagements extérieurs : stabilisé (cour), dalles de pierre (entrée), terre végétale (jardins)

ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Chauffage et eau chaude sanitaire : ECS, 100 m² toiture

Récupération d'eau : Zéro rejet EP

Ventilation : VMC mécanique hygroréglable

Impacts environnementaux : non évalués

Consommation d'énergie finale : non évaluée

Rédaction : Brigitte Fernandez (Chargée de mission, URCAUE), Clément Rigot (Architecte - Ingénieur, URCAUE), Marcela Conci (Architecte, CAUE 91).

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

Graphisme : CHEERI

Contact : m.conci@caue91.asso.fr

Retrouvez cette fiche sur : www.caue-idf.fr

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