

# 102 logements sociaux neufs de la Cité Paysagère

## Arcueil (94)

Observatoire de la qualité architecturale  
Janvier 2012



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](http://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](http://www.urcaue-idf.fr) dans la rubrique Observatoires.**

# Sommaire

<b>Visite commentée</b>	<b>p 4</b>
1 > Contexte et territoire	4
2 > Programme et concours	6
3 > Concertation et relogement	8
4 > Volumétrie du bâti	10
5 > Aménagements extérieurs et dessertes	13
6 > Image et matériaux	16
7 > Construction, chantier	18
8 > Typologies des logements et modes d'habiter	20
<b>Annexes</b>	<b>p 26</b>
Liste des entretiens	26
Bibliographie	26
<b>Critères de qualité</b>	<b>p 27</b>
Fiche technique	p 28

# Repères

**Programme** : 102 logements locatifs sociaux neufs (100 PLUS-CD + 2 PLAI)

**Localisation** : rue du Général de Gaulle, 94110 Arcueil

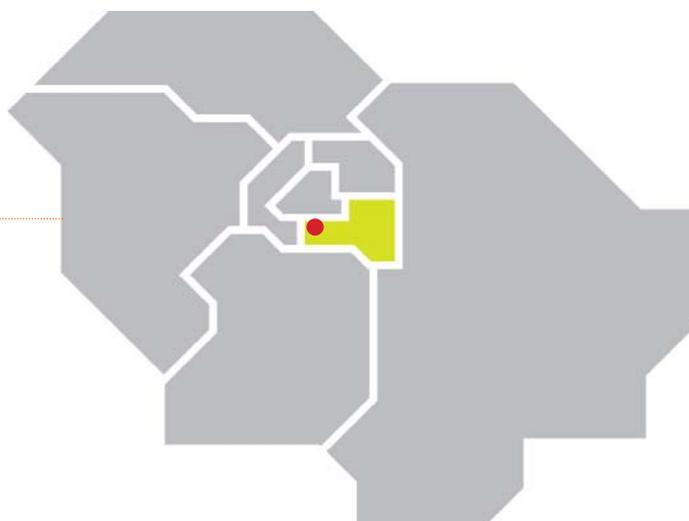
**Date de livraison** : septembre 2008

**Surface** : 9237 m<sup>2</sup> SHON

**Coût travaux bâtiment** : 16 460 285 € TTC (valeur juillet 2009)

**Maîtrise d'ouvrage** : OPALY

**Maîtrise d'œuvre** : Agence Lipa et Serge Goldstein



Dans le cadre du projet de renouvellement urbain de la Zone d'aménagement concerté (ZAC) de la Vache Noire, la *Cité Paysagère* est destinée à reloger les locataires d'une barre démolie sur le site. La construction d'un ensemble dense associant vie collective et sentiment d'individualité est l'un des enjeux de l'opération. Cette morphologie d'habitat individuel groupé est le fruit d'un travail rigoureux sur l'usage, le dessin et l'articulation des espaces extérieurs. Aux abords et dans le logement, ces derniers ont été conçus comme des lieux de vie agréables et diversifiés.

*« Je me sens comme dans une petite maison de ville certes, mais pas dans un pavillon. Non, j'ai mon voisin du dessus, j'ai mon voisin d'à côté. J'ai des voisins tout autour même dans l'allée. »*

M.U, habitant

# Visite commentée

## 1/ CONTEXTE ET TERRITOIRE

### Les Portes d'Arcueil

Le réaménagement des Portes d'Arcueil est un projet porté par la ville depuis la création, en février 1999, d'une Concession de restructuration urbaine (CRU). Cette opération de revalorisation d'une entrée de ville s'articule autour de deux ZAC : la ZAC des Portes d'Arcueil au nord et la ZAC de la Vache Noire au sud.

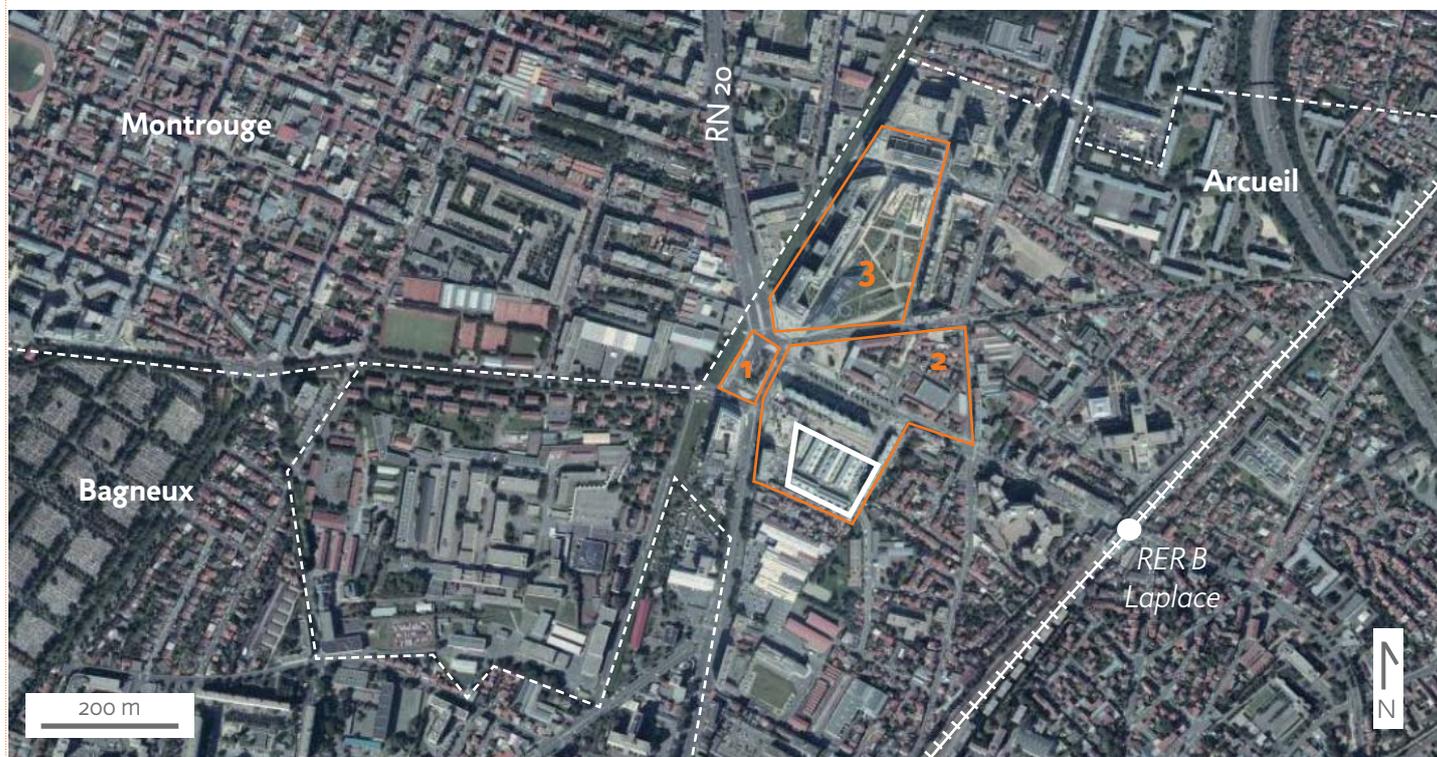
L'ensemble de 14 hectares était composé de friches industrielles, de barres HLM et d'un carrefour routier à fort trafic, devenu la Place de la Vache Noire. Le schéma urbain du nouveau quartier a été élaboré par l'architecte François Leclercq en collaboration avec la Sadev 94, aménageur du site. Le programme de réaménagement propose de diversifier les activités en associant bureaux, surfaces commerciales, équipements, logements locatifs

et en accession. Les jardins, places et promenades plantées composent avec le bâti et constituent de nouveaux espaces publics paysagés.

Situées à 1 kilomètre au sud de Paris et bénéficiant d'un réseau routier et de transports en communs dense, les Portes d'Arcueil constituent un lieu stratégique. Elles sont accessibles par la RN 20 (actuelle D 920) ainsi que par le RER B, axes importants qui relient le sud francilien à Paris. Les projets de tramway et de prolongement de la ligne 4 du métro permettront de multiplier les liaisons d'Arcueil avec les villes limitrophes.

### La cité de la Vache Noire

Dans le cadre de l'absorption des taudis d'après-guerre et afin de répondre à la demande croissante de logement salubre pour les familles populaires,



© IGN Geoportail / URCAUE

**1** Place de la Vache Noire

**2** ZAC de la Vache Noire

**3** ZAC des Portes d'Arcueil

Situation de la Cité Paysagère en entrée de ville, à proximité de la gare RER, et au sein de la ZAC de la Vache Noire. Au nord, le jardin public de la ZAC des Portes d'Arcueil.

l'OPIHLM d'Arcueil-Gentilly (actuel OPALY) amorce en 1960 la construction de la cité de la Vache Noire. Trois ans plus tard, deux bâtiments de l'architecte Charles Malaurant occupent le terrain. Implantés perpendiculairement l'un de l'autre, ils délimitent un coeur d'îlot occupé par un nouveau jardin et un transformateur EDF à ciel ouvert déjà existant.

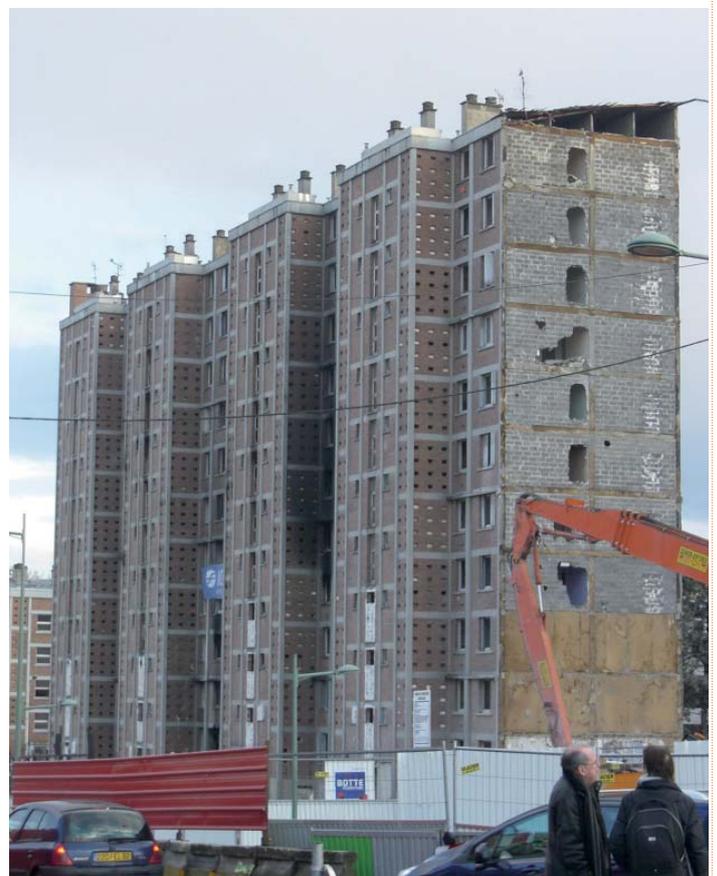
Les deux barres sont construites avec une ossature béton et un remplissage de briques rouges. Le bâtiment «A» en R+10 abrite 198 logements et marque un front bâti important de 135 m de long sur l'avenue Laplace. Le bâtiment «B», perpendiculaire à l'avenue, compte lui 80 logements et s'élève à R+4.

