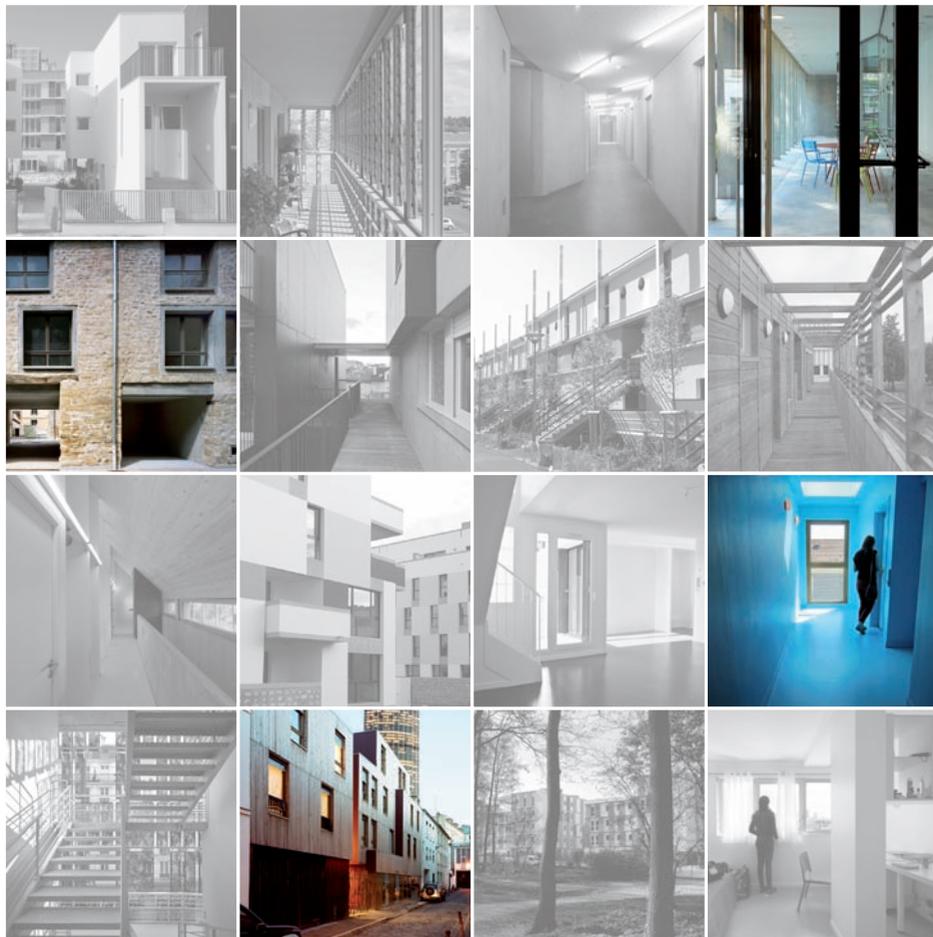


Le logement en question

Quelles conditions préalables à la qualité architecturale ?

● Cahier thématique #1



Crédits photos (de gauche à droite et de bas en haut)

80 logements PLS aux Champs Lasnier, Atelier Brenac & Gonzales, Les Ulis (91) © Atelier Brenac & Gonzalez ; Logements privés et sociaux, Atelier Lipsky & Rollet architectes, Boulogne Billancourt (92) © Paul Raftery ; Résidence étudiante, Atelier Seraji, Paris (75015) © Stéphane Lucas ; EHPAD et logements, Agence Naud & Poux, Issy-les-Moulineaux (92) © URCAUE ; Reconversion d'un corps de ferme en logements sociaux, Agence Léminay Meurice architectes, Juziers (78) © Patrice Tourneboeuf ; 27 logements sociaux, Babin-Renaud architectes, Ivry-sur-Seine (94) © Patrick H. Müller ; Cité paysagère, Lipa et Serge Goldstein, Arcueil (94) © URCAUE ; 21 logements sociaux HQE, Atelier da.u., Courtry (77) © URCAUE ; Maison individuelle passive, Karawitz architecture, Bessancourt (95) © Mischa Witzmann ; Restructuration des îlots Berthe-Morisot, Vincen Cornu architecte, Montfermeil (93) © Vincen Cornu architecte ; 193 logements H & Eau quartier de la Croix Bonnet, Agence LLTR et agence HUCA architectes, Bois d'Arcy (78) © URCAUE ; Réhabilitation et extension de logements sociaux à Saint Antoine, Chartier Corbasson architectes, Paris (75004) © Chartier Corbasson architectes ; 12 logements sociaux THPE, KOZ architectes, Paris (75015) © Frédéric Delangle ; 48 logements BBC, Atelier Tarabusi architectes, Clichy-sous-Bois (93) © Atelier Tarabusi ; Réhabilitation de la tour Daviel, SCP Beguin & Macchini architectes, Paris (75013) © Hervé Abbadie

