

**Architecte :** Cremonini-Lauvergeat & Paccard

**Maître d'ouvrage :** Adoma (ex-Sonacotra)

**Adresse :** 2 avenue des Noés, 78320 La Verrière,  
6.068 habitants (source INSEE, 2005)



Vue extérieure sur le jardin, extrait © Hervé Abbadie

*La résidence sociale « les Noés » se situe entre un quartier pavillonnaire et le quartier d'habitat social du Bois-L'Etang de la Verrière. Sa réalisation s'inscrit dans le cadre de la démolition en cinq phases d'un foyer des années 1970 et la construction d'une nouvelle résidence sociale composée de logements autonomes sur une partie des terrains laissés libre par la démolition.*

**Programme :** résidence sociale de 200 studios avec services

**Date de livraison :** mai 2006

**Surface :** 5224 m<sup>2</sup>

**Coût de l'opération :** 11 184 128 € TTC coût global de l'opération / coût travaux de la nouvelle opération de construction : 5 400 000 € HT



UNION  
RÉGIONALE  
DES CAUE  
D'ÎLE-DE-FRANCE



*Note liminaire :*

Une résidence sociale, définie par décrets en décembre 1994, constitue pour les collectivités locales un nouvel outil de lutte contre l'exclusion dans le domaine du logement. Véritable maillon dans le parcours du logement, la résidence sociale s'ouvre à tous les publics ayant des difficultés pour trouver un logement.

Construit en 1972 par la société HLM Trois Vallées, aujourd'hui disparue, un foyer de travailleurs migrants dont la gestion revenait à la Sonacotra, se composait à l'origine de 498 chambres individuelles réparties en trois bâtiments de 5, 7 et 9 étages sur un terrain situé entre le quartier d'habitat social de Bois-L'Étang et une zone pavillonnaire proche du centre ville. Le foyer fait face à une ligne de voie ferrée.

La configuration architecturale et urbaine du foyer, archétypale des années 70, l'obsolescence du bâti disproportionné à l'échelle de la ville, l'effet de surpopulation, les difficultés sociales, sanitaires, sécuritaires et gestionnaires, de même que son absence de réhabilitation portant préjudice à l'image de la commune, ont conduit à concevoir un projet d'ensemble de reconstruction de résidence sociale.

Dès 1988, à la demande de la ville qui souhaitait diminuer la capacité d'accueil de ce foyer, la Sonacotra (future Adoma) et HLM Trois Vallées, en accord avec la Préfecture des Yvelines, procèdent à la fermeture de cinq étages.

En 2000, la commune de la Verrière, la Sonacotra et le SAN de la ville nouvelle de St-Quentin-en-Yvelines signent un protocole d'accord dans lequel est prévu une opération de reconstruction-démolition du foyer selon un calendrier précis, une réduction de sa capacité d'accueil de manière significative (un gel des accueils s'est opéré) mais pas excessive, selon un processus graduel en fonction de la capacité d'accueil de ce type de structure par la ville. Le projet participe à la requalification du quartier situé dans le périmètre du Grand Projet de Ville.

En 2002, la Sonacotra se porte acquéreur du foyer et propose de démolir le foyer actuel, composé de trois ailes et d'une partie centrale regroupant les paliers d'étages et les deux cages d'ascenseurs en cinq phases et de reconstruire une nouvelle résidence sociale de 200 logements, tous autonomes, sur un terrain laissé libre par la démolition d'une aile existante à R+7.



Vue aérienne © Google Earth



Vue extérieure sur l'avenue des Noés © Hervé Abbadie



Cette construction et son nouveau dimensionnement doivent faciliter la mixité sociale du secteur, la capacité du foyer ayant pu approcher les 10% de la population de La Verrière.

Le phasage est le suivant :

1ère phase : en janvier 2002 : réhabilitation de quatre niveaux d'une des ailes pour reloger une partie des résidents de l'aile vouée à la démolition.