Progressivement, les commerces de proximité disparaissent et les parties communes des barres se dégradent. OPALY imagine alors différentes réponses pour améliorer le cadre de vie des habitants de la cité. Jusqu'en 2002, l'Office envisage la réhabilitation des deux bâtiments mais organise finalement avec la Ville d'Arcueil un vote pour les locataires concernés. Avec une participation à 67%, 80% des locataires ont voté pour la réhabilitation du bâtiment «B» et la démolition du bâtiment «A» qui donnera lieu à la reconstruction d'un ensemble de logements à l'emplacement du transformateur EDF afin de reloger les locataires.

La mise en oeuvre du renouvellement de la cité de la Vache Noire, associant réhabilitation et démolition - reconstruction, est engagée en 2005 par la signature d'une convention avec l'Agence nationale de rénovation urbaine (ANRU).



Vue aérienne du site avant la transformation du quartier. L'îlot de la cité de la Vache Noire est occupé par deux barres, un parc et un transformateur EDF.



Bâtiment «A», barre de onze étages en cours de démolition.

© IGN Geoportail

© Anne-Marie Monier / CAUE 94

## 2/ PROGRAMME ET CONCOURS

En 2004, OPALY lance un concours pour la construction d'une *Cité Paysagère* de 90 à 100 logements qui accueillera une partie des familles du bâtiment «A». Le programme intègre l'opération dans le projet plus vaste de requalification de l'entrée d'Arcueil en s'appuyant sur le Schéma directeur de la ZAC. Il propose aussi une réponse aux différents enjeux de la rénovation urbaine :

### **Ouvrir le quartier sur son environnement tout en limitant les nuisances**

À l'origine, la limite ouest de la cité de la Vache Noire était largement ouverte sur la N20 et le carrefour routier tandis que le bâtiment «A» constituait un front bâti imposant empêchant toute transparence depuis l'avenue Laplace vers le cœur d'îlot.

Le plan masse du schéma urbain redéfinit la nature de ces deux limites en inversant les rapports d'ouverture entre l'intérieur et l'extérieur. Le long de la N20, les nouveaux bâtiments de bureaux ferment la vue sur le carrefour pour préserver le cœur d'îlot des nuisances sonores.

À l'emplacement du bâtiment «A» démoli, trois immeubles sont disposés perpendiculairement à l'avenue Laplace. Cette organisation en «peigne» permet de dessiner des jardins menant à la *Cité Paysagère* créant ainsi une continuité vers l'intérieur d'îlot. La fluidité des espaces depuis l'avenue Laplace a été reprise dans le cahier des charges du projet.

*« La fluidité des espaces et l'ouverture facilitée de l'opération sur son environnement doivent se conjuguer avec les possibilités de traversée du jardin public. »*

Programme du concours, p.5

### **Intégrer mixités sociale et programmatique**

Le programme de renouvellement de la cité de la Vache Noire propose de diversifier le parc de logements pour encourager la mixité sociale (statuts, loyers et typologies variés). Alors que les bâtiments «A» et «B» d'origine étaient destinés aux familles les plus modestes, les nouveaux logements permettent à des ménages aux ressources et compositions diverses d'habiter dans un même ensemble.



© Agence François Leclerc

Plan masse du projet de renouvellement urbain. La «Cité Paysagère» est alors orientée nord-sud.

Le projet prévoit aussi l'implantation de bureaux et de commerces afin d'animer le quartier et étendre les activités. La *Cité Paysagère* participe à la mixité de la ZAC à travers un programme singulier d'habitat collectif social.

*« Ce qui est bien ici c'est qu'il y a des gens qui n'ont pas de sous et d'autres qui ont des sous [...] C'est un mélange. »*

M. U, habitant

### **Renouveler la typologie de l'habitat collectif**

Dès l'élaboration du programme, la maîtrise d'ouvrage affirme le choix de s'inscrire en rupture avec les formes et les modes d'habiter des logements sociaux existants. La référence des « cité-jardins » dans les données du concours, croisée à une exigence d'habitat individuel dense, se traduit en volume par une morphologie urbaine intermédiaire et complexe. Elle exprime aussi une nouvelle façon d'habiter encourageant le vivre-ensemble et les relations de voisinage.

*Les logements sociaux existants dans le secteur sont regroupés en immeubles hauts [...]. L'opération vise en contrepoint, à ménager une autre façon d'habiter [...] qui facilite l'expression de la vie communautaire. »*

Programme du concours, p.5

Cette opération ANRU a été l'occasion pour OPALY de sortir de ses programmes classiques. L'agence Goldstein a été retenue pour sa réponse architecturale en adéquation avec les principes développés dans le programme. L'Office n'a pas cru tout de suite à la faisabilité de ce projet mais l'équipe a décidé de faire confiance aux architectes et à ce projet « audacieux » qui procède d'un travail rigoureux sur le dessin des logements et des espaces de transition. Les projets des autres concurrents proposaient des typologies et des morphologies plus classiques dans leur agencement en se détachant de la référence des « cité-jardins ».

*« La commission a été séduite par la richesse du projet et son côté innovant. Il proposait d'être dans un logement un peu individualisé mais quand même dans un ensemble collectif. »*

Evelyne Saget-Lethias, responsable du pôle développement à OPALY



Croquis d'intégration dans le site avant démolition du bâtiment «A».

### 3/ CONCERTATION ET RELOGEMENT

La ville d'Arcueil et OPALY ont mené une politique participative en essayant d'impliquer les habitants pendant les différentes phases du renouvellement urbain. Des dispositifs de suivi ont aussi été mis en place pour accompagner les habitants tout au long du projet.

#### **Un référendum pour décider de l'avenir des bâtiments «A» et «B»**

En novembre 2003, les habitants de la cité de la Vache Noire ont été consultés par référendum sur le devenir des bâtiments «A» et «B». Il s'est conclu par la démolition du bâtiment «A» et la réhabilitation du «B». La municipalité a ensuite proposé aux 198 locataires du bâtiment «A» de choisir leur lieu de relogement parmi quatre opérations sur le patrimoine de OPALY. La *Cité Paysagère* permettra de reloger une centaine d'habitants à proximité de la barre démolie.

#### **Une étude pour répondre aux besoins de relogement**

La programmation des typologies de la nouvelle opération est issue de l'étude des ménages du bâti-

ment A et de leur évolution. L'analyse des situations présentes associée à des projections à cinq ans ont fait apparaître des besoins de décohabitation liés à un départ d'enfants du foyer familial, à la séparation de couples ou au détachement d'une personne hébergée. OPALY s'est aussi appuyé sur son expérience qui a montré que les besoins de T4 sont toujours plus importants.

#### **Des réunions pour présenter le projet choisi**

Une fois sélectionné et arrêté, le projet de l'agence Goldstein a été présenté aux locataires lors de réunions d'informations. Evelyne Saget-Lethias de OPALY explique que les élus de la Ville auraient préféré que les futurs usagers contribuent d'avantage au dessin de l'opération en participant à la conception de leur logement. Mais elle ajoute que la procédure de concours rend difficile cette intention.

*« Tout le travail de concertation, de recueil de ce que les gens voulaient on l'a fait au moment du vote. Quand les projets sont sortis, les attributions locatives n'étaient pas encore définitives, nous n'avions donc pas eu la possibilité de faire*



Carte de situation des quatre sites de relogement proposés aux 198 locataires du bâtiment «A» de la Vache Noire.

*des concertations individualisées sur l'usage du logements entre les locataires et l'architecte, c'est mon grand regret. »*  
Evelyne Saget-Lethias, responsable du pôle développement à OPALY

### **Un accompagnement pour intégrer son nouveau logement : la MOUS**

En février 2006 OPALY s'est secondé d'une MOUS (maîtrise d'oeuvre urbaine et sociale) chargée de mener à bien la mission de relogement. Le cabinet Le FRENE accueille, écoute, informe les familles et recueille leur choix de relogement en organisant des entretiens personnalisés afin de leur proposer une typologie adaptée à leurs besoins.

*« On avait un prestataire MOUS qui a travaillé avec nous et qui a fait des ateliers de relogement où les gens ont appris à lire des plans par exemple. »*  
Evelyne Saget-Lethias, responsable du pôle développement à OPALY

Accompagnés par la MOUS, les habitants ont rédigé une charte pour définir l'ordre de priorité de relogement en fonction du statut des habitants : les personnes handicapées, les familles avec jeunes enfants et les locataires les plus anciens étant prioritaires. Une fois attribué, le logement est retiré de la liste des choix proposés. La plupart des habitants sont satisfaits de leur relogement. Ils ont pu choisir parmi plusieurs propositions, sur le site ou sur d'autres opérations de l'Office alors que les derniers relogés ont le sentiment de «ne pas avoir eu le choix» et «d'être là provisoirement». Les entretiens menés auprès des habitants ont révélé que les locataires insatisfaits de leur relogement s'attachaient moins les lieux et tenaient un discours plus défavorable sur l'opération que les usagers pour qui la *Cité Paysagère* a été un choix.

### **Une évaluation des relogements**

Trois ans après leur déménagement, les locataires sont presque unanimes pour dire que la superficie de leur logement répond à leur attente. Ils apprécient aussi particulièrement les espaces extérieurs privatifs qu'ils n'avaient pas dans le bâtiment «A». Tous critiquent par contre l'augmentation notoire de loyer et le rapport surface/prix qu'ils comparent avec leur ancien logement.

*« Ah les charges c'est astronomique ici,[...] ça double le loyer. Franchement ils disent que c'est du social, mais je suis désolée : pour moi, c'est pas du social. [...] Quand on était dans les tours là bas, ils nous avaient promis qu'on payerait à peu près 30% de plus que notre loyer. Moi à l'époque je payais même pas 300 euros de l'autre côté pour un F4, là c'est vrai que c'est un F5 mais on est loin des 30% là en payant 940 euros. »*  
Mme R, habitante

*« une opération neuve induit des équipements supplémentaires qui n'existaient pas dans l'ancien comme la VMC. L'eau collective sanitaire génère aussi des charges qui n'existaient pas auparavant. »*  
Evelyne Saget-Lethias, responsable du pôle développement à OPALY

Les avis sont assez mitigés sur la question des relations de voisinage. Certains regrettent la cage d'escalier qu'ils considéraient comme un lieu de rencontre obligatoire avec les autres habitants. D'autres pensent au contraire que l'allée extérieure de desserte des logements qui structure la *Cité Paysagère* est propice aux échanges et plus agréable qu'un hall d'immeuble ou une cage d'escalier intérieure.