Le logement des franciliens est une priorité de la Région et de ses communes. En amont de la conception des logements, la constitution du programme, le choix d'une procédure de marché de maîtrise d'œuvre, l'élaboration d'une méthode de travail, le projet de territoire dans lequel le logement s'inscrit, la collaboration des acteurs du projet sont autant d'éléments favorisant l'émergence d'une qualité architecturale. Ce cahier rassemble les propos échangés (lors des séminaires de décembre 2014 et septembre 2015) au sujet des outils et méthodes de travail, comme conditions d'émergence de la qualité architecturale. Une mise en relation du travail réalisé au sein de l'Observatoire des CAUE d'Île de France avec des témoignages d'acteurs professionnels de la construction de logements a contribué à enrichir ces débats.



SOMMAIRE



- 04 CHOISIR UNE PROCÉDURE ADAPTÉE
- 07 CONSTRUIRE UNE CULTURE COMMUNE DU PROJET
- 09 FAIRE ÉVOLUER LES MÉTHODES DE TRAVAIL
- 11 ÉVITER UNE PRODUCTION À DEUX VITESSES
- 14 EN RÉSUMÉ
- 15 POUR ALLER PLUS LOIN
- 16 LES FICHES DE L'OBSERVATOIRE
- 18 REMERCIEMENTS

CHOISIR UNE PROCÉDURE ADAPTÉE

Les collectivités et les bailleurs ont recours à de nouvelles procédures de marchés, qui bouleversent les rôles et missions de l'ensemble des acteurs de la construction du logement. Alors que le concours est resté pendant longtemps la seule procédure possible pour la maîtrise d'ouvrage publique, l'apparition récente de nouvelles procédures de passation de marchés de maîtrise d'œuvre comme la VEFA (Vente en l'Etat de Futur Achèvement) ou encore la conception-réalisation amène les acteurs de la construction du logement à s'interroger sur les avantages et inconvénients de ces différentes procédures.

LE CONCOURS

Concernant le logement social, la Mission Interministérielle pour la Qualité des Constructions Publiques (MIQCP), en sa qualité de conseil auprès des maîtres d'ouvrage publics, établit des recommandations sur l'usage de ces différentes procédures. L'observation conforte la MIQCP dans son attachement à la procédure classique de concours. Dans le cadre de la loi MOP, trois principes fondamentaux sont respectés et permettent a priori d'assurer la qualité architecturale des opérations :

- le bailleur assure la maîtrise d'ouvrage de l'opération,
- le temps de la programmation et de la définition du projet (phase fondamentale pour tendre vers une qualité du logement) est distinct du temps de conception et de réalisation.
- les rôles et responsabilités au sein du groupement de maîtrise d'œuvre sont respectés : le maître d'œuvre est indépendant de l'entreprise.

FAIRE ÉVOLUER LE CONCOURS

Le concours est une procédure souvent utilisée par la maîtrise d'ouvrage privée, acteur incontournable de la construction du logement en Île-de-France, une part de plus en plus importante de logements sociaux étant construite en VEFA. Dans ce contexte, les maîtres d'ouvrage cherchent à renouveler la procédure de concours jugée parfois lourde et consommatrice de temps. Certains bailleurs expérimentent par exemple le concours d'architecture sans perspective d'insertion. Interdire la production d'images de synthèse permet d'éviter toute cristallisation des attentes des maîtres d'ouvrage sur des visuels et sur l'esthétique des façades.