Un concours d'architecture est remporté en mai 2002 par le cabinet Cremonini-Lauvergeat & Paccard. Son projet s'est distingué par sa qualité architecturale avec des bâtiments bien intégrés dans le tissu pavillonnaire, une bonne prise en compte des contraintes d'urbanisme et un respect de l'enveloppe financière prévisionnelle, un respect des usages et une attention particulière au fonctionnement.

2ème phase : en juin 2003, démolition de l'aile à R+7

3ème phase : entre 2004-2006 : chantier de la nouvelle résidence sociale

Livraison du chantier et ouverture de la résidence sociale : mai 2006

4ème phase : 2007-2008 : démolition du reste du foyer

5ème phase : rétrocession du terrain restant à la ville de la Verrière qui y prévoit une extension des équipements publics mitoyens : un gymnase et le groupe scolaire.

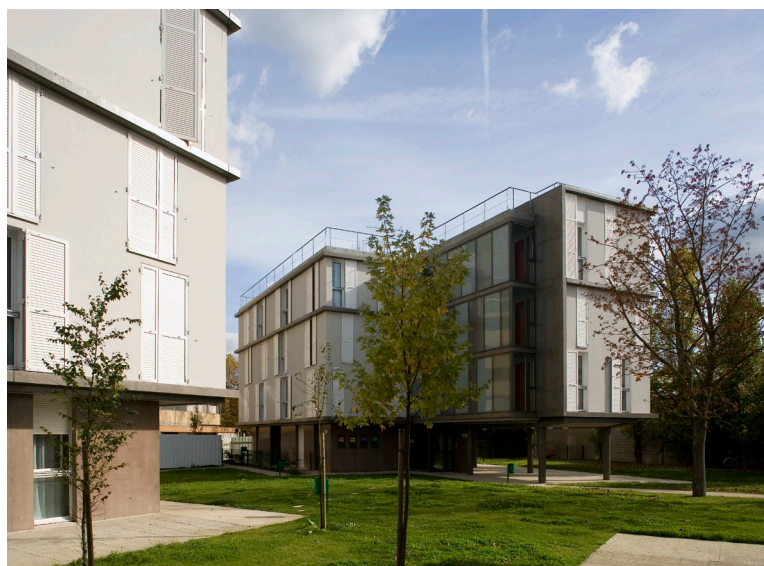
L'opération est financée par une subvention d'État PLA d'intégration, une subvention d'État démolition, une prime d'Etat, une Subvention SAN Saint-Quentin-en-Yvelines, une subvention 1% patronal, un prêt collecteur 1% patronal, un fonds propre Sonacotra.

Construite sur un terrain de 5800m<sup>2</sup>, la résidence comprend 5 bâtiments de 3 étages orientés est-ouest sur un rez-de-chaussée commun, l'ensemble situé au cœur d'un jardin paysager. Sans grande massivité, les bâtiments disposés en peigne permettent d'éclairer à nouveau l'avenue, d'offrir désormais des pignons aux voies ferrées et des transparences entre l'espace public et le jardin de la résidence et de jouer sur l'ensoleillement des logements.

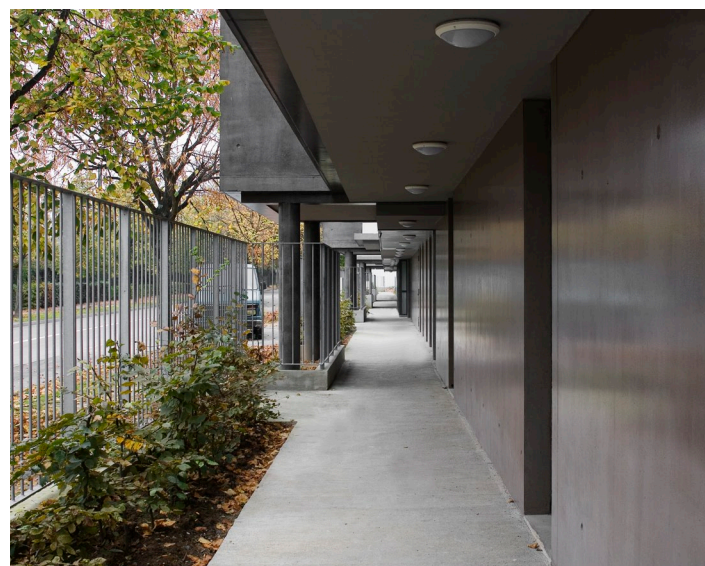
Les services communs en béton lasuré sont en rez-de-chaussée et comprennent une cafétéria, un parking de 50 places à terme, un parking vélos, une laverie, un bureau de gestion Adoma, un espace accueil, une salle de réunion et d'animation, un local drap, stockage de meubles, encombrants...On y accède par un trottoir extérieur protégé



Vue sur le coeur d'îlot © Christelle Lecoeur



Vue extérieure sur le jardin © Hervé Abbadie



Vue de la rue intérieure protégée © Hervé Abbadie



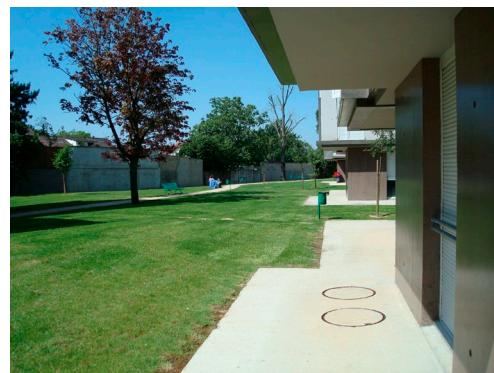
en liaison visuelle directe avec l'avenue et en liaison directe avec le parc. Ce trottoir permet de décoller les trois niveaux de logements, rythmés par la présence de volets battants non symétriques toute hauteur, de décalages des fenêtres et du marquage du dernier niveau. À l'échelle des pavillons environnants, chaque bâtiment en béton avec enduit clair comprend 40 logements. Posé sur un léger socle par rapport au jardin, il a son propre hall d'entrée identifiable, avec digicode, boîtes aux lettres, escaliers non encagés et ascenseur. Lieux de rencontre entre les résidents, les parties communes sont éclairées naturellement et permettent des transparences sur les coursives et des fuyantes paysagères profondes.

**La préoccupation du maître d'ouvrage** résidait principalement dans la gestion et le bon fonctionnement de la résidence, avec une rationalisation des espaces, sans unité de vie immense. Il souhaitait un établissement qui interprète un changement d'attitude, de gestion, d'architecture, avec le passage à l'autonomie aussi bien du logement que du résident.

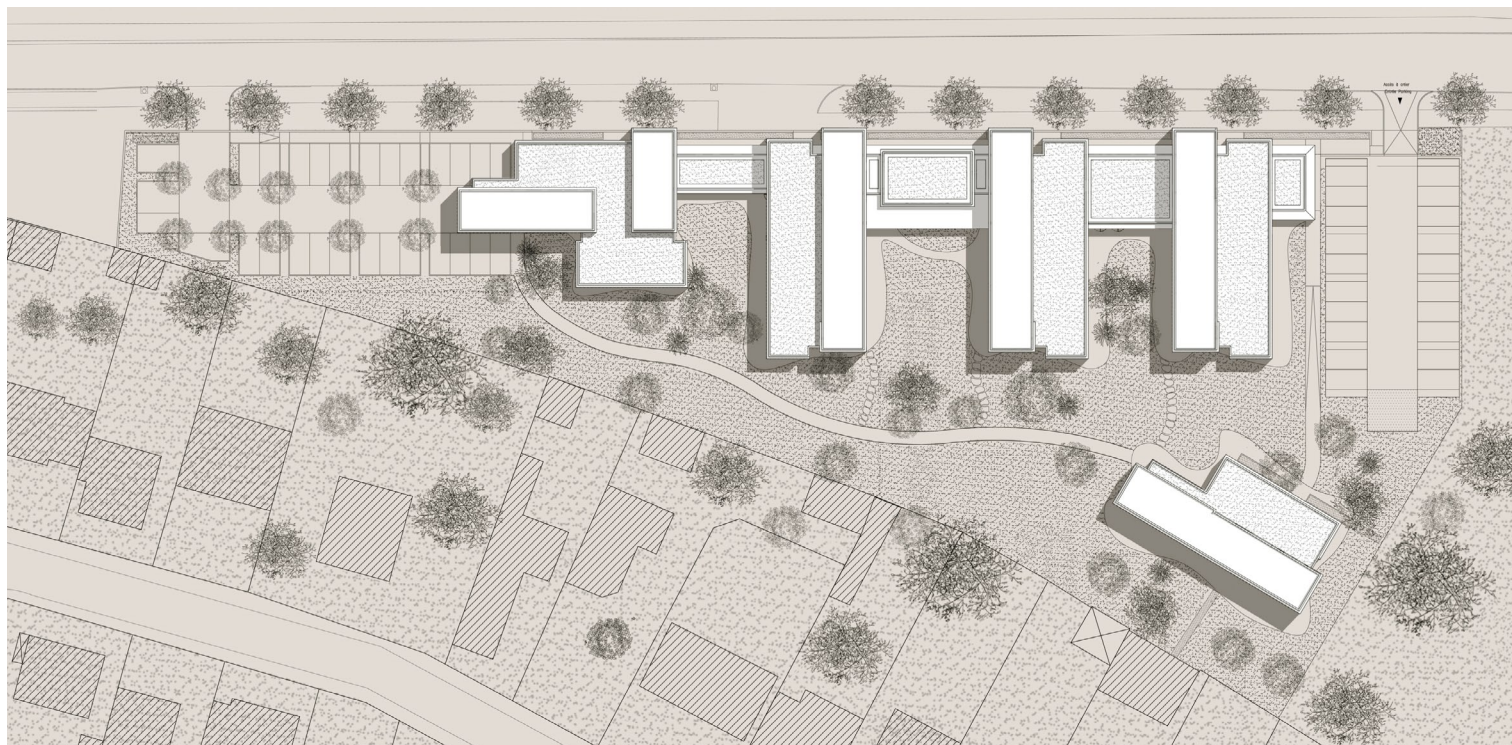
Les 200 studios sont entièrement meublés et équipés et permettent la totale autonomie du résident, contrairement au foyer. De nombreuses configurations et typologies sont présentes. Malgré de petites surfaces, l'espace travaillé dans sa largeur se dilate. La présence de grandes fenêtres verticales étroites en renforce l'effet.

180 studios de 15m<sup>2</sup> sont équipés d'une salle d'eau et de WC ainsi que d'une petite cuisine. 20 studios de 20m<sup>2</sup> sont équipés d'une salle d'eau et de WC ainsi que d'une petite cuisine adaptés pour les personnes à mobilité réduite.

**La résidence accueille** en priorité 200 résidents du foyer d'origine qui peuvent rester autant qu'ils le souhaitent dans la résidence. Les nouveaux arrivés occupent un studio pour une durée maximale de 18 à 24 mois, ce logement devant être pour eux un tremplin. Lorsqu'un logement se libère, une réservation peut être réalisée par la ville pour ses citoyens : salariés en mobilité professionnelle, personnes seules éprouvant des difficultés particulières d'accès au logement, jeunes en insertion professionnelle, étudiants dans la limite des 20%. Une Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) a été confié au PACT-ARIM 78 par la Sonacotra afin de reloger les résidents appelés à quitter le foyer d'origine.



*Vue de la promenade protégée  
© Christelle Lecoœur*



*Plan masse © Cremonini-Lauvergeat & Paccard*

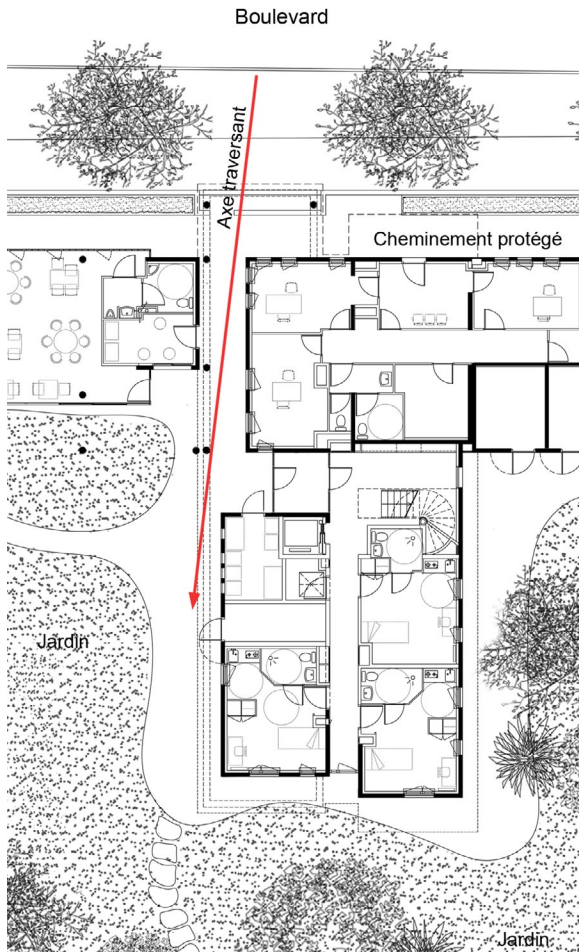




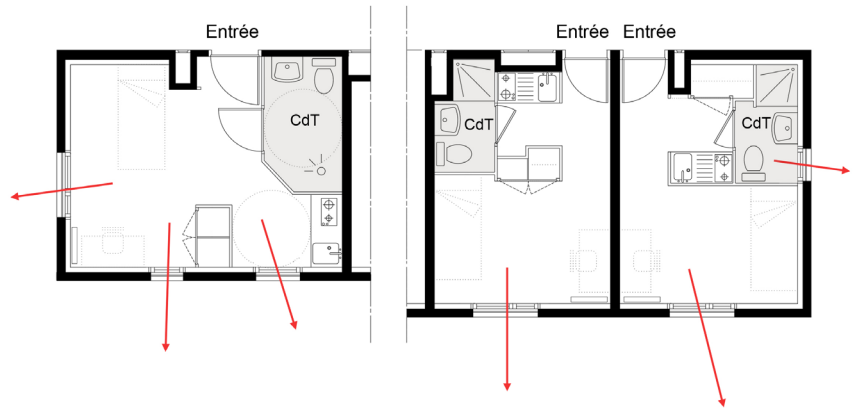
Élévation sur l'avenue des Noés © Cremonini-Lauvergeat & Paccard



Plan du rez-de-chaussée © Cremonini-Lauvergeat & Paccard



Plan du rez-de-chaussée, extrait © Cremonini-Lauvergeat & Paccard



Plan des chambres, différentes typologies © Cremonini-Lauvergeat & Paccard

# Critères de qualité

## Historique du projet

Le projet de renouvellement du foyer et du passage à un mode de résidence et à l'autonomisation des résidants s'établit sur une période très dilatée, ponctuée de nombreux phasages. Plus de 10 ans sont nécessaires pour réaliser cette opération d'envergure qui révolutionne le mode de vie et d'habitat et fait basculer les résidants du foyer sur un mode individuel et non plus communautaire, mode que certains connaissent et vivent au quotidien depuis plus de trente ans. D'une immense unité de vie initiale avec locaux collectifs, naissent de petites entités autonomes individuelles. Le long terme a permis un résultat de qualité, avec un programme très rationnel réalisé en macros lots.

## Programmation, montage et conduite de l'opération, gestion de l'opération

La conduite et le montage d'opération sont à souligner pour le suivi du phasage, des financements et du protocole d'accord entre les différentes parties.

Il s'agit aussi d'une restructuration en profondeur du parc immobilier d'Adoma, ex Sonacotra, en vue d'une meilleure gestion, d'une meilleure image dans la ville et d'une volonté de mixité sociale et d'ouverture à de nouvelles populations aussi bien masculines que féminines ce que le foyer ne permettait pas. Aujourd'hui, 12 résidentes vivent aux «Noés» liées à un projet social avec les étudiants ce qui permet aussi de rajeunir la résidence.

## Fonctionnalité, valeur d'usage, habitabilité

Cette opération offre une bonne rentabilité de la surface : 200 logements en R+3 sur un terrain de 5800m<sup>2</sup>. De même les surfaces des studios se sont agrandies par rapport au foyer de manière remarquable.

La maîtrise d'œuvre a été très à l'écoute de la maîtrise d'ouvrage et des chargés d'exploitation et a offert de nombreuses configurations de logement rationalisé suivant les vues et les implantations. Certaines offrent un coin bureau plus généreux, d'autre, une fenêtre dans la salle de bains, un coin cuisine plus grand, plusieurs ouvertures

de taille variable si elles bénéficient d'un angle. De même, l'implantation de la porte d'entrée varie suivant les studios. Travaillé sur la largeur, l'espace se dilate encore plus par la présence de fenêtres toute hauteur ouvrant sur l'extérieur. Des placards et des solutions de rangement sont proposés: tablette dans la cuisine... Le sol est en pvc imitation parquet. Des détails qui marquent l'image générale de la résidence. Par ailleurs, un certain nombre de logements sont adaptables aux personnes à mobilités réduites. Ouvrant sur le jardin, les logements en rdc sont vécus positivement.

Le fait de regrouper les services au niveau de la rue et du rez-de-chaussée facilite leur accès tout en générant un espace tampon entre l'espace public et le cœur d'îlot où l'on retrouve les logements. Le trottoir intérieur permet à la fois de protéger et de desservir le cœur d'îlot paysager et de créer un espace transitoire à l'avenue tout en reculant le front bâti du rez-de-chaussée.

Rappelons que la rationalisation des espaces de circulation, la facilité d'identification et de repérage des espaces, c'est-à-dire le fonctionnement global de la résidence ainsi que la gestion et le nettoyage, étaient des axes majeurs du programme.

## Insertion urbaine

La nouvelle résidence devait rompre avec l'architecture obsolète et hors d'échelle du foyer dont une aile à R+9 plongeait l'avenue dans l'obscurité.

Aux anciennes ailes à R+5, R+7 et R+9 du foyer, la résidence oppose différentes petites entités, fractionnées et autonomes.

Celles-ci s'implantent en peigne, redonnent un caractère plus « serein » à l'avenue et l'éclairent.

Elles bénéficient d'une meilleure orientation des logements par un ensoleillement est-ouest.

Pertinente, cette implantation permet aussi d'offrir des pignons sur la façade faisant front à la voie ferrée et d'offrir un ensoleillement est-ouest aux studios et un jardin au sud.

La hauteur du bâti est limitée à R+3. La résidence redonne une échelle urbaine à l'avenue sans créer un front massif face au parcellaire pavillonnaire qui se déploie sur l'arrière.

# Critères de qualité

Les transparences au rez-de-chaussée permettent une dilatation de la parcelle et une respiration le long de l'avenue relayée par ce trottoir intérieur protégé qui court sur tout le site et qui permet de recréer un lien social avec l'espace public, par son parallélisme à l'avenue et une ponctuation dans les parcours. Un regret, le manque de transparence totale de la cafétéria comme articulation entre la façade rue et la façade jardin.

De fait, les résidants sont dans un rôle de proximité par rapport à la ville, ce qui leur permet de vivre différemment. Malgré la présence de grille et de portail, on ne ressent pas la fermeture d'une résidentialisation, mais l'urbanité.

## Dimension esthétique

Le projet joue sur des volumes simples, orthogonaux et clairs en béton. Seul le rez-de-chaussée en béton lasuré foncé marque sa différence et son retrait. Il joue aussi sur des éléments simples : de grandes fenêtres verticales en pvc blanc, des volets battants... La complexité des façades est introduite par tout un jeu sur l'aléatoire, des rythmes variables s'articulant entre les différents objets : ouvrants, fenêtres, volets. Cette complexité permet d'individualiser chaque façade, de la rendre autre, ce qui participe en un sens à la volonté d'autonomie à la fois du logement et du résidant. Au premier regard, de l'extérieur, toutes les façades semblent identiques dans leur sobriété mais toutes sont composées de manière autre, toujours à l'échelle du site et de son environnement pavillonnaire.

## Innovation

L'innovation réside dans le programme même de l'opération et dans les nouvelles orientations en matière de logement d'Adoma qui tentent de répondre aux problèmes contemporains en matière d'habitat.

L'innovation réside aussi dans certaines prestations pour ce type de logement, tels que le pvc imitation parquet ou les volets battants.



# Fiche d'identité *complète*

**Adresse** : 2 avenue des Noés, 78320 La Verrière

**Maîtrise d'ouvrage** : Adoma

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

**Contexte urbain** : quartier de Bois l'Étang, entre pavillonnaire et collectif, secteur en reconversion par l'extension d'un groupe scolaire et d'un gymnase

**Modalité du choix du maître d'œuvre** : concours

**Maîtrise d'œuvre** : Cremonini-Lauvergeat & Paccard

**Bureaux d'études** : Pouget : fluide, Betior : électricité et économie, Tecco : structure

**Entreprises** : en macros lots séparés

**Gestionnaire** : Adoma

**Calendrier** : 2002 : réhabilitation de quatre niveaux d'une des ailes pour reloger une partie des résidents de l'aile vouée à la démolition, concours ; 2002-2004 : études ; 2003 : démolition de l'aile composée de 7 étages ; 2004-2006 : chantier de la nouvelle résidence sociale ; mai 2006 : livraison du chantier, ouverture de la résidence sociale ; 2007-2008 : démolition du reste du foyer, rétrocession du terrain restant à la ville de la Verrière

**Type d'opération** : démolition-désamiantage-construction

**Contenu du programme** : résidence sociale de 200 studios avec services

**Mode de chauffage** : chaudière collective au gaz

**Surfaces** : (shon) 5224 m<sup>2</sup>

**C.O.S. de la parcelle** : la constructibilité du terrain n'a pas été consommée. Le programme des 200 logements a été établi en relation avec le Maire et le Préfet avec l'objectif de dé-densification du site et d'une configuration du projet pour une taille d'opération plus réduite et plus en rapport avec le secteur pavillonnaire mitoyen

**Coût de la construction** : 11 184 128 € TTC coût global de l'opération/ coût travaux de la nouvelle opération de construction : 5 400 000 € HT

**Contexte de l'opération** : démolition-reconstruction et adaptation de la résidence sociale

**Surcoût/ prix du marché engendré par l'exigence de qualité** : aucun

**Surface du logement** : 15 et 20 m<sup>2</sup>

**Nombre de pièces** : studio : 180 studios de 15 m<sup>2</sup> et 20 studios de 20 m<sup>2</sup> pour les personnes à mobilité réduite, meublés

**Orientation** : est / ouest

**Services et équipements** : une cafétéria, un parking de 50 places à terme, un parking vélos, une laverie, un bureau de gestion, un espace accueil, une salle de réunion et d'animation, un local drap, stockage de meubles, encombrants...