*« Il y a des gens qu'on ne côtoyait pas là bas dans la grande barre et qu'on côtoie maintenant ici. Le contexte a fait que les familles se sont quand même extériorisées par rapport à la grande barre. »*  
Mme R, habitante

### **Une opération pilote**

La *Cité Paysagère* a été l'occasion pour OPALY de faire évoluer sa pratique professionnelle. En effet, l'Office s'est saisi de nouvelles méthodes de travail expérimentées sur ce projet pour des opérations postérieures. Les manques constatés lui ont aussi servi d'enseignement pour améliorer l'accompagnement de ses locataires, notamment dans le cadre d'une sensibilisation à l'utilisation des équipements techniques du logement.

*« C'est cette opération qui nous a donné l'idée de faire le guide du locataire pour les différents équipements. Comme ça nous a manqué on l'a fait pour les suivants. »*  
Ronan Cavarec, chargé d'opération à OPALY

## 4/ VOLUMÉTRIE DU BÂTI

La *Cité Paysagère* se démarque des opérations de logements collectifs aux alentours par une échelle et une implantation proches de l'habitat individuel groupé. Cette morphologie, qui rappelle les anciennes cités ouvrières, procède d'une prise en compte fine du contexte urbain environnant.

### Jeu du hauteurs et articulation des échelles

Les cinq bâtiments de la *Cité Paysagère* présentent une géométrie en gradins. S'élevant de R-1 à R+3, ils s'articulent avec les échelles des différents tissus environnants : immeubles de logements en cours de réalisation sur l'avenue Laplace, nouveau front bâti de bureaux à l'ouest sur la N20 et le carrefour de la Vache Noire, bâtiment «B» réhabilité à l'est et tissu pavillonnaire en limite sud. Les bâtiments de la *Cité Paysagère* sont donc plus hauts au nord de l'opération pour répondre aux gabarits importants des immeubles de bureaux et de logements qui comptent jusqu'à sept étages. Au sud, les hauteurs

sont plus faibles pour faire écho à l'échelle pavillonnaire de la rue de la Villa Moderne.

Contrairement au bâtiment «A» de 11 étages implanté le long d'axes routiers très fréquentés, la *Cité Paysagère* retrouve un rapport au sol et se développe en cœur d'îlot, protégée des nuisances sonores de la N20 par un programme dense de bureaux. Cette qualité appréciée par beaucoup d'habitants est cependant nuancée par le regret de ne plus profiter d'une vue sur le lointain et sur la vie du quartier.

*« Avant c'était agréable on voyait ce qu'il se passait sur l'avenue, les magasins tout ça. Maintenant, on voit plus rien, ils construisent partout autour. [...] Par contre on était sur le pignon, et juste sur la nationale. Alors dès qu'on ouvrait la fenêtre il y avait vraiment beaucoup de bruit. »*

Mme A, habitante

*« On apprécie le calme quand même, des fois en été, je me mets dans le jardin, j'arrive à m'endormir. »*

Mme R, habitante



Plan masse de la *Cité Paysagère* intégrée dans un tissu urbain hétérogène.

## Implantation en peigne et continuités visuelles

« On voulait aussi avoir une perméabilité par rapport au jardin public au lieu d'avoir un front totalement opaque. »  
Serge Goldsein, agence Goldstein

Initialement implantés suivant une trame est-ouest, (voir le plan masse conçu par l'architecte-urbaniste coordonnateur p.6), les bâtiments de la *Cité Paysagère* sont finalement construits sur un axe nord-sud qui les inscrit dans la continuité des constructions alentours et les connecte d'avantage à l'espace public. En effet, les quatre bâtiments B, C, D, E prolongent les immeubles de logements en R+4 et R+7 perpendiculaires à l'avenue Laplace. Cette implantation génère des vides entre les bâtiments qui servent tantôt de « courées », tantôt de jardins privés et prolongent le regard depuis l'avenue jusqu'au bâtiment A. Ce dernier ferme la parcelle et marque l'entrée de la villa des Sophoras par un retournement en R+2 qui limite la vue sur

l'enfilade de jardins privés le long des héberges que constituent l'arrière des pavillons.

## Traitement des limites et intériorité

Les transparences visuelles décrites précédemment assurent une certaine fluidité entre l'opération et son environnement comme le prescrivait le programme. Mais si l'on s'intéresse à la fluidité de la circulation piétonne, celle-ci se limite à la Villa des Sophoras qui se prolonge par l'allée du même nom pour rejoindre en pente douce le jardin public. La topographie du site place la *Cité Paysagère* en « citadelle » ce qui limite les liens avec l'espace public. Les clôtures qui la ceinturent renforcent le retournement du projet sur lui-même en créant un entre-soi résidentiel à la demande des habitants.

« On a décidé de mettre des digicodes alors que c'était ouvert au début. Dans notre idée c'était public mais les gens voulaient retrouver leur hall d'entrée. Ils voulaient que ce soit sécurisé. »  
Evelyne Saget-Lethias, responsable du pôle développement à OPALY



Perspective numérique de la «Cité Paysagère». Les «courées» produisent des respirations et donnent accès aux entrées.

## Densité du bâti et sentiment d'individualité

Le principe volumétrique des bâtiments répond à la commande qui imposait que les surfaces construites soient équivalentes aux espaces vides tout en réinterprétant intelligemment la référence des «cité-jardins». Les architectes ont su relever le défi d'un ensemble dense qui favorise la sociabilité et tente de concilier les qualités de l'habitat collectif avec celles de l'habitat individuel.

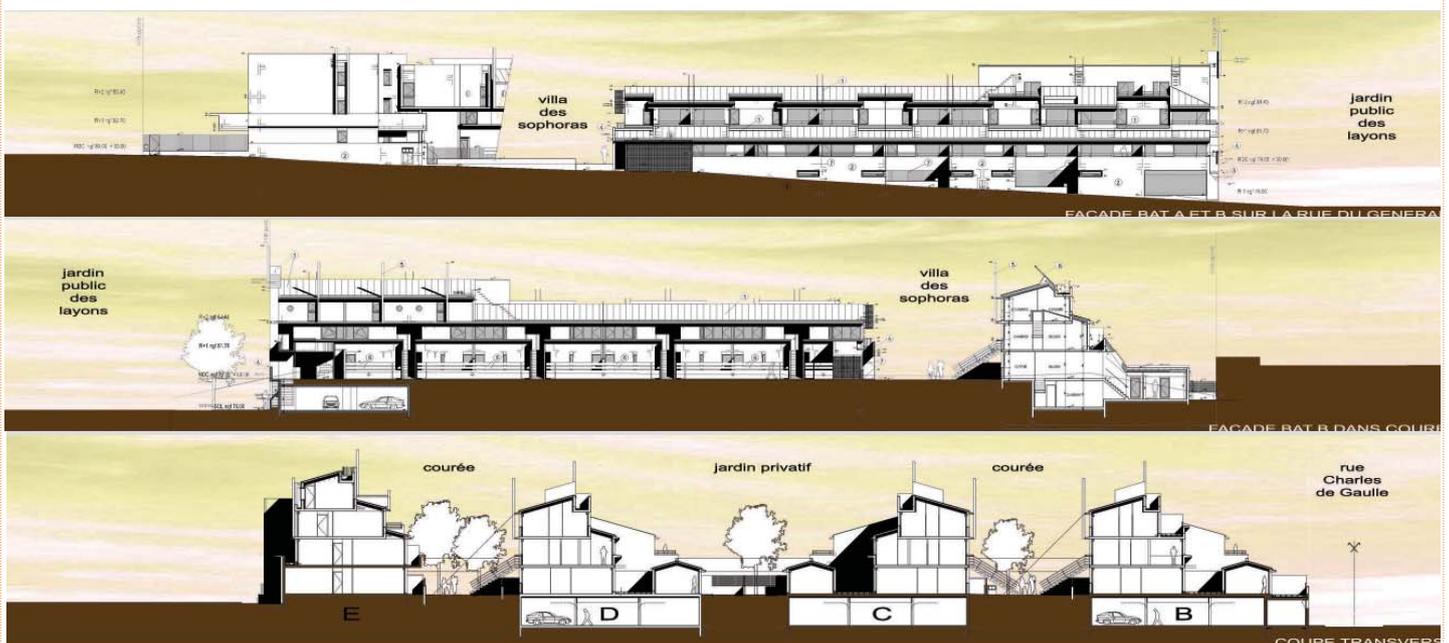
L'organisation des bâtiments autour de «courées» qui desservent chacune une trentaine de logements donne le sentiment «d'être parmi 30 et non parmi les 100 habitants de la Cité Paysagère», comme l'expliquent les architectes. Des représentations positives de ce nouveau cadre de vie ressortent des entretiens auprès des habitants à travers les termes «village» ou «maison de ville».

*« La cité n'a pas eu trop de succès au début car les gens vivaient en collectivité. On le ressent surtout avec les personnes âgées qui ne veulent pas se retrouver dans un mode individuel, ils veulent garder leurs voisins de palier. »*  
Ronan Cavarec, chargé d'opération à OPALY

De multiples dispositifs tendent à renforcer le caractère individuel de l'opération : l'alternance de pleins et de vides produit des respirations à l'avant (courée) et à l'arrière (jardins privatifs) des bâtiments ; la faible hauteur du bâti propose un rapport plus direct au sol ; les retraits de façades offrent à chacun des logements un prolongement extérieur; les toitures à double pente ainsi que la multiplication des accès par des volées d'escaliers droits ou des jardinets privatifs participent aussi à l'image plus individuel de la Cité Paysagère.

*« On était en recherche de logements avec accès individualisés, avec des hauteurs de petite taille, avec des jardins. On ne ressent pas la densité même si c'est dense. »*

Evelyne Saget-Lethias, responsable du pôle développement à OPALY



De haut en bas : coupe sur le rue du Général de Gaulle / coupe sur une «courée» / coupe transversale aux bâtiments B,C,D et E.

## 5/ AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS ET DESSERTES

Le plan masse de la *Cité Paysagère* offre une grande place aux espaces extérieurs. Ils accompagnent la progression vers le «chez-soi» tout en participant à l'esprit «paysager» de l'opération. Afin d'éviter les espaces résiduels, les concepteurs expliquent qu'ils se sont attachés à « maîtriser ces vides en leur attribuant des statuts clairs et lisibles ».

Rue, villa, « courées » et seuil d'entrée constituent des séquences soignées issues d'un travail rigoureux sur la nature de leur limite, le dessin de leur sol et la place du végétal. Les architectes ont mené une réflexion particulièrement intéressante sur les clôtures qui ne sont plus que de simples obstacles physiques. Leurs formes traduisent les différents statuts et répondent aux fonctions spécifiques des espaces extérieurs qu'elles délimitent. Entre public et semi-public à l'entrée des « courées » ou marquant l'espace privé des logements, elles sont parties intégrantes de l'architecture de la *Cité Paysagère* et contribuent à la cohérence d'ensemble.

### La «Villa des Sophoras»

Depuis la rue Charles de Gaulle, la Villa des Sophoras constitue le premier seuil d'entrée public dans la *Cité Paysagère*. Caractérisée par l'absence de circulation automobile, elle permet aux piétons d'accéder aux « courées » et de rejoindre le jardin public des Layons en contre-bas au nord de l'opération.

*« Dans ce que l'on a proposé il n'y a pas de vraie voirie automobile. La voiture blesse un peu le piéton, c'était bien de la laisser en dehors, de donner à l'îlot un caractère totalement piétonnier. »*

Lipa Goldsein, agence Goldstein

Au sud de cet axe piéton, le bâtiment A offre une lecture de l'identité architecturale et paysagère caractéristique de l'opération. Les volées d'escaliers droits desservent chacune deux logements et les appartements du rez-de-chaussée sont accessibles par un jardinet qui protège l'intimité des habitants. Cette mise à distance entre l'espace privé du logement et la voie publique est renforcée par le travail paysager de l'agence TER. Des parterres plantés éloignent la circulation des piétons le long des clôtures privées et un alignement de sophoras créé un écran végétal qui filtre la vue.



© Clément Rigot / URCAUE

Vue depuis la Villa des Sophoras longée par le bâtiment A de la *Cité Paysagère* au sud et l'enceinte au nord.



© Laure Boudès / URCAUE

Entrée d'une « courée ». La poutre filante en béton marque la porte.

Au nord, la Villa des Sophoras est longée par une clôture qui encercle les bâtiments B, C, D et E. Sa base est constituée d'un glacis revêtu de pâte de verre surmontée d'un parement en plaquettes ou d'une grille métallique servant à l'aération des locaux techniques (local poubelles, accès parking). Une poutre filante en béton entoure l'opération pour affirmer l'intériorité et le statut plus privé des «courées». Au droit des accès, la poutre s'interrompt pour signifier l'entrée. Cet effet de porte est renforcé par l'emplacement des grilles, en retrait par rapport à l'alignement sur la Villa des Sophoras.

L'épaisseur de cette enceinte ferme la vue vers l'intérieur d'îlot depuis l'entrée de la Villa. C'est en avançant que le passant découvre la succession de «courées» qui distribuent les logements et structurent la *Cité Paysagère*.

Les enquêtes auprès des différents acteurs ont révélé un défaut d'entretien de cette voie publique par la ville. Les habitants et le gardien se chargent donc le plus souvent de cette mission.

*« Les parcs et jardins, les allées, personne ne les entretenait [...] L'allée principale, c'est une allée qui appartient à la ville mais chacun se redonne le cadeau : ah non tiens c'est pas à moi, ça c'est à vous ... »*

Mme U, habitante

### **Les « courées »**

Espace semi-privé de respiration et de desserte, la «courée» décline différents matériaux pour clarifier et signifier ses fonctions. L'allée centrale de circulation dessine l'axe de symétrie de la «courée» et dessert des entrées de part et d'autre. Son sol en béton désactivé contraste avec les zones engazonnées plantées d'arbres de hautes tiges qui embellissent la «courée» tout en mettant à distance les



Vue d'une «courée» desservant les logements. La diversité des matériaux et traitements du sol répondent à des fonctions spécifiques.

jardins privatifs du passage central. Une série d'escaliers droits ponctue la «courée» et permet l'accès aux logements qui se développent sur les étages. Des «tapis» de briques bicolores, comme les appellent les architectes, matérialisent les entrées individuelles des appartements en rez-de-chaussée et canalisent les flux. Enfin, des caniveaux à pente intégrée en dalettes de grès lisse permettent de récupérer les eaux de ruissellement des surfaces imperméables. L'emprise du parking reprend le dessin en peigne des bâtiments. Les espaces extérieurs, en pleine-terre, optimisent donc l'infiltration de l'eau pluviale et la croissance des plantations.

La clôture qui sépare le logement de la «courée» a elle aussi été dessinée avec minutie. Sa base de 80 cm est revêtue du même parement de plaquettes d'aspect pierres sèches que la limite qui ceinture l'ensemble. Des caillebotis en acier perforé complètent cette bordure. Ils permettent de laisser

passer la lumière et invitent les habitants à se les approprier. On remarque en effet que beaucoup de locataires ont accroché des jardinières sur ces caillebotis détournés. Fermées à la demande des habitants dès le début, les «courées» sont devenues de véritables lieux de sociabilité encourageant la rencontre et les échanges entre voisins. Conçus comme des paliers, elles permettent aux enfants de jouer à l'extérieur tout en donnant un sentiment de sécurité aux parents.

*« C'est vachement bien, les enfants ils sont tout le temps dehors et même nous, on arrive, on a pas besoin d'attendre l'ascenseur, on arrive et on ouvre directement. »*

Mme U, habitante

*« L'été c'est vrai qu'on a tendance à se mettre dehors. C'est arrivé qu'on se mette à 3-4 devant. Comme dans les villages, on discute le soir quand il fait très chaud. »*

Mme L, habitante



© Agence Goldstein

Entrée privée d'un appartement en rez-de-chaussée à la livraison.



© Clément Rigot / URCAUE

Appropriation du «tapis de briques» et de la clôture par les locataires.

## 6/ IMAGE ET MATÉRIAUX

Assurer la pérennité du bâtiment, faciliter l'entretien et proposer une image soignée de qualité sont autant d'intentions qui ont guidé les architectes dans le choix des matériaux, leur mise en œuvre et le dessin des différents éléments.

### **Faciliter l'entretien et assurer la pérennité du bâtiment**

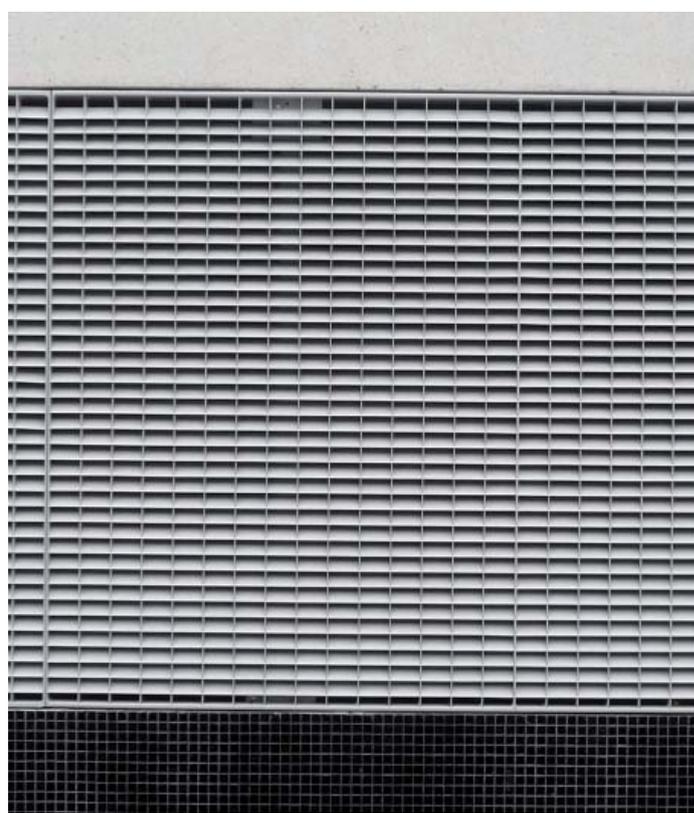
Les soubassements ont fait l'objet d'un traitement particulier en fonction de leur place et statut dans l'opération. Sur les limites publiques, lieux particulièrement exposés aux chocs et graffitis, la pâte de verre garantie une facilité d'entretien. Dans les zones semi-privatives, les clôtures protégées d'un parterre végétal sont habillées de plaquettes de brique plus fragiles mais accessibles et simple à renouveler. Au niveau des façades privatives, les soubassements sont traités en enduit monocouche protégé par des couvertines qui limitent les coulures.

Les toitures sont recouvertes de zinc. Plus cher que le bac acier, il est aussi plus durable et doté de qualités esthétiques incomparables pour les architectes. Le traitement des serrureries participe aussi à la pérennité de l'opération. Galvanisées et thermolaquées elles sont protégées de la corrosion et servent l'image soignée de l'ensemble. Forte de son expérience, OPALY a accompagné la maîtrise d'œuvre dans le choix des matériaux grâce à la présence d'experts au moment de la construction.

*« Par rapport à la pérennité, à l'entretien, nos experts viennent sur le terrain pendant le chantier et disent si les matériaux conviennent. Leur expérience est indispensable. »*  
Ronan Cavarec, chargé d'opération à OPALY

### **Produire une image d'habitat social de qualité**

Les menuiseries extérieures en aluminium laqué noir ainsi que la finesse du dessin des serrureries donnent une écriture élégante à la *Cité Paysagère*.



Détails des matériaux de la clôture extérieure : pâte de verre / briquettes ou grille d'aération / poutre filante en béton.

*« Les menuiseries en PVC c'est l'horreur, on a réussi à mettre des fenêtres en aluminium. Le fait qu'elles soient noires change avec le traditionnel PVC blanc du logement social. Ça les souligne plus, ça fait plus chic. »*

Lipa Goldsein, agence Goldstein

Les « mâts » en inox qui rythment les façades constituent des éléments de décors caractéristiques de l'Agence Goldstein. On peut en effet les retrouver sur la façade du collège Jean Moulin à Montreuil. Cette signature qui était présente dès le début a été conservée jusqu'à la fin. Evelyne Saget-Lethias de OPALY explique que cette identité architecturale a été respectée jusqu'au bout car « il est difficile de déshabiller une réalisation qui a été choisie sur concours ».

*« C'est vrai qu'il y a certaines formes de décors qui sont assez mal admises par les professionnels architectes mais on s'aperçoit que dans la production architecturale il y a toujours une part de décors. C'est aussi pour briser l'arrête horizontale du bâtiment et avoir un rapport au ciel. »*

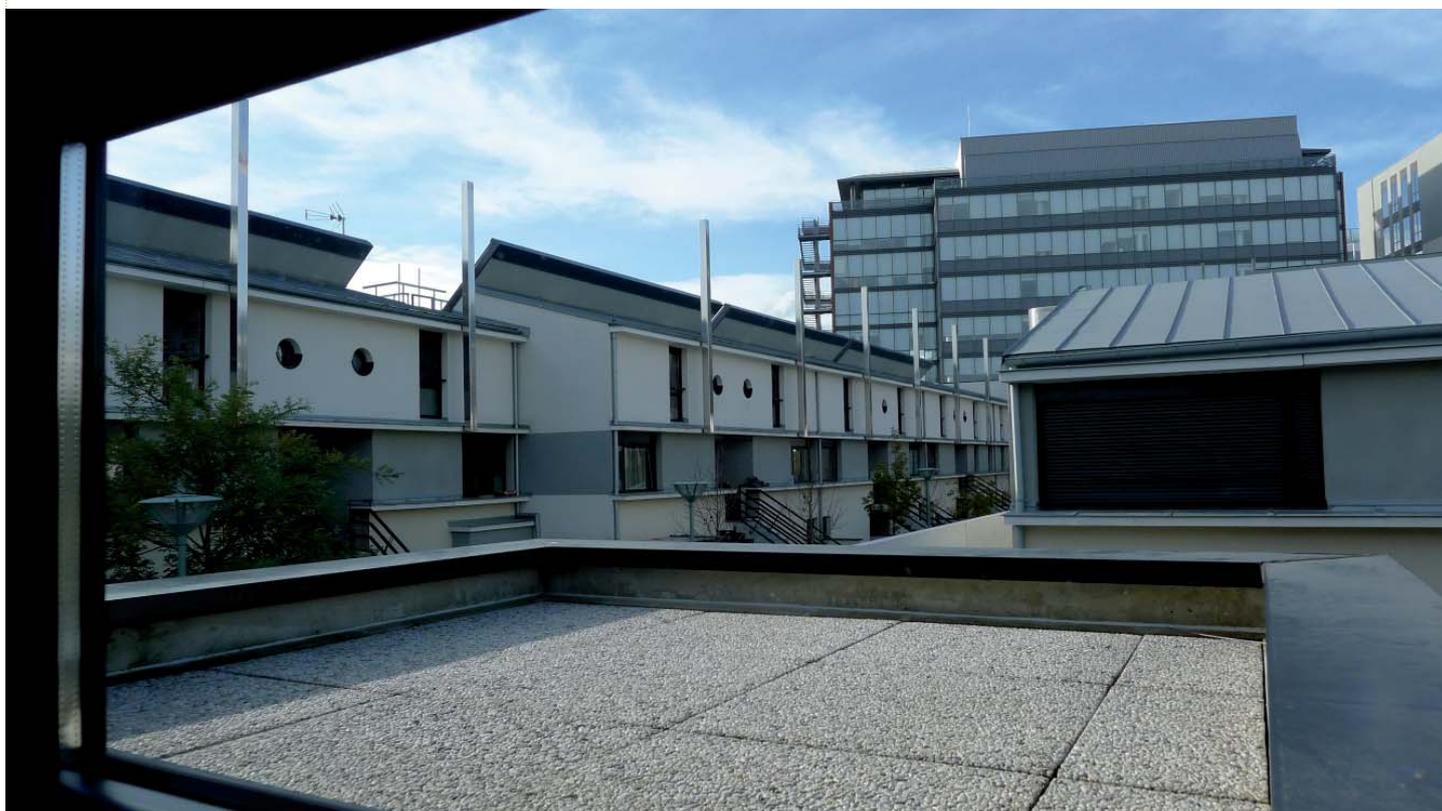
Serge Goldsein, agence Goldstein

## **Intégrer les équipements techniques à l'architecture**

Conçue comme une « cinquième façade » visible depuis les bureaux alentours qui s'élèvent à R+7, les toitures ont été maîtrisées pour intégrer les équipements techniques à l'architecture. Les extracteurs et les ventilations sont encastrés dans des tranchées techniques accessibles et dessinées pour se fondre dans la structure des toitures en pente. Les panneaux solaires sur le bâtiments A ont eux aussi été intégrés en reprenant l'inclinaison de la pente de la toiture orientée au sud. L'entreprise de construction Eiffage a dû s'adapter et faire évoluer sa pratique pour la mise en oeuvre de ces détails singuliers.

*« Il faut lutter pour que la technique soit architecturale aussi. Pour nous ça constituait vraiment une cinquième façade sachant que les bâtiments autour étaient de grande hauteur. Il fallait donc que les toitures soient de qualité, qu'on ne voit pas du tout la technique et que vue d'en haut, elle soit cachée aussi. »*

Lipa Goldsein, agence Goldstein



Vue des toitures en zinc et des « mâts » en inox qui rythment la façade du bâtiment A.

## 7/ CONSTRUCTION, CHANTIER

### Des prestations durables

Les architectes sont restés attentifs à tramer les structures en béton sur un module compatible avec les stationnements (boxables) et les largeurs des logements. L'impression de solidité et de pérennité donnée par les bâtiments est conforme au parti des architectes. Les murs de refends séparatifs entre logements sont en béton de 20 cm d'épaisseur, contribuant au confort acoustique et les cloisons intérieures en Placostil sont aussi de bonne qualité. À l'origine, les architectes avaient proposé d'expérimenter une construction plus légère, en bois ou métal avec isolation extérieure. Ils se demandent si cela n'aurait pas été «plus en accord avec les attentes de performances environnementales d'aujourd'hui et avec l'image d'habitat individuel ?». Ils ajoutent que la maîtrise d'ouvrage voulait «quelque chose de plus classique» et que finalement l'utilisation du béton «donne le sentiment de quelque chose qui dure, qui résiste mieux».

### Un chantier complexe

Ces matériaux sont mis en œuvre dans un jeu de volumes empilés très travaillés, avec des terrasses suspendues, des décrochements de façade, des corniches, beaucoup de terrasses et donc de zones à risque pour des infiltrations. Le projet contient également de nombreux détails, comme ceux des escaliers qui semblent se détacher du sol, des revêtements travaillés (béton blanc poli, crépi classique et pate de verres) et enfin beaucoup de serrurerie, comme les grands «mâts» en inox le long des bâtiments. Toutes ces prestations rentrent finalement dans un coût travaux de 1 497 €HT/m<sup>2</sup> SHON.

La mise en œuvre est complexe mais l'entreprise estime le résultat très proche de l'idée, réussite qu'elle associe notamment au travail des architectes, exigeants mais réalistes, et à la qualité des plans et détails. Le planning du chantier était de plus très serré, à cause d'un retard de démarrage important dû à un premier appel d'offre infructueux et à une viabilisation et à une dépollution tardives du terrain.

*« Les architectes sont rompus à cet exercice, c'est très agréable de travailler avec leurs plans et détails, ils sont très exigeants. Ils dessinent des choses très travaillées mais réalisables, et c'est un même chargé d'affaire qui a suivi tout le chantier. Le résultat est donc très proche de l'idée, ils savaient où ils voulaient aller. »*

Frédéric Marcel, Eiffage,  
Chef de secteur



Vue du bâtiment C en cours de construction. Jeu de volumes, décrochements de façades et terrasses suspendues.

### Une cité «paysagère» et «solaire»

«Cette cité pourrait s'appeler Cité Paysagère et Solaire», d'après la notice architecturale. Le bâtiment le long de la Villa des Sophoras bénéficie en effet d'une très bonne orientation avec des logements traversants offrant aux jardins et séjours une orientation sud-sud-ouest et aux entrées et chambres des ouvertures au nord-nord-est. Les 4 autres bâtiments autour des «courées» bénéficient pour la plupart de triples orientations mais sont par contre moins bien orientés avec des ouvertures principalement à l'est et à l'ouest. De plus, les bureaux le long de la RN20 leur prennent de la lumière mais limitent par contre les surchauffes dues au rayonnement solaire de l'ouest.

Le bâtiment est conforme à la Réglementation thermique 2000 (RT2000) et au label HPE 2000. La performance du bâtiment est contrainte par de nombreux ponts thermiques du fait des multiples arêtes du bâtiment et par l'importance des surfaces déperditives : les 102 logements sont répartis en 5 bâtiments.

Trois chaudières performantes sont situées dans la chaufferie sous le bâtiment A pour le chauffage et l'eau chaude des 5 bâtiments de la *Cité Paysagère* ainsi que pour 3 bâtiments adjacents construits ultérieurement. Fait peu fréquent à l'époque sur du logement social, les bâtiments sont équipés de panneaux solaires thermiques. Ces derniers s'intègrent dans les pentes de toitures zinc tout en dépassant du faîtage et les toitures incluent des cheminements pour l'entretien. Une demande de garantie de résultat solaire a été faite trop tard, compliquant sa mise en place entre les différentes parties.

Les concepteurs avaient l'intention de remplir des fiches de caractéristiques environnementales pendant le chantier mais cela ne semble pas avoir été fait. Le projet n'a pas été certifié mais d'autres aspects environnementaux ont été pris en compte dès la première notice architecturale. La gestion des eaux pluviales par la création d'espaces verts en pleine terre, de 30 cm de terre sur dalle et de garde d'eau en toiture de 10 cm en sont un exemple.



Vue d'une «courée» en chantier avec en fond de parcelle le bâtiment «A» de la Vache Noire avant sa démolition.

## 8/ TYPOLOGIES DES LOGEMENTS ET MODÈS D'HABITER

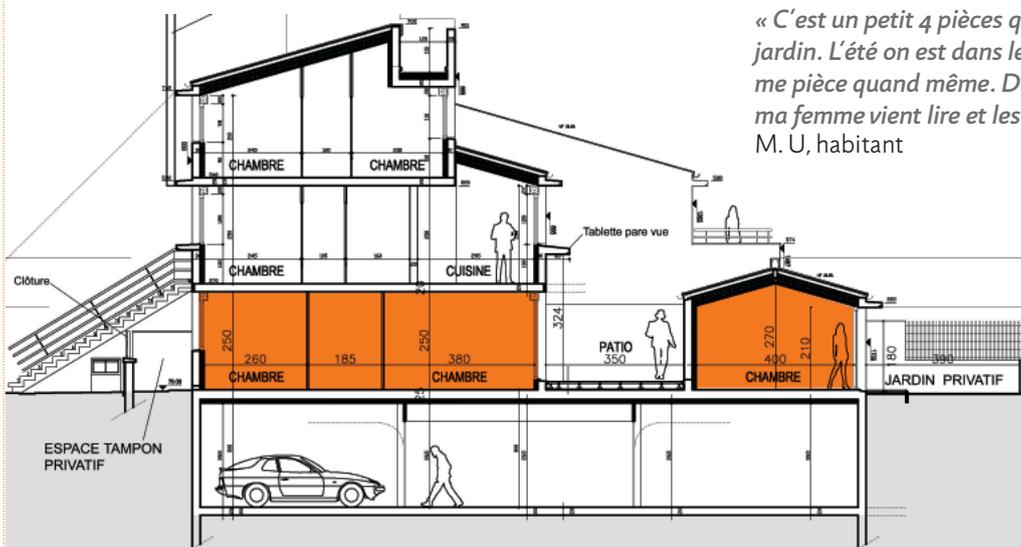
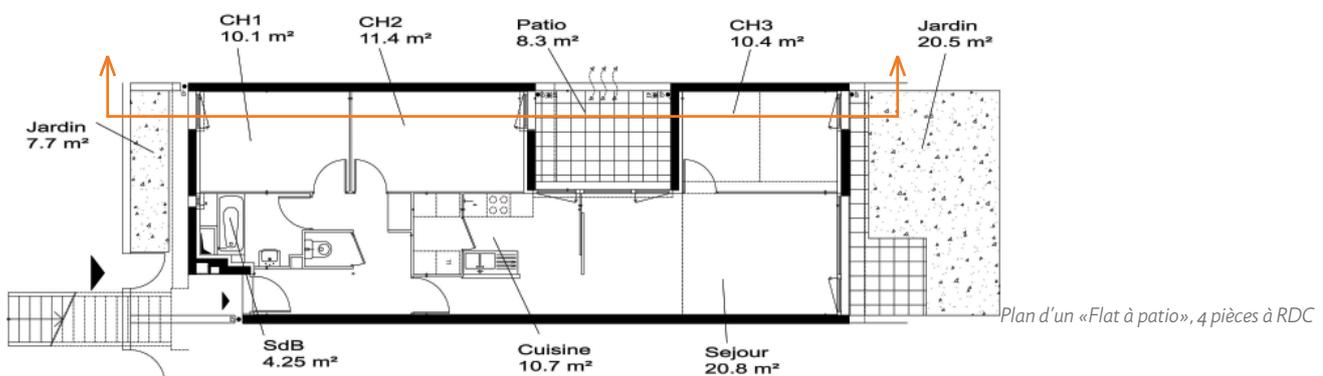
La *Cité Paysagère* compte 100 logements PLUS-CD et 2 PLAI dont les dimensions varient du T2 au T5 afin de répondre à la diversité des familles relogées. À l'exception des bâtiments d'angles où la forme des logements est singulière, l'opération décline trois grandes typologies : les « flat à patio », les « duplex montants » et les « duplex descendants ».

Balcon, terrasse, patio ou jardin privatif, tous les logements sont traversants et bénéficient de prolongements extérieurs qui affirment la caractère « paysager » de l'opération tout en intégrant de nouveaux usages par rapport à la barre «A» démolie. Les habitants apprécient particulièrement ces espaces extérieurs qu'ils se sont appropriés mais beaucoup regrettent la diminution de certaines pièces comme la cuisine dans laquelle ils ne peuvent plus installer une table pour manger. Cependant, les architectes ont intégré le cellier dans

leur programme suite à une étude des modes d'habiter des locataires dans le bâtiment «A». Comme dans l'ancien logement, cette pièce supplémentaire permet de dégager la cuisine ouverte sur le salon et d'y installer les équipements électroménagers. La porte a souvent été supprimée pour dégager encore plus d'espace. À l'exception du cellier et d'un placard à l'entrée des logements, les architectes ont volontairement exclu les rangements intégrés car ils ont pris en compte les futurs locataires relogés qui arriveraient avec « leurs meubles dont ils ne veulent pas se séparer ».

### Les « flat à patio »

Les « flat à patio » sont des logements profonds de 17 mètres qui reprennent l'épaisseur du parking afin de minimiser l'étanchéité. Leur situation en rez-de-chaussée offre un rapport au sol privilégié dont les architectes ont tiré parti en dessinant une succession



« C'est un petit 4 pièces qui nous convient, parce qu'on a le jardin. L'été on est dans le jardin, ça nous fait une cinquième pièce quand même. Dans le patio, on met des coussins, ma femme vient lire et les enfants viennent jouer. »  
M. U., habitant



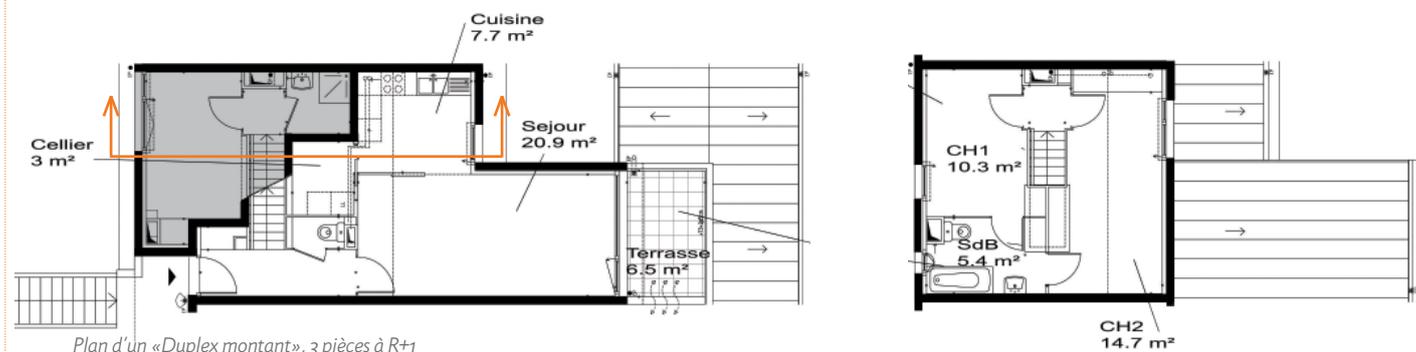
de prolongements extérieurs. De natures variées, ils contribuent à la qualité des espaces intérieurs attenants. Un jardinet protégé par une clôture marque l'entrée et met à distance le logement de la «courée». Le plan s'articule ensuite autour d'un patio minéral, source de lumière naturelle au coeur du logement et vécu par les habitants comme une vraie pièce supplémentaire dans le prolongement du salon. A l'arrière, le jardin planté plus classique de 20 m<sup>2</sup> est associé à une terrasse qui devient un «salon extérieur» en été. L'extension de la surface dallée devant le séjour permet en effet aux locataires de sortir une table pour manger l'été.

L'organisation des chambres, en bande sur toute la longueur de l'appartement permet d'ouvrir chacune d'elle sur un espace extérieur protégé du vis-à-vis. Les deux chambres desservies par un dégagement à l'entrée définissent l'espace plus

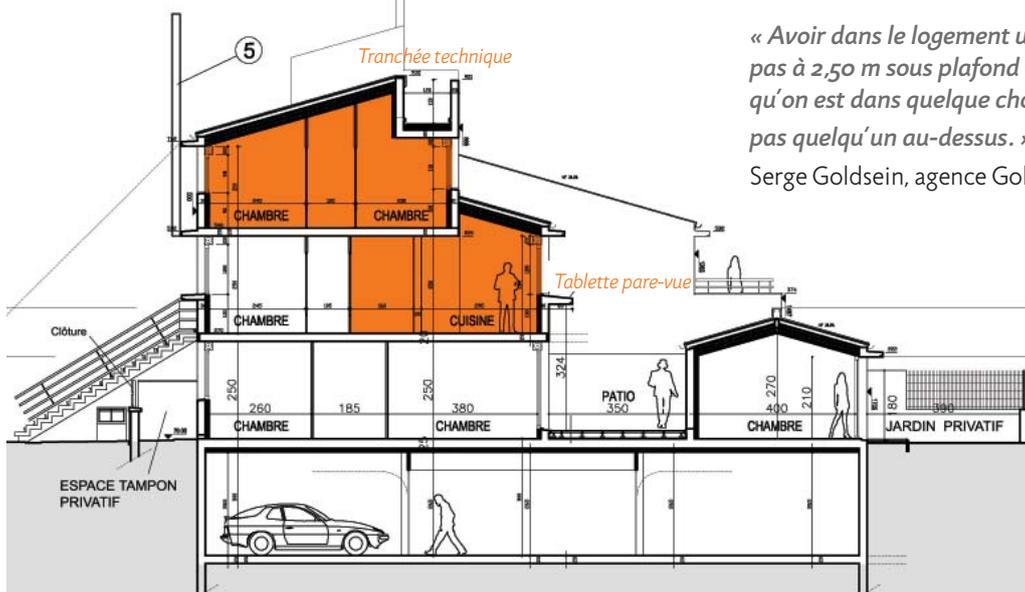
intime du logement tandis que la troisième, attenante au séjour, peut devenir bureau ou salle à manger en fonction des besoins du ménage.

### Les «duplex montants»

Ces appartements accessibles deux à deux par les escaliers droits depuis la «courée» s'organisent sur deux niveaux qui graduent l'intimité verticalement. En bas, le trio cuisine-séjour-terrasse représente la zone la plus collective où la famille reçoit ses invités. En haut, les chambres ouvrant chacune sur une salle de bain partagée et éclairée naturellement constituent les pièces plus privées. L'accès à la salle de bain par les chambres évite l'agrandissement du palier de desserte en haut des marches. Très vite, la question de la protection de l'intimité des logements et des espaces privatifs attenants s'est posée. En effet, la superposition des appartements produit des vues plongeantes que les



Plan d'un «Duplex montant», 3 pièces à R+1



Coupe sur un «Duplex montant»

« Avoir dans le logement un morceau d'espace qui n'est pas à 2,50 m sous plafond mais à 2,10 m, c'est le sentiment qu'on est dans quelque chose de plus individuel, qu'il n'y a pas quelqu'un au-dessus. »

Serge Goldsein, agence Goldstein



Situation d'un «Duplex montant»

architectes ont su limiter grâce à un dispositif de tablettes pare-vue de 60 cm, filant au dessus de la façade. Les architectes ont aussi su tirer parti de la contrainte des toitures en pente servant à camoufler les équipements techniques. Les espaces sous rampants deviennent une qualité pour l'intérieur, évoquant l'habitat individuel plutôt que la typologie intermédiaire superposée de l'opération.

### Les « duplex descendants »

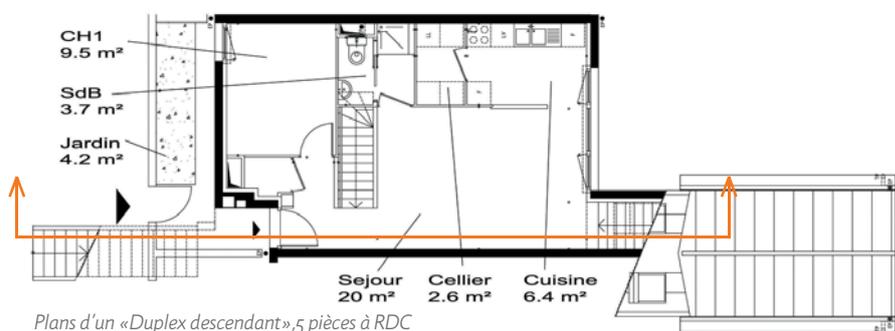
Situés dans la partie est du bâtiment A, les « duplex descendants » sont caractérisés par une pièce en saillie sur le jardin privatif. Accessible par un escalier depuis le salon, celle-ci peut accueillir une chambre d'ami, un bureau, un espace de bricolage lié au jardin, une buanderie... Cependant, cette pièce n'a pas été envisagée comme une « pièce en plus » lors de l'attribution des logements. Elle est utilisée comme chambre mais les habitants se plaignent du

froid en hiver à cause d'une isolation trop faible. Deux chambres sont regroupées en sous-sol avec une salle de bain et un large espace de rangement. L'emplacement des fenêtres au sud entraîne une vue plongeante sur les chambres depuis le jardin et la terrasse mais cela ne semble pas gêner les habitants rencontrés. Cependant, ils soulignent deux défauts dans le dessin de leur logement : l'ouverture d'une pièce d'eau associant WC et douche directement sur le séjour sans espace tampon et le jardin en contre-bas déconnecté de la cuisine.

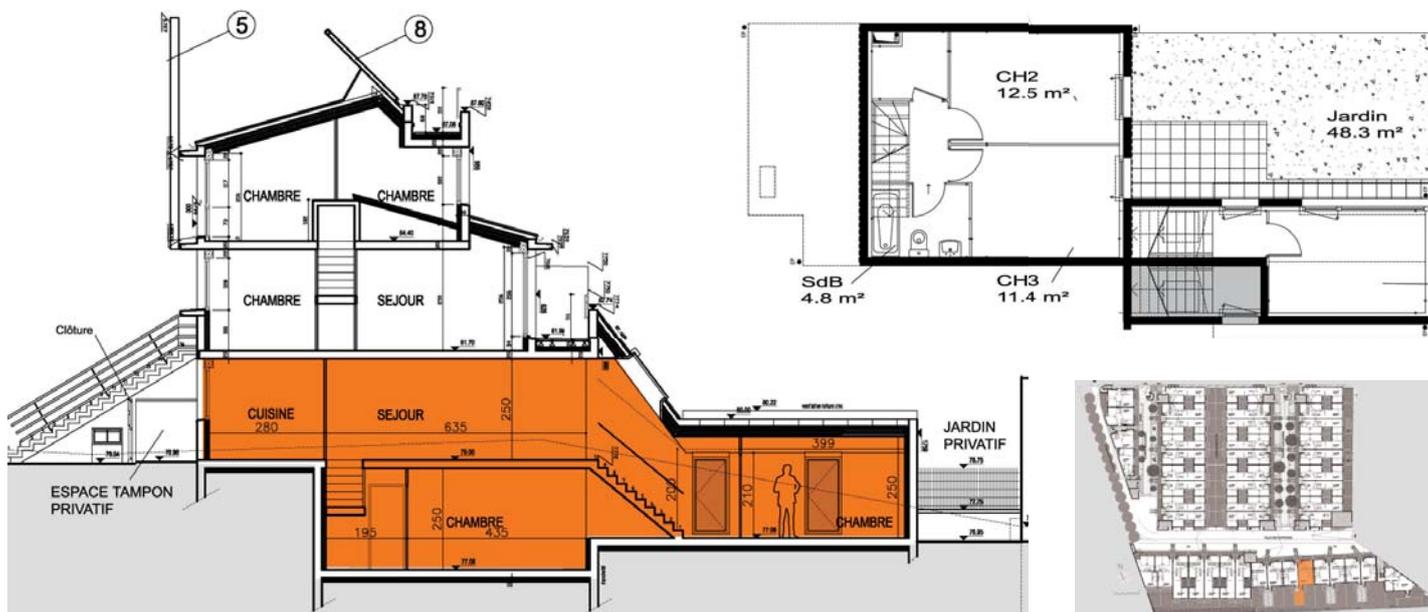
Les couloirs sont absents des plans, optimisant ainsi la dimension de chacune des pièces. La dimension confortable du jardin de 48 m<sup>2</sup> est aussi un véritable atout rendant possible une diversité de pratiques. Les concepteurs ont su proposer un ensemble collectif convivial tout en intégrant les qualités de l'habitat individuel.

*« Le problème du jardin c'est qu'il est en contre bas... Ce qui n'est pas pratique en fait, c'est qu'il faut descendre à chaque fois si on veut manger dehors. Il faut descendre la vaisselle, la nourriture, enfin voilà, c'est pas pratique, faut rien oublier. »*

Mme. L, habitante



Plans d'un « Duplex descendant », 5 pièces à RDC



Coupe sur un « Duplex descendant »

Situation d'un « Duplex descendant »

## Entretien et plan habité de M. U, habitant d'un « flat patio » T4



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

Espaces de rangements prévus dans le logement (en gris) et ajoutés par les habitants (en orange)

-  Télévision
-  Synthétiseur
-  Chaise de bureau
-  Trépied à guitare
-  Séchoir à linge
-  Vivarium

Le logement de M. U est un T4 de 75 m<sup>2</sup> orienté est-ouest, il y vit avec sa femme et ses deux enfants. En passant d'un logement T3 que la famille occupait dans un autre quartier d'Arcueil au T4 de la *Cité Paysagère*, la qualité de vie de M. U s'est grandement améliorée, en partie grâce au jardin et au patio, véritable espace de confort quotidien.

« C'est vachement éclairé ici. Avec le patio, avec notre jardin. [...] On a du soleil à partir du matin. Et l'été on a du soleil jusqu'à 5h de l'après midi. »

M. U, habitant

M. U n'a pas obtenu l'appartement après un processus de relogement comme la plupart des locataires de la *Cité Paysagère*, il a donc bénéficié d'une plus longue période d'installation qu'il a utilisé pour changer plusieurs éléments de finitions de l'appartement.

« J'ai tout changé [...] j'ai enlevé le lino, [...] On a refait les peintures, le sol on a mis du parquet flottant, et dans la salle de bain et la cuisine on a mis du carrelage. [...] Parce qu'on voulait être chez nous... »

M. U, habitant

L'inconvénient majeur est le manque de rangement prévus dans le logement, il n'y a en effet qu'une seule petite penderie pour la famille et le cellier. M. U a donc fabriqué quelques meubles pour les chambres et à ajouté des armoires extérieures dans le patio et le jardin.

« Le seul souci, c'est les rangements, c'est un gros problème ça. Mais j'ai manqué de pas prendre l'appartement à cause de ça ! Parce que franchement je savais pas où mettre toutes mes affaires. »

M. U, habitant

## Entretien et plan habité de Mme L, habitante d'un duplex descendant T5

L'appartement de Mme L est un T5 orienté nord sud d'environ 90 m<sup>2</sup>. Alors que Mme L ne vit plus qu'avec deux de ses enfants et son mari, la taille de l'appartement et la chambre à l'entrée lui conviennent parfaitement pour son travail à domicile.

*« J'avais cette chambre qui était vraiment attenante à la porte, alors ça laissait un espace travail et mon espace personnel. Les clients n'empiètent pas sur mon espace de vie à moi, comme ça je les reçois et ils savent que là c'est vraiment réservé à leurs enfants. »*

Mme L, habitante

Les chambres situées au niveau bas profitent des espaces résiduels sous les escaliers qui ajoutent, en plus des celliers et débarras déjà prévus, de la place pour le rangement.

*« En fait là, c'est la descente de l'escalier qu'ils ont laissé ouverte, donc j'ai mis tout les jouets de mon fils. »*

Mme L habitante

Il existe une grande différence thermique entre les chambres des deux niveaux bas. En effet, la chambre isolée, au niveau du jardin, même si elle offre un rapport privilégié avec l'extérieur est la pièce la plus froide de l'appartement.

*« Ma chambre qui est justement en rez-de-jardin, est beaucoup plus froide que les autres pièces, parce que à mon avis, l'isolation là, elle a été moins bien étudiée. Quand, ici j'ai 21-22 degrés, je descends en bas, je vais avoir 15 degrés, enfin tous les murs sont froids. »*

Mme L, habitante

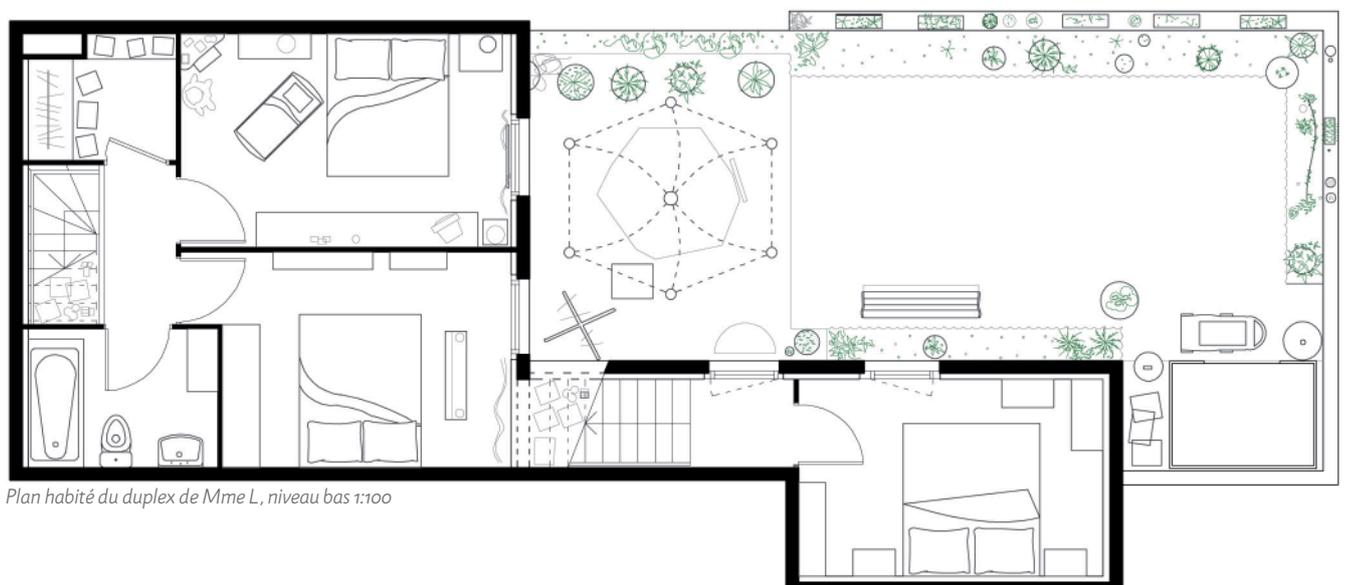
Les radiateurs ont été changés la première année par le bailleur, mais les demandes d'isolation supplémentaires ont été rejetées.

*« La chambre en bas, on leur a demandé de mettre un peu d'isolant ils nous ont dit que c'était pas possible. [...] En été on a trop chaud et en hiver on a trop froid. La chambre j'y vais pour dormir, voilà c'est tout. [...]»*

Mme L, habitante



Plan habité du duplex de Mme L, niveau haut 1:100



Plan habité du duplex de Mme L, niveau bas 1:100

## Comparaison du duplex descendant de M. et Mme R avec celui de Mme L

La visite de deux duplex identiques, habités par des familles assez différentes a permis d'observer deux manières d'occuper les espaces. Les chambres peuvent accueillir des organisations variées alors que les séjours ont des occupations assez similaires. Il a également été observé que des espaces tels que les prolongements extérieurs sont particulièrement bien appropriés par les locataires. M. et Mme R vivent avec leurs 4 enfants dans le même duplex T5 de 90 m<sup>2</sup> orienté nord-sud que Mme L.

### Chambres enfants du niveau bas

Chez les deux familles, la répartition des chambres s'est faite sensiblement de la même manière. Les parents se sont installés dans la chambre en rez-de-jardin, et les enfants dans les chambres au niveau le plus bas. Les dimensions assez grandes des chambres d'enfants (12,5 m<sup>2</sup> et 11,4 m<sup>2</sup>) permettent des aménagements et appropriations très différentes d'un logement à l'autre. L'espace laissé sous l'escalier est aussi exploité, avec l'installation d'une télé-

vision et un lecteur DVD en face d'un canapé.

### Séjours

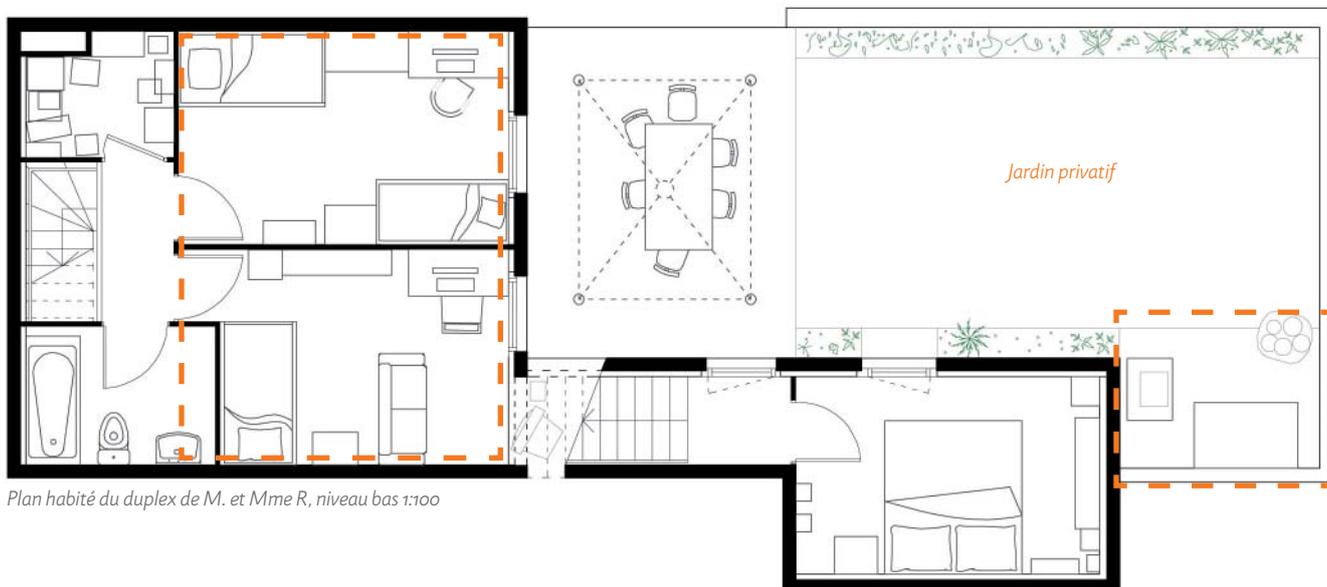
Le séjour, bien qu'il bénéficie d'une bonne taille et d'une lumière naturelle généreuse, ne laisse pas beaucoup de choix dans sa composition. Dans les deux appartements, les canapés et fauteuils s'appuient contre le seul mur libre de la pièce et créent ainsi un sentiment d'encombrement de l'axe de circulation, allant de l'entrée jusqu'aux escaliers menant au jardin.

### Jardins avant et arrière

Pour les deux familles, le jardinet à l'entrée du logement sert de garage à poussettes pour l'une et à vélos pour l'autre. Les jardins à l'arrière sont plus ou moins fleuris mais le plan révèle des usages communs : la large terrasse permet aux familles de manger à au moins six personnes. Le retournement au fond du jardin accueille dans les deux cas un espace de rangement, invisible depuis la terrasse.



Plan habité du duplex de M. et Mme R, niveau haut 1:100



Plan habité du duplex de M. et Mme R, niveau bas 1:100

# 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

- > Ronan Cavarec, chargé d'opération et Evelyne Saget-Lethias, responsable du pôle développement à OPALY, le 4 novembre 2011
- > Serge et Lipa Goldstein, architectes, le 5 décembre 2011
- > Frédéric Marcel, Chef de secteur, Eiffage, le 29 novembre 2011

### HABITANTS RENCONTRÉS

- > M. et Mme R : des habitants âgés de 45 ans environ, rencontrés le 16 novembre 2011. Anciens habitants de la barre «A» de la Vache Noire, ils vivent avec leurs 4 enfants dans un duplex T5 descendant de 90 m<sup>2</sup> avec un grand jardin en niveau bas.
- > Mme L : une habitante âgée d'environ 45 ans, rencontrée le 16 novembre 2011. Ancienne habitante de la barre «A» de la Vache Noire, elle vit avec son mari et ses deux plus jeunes enfants. Son logement est aussi son lieu de travail, c'est un duplex descendant T5 de 90 m<sup>2</sup> avec un grand jardin au niveau bas.
- > M. et Mme A : des habitants âgés de 75 ans environ, rencontrés le 2 décembre 2011. Anciens habitants de la barre «A» de la Vache Noire, ils vivent au premier étage dans logement T3 de 66,9 m<sup>2</sup>.
- > M. U : un habitant âgé de 45 ans environ, rencontré le 5 décembre 2011. Habitant d'Arcueil depuis plusieurs années, il a obtenu ce logement T4 à rez-de-chaussée de 75 m<sup>2</sup> avec jardin et patio à la suite d'une demande de longue date à la mairie.

## BIBLIOGRAPHIE

### SITE INTERNET

- > Site de l'aménageur : <http://www.sadevg4.fr>, consulté en novembre 2011

# Critères de qualité

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

Relativement bien située sur la RN20 à proximité de la porte d'Orléans, la ZAC de la Vache Noire intègre dès l'origine la recherche de mixité sociale et programmatique, afin de renouveler en profondeur l'image du quartier. Après référendum, la barre principale est démolie et un travail de concertation approfondie avec les futurs locataires s'ensuit : elle prend notamment la forme d'une charte définissant les priorités de relogement.

La conception de la *Cité Paysagère* est élaborée par l'Agence Serge et Lipa Goldstein, choisie sur concours : l'opération, menée avec soin par les architectes, constitue un « cas d'école » pour OPALY, dont c'est la première réalisation neuve importante depuis de longues années.

## INSERTION URBAINE

En opposition à l'implantation de l'ancienne barre démolie - qui fermait le quartier - la volonté de l'équipe municipale est d'ouvrir le secteur sur la ville. Les hauteurs des nouveaux bâtiments et leurs dispositions en plan, notamment de la *Cité Paysagère*, tendent à favoriser fluidité des espaces et transition douce entre les différents gabarits.

Les intentions du début sur « l'ouverture des espaces » entre public et privé se heurtent toutefois à une réalité faite de besoin de sécurité et d'impératifs de gestion.

## DIMENSION ESTHÉTIQUE

La volonté des architectes, soutenue par OPALY, est avant tout de donner l'image d'un ensemble accueillant et convivial ; la référence aux cités-jardins est introduite dans le programme du concours. Le traitement architectural reste donc sobre et s'inspire des qualités du pavillonnaire de l'entre-deux-guerres : formes simples, finesse des détails, qualité et pérennité des matériaux...

## FONCTIONNALITÉ, HABITABILITÉ, VALEUR D'USAGE

Le postulat de l'opération est de ménager une façon d'habiter plus « en direct avec le sol », d'où le choix d'une disposition en individuel superposé qui favorise la vie communautaire. Le travail approfondi sur l'ensemble des espaces de la vie quotidienne, aussi bien extérieurs qu'intérieurs, aboutit à des typologies extrêmement riches et diversifiées sur un ou plusieurs niveaux. Dans leur ensemble, les locataires interrogés sont satisfaits de leur logement.

## CHOIX CONSTRUCTIFS ET TECHNIQUES

Le procédé est celui très classique de la construction en béton avec trame de refends suivant celle des parkings. Un système constructif plus léger en ossature métallique a été envisagé au début du projet et aurait peut-être pu permettre un surcroît de possibilités.

## INNOVATION

Elle se situe essentiellement sur la création d'une nouvelle typologie d'habitat intermédiaire, sur parcelle longue et étroite, venant enrichir la réflexion en ce domaine.

## DIMENSION ENVIRONNEMENTALE

La *Cité Paysagère* est intéressante sur deux points : le premier concerne le travail sur les espaces plantés et la gestion des eaux pluviales au sein de l'opération, le second est l'introduction de panneaux solaires pour l'eau chaude sanitaire, encore peu répandue à l'époque de la construction.

# Fiche technique

## 102 LOGEMENTS SOCIAUX NEUFS DE LA CITÉ PAYSAGÈRE

**Programme** : 102 logements sociaux neufs

(100 PLUS-CD + 2 PLAI)

**Nombre de pièces des logements** : T2 au T5

**Surfaces des logements** : T2 (51,11 m<sup>2</sup>), T3 (68,60 m<sup>2</sup>),

T4 (81,07 m<sup>2</sup>), T5 (93,22 m<sup>2</sup>)

**Orientations des logements** : double, est-ouest principalement

**Pièces supplémentaires** : celliers, buanderies, balcons, terrasses, patios, et jardins

**Types d'interventions** : démolition, construction neuve

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

### LOCALISATION

**Adresse** : rue du Général de Gaulle, 94110 Arcueil

**Contexte** : Tissu hétérogène (bureaux R+7, immeubles de logement R+5, pavillonnaire)

**Nombre d'habitants dans la commune** : 19 847 hab. (2008)

### INTERVENANTS

**Maîtrise d'ouvrage** : OPALY

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

**Maîtrise d'oeuvre** : Agence Goldstein Lipa et Serge

**Bureaux d'études** : CET Ingénierie

**Entreprise générale** : Eiffage

**Gestionnaire** : OPALY

### Calendrier

**Concours** : 2004

**Étude** : 2005

**Chantier** : octobre 2006 - juillet 2008

**Livraison** : septembre 2008

### SURFACE

**Parcelle** : 8 758 m<sup>2</sup>

**SHON** : 9 237 m<sup>2</sup>

**SH** : 6 850 m<sup>2</sup>

### COÛTS

**Coûts travaux** : 16 460 285 € TTC (valeur juillet 2009)

### MATÉRIAUX

**Structure, planchers et murs de refends** : béton coulé sur place

**Revêtements murs extérieurs** : enduit monocouche, pâte de verre et plaquettes de brique

**Isolation murs extérieurs** : polystyrène (ép. 80+10 mm)

**Toiture** : zinc

**Isolation toiture** : polyuréthane (ép. 80+10 mm)

**Menuiseries extérieures** : aluminium laqué

**Revêtements de sol extérieur** : béton désactivé, briques et dalles béton

**Revêtements de sol intérieur** : thermoplastiques souples

### ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

**Chauffage** : 3 chaudières gaz à condensation 580 kW Dediétrich / C310-570 ECO

**Eau chaude sanitaire** : 2 ballons de 2000 litres

**Ventilation** : Ventilation mécanique contrôlée hygroréglable type B (Aldes)

**Energie renouvelable** : panneaux solaires thermiques 200 m<sup>2</sup> (30% besoins d'ECS) CLIPSOL / distrisol Pro CEG 367

### DISTINCTIONS

**Label** : Qualitel HPE 2000 (obtenu le 6/02/2008)

**Prix** : «Qualité de l'habitat» du CG du Val-de-Marne



UNION  
RÉGIONALE  
DES CAUE  
D'ÎLE-DE-FRANCE



Rédaction : Laure Boudès (architecte chargée de mission, URCAUE), Clément Rigot (architecte-ingénieur, URCAUE), Sarah Piacentino (architecte chargée de mission, URCAUE), Anne-Marie Monier (architecte, CAUE 94).  
Conseils méthodologiques : Agnès Deboulet et Rainier Hoddé (LAVUE, UMR 7218 du CNRS)  
Graphisme : CHEERI  
Contact : contact@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)