Pour Alexandre Jonvel, architecte et co-gérant de l'agence d'architecture CoBE, les images de synthèse produites à l'occasion des concours d'architecture peuvent parfois pervertir le choix des maîtres d'ouvrage. À l'inverse, l'absence d'image permet d'être plus attentif à la qualité d'usage des logements, au même titre que la qualité d'insertion urbaine et paysagère, etc.

Pour sa part, Marie-Hélène Badia, architecte et co-gérante de l'agence Badia-Berger architecture, propose notamment une diversification des critères de sélection des projets dans la procédure de concours d'architecture.

« Il serait intéressant dans le cas du logement de monter des concours où les maîtres d'œuvre doivent faire des propositions sur les typologies de logements. En effet, celles-ci sont aujourd'hui particulièrement standardisées et c'est pourtant un critère essentiel de qualité (orientation, exposition, distribution des appartements, ...). »

Marie-Hélène Badia,
Architecte

LA CONCEPTION RÉALISATION

Le recours à la conception-réalisation s'est peu à peu généralisé dans le logement social, par le biais de dérogations à la loi MOP¹, cette procédure permettant au maître d'ouvrage de réaliser des économies. Cette procédure est fortement contestée par les architectes car elle limite les missions du maître d'oeuvre et celui-ci perd son autonomie par rapport à l'entreprise. Elle peut notamment s'avérer intéressante pour certains projets lorsqu'il existe un lieu fort entre le maître d'oeuvre et l'entreprise, ou lorsque l'entreprise apporte une compétence essentielle à l'architecte, comme c'est le cas par exemple dans le cas d'une construction bois. Pour Odile Seyler, architecte, il est important que les maîtres d'oeuvre retrouvent des liens forts de confiance avec les entreprises afin de conserver la compétence du chantier.

¹ Pour plus d'informations sur la conception réalisation, consulter la fiche technique «Passation des marchés de conception-réalisation» du ministère de l'économie, de l'industrie et du numérique : <http://www.economie.gouv.fr/daj/procedure-conception-realisation>



Image de synthèse mettant en avant les imaginaires du projet urbain

© Eva Samuel Architectes & associés

* Réhabilitation des magasins généraux et programme de 800 logements au canal de l'Ourcq à Pantin (93). MOA : SEMIP, Ville de Pantin et Est Ensemble. MOE : Eva Samuel Architectes & associés.

CONSTRUIRE UNE CULTURE COMMUNE DU PROJET

Au sein de l'équipe de projet, la compréhension des enjeux et des attendus du projet de logements constitue un préalable à l'émergence de la qualité architecturale. À toutes les phases, le projet se dessine et se construit grâce à une collaboration et à une écoute entre maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre. Le processus de projet doit donc permettre de faire émerger une culture commune autour de l'opération.

DES OUTILS DE DIALOGUE

Pour Eva Samuel¹, il est essentiel de faire émerger une culture partagée du projet en construisant un dialogue entre élu, maître d'ouvrage et maître d'œuvre. Les échanges nourrissent le projet et permettent de construire progressivement un récit de celui-ci. Le projet s'appuie sur une histoire écrite à plusieurs mains grâce aux échanges entre tous les acteurs de l'équipe de projet. Ce récit se construit dans le temps grâce

à des moments forts dans le processus de conception : des visites conjointes des sites de projet, des rencontres avec des acteurs extérieurs au projet, des images qui soulèvent des interrogations sur les intentions du projet. Ces moments de partage doivent permettre de donner forme progressivement aux intentions programmatiques et spatiales.

Pour construire une culture commune du projet, Eva Samuel et ses collaborateurs utilisent souvent l'image de synthèse, parfois dès les études urbaines. C'est notamment la méthode qui a été employée pour le projet de transformation du quartier du Port à Pantin, en bordure du canal de l'Ourcq*.

L'image est utilisée par Eva Samuel comme outil de discussion : celle-ci permet de donner progressivement forme à des intentions de projets, à interpeller les maîtres d'ouvrage et les élus sur des intentions. L'image a donc ici une valeur pédagogique puisqu'elle permet au maître d'œuvre d'exprimer et de représenter des « visions » du territoire et du projet, et aux maîtres d'ouvrage et aux élus d'adhérer ou au contraire de rejeter certaines intentions, en invoquant des imaginaires.

¹ Eva Samuel est architecte DPLG et architecte conseil de l'Etat, fondatrice de l'agence Eva Samuel architecte et associés. Son agence développe une démarche associant urbanisme et architecture.



Les ateliers de conception du quartier Clichy Batignolles dans le 17e arrondissement de Paris.

* **Projet urbain du quartier Clichy Batignolles (75).**

Aménageur : Paris Batignolles Aménagement. Architecte-urbaniste coordonnateur : François Grether.

FAIRE ÉVOLUER LES MÉTHODES DE TRAVAIL

CAPITALISER

Pour les acteurs de l'habitat, chaque nouveau projet est l'occasion d'améliorer les méthodes de travail des projets précédents en vue de capitaliser les expériences et tendre vers plus de qualité. À titre d'exemple, la Cité Paysagère a été l'occasion pour le maître d'ouvrage 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.

Pour l'entreprise, la systématisation de l'utilisation d'un matériau ou procédé sera une façon de valoriser l'acquisition ou la réutilisation de connaissances et compétences spécifiques.

Mais au-delà de ces éléments relevant du bon sens, faire évoluer les méthodes de travail est aujourd'hui une nécessité face à l'évolution du cadre réglementaire et législatif, mais aussi

face à l'évolution des attentes des différents acteurs du projet. L'innovation dans les modes de faire doit permettre de mieux répondre à ces attentes pour plus de qualités urbaines, architecturales et d'usage.

DÉCLOISONNER

Pour Véronique Tirant, directrice adjointe à la SEM 92, il est important aujourd'hui de décroisonner les métiers afin de parvenir à un travail collaboratif permettant de redéfinir les rôles attribués à chacun. La méthode des ateliers – telle qu'elle a été mise en œuvre dans la ZAC Clichy Batignolles à Paris par exemple – est amenée à se généraliser en France dans les grands projets urbains.

Concernant cette ZAC, un plan masse a été préalablement établi par François Grether, urbaniste / architecte coordonnateur de la ZAC. Les maîtres d'ouvrage de chacun des lots ont ensuite été désignés à l'issue d'une consultation en vue de la cession des charges foncières. Ils ont ensuite choisi leur équipe de maîtrise d'œuvre en concertation avec l'aménageur et la Ville de Paris sur appel à candidature et audition.

Suite à cette sélection, s'est tenu l'Atelier de Conception, réunissant par lot et en plusieurs phases les équipes de maîtrise d'ouvrage, de maîtrise d'œuvre, l'aménageur (Paris Batignolles Aménagement) et la Ville de Paris. Plusieurs collectifs de travail ont permis de faire avancer les projets en vue d'une conception architecturale et urbaine cohérente et de qualité. Un groupe d'habitants y a également été associé.

CO-CONCEVOIR

Alexandre Jonvel, architecte-urbaniste et co-fondateur de l'agence CoBE, est également le défenseur de cette nouvelle méthode de travail en atelier. Dans le cadre d'opérations d'urbanisme de grande ampleur (des ensembles de plus de 100 000 m²), cette logique d'atelier est selon lui particulièrement

pertinente : des concepteurs, des maîtres d'ouvrage, des aménageurs travaillent dans un même temps donné, ce qui permet à la fois de faire gagner du temps et de faire émerger une intelligence collective dans le projet urbain. Il a eu l'occasion de l'expérimenter et de la proposer à des collectivités en tant qu'assistant à maître d'ouvrage.

« Il s'agit également de donner un cadre souple et engageant au projet : les cahiers de prescriptions, les fiches de lots ne doivent pas aboutir à une vision figée du projet urbain dans lequel le logement sera inscrit. »

Alexandre Jonvel

« Dans les ateliers urbains, l'implication de tous permet d'éviter le déshabillage progressif des projets en anticipant les réserves des uns et des autres. »

Alexandre Jonvel,
Architecte, co-fondateur de CoBE
Architecture

ÉVITER UNE PRODUCTION À DEUX VITESSES

La diversification des modes de production du logement, et notamment la multiplication de la Vente en l'Etat de Futur Achèvement par des promoteurs immobiliers à des bailleurs entraîne une redéfinition des relations entre logement social et privé à l'échelle urbaine comme architecturale.

Dans le cadre d'opérations de logements inscrites dans un projet urbain d'ensemble, il est important d'assurer une qualité égale des constructions en logement social et en logement privé. Lorsque les bailleurs font appel à des promoteurs pour la construction de logement social en VEFA, les bailleurs doivent imposer des cahiers de charges pour qu'un certain nombre de règles et critères qui définissent selon eux la qualité architecturale soient respectés.

À L'ÉCHELLE URBAINE

« Les objectifs de mixité inscrits dans la loi SRU, sur le fond, sont nécessaires. Cependant dans la pratique, cela se traduit souvent par la réalisation d'opérations à deux niveaux. Il est important que le bailleur, lorsqu'il achète en VEFA à un promoteur, acquiert des logements de même qualité que la partie vendue en promotion : c'est-à-dire des bâtiments de même épaisseur, une même pérennité des constructions. »

Anna Cremnitzer,
Responsable du pôle maîtrise d'oeuvre à la direction de l'architecture et du développement, Immobilière 3F

« Un logement social et un logement en accession doivent être de même qualité. Le maître d'ouvrage ne doit donc pas a priori faire de distinguo, il doit avoir comme seul objectif la production de logements de qualité. Le logement social ne doit pas constituer le mauvais morceau d'une opération (lors d'opérations en macro lots, ou au sein d'une ZAC par exemple) car il s'agit alors d'une forme de stigmatisation pour les habitants »

Catherine Furet
Architecte, Atelier Catherine Furet
architecture.



A gauche, façade des logements sociaux ; à droite, façade des logements en accession
© Les CAUE d'Île-de-France

* 193 logements H et E - Coeur de quartier la Croix Bonnet, Bois d'Arcy (78). MOA : Immobilière 3F et Nexity Immobilier. MOE : Agence LLTR associée à l'agence HUCA. Livraison: 2011.

À L'ÉCHELLE ARCHITECTURALE

Afin d'éviter une perte de compétence de la maîtrise d'ouvrage publique (qui pourrait être induite par le recours systématique des bailleurs à la VEFA), les maîtres d'ouvrage expérimentent de nouveaux montages.

Par exemple, le bailleur social I3F mène actuellement des « expérimentations » sur des opérations réalisées en co-maîtrise d'ouvrage avec la promotion privée (ce qui nécessite de séparer la gestion). C'est la procédure qui a été choisie pour l'opération de 193 logements à Bois d'Arcy (78), réalisés en co-maîtrise d'ouvrage entre I3F et Nexity promotion, avec l'agence LLTR associée à l'agence HUCA en maîtres d'œuvre. Le choix d'un concepteur unique garantit la cohérence urbaine de l'opération, même si des différences notables apparaissent dans la distribution des logements ou le traitement des matériaux en façade. I3F a opté pour un traitement et un vernissage des bois de bardage des loggias, garantissant la durabilité et anticipant les coûts d'entretien. Par contre, Nexity a préféré, pour des questions de coût et d'esthétique, laisser les bois bruts. Certains acquéreurs

regrettent ce choix, les bois ayant très vite subi l'usure du temps et des intempéries. À l'inverse, les couleurs utilisées à l'intérieur des loggias des logements sociaux sont jugées par certains habitants trop vives et trop salissantes, une couleur neutre aurait visiblement été préférée. Il est ici question tant de l'image du logement à l'échelle urbaine que de pérennité et d'économie du projet (anticipation des coûts d'entretien pour le bois de bardage).

Quelque soit le mode de production du logement, les maîtres d'ouvrage ont une responsabilité vis-à-vis des futurs habitants. Ces derniers doivent être en mesure d'exiger la qualité, et pour cela, ils doivent en être l'acteur : savoir reconnaître ce qui définit des espaces de qualité. Le travail de conseil et de sensibilisation en accompagnement mené par les CAUE et autres instances est essentiel.

EN RÉSUMÉ

- Il existe une responsabilité partagée entre tous les acteurs du projet pour garantir la qualité architecturale.
- Il faut reconnaître la valeur des outils de dialogue et des méthodes de travail dans l'élaboration d'un projet de logement ; celles-ci doivent permettre, dès les études préalables, de construire une culture partagée du projet.
- La pertinence du concours de maîtrise d'oeuvre n'est pas remise en cause. Toutefois, il y a lieu de renouveler la formule, par exemple en diminuant le poids des images au profit d'un examen plus approfondi de la qualité d'usage et de la pérennité.
- La production d'opérations mixtes se généralise : l'objectif de la qualité architecturale doit concerner aussi bien le logement privé que le logement social. Il est indispensable d'inventer des modalités permettant de monter le niveau d'exigence de qualité pour le bien-être des habitants.

POUR ALLER PLUS LOIN

➤ SUR LA QUALITÉ ARCHITECTURALE

- BIAU Véronique, LAUTIER François (dir), La qualité architecturale, Acteurs et enjeux, Editions de La Villette, Cahiers Ramau n° 5, Paris, 2009
- DEHAN Philippe (dir.), Qualité architecturale et innovation. I. Méthode d'évaluation. Plan Urbanisme Construction Architecture, Collection Recherche n°112, 1999.
- DEHAN Philippe (dir.), Qualité architecturale et innovation. II. Etudes de cas. Plan Urbanisme Construction Architecture, Collection Recherche n°113, 1999.

➤ SUR L'ÉVOLUTION DES PROCÉDURES

- Stratégie Nationale pour l'Architecture, Rapport des groupes de réflexions, Ministère de la Culture et de la Création, juillet 2015
- «Logements sociaux produits en Vefa : retours d'expérience», Eclairages n°7, Revue du groupe Caisse des Dépôts, mai 2015.
- «Conception-réalisation, recommandations pour un bon usage du processus», Mission Interministérielle pour la Qualité des Constructions Publiques, Juin 2010
- Actes du séminaire «Habitats #7 : quelles procédures pour quelles qualités ?» du mardi 29 septembre 2015, proposée dans le cadre de l'Observatoire de la qualité

architecturale du logement en Île-de-France par les CAUE d'Île-de-France.

- «Maîtrise d'oeuvre d'exception ou exception française?» DA, n°238, Septembre 2015, pp. 129-139
- BOISSET Philippe , «Marchés publics. La valeur du candidat n'attend pas le nombre des années», Le Moniteur des travaux publics et du bâtiment, n°5833, 11 septembre 2015, pp. 90-91
- SABBAH Catherine, «Architectes : péril en la demeure», Les Échos, Mars 2015.
- FNCAUE ; MIQCP ; Ministère de la culture et de la communication, «Pour une qualité architecturale : fondements et démarche», Le Moniteur Les cahiers experts, Novembre 2014.

➤ SUR LES STRATEGIES DU LOGEMENT

- Quelle production de logements en Ile-de-France dans le contexte économique actuel?» Note de 12 pages, Etude réalisée par l'Apur et l'IAU Ile-de-France, octobre 2011
- SERON-PIERRE Catherine, «Un état des lieux du logement aujourd'hui. Quatre maîtres d'ouvrages s'expriment sur le logement en France.», AMC n°202, décembre 2010 - janvier 2011, pp.38-40.

LES FICHES DE L'OBSERVATOIRE

rédigées depuis 2008, téléchargeables sur le site internet : www.caue-idf.fr

À PARIS (75) :

- Réhabilitation de l'îlot Solidarité-Gaston Pinot Paris 19, Apia architecture – Paris Habitat OPH, 2012-2013
- Réhabilitation de la tour Daviel Paris 13, SCP Beguin & Macchini architectes – Paris Habitat OPH, 2012.
- Réhabilitation et surélévation de la résidence sociale et étudiante Paris 15, agence Equateur – SIEMP, 2009.
- Réhabilitation et extension de 11 logements et de 2 commerces Paris 4, Chartier-Corbasson architectes-SIEMP, janv. 2009.
- Logements de type PLUS et PLAI, villa de l'Astrolabe, KOZ architectes – SIEMP, Paris 15, 2007.
- Logements locatifs et centre d'animation, passage Stinville / rue Montgallet, Babel – SEMIDEP et la Ville de Paris, Paris 12, 2006.
- Logements PLUS et commerce, rue Polonceau, Paris 18, Belus et Hénocq architectes – SIEMP, 2007.
- Logements sociaux, rue Louis Blanc, Paris 10, Combarel et Marrec architectes – RIVP, 2006.
- Résidence étudiante, rue du colonel Pierre Avia, Paris 15, Atelier Seraji – SAGI puis RIVP, 2003.

EN SEINE-ET-MARNE (77) :

- Logements PLUS en démarche HQE, Courtry, Atelier da.u – Les Foyers de Seine-et-Marne SA HLM et Ville de Courtry, 2007.
- Logements sociaux, Vert St Denis, Po & Po architectes – Les Foyers de Seine-et-Marne SA HLM, 2005.
- Logements sociaux d'insertion, Villeneuve-le-Comte, CITA architecture – AIPI, 2002.

DANS LES YVELINES (78) :

- Construction de logements privés et sociaux, Bois d'Arcy, Agence LLTR et agence HUCA, Nexity Immobilier et Immobilière 3F, 2011

- Construction de 19 logements rue Gabriel Vilain, Les Mureaux, MAP architectes – Immobilière 3F, 2009.
- Reconversion d'une ferme en logement sociaux, Juziers, Agence Lépinay Meurice architectes – OPIEVOY, 2007.
- Maison individuelle, Maisons-Laffite, Frank Salama architecte – privé, 2006.
- Résidence sociale «Les Noés», La Verrière, Cremonini-Lauvergeat & Paccard – Adoma, 2006.
- Logements sociaux en habitats intermédiaires, Elancourt, Guy Vaughan et Pascal Quéré architectes – SA HLM Les Trois Vallées, 1997.
- Logements de promotion privée, Maisons-Laffite, Atelier d'architecture Pascal Grabli- CAP78, 2001-2004.

EN ESSONNE (91) :

- Logements sociaux à Viry-Chatillon, Margot-Duclot Architectes - Immobilière 3F. En cours
- Champs Lasnier – 126 logements, Les Ulis, Atelier Brenac + Gonzalez – Immobilière 3F, 2008.
- Résidence sociale Elsa Triolet, Evry, Catherine Dormoy architecte – Adoma, 1999.

DANS LES HAUTS-DE-SEINE (92) :

- Logements neufs ZAC 'Rive de Seine' à Boulogne, Lipsky + Rollet architectes – Vinci Immobilier et Paris Habitat OPH, 2011.
- 104 logements sociaux et 1 local d'activité, Clamart, Ameller – Dubois & associés – OPAC de la Ville de Clamart et Clamart Habitat, 2010.
- EHPAD et logements, Issy-les-Moulineaux, Agence Elisabeth Naud et Luc Poux – SEMADS, 2009.
- Logements PLAI - résidence sociale meublée, Boulogne-Billancourt, Atelier Léonard et Weissmann architectes, Le Foyer Pour Tous , 2007.
- Maisons de ville groupées en label H&E, Saint-Cloud, ALPcar architectes – SAGEP et Eau de Paris, 2007.

- Résidence pour personnes âgées, Montrouge, Alluin & Mauduit architectes – Fondation Madeleine Verdier et DDE 92, 2003.
- Maison individuelle, Suresnes, Moussaïfir architectes associés, 2004.
- Maison individuelle, Meudon, Agence Sophie Berthelier, Philippe Fichet, Benoît Tribouillet – privé, 1998.
- Logements sociaux HQE, Fontenay-aux-Roses, Chantalat et Liucci architectes – SA HLM Toit et Joie, 2006.

EN SEINE-SAINT-DENIS (93) :

- Logements neufs BBC, Clichy-sous-Bois, Ateliers Tarabusi architecte – Immobilière 3F, 2011.
- Opération Berthe Morisot, Montfermeil, Vincen Cornu architecte – OPHLM de Seine-Saint-Denis, 2010-2011.
- Construction et réhabilitation de 14 logements sociaux, La Courneuve, Lemérou architecture etc. – OPHLM de Seine-Saint-Denis, 2008.
- Requalification de la résidence Paul Langevin, Montfermeil, Alexandre Eléfant architecte – OPIEVOY, 2007-2008.
- Reconversion d'un entrepôt en maison individuelle, Montreuil, Atelier Méandre – privé, 2002.
- Logements PLUS, places de parking, Tremblay-en-France, Patricia Leboucq architecte – la SAGE, 2004.
- Logements collectifs, lofts en accession et commerces, Saint-Denis, Simoneau & Hennig architectes – SCI Saint-Denis Wilson, 2007.
- Maison d'accueil pour personnes âgées dépendantes, Tremblay-en-France, MAAST architectes – SEMIPFA, 2002.
- Reconstruction et réhabilitation d'une cité, Saint-Denis, Pierre Riboulet puis atelier Choiseul – SA HLM France Habitation, 2003-2005.

DANS LE VAL-DE-MARNE (94) :

- Logements neufs au Clos Saint-Michel, Chevilly, RVA Renaud et Vignaud associés, ICADE et Expansiel du groupe Valophis, 2011.
- 102 logements sociaux neufs de la Cité paysagère, Arcueil, Agence Lipa et Serge Goldstein – OPALY, 2008.
- 27 logements sociaux et 1 local associatif, Ivry-sur-Seine, Babin-Renaud architectes – OPHLM d'Ivry-sur-Seine, 2008.
- Logements et commerces, Arcueil, Atelier du Pont – Meunier Promotion, 2007.
- Ateliers et équipements, Ivry-sur-Seine, XY architectures – Les Usines Bertheau, SCI Camille Claudel, 2007.
- Logements sociaux individuels, intermédiaires et collectifs, Villejuif, Edith et Olivier Girard architectes – OPAC 94, 2007.
- Logements sociaux à ossature bois, Ormesson-sur-Marne, Atelier da.u – OPAC 94, 2004.

DANS LE VAL D'OISE (95) :

- Maison individuelle passive, Bessancourt, Karawitz architecture, 2009.
- Logements étudiants PLUS, Argenteuil, Combarel et Marrec architectes – Espace Habitat, 2003.
- Réhabilitation de grands ensembles, Saint-Ouen-l'Aumône, Atelier d'architecture Jacquard-Pignot – OPIEVOY, 2002.
- Logements sociaux et équipements, Pierrelaye, Hubert et Roy architectes – Le Logis Social du Val d'Oise, 1997.
- Programme mixte, logements et commerces, Saint-Brice-sous-Forêt, ARC/POLE – SA HLM Le Foyer Pour Tous, 2004.

REMERCIEMENTS

Les CAUE d'Île-de-France tiennent à remercier :

- Eva Samuel, architecte-urbaniste ; Véronique Tirant, directrice adjointe de la SEM 92, Sophie Lao, directrice du développement urbain à la ville de Ris-Oangis (91), ainsi que Saadia Tammelikecht, Architecte des Bâtiments de France et cheffe du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de Seine-Saint-Denis, pour leur participation à la table ronde « Quelles stratégies pour le logement à l'échelle urbaine ? » à l'occasion du séminaire annuel de l'Observatoire « Quelles qualités pour bien habiter ? », qui s'est tenu le jeudi 18 décembre 2014 ;

Marie-Hélène Badia, architecte ; Alexandre Jonvel, architecte-urbaniste ; Anna Cremnitