

OBSERVATOIRE DE LA QUALITÉ ARCHITECTURALE DU LOGEMENT EN ÎLE-DE-FRANCE

65 logements sociaux BBC ZAC des Sablons à Sarcelles (95)

Publication : Juin 2017

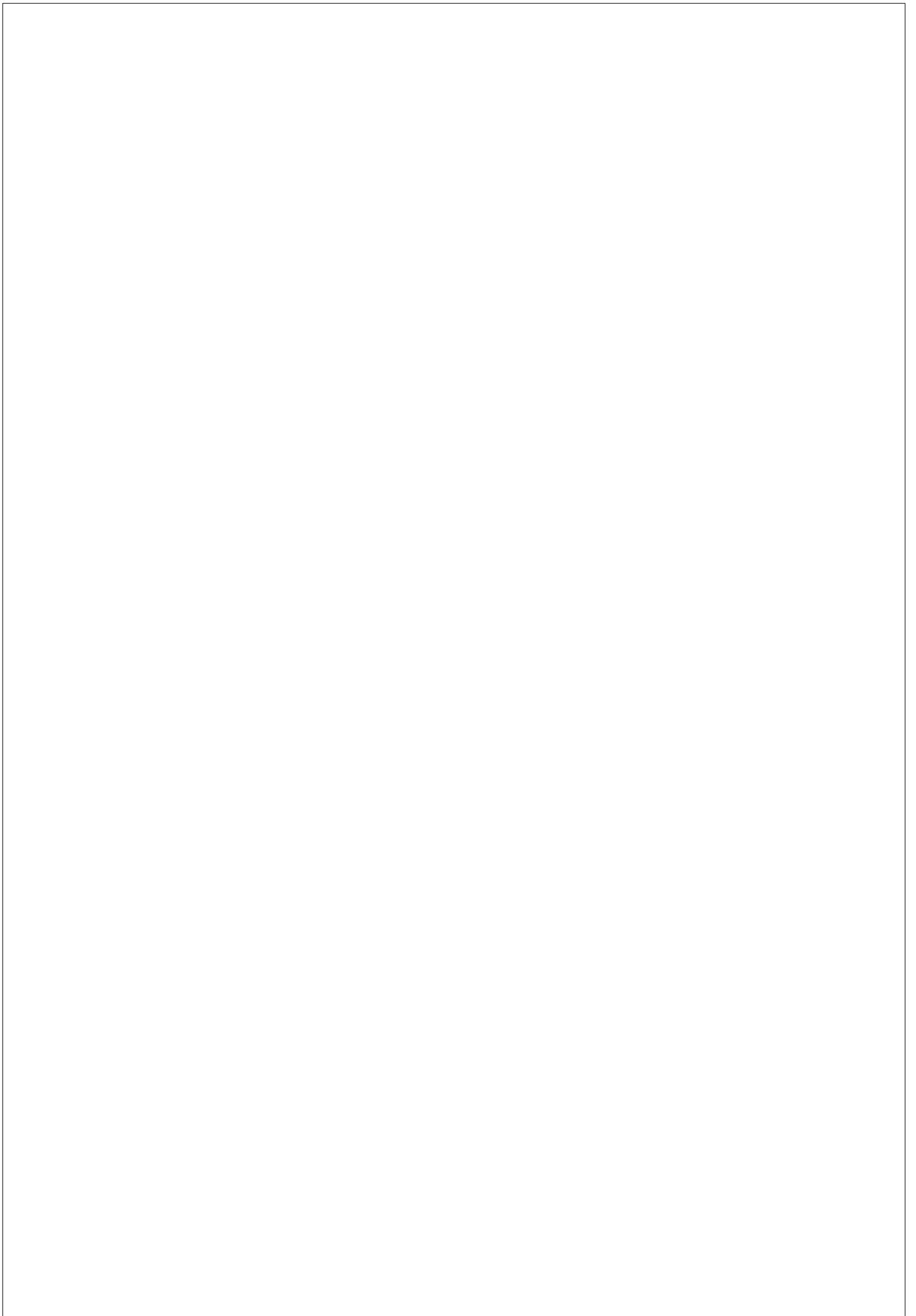


LES



CAUE

D'ÎLE-DE-FRANCE



Ce document a été réalisé dans le cadre de l'Observatoire de la qualité architecturale du logement en Île-de-France, créé en 2005 par les CAUE d'Île-de-France 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 les CAUE et analysés sur la base de 4 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 dernière évolution a été développée grâce à un partenariat avec le Centre de recherche sur l'habitat (CRH) du Laboratoire architecture, ville, urbanisme et environnement (LAVUE), unité mixte de recherche n°7218 du CNRS (www.lavue.cnrs.fr). Elle est basée sur une série d'entretiens qualitatifs menés sur échantillonnage (non représentatif) restreint d'habitants de chaque opération. En fonction du nombre de logements, 2 à 6 entretiens ont été réalisés avec les usagers, habitants ou gardiens d'immeuble. L'objectif de cette démarche exploratoire est, à partir des paroles des habitants, de révéler des pistes à explorer pour les maîtres d'ouvrage et maîtres d'œuvre.

L'ensemble des productions de l'Observatoire de la qualité architecturale du logement en Île-de-France est disponible sur le site internet www.caue-idf.fr dans la rubrique "Fabriquer le territoire > Expertise et débats".

SOMMAIRE

Repères p. 4

Visite commentée p. 5

1 > Contexte et territoire	5
2 > Le projet urbain	7
3 > Le projet architectural	8
4 > Image et usage	11
5 > Enveloppe : pérennité, durabilité et économie	13
6 > Filtres et aménagements extérieurs	14
7 > Typologies des logements et modes d'habiter	15

Annexes p. 21

Liste des entretiens	21
Bibliographie	21

Critères de qualité p. 22

Fiche technique p. 24

REPÈRES

Programme : 65 logements locatifs sociaux, 1 jardin partagé, 65 places de stationnement en sous-sol

Maîtrise d'ouvrage : OSICA Groupe SNI

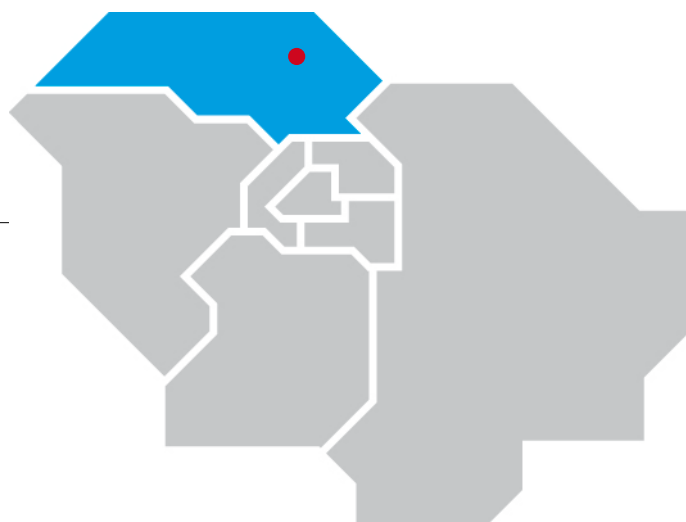
Maîtrise d'œuvre : Atelier Catherine Furet

Localisation : rue de Pontoise, allée Raoul Dufy et allée Edgar Degas, Zac des Sablons - 95200 Sarcelles

Date de livraison : 2014

Surface : 5320 m² SHON

Coût travaux bâtiment : 7 890 000 € HT



L'opération de 65 logements sociaux réalisée par l'atelier Catherine Furet s'inscrit dans le projet de renouvellement urbain des Sablons à Sarcelles, en partenariat avec l'ANRU et l'EPA Plaine de France.

La ZAC des Sablons constituant la partie la plus ancienne du Grand Ensemble des Lochères, elle s'est imposée comme une opération exemplaire tant sur le renouvellement de l'offre de logement que sur la recomposition urbaine.

« Le cheminement, de la rue jusqu'au logement, est une attention que nous essayons d'apporter à nos projets. En travaillant à partir des potentialités du site : ses vues, son orientation... notre objectif est de donner une image positive du logement social. »

Catherine Furet, architecte

VISITE COMMENTÉE

1/ Contexte et territoire

LE GRAND ENSEMBLE DES LOCHÈRES

Conçu entre 1954 et 1974 par les architectes Labourdette et Boileau, le Grand Ensemble des Lochères illustre la politique menée par le Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme (auquel succèdera le Ministère de la Reconstruction et du Logement) à l'échelle nationale pendant les Trente Glorieuses.

Les objectifs ambitieux en matière de production de logements menèrent, dès l'immédiat après-guerre, à un profond renouvellement des pratiques de l'urbanisme, des formes architecturales et des procédés de fabrication.

À Sarcelles, les terrains essentiellement agricoles et maraîchers vont alors accueillir la nouvelle ville de Sarcelles qui deviendra un quartier emblématique de l'urbanisme et de l'architecture de la période puis, ultérieurement, des maux des Grands Ensembles.

Le projet s'inscrit dans un plan urbain orthonormé et régulier. Les rues sont larges et ceinturent de très vastes îlots dont les cœurs sont dédiés à de grands espaces verts protégés du flux routier. Les bâtiments sont des volumes simples ; des barres dont les élévations en pierre calcaire jouent sur les rythmes des percements et

la position des menuiseries dans une harmonie moins simpliste qu'il n'y paraît au premier regard.

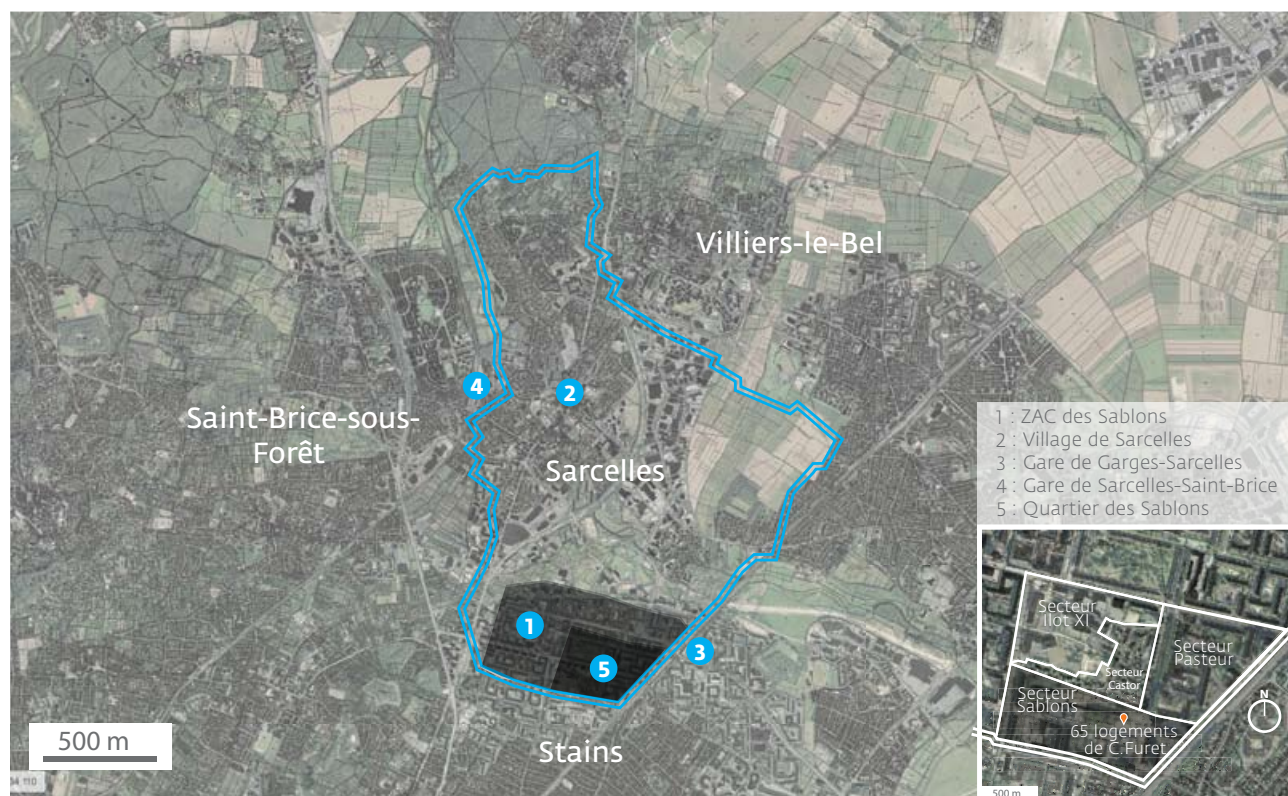
Initialement prévu pour accueillir 4 000 logements, le parc immobilier des Lochères en recense aujourd'hui plus de 12 000. Il est confronté depuis les années 1980 aux problèmes et au désamour souvent observés dans les opérations d'urbanisme contemporaines.

Le Grand Ensemble de Sarcelles possède néanmoins de nombreuses qualités urbaines et architecturales qui ont conduit le Ministère de la Culture à lui attribuer le label Patrimoine du XX^e siècle en 2008.

LE QUARTIER DES SABLONS

Réalisé entre 1955 et 1969, le quartier des Sablons constitue la première opération de construction des Lochères et donc de la nouvelle ville de Sarcelles. Le premier chantier concerne, en 1955, 440 logements. Il sera densifié par des tranches successives : 186 logements en 1957, 62 logements en 1962 et 242 logements en 1966.

Le quartier se distingue du Grand Ensemble actuel par sa faible densité, par des bâtiments de grande longueur et de faible gabarit (3 à 4 niveaux).



Vue aérienne générale de la commune de Sarcelles et des communes limitrophes. ZAC des Sablons en limite Sud.



© MEDDE-MLETR

Vue aérienne du Grand Ensemble de Sarcelles en 1961 (photographie : Henri Salesses).

Les barres encadrent des espaces verts généreux, accessibles à tous et protégés des nuisances de la rue. Nombre des qualités initiales du plan d'urbanisme se sont révélées difficiles à maintenir ou à adapter aux nouvelles exigences et nouveaux besoins.

- > une urbanité renforcée par un pôle commercial dynamique ouvert sur une nouvelle place,
- > la rénovation et requalification des équipements scolaires et sportifs,
- > la requalification des espaces verts et des espaces publics.

UN PROJET DE RÉNOVATION URBAINE (PRU) DES LOCHÈRES SIGNÉ EN 2007

La première phase du PRU des Lochères a concerné le quartier le plus ancien, celui des Sablons où la nécessité d'un projet de réaménagement urbain et d'une revalorisation architecturale était la plus urgente.

La ZAC des Sablons est constituée de 4 entités qui se distinguent par leur urbanisme et leur architecture :

- > le secteur pavillonnaire des Castors qui fut la première implantation sur le site,
- > le secteur des Sablons,
- > le secteur Pasteur,
- > le secteur îlot XI contenant des équipements et des services publics.

En 2007, une opération de renouvellement urbain a été engagée par l'ANRU et l'EPA Plaine de France. Ses objectifs étaient d'améliorer le cadre de vie des habitants de Sarcelles en proposant :

- > une offre de typologie de logements plus diversifiée pour le logement social mais aussi pour de l'accession,

DÉCONSTRUIRE, RECONSTRUIRE OU CONSERVER

Le projet urbain, la concertation et les arbitrages politiques ont abouti à une phase opérationnelle portant sur :

- > la démolition de 528 logements sociaux,
- > la réhabilitation et la résidentialisation de 1178 logements sociaux du bailleur historique OSICA,
- > la construction de 800 logements neufs (dont 528 logements sociaux, 81 logements locatifs libres et 191 logements en accession libre ou sociale).

2/ Le projet urbain

En 2009, l'agence d'urbanisme, d'architecture et de paysage Bécard et Palay réalise la conception du nouveau plan urbain du quartier des Sablons.

DÉSENCLAVER EN REDÉFINISSANT LES VOIRIES

Afin d'améliorer les connexions et les traversées du quartier des Sablons, un travail de redimensionnement et de découpage des îlots existants a été proposé.

Les îlots ont été fractionnés, des parcelles ont été définies, des nouvelles rues créées ou prolongées, permettant de restructurer le quartier et de hiérarchiser le réseau viaire. La nouvelle allée Raoul Dufy devient un axe structurant Est-Ouest du quartier et dessert transversalement des voies de nature plus résidentielle, comme l'allée Edgar Degas. Ce nouveau maillage viaire permet de rendre les circulations plus lisibles et d'établir une limite plus franche entre espaces privés et espaces publics.

La question de l'identité et de la valeur patrimoniale des Sablons fut déterminante dans les choix d'intervention. L'objectif n'était pas d'effacer mais plutôt de réactualiser et d'adapter l'existant aux usages contemporains. Selon

les cas et les typologies, les bâtiments ont été remplacés, complétés (recomposition du plan des cellules avec adossement d'un nouveau bâtiment) ou réhabilités.

CRÉER UN NOUVEAU PÔLE DE CENTRALITÉ AU SEIN DU QUARTIER

Rompre avec les pratiques urbaines des Trente Glorieuses, ou en tout cas avec l'image des Grands Ensembles, nécessitait outre la reprise de la forme urbaine, de revoir l'usage et l'appropriation quotidienne des espaces publics par les habitants.

La nouvelle place Bloch-Lainé est au centre de cette réflexion. Elle constitue un véritable pari commercial puisqu'elle vise à créer un nouveau pôle de centralité par des nouvelles pratiques et modes de consommation réguliers. Dans cet objectif, l'EPA et les services de la ville ont longuement travaillé au dimensionnement des futures surfaces commerciales, à la définition et à l'identification des futurs commerces.



Vue satellite de la ZAC des Sablons en 2003, avant le projet de rénovation urbaine.

3/ Le projet architectural



© Atelier Catherine Furet

Plan masse du projet des 65 logements montrant les 3 entités bâties de l'opération.

À partir du plan masse des urbanistes Bécard et Palay, l'atelier Catherine Furet a proposé une architecture animée autant dans ses volumes que dans ses matériaux. La composition cherche clairement à rompre avec la monotonie et l'uniformité mal-aimées des barres du Grand Ensemble.

Le projet se développe sur une parcelle longée par trois voies dont deux nouvelles (allées Raoul Dufy et Edgar Degas). Trois bâtiments répondent aux trois contextes urbains :

- > au Nord, un bâtiment donnant sur un grand espace urbain : allée Raoul Dufy et place Bloch Lainé,
- > un bâtiment en retour longeant la nouvelle allée à caractère résidentiel,
- > au Sud, un bâtiment de transition en limite du secteur pavillonnaire de la ville de Stains.

S'élevant de R+2 à R+6, les bâtiments s'articulent en L présentant le front bâti le plus haut à l'alignement de l'allée Raoul Dufy. Il s'agit ici de souligner le nouvel axe structurant du projet urbain.

ÉDIFICE SUR L'ALLÉE RAOUL DUFY

La façade urbaine orientée au Nord est la plus calme en termes de volumétrie. Quelques balcons au R+1 marquent le caractère résidentiel du bâtiment. Les deux ailes correspondant aux circulations et le retrait de l'attique animent la façade et limitent l'impact du front bâti dans la perspective urbaine. La distinction entre la façade courante (R+3) et les niveaux d'attiques était préconisée par le cahier des charges en réponse au gabarit dominant R+3 des barres existantes.

Sur la façade Sud du bâtiment Nord, des prolongements extérieurs ont été prévus pour tous les logements : balcons pour les niveaux 1 à 4 et terrasses-jardin pour les rez-de-chaussée.

Des panneaux de couleur alternant le jaune et le gris, occultants et mobiles, permettent de créer un rythme et une dynamique sur l'ensemble de l'élévation. Une partie des panneaux est fixe de manière à dissimuler des espaces de rangements et ainsi limiter les désagréments de balcons souvent utilisés comme lieux de stockage.



© Atelier Catherine Furet / Nicolas Borel

Façade Sud et Ouest - Jeu des panneaux occultants et des loggias.



© Atelier Catherine Furet / Nicolas Borel

Façade Nord à l'alignement de la nouvelle allée Raoul Dufy.



© Atelier Catherine Furet / Nicolas Borel

Façade Sud du bâtiment donnant sur la rue de Pontoise.

LOGEMENTS INTERMÉDIAIRES SUR L'ALLÉE EDGAR DEGAS

Sur l'allée Edgar Degas, le projet des urbanistes prévoyait un bâtiment moins urbain engageant la transition vers le tissu pavillonnaire au Sud.

Le gabarit est réduit à R+2+attique et un retrait d'alignement planté est ménagé. En façade, c'est l'alternance des F3 simplex et des F4 duplex qui permet le jeu de volume animant la découpe de ciel, chère à l'atelier Catherine Furet. Sans véritable façade courante, l'alternance des matériaux (briques et zinc) apporte la diversité attendue pour cette architecture plus proche de l'image du logement individuel que du collectif.

Le bâtiment est peu épais, les logements sont traversants ainsi que les halls qui établissent un lien autant fonctionnel que visuel entre la rue et le cœur d'îlot. La séquence d'entrée s'enrichit de la multiplication et de la hiérarchisation des seuils à franchir jusqu'à la sphère privative : un portillon donnant sur le jardin aménagé dans le retrait d'alignement, une porte donnant dans le sas traversant puis la porte privative.

L'échelle du bâtiment, le retrait, la diversité dans les volumes et les matériaux, tout concourt à donner un statut beaucoup plus résidentiel à l'allée Edgar Degas. L'ambiance urbaine est ici beaucoup plus proche du quartier des Castors que du quartier de Grands Ensembles.



© Atelier Catherine Furet / Nicolas Borel

Logements intermédiaires sur l'allée Edgar Degas - Jeux d'échelle et de découpe de ciel.

BÂTIMENT EN LIMITE COMMUNALE SUR LA RUE DE PONTOISE

Au Sud, le troisième bâtiment de l'opération propose une volumétrie moins imposante qu'au Nord mais plus massive que sur l'Allée Edgar Degas. Le bâtiment établit un dialogue d'échelle avec la barre du Grand Ensemble conservée au Sud-Ouest et les logements pavillonnaires de la rue de Pontoise.

Sa façade Nord sur le jardin intérieur est relativement peu percée et lisse du fait de son orientation mais également car l'architecte a préféré privilégier les vues des chambres vers l'Ouest et sur le square Manet. Un choix quelque peu regretté aujourd'hui au regard du dessin de la façade qui se distingue des autres par une trop grande opacité.

« Pour la façade qui donne sur le jardin planté, il n'y a pas assez de percements. Cela s'explique en plan où l'on voit que j'ai privilégié les vues des chambres à l'Ouest, pour la lumière, alors que j'aurais dû ouvrir davantage sur le jardin bien qu'il soit côté Nord ».

Catherine Furet, architecte

UNITÉ SANS UNIFORMITÉ

Autant dans les matériaux que dans les volumes l'Atelier Catherine Furet prend le contre-pied des Grands Ensembles sans pour autant chercher la rupture. L'architecte joue avec les saillies et les renforcements des façades pour animer les volumes.

À l'animation des élévations correspond la richesse des plans intérieurs autant dans les distributions que dans les appartements qui font l'objet d'une attention particulièrement appréciée par les habitants.

« Dans ce projet, je souhaitais tout à la fois mettre en place des choses relativement rationnelles en plan et avoir une certaine liberté dans le dessin des façades de manière à éviter la répétition d'un étage à l'autre ».

Catherine Furet, architecte

4/ Image et usage

Parallèlement au travail sur la forme, les choix des matériaux et des couleurs accompagnent le projet tant au service de son esthétique que de sa pérennité.

PRODUIRE UNE IMAGE D'HABITAT SOCIAL DE QUALITÉ

La finesse du travail des serrureries ainsi que l'utilisation de teintes majoritairement claires en façade donnent une écriture contemporaine, tout en rappelant le parement en pierre calcaire caractéristique du Grand Ensemble de Sarcelles.

Ponctuellement, l'architecte utilise le jaune des panneaux coulissants pour créer des contrastes et donner un aspect plus chaleureux à la construction.

Cependant, Catherine Furet a pris soin d'utiliser la couleur avec parcimonie car cette solution utilisée sans mesure peut aboutir à une image négative du logement social.

« La couleur ne doit pas faire de l'architecture. Elle doit accompagner des proportions de volumes ».

Catherine Furet, architecte

MATÉRIALITÉ DE LA FAÇADE EN ÉLÉVATION ET DU SOUBASSEMENT

Pour le corps du bâtiment, l'architecte a préféré utiliser des teintes claires pour des raisons thermiques mais également de manière à réfléchir la lumière au profit des bâtiments situés en vis-à-vis.

Seuls les soubassements des bâtiments sont traités avec une couleur plus foncée (brique grise) car c'est la partie de l'édifice la plus fragile du fait de son rapport direct avec l'espace public, plus exposé aux salissures et aux dégradations. D'autre part, l'utilisation d'une couleur plus foncée permet d'ancrer l'édifice au sol, de créer un socle puissant.

Pour limiter les surfaces de briques coûteuses, le bardage zinc est utilisé, notamment en hauteur pour les duplex, multipliant ainsi les jeux de continuité et de retournement de la toiture sur les façades ou pignons.

TRANSPARENCE ET LUMIÈRE DANS LES ESPACES DE CIRCULATION

Dès le concours, Catherine Furet avait affiché l'ambition d'éclairer naturellement la majorité des paliers et

des escaliers (excepté celui du bâtiment rue de Pontoise). L'objectif étant de favoriser la convivialité et l'appropriation des paliers mais également de donner aux habitants une meilleure lisibilité des distributions. L'exigence d'éclairer naturellement les circulations fait d'ailleurs partie de la « Charte Catherine Furet » que l'architecte s'impose de maintenir dans tous ses projets.

L'exigence est ici poussée d'un cran puisque tous les halls d'entrée sont traversants, de la rue vers le cœur d'îlot pour permettre aux habitants d'accéder facilement au jardin commun mais aussi pour animer le parcours d'un piéton longeant les bâtiments.

« Un escalier éclairé c'est tout de même bien plus agréable ! On peut observer que la lumière favorise l'appropriation des paliers d'étage par les habitants avec des "bienvenue", des paillasons, des plantes, etc. Ce n'est donc pas du tout la même ambiance, ce n'est pas anonyme. »

Catherine Furet, architecte



© Atelier Catherine Furet / Nicolas Borel

Vue depuis le jardin commun de la façade Sud - Utilisation de la couleur pour les panneaux coulissants des terrasses.



© Atelier Catherine Furet / Nicolas Borel

Vue depuis l'angle de l'allée Raoul Dufy et de l'allée Edgar Degas. Front bâti le plus haut de l'opération.

6/ Filtres et aménagements extérieurs

Les aménagements des parties communes et des extérieurs accompagnent le parcours du résident depuis l'espace public jusqu'à son espace privé. La séquence d'entrée constitue une suite de filtres nécessaires à la prise de distance avec la rue. Ce cheminement jusqu'à la sphère privée, permettant l'intimité et l'appropriation, sont au cœur des réflexions de l'architecte.

LE FILTRE

Depuis l'allée Edgar Degas vers le bâtiment Sud, la séquence d'accès est particulièrement riche. On franchit une grille, on traverse un jardinet, on entre dans un sas et on pousse une deuxième porte pour arriver dans les parties communes du bâtiment.

Le filtre n'est cependant pas une barrière. Le choix de matériaux cherche la continuité. Par exemple, le revêtement des allées est traité en petit pavé, matériau noble, qui rappelle le granit des espaces publics et donne à ces espaces un caractère plus qualitatif.

Le filtre décline une porosité entre espace public et privé à travers la transparence des halls tout en gardant à distance la nuisance des accès avec une bande végétale plantée. Concernant l'allée Raoul Dufy, la séparation entre l'espace de la rue et l'espace privé des logements ne

s'établit non pas de manière horizontale, mais de manière verticale. La surélévation (80 cm) du rez-de-chaussée, indispensable à l'intimité des logements donnant directement sur la rue, est exploitée dans le hall pour enrichir le parcours jusqu'aux logements.

LA VÉGÉTATION

Les logements en rez-de-chaussée non surélevés doivent pouvoir prendre leurs distances vis-à-vis de l'espace public. La végétation est utilisée dans ce sens, côté rue dans le retrait et côté jardin. Cependant, l'objectif n'est pas de bloquer toutes perspectives vers l'extérieur avec une végétation trop haute. Dans toute l'opération des jardinières ont donc été mises en place entre les jardins privatifs et les allées pavées du jardin commun.

Comme le regrettent l'architecte et les habitants, la faible épaisseur de ces filtres végétaux ainsi que celle des jardins privatifs ne permettent pas de garantir une intimité suffisante pour les logements. Le maître d'ouvrage a privilégié l'espace vert commun au détriment des jardins privatifs prévus au concours et supprimés par la suite.



Cour commune des logements, vue vers le Nord de la parcelle.

7/ Typologies des logements et modes d'habiter

Les surfaces imposées pour chaque logement étaient, selon Catherine Furet, relativement généreuses pour du logement social. Cet atout, ajouté à la prédominance de grands logements, a permis d'élaborer des plans variés et qui respectent quelques principes de la « Charte Catherine Furet » concernant l'exposition, la partition et l'agencement des espaces de vie.

OFFRIR DE MULTIPLES ORIENTATIONS AUX LOGEMENTS

Dès les prémices du projet, Catherine Furet a souhaité privilégier une faible épaisseur bâtie pour favoriser les typologies traversantes.

Aussi, pour les logements situés sur l'allée Raoul Dufy, leur exposition Nord-Sud a tout naturellement conduit à orienter les chambres sur rue et les séjours vers le jardin du coeur d'îlot, au Sud.

Les plus grands logements bénéficient d'une position d'angle qui leur permet de profiter de 3 orientations.

Pour les logements de plus petite surface (T2 et quelques T3) mono-orientés, l'exposition Sud a été privilégiée, tout comme pour les prolongements extérieurs (jardins de plain-pied ou balcons).

« Dans notre charte d'atelier, nous essayons de favoriser les logements traversants et si possible avec 3 orientations, il n'est pas question de faire des logements mono-orientés au Nord bien évidemment. Ces multiples orientations nous permettent, dans les logements, d'établir un travail sur les perspectives intérieures, pour donner un sentiment d'espace, avec par exemple la disposition des portes qui donne des vues depuis la chambre sur la loggia. »

Catherine Furet, Architecte

LOGEMENTS EN DUPLEX

Cette disposition sur 2 niveaux concerne les plus grands logements de type T4 et T5 disposés dans la partie longeant l'allée Edgar Degas.

Les hauteurs sont plafonnées à R+3+attique. L'implantation des duplex permet également de limiter les circulations communes au 2^{ème} niveau et donc de gagner de la surface habitable.



© Atelier Catherine Furet / Nicolas Borel

- duplex traversant
- simplex traversant
- simplex avec 3 orientations
- simplex mono-orienté plein sud

Plan du R+2 - Multiplication des orientations en fonction des typologies.

LOGEMENTS EN REZ-DE-CHAUSSÉE

Pour cette opération, le cahier des charges imposait la construction de logements en rez-de-chaussée car la mise en place de commerces dans le quartier des Sablons n'apparaissait pas viable.

Pour le bâtiment principal, afin de garantir l'intimité de ces logements, le niveau du rez-de-chaussée a été surélevé de 80 cm et un système de panneaux persiennés coulissants bruns a été prévu. Certains d'entre eux sont d'ailleurs motorisés dans les logements PMR.

Ces panneaux persiennés sont conçus pour conserver un aspect lisse en façade, commun aux 3 édifices de l'opération, en venant se glisser dans la différence d'épaisseur entre le panneau isolant brun et la brique.

LOGEMENTS INTERMÉDIAIRES

Entre collectif et individuel, les logements intermédiaires sur l'allée Edgar Degas intègrent une autre façon d'habiter dans l'opération qui rappelle celle des maisons en bande.

Les 3 halls d'accès aux logements desservent chacun 2 logements par étage par l'unique biais d'escaliers qui se développent sur 3 niveaux.

Cette typologie de logements ainsi que ses accès ont permis à l'architecte de proposer aux habitants un autre mode de vie, plus individuel, qui se distingue des usages et de l'échelle du bâtiment principal sur l'allée Raoul Dufy.

« Dès le départ, il faut trouver des principes d'assemblage qui permettent d'avoir des dispositions efficaces. C'est cet aller-retour entre les choix d'assemblage des logements et les principes volumétriques qui permet de composer une façade cohérente sans artifice. »

Catherine Furet, Architecte



© Atelier Catherine Furet / Nicolas Borel

Hall d'accès aux logements - Variations de hauteur au dernier étage avec les logements simple (brique blanche) et les duplex (zinc).

Entretien et plan habité de Mme T, habitante d'un T3 sur l'allée Raoul Dufy

Mme T. occupe avec son fils en bas âge un T3 traversant situé en étage, dans le bâtiment de l'allée Raoul Dufy. Lorsqu'elle a fait sa demande de logement Mme T. souhaitait rester à Sarcelles, ville dans laquelle elle a grandi et où habite sa famille. Elle a été témoin de l'évolution de la ville et plus particulièrement du quartier des Sablons dans les dernières années. Son appartement de 64 m² dispose d'un balcon de 4,4 m². Le salon et la cuisine sont exposés au Sud et les chambres au Nord.

« Ça s'est beaucoup amélioré. Il y a beaucoup de travaux en ce moment. Il y a beaucoup d'amélioration par rapport à avant. »

Même si elle regrette le manque d'espace, le balcon est malgré tout une surface que Mme T. utilise beaucoup (repas, moments de détente ou espace de stockage). Elle apprécie ce prolongement du salon vers l'extérieur, qui offre une certaine perméabilité avec le reste du logement et dont la vue donne directement sur l'espace central du jardin commun.

« Malheureusement il n'est pas très large, on peut mettre une table, à la limite deux chaises, mais c'est bien d'avoir un balcon pour s'asseoir, pour se détendre, pour être un petit peu au soleil quand il fait chaud [...] Quand les personnes viennent, ils regardent immédiatement dehors, comme on a pas de vis-à-vis ils sont attirés par la vue sur le jardin, parce que c'est très joli, paisible et calme. »

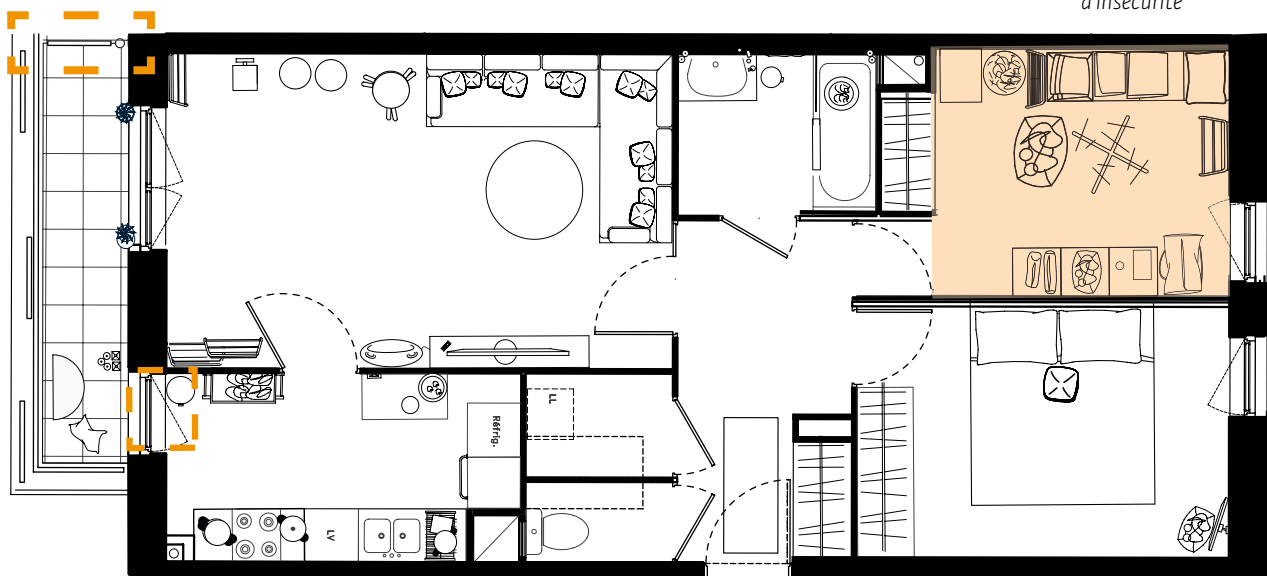
Mme T regrette l'accès direct à la cuisine depuis le salon, et aurait préféré que l'accès se trouve au niveau de l'entrée.

« C'est un petit peu dommage que la porte de la cuisine donne directement sur le salon. »

Mme T. est très satisfaite de son logement, qu'elle trouve bien isolé, spacieux et lumineux. Les espaces servis sont orientés plein Nord ou plein Sud, et bénéficient de portes-fenêtres apportant un éclairage naturel confortable.

Des questions de sécurité et de protection vis-à-vis des intrusions sont évoquées par Mme T. Pour elle, les séparations entre les balcons sont trop faciles d'accès et les fenêtres pas assez sécurisées. L'idée d'une intrusion perturbe l'habitante qui aurait souhaité qu'un dispositif de protection ait été envisagé.

« L'inconvénient qui m'inquiète c'est le balcon (l'effraction par le balcon). L'avantage... on est bien, c'est bien isolé, on entend pas du tout les voisins. C'est spacieux, c'est super. »



Entretien et plan habité de M. et Mme X, habitants d'un T4 typologie en L à l'angle des allées Raoul Dufy et Edgar Degas



Le logement de M. et Mme X. est un T4 de 81 m² avec un balcon de 3,8 m². Il se trouve à l'angle du bâtiment principal et possède une triple orientation Nord-Est-Sud. Le couple y vit avec deux adolescents et un enfant plus jeune.

Sarcelles n'a pas été un choix pour eux. Ils y ont emménagé suite à une demande de logement faite en raison des problèmes de santé de leurs enfants. La priori négatif sur la ville de Sarcelles s'est dissipé avec le constat des opérations urbaines en cours.

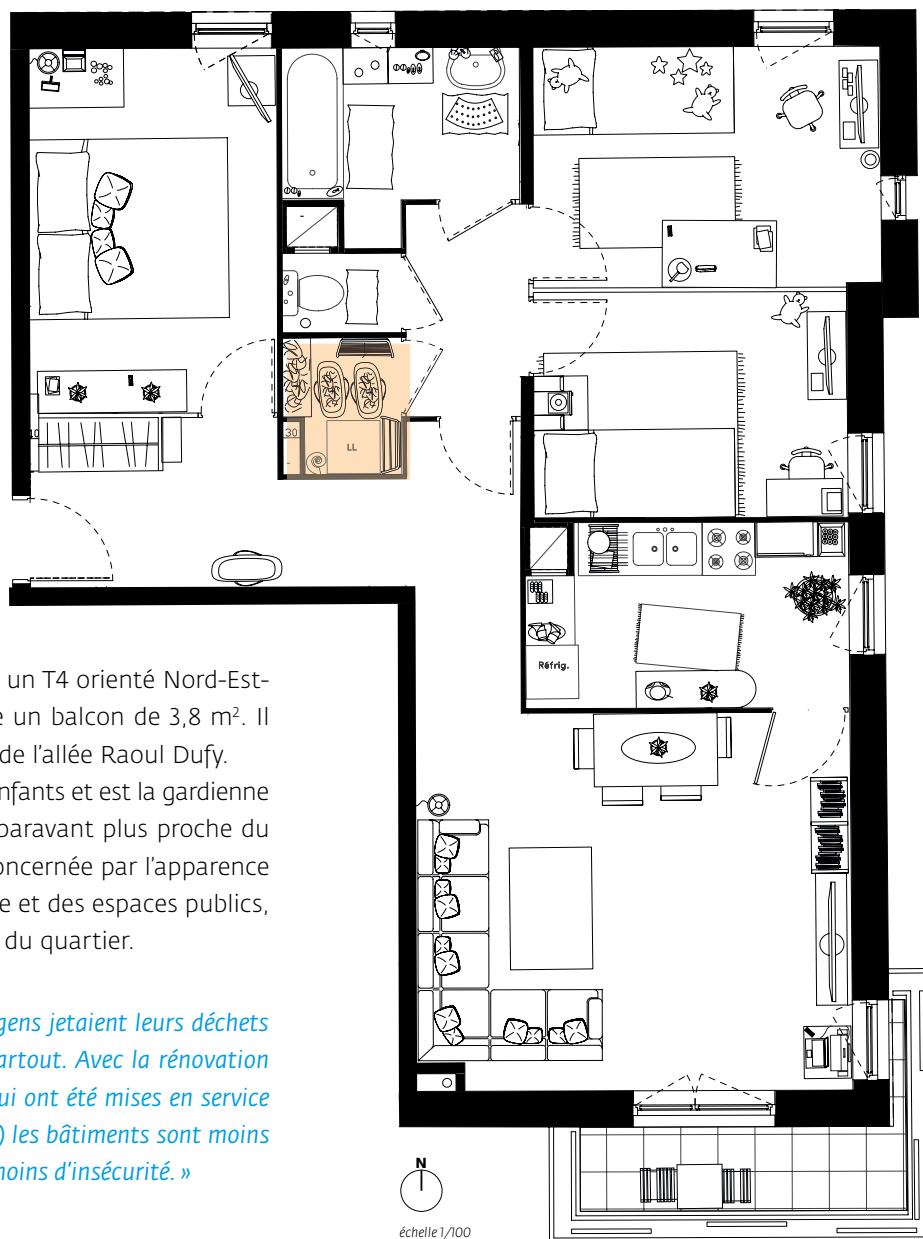
« Depuis qu'on habite à Sarcelles on est bien. Depuis les rénovations qu'ils ont fait, ça s'est vraiment calmé. »

Les avantages de la rénovation sont perceptibles à l'échelle du quartier. Les habitants semblent satisfaits du confort de leur logement. M. et Mme X. reconnaissent

de nombreuses qualités à leur logement, notamment le calme et la luminosité. Le cagibi au coeur de l'appartement est utile à la famille qui souhaite l'aménager. La famille préfère toutefois stocker son vélo sur le balcon, quitte à en restreindre l'usage.

« C'est un logement, spacieux, c'est bien, c'est lumineux, il y a beaucoup de lumière. Le soleil qui rentre partout, ça c'est bien. C'est calme. »

Entretien et plan habité de Mme Z, habitante d'un T4 typologie en L à l'angle des allées Raoul Dufy et Edgar Degas



Le logement de Madame Z. est un T4 orienté Nord-Est-Sud de 81,75 m² auquel s'ajoute un balcon de 3,8 m². Il est situé à l'angle du bâtiment de l'allée Raoul Dufy. Madame Z. vit seule avec ses 2 enfants et est la gardienne de l'immeuble. Elle habitait auparavant plus proche du centre-ville de Sarcelles. Très concernée par l'apparence et la bonne tenue de l'immeuble et des espaces publics, elle témoigne de l'amélioration du quartier.

« Avant c'était l'anarchie (...) les gens jetaient leurs déchets sur le domaine public un peu partout. Avec la rénovation il y a eu les bornes de déchets qui ont été mises en service et des rues qui ont été créées (...) les bâtiments sont moins rapprochés, surchargés et il y a moins d'insécurité. »

Mme Z. trouve son appartement plus adapté à ses besoins (chaque enfant à sa chambre) et lui reconnaît des qualités spatiales et lumineuses.

« Mes enfants sont tout le temps dans leurs chambres parce qu'elles sont toutes équipées, chacun a sa télé, chacun a son bureau, chacun a son lit. »

Chaque pièce a ainsi un usage défini et est considérée comme un espace autonome. Seul le salon et le balcon se connectent, ce qui permet à Mme Z., lorsqu'elle reçoit des invités, d'établir un prolongement du séjour vers l'extérieur. Cet espace aménagé avec une petite

table et deux chaises, est aussi utilisé durant la saison chaude, comme lieu de repas ou espace de jeux pour les enfants.

Mme Z. a tout de même fait part de son mécontentement quant à l'emplacement de la porte de la cuisine qui empêche d'aménager le mur faisant face à la terrasse.

« J'aurais changé la porte de la cuisine pour la mettre dans le couloir... Parce que j'aurais voulu mettre le canapé de ce côté là et remettre ma table ici. »

Entretien et plan habité de Mme B, habitante d'un T2 orienté Sud sur le jardin

L'appartement de Madame B. est un T2 en rez-de-chaussée de 47 m², orienté au Sud et qui bénéficie d'une terrasse de 18 m² donnant sur le jardin central. Elle y vit seule et souffre d'un handicap. Son logement est donc adapté à ses besoins. Madame B., dans l'attente d'un logement depuis 2010, habitait préalablement chez ses parents dans un logement inadapté. Le logement répond aux attentes de Mme B. et elle dispose également d'un stationnement adapté. La surélévation du rez-de-chaussée est franchie soit par 5 marches dans le hall, soit par un ascenseur à double entrée, soit par une rampe coté jardin.

« On peut prendre l'ascenseur même pour accéder au rez-de-chaussée (surélevé). Quand j'allais mal, je prenais souvent l'ascenseur, je ne pouvais pas marcher..., en fait c'est accessible pour les handicapés, ça m'a bien soulagé. »

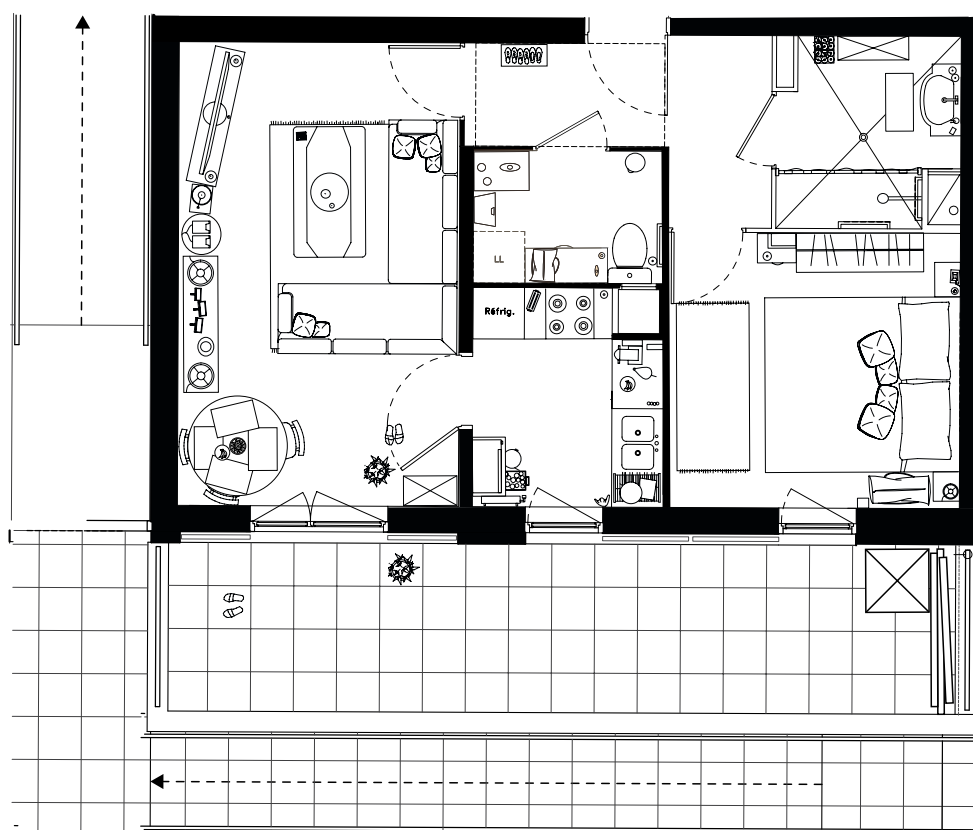
Dans l'ensemble, Mme B. trouve que le logement « est bien agencé, espacé. ». La seule critique concerne le manque de rangements.

« Y'a pas de débarras ici, y'a pas de placard. Il n'y a que des étagères et des armoires que j'ai achetées. Je n'ai pas de cellier. Ils ont préféré se concentrer sur l'espace à vivre, et ils n'ont pas pu mettre de placard. Il n'y en a aucun. »

Elle évoque aussi l'usage limité voire inexistant de sa terrasse en raison d'un manque d'intimité.

« Je ne l'utilise pas. J'aime pas qu'on me voit., Je vais faire quoi, assise sur mon balcon alors que tout le monde défile. »

En effet, la terrasse surélevée le long d'un accès secondaire (rampe handicapée) est en vis-à-vis avec le jardin.



N
échelle 1/100

ANNEXES

Liste des entretiens

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

ACTEURS DU PROJET RENCONTRÉS

- > Catherine FURET, architecte, le 30 novembre 2015
- > Jean-Paul ASTIER, architecte, le 30 novembre 2015
- > Philippe SANS, urbaniste, le 3 décembre 2015
- > Gilbert SAFOULA, maître d'ouvrage, le 23 novembre 2015
- > Cécilia PETITPREZ, chef de projet, le 23 novembre 2015
- > Sébastien RATAT, directeur de travaux, Bouygues

HABITANTS RENCONTRÉS

- > Mme T. habitante d'un T3 sur l'allée Raoul Dufy.
- > M. et Mme X. habitants d'un T4 typologie en L à l'angle des allées Raoul Dufy et Edgar Degas.
- > Mme Z. habitante d'un T4 typologie en L à l'angle des allées Raoul Dufy et Edgar Degas.
- > Mme B. habitant d'un T2 orienté sud sur le jardin.
- > M. et Mme D. habitants d'un T5 sur l'allée Edgar Degas (entretien et plan habité non publié).

Bibliographie

SITES INTERNET

www.catherine-furet-architecte.com - consulté en novembre 2015

CRITÈRES DE QUALITÉ

Insertion urbaine

COMPRENDRE ET VALORISER LE SITE ET SES CONTRAINTES

Le projet participe à la redéfinition de l'ambiance urbaine du quartier des Sablons, stigmatisée par son urbanisme de Grand Ensemble. Il s'insère dans le calendrier et le programme complexes de rénovation urbaine. L'opération articule les différents tissus urbains du secteur (pavillonnaire, grand collectif). Les emprises et gabarits définis par l'agence d'architectes-urbanistes coordonnatrice de la ZAC des Sablons ont été respectés et améliorés sur l'allée Edgar Degas où l'atelier Catherine Furet a affirmé le caractère résidentiel de ses bâtiments, en lien direct avec le quartier pavillonnaire.

Dimension esthétique

VALORISER L'IMAGE DU BÂTIMENT ET LA QUALITÉ DES ESPACES

L'esthétique développée dans ce projet est fidèle à l'écriture architecturale de l'atelier Catherine Furet. La volumétrie des édifices est franche sans être monotone. Le travail en creux d'un angle, le découpage des bâtiments, les variations sur le volume de couronnement et l'animation des gabarits sur l'allée Edgar Degas sont autant d'éléments qui animent la découpe de ciel et les nouvelles perspectives urbaines. Cette variété de dessins est soulignée par des matériaux sobres, renvoyant une image de durabilité.

Choix constructifs, techniques et environnementaux

ASSURER LA PÉRENNITÉ DU BÂTIMENT ET ANTICIPER L'ÉVOLUTION DES ESPACES ET DES USAGES

Les techniques de construction de cette opération sont classiques en structure. L'intérêt technique réside dans la mise en œuvre des briques en façade. L'usage de ce revêtement est moins simple qu'il n'y paraît. Peu fréquent, il nécessite d'employer des entreprises spécifiques, engendrant de fait des surcoûts qui desservent son utilisation. L'expérience de l'architecte sur ce point a permis de maintenir ce choix défini dès la phase du concours et d'en assurer le suivi de mise en œuvre.

L'opération est certifiée BBC, H&E et RT 2012.

Fonctionnalité, habitabilité, valeur d'usage

OPTIMISER L'UTILISATION DE L'IMMEUBLE, AMÉLIORER LE CONFORT INTÉRIEUR, PERMETTRE LE DÉVELOPPEMENT DU PLAISIR D'HABITER ET DU SENTIMENT DU « CHEZ SOI »

L'appropriation des logements par ses habitants est au cœur de ce projet et des intentions de l'atelier Catherine Furet. Ce travail se décline sur les abords de l'opération, dans les parties communes et dans les logements eux-mêmes. Les plans sont variés, tous proposent des qualités fondamentales pour le logement : apport de lumière naturelle, attention portée à l'orientation en fonction des typologies d'appartement, pièce en plus (débarras), espaces extérieurs... Maintes astuces d'aménagement confirment qu'il ne s'agit pas de « plan type » standard, mais d'une véritable réponse architecturale mettant en relation l'intérieur et l'environnement de l'opération.

FICHE TECHNIQUE

65 logements sociaux BBC - Zac des Sablons à Sarcelles

Programme : 65 logements sociaux locatifs, un jardin partagé, un parc de stationnement en sous-sol

Nombre de pièces des logements : 3 à 6

Pièces supplémentaires : balcons et terrasses

Types d'interventions : construction neuve

Modalité de choix de la MOE : concours

Labellisation : certification BBC / H&E / RT 2012

SURFACES

SHON : 5320 m²

SHAB : 4352 m²

COÛTS

Coûts travaux : 7 890 000 € HT

LOCALISATION

Adresse : lot 10 entre les allées Raoul Dufy et Edgar Degas et la rue de Pontoise, ZAC des Sablons - 95200 Sarcelles

Contexte : Grand Ensemble des années 1960 en zone de renouvellement urbain

Nombre d'habitants dans la commune : 57 533 (INSEE 2013)

MATÉRIAUX

Structure : béton

Toiture : zinc

Enveloppe : brique et zinc

INTERVENANTS

Maîtrise d'ouvrage : OSICA groupe SNI

Maîtrise d'œuvre : Atelier Catherine Furet

Bureau d'études : SAS MIZRAHI (TCE & économiste)

Entreprise gestionnaire : Bouygues

Gestionnaire : OSICA

Aménageur : E.P.A. Plaine de France

Urbaniste coordonnateur de la ZAC : Agence Bécard & Palay

CALENDRIER

Concours : 2010

Livraison : 2014

Rédaction : Mathilde Schnepf (étudiante - chargée de mission, CAUE-IDF), Anaëlle Cloarec (étudiante - chargée de mission, CAUE-IDF), Gautier Bicheron (architecte, CAUE 95).

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

Contact : contact@caue-idf.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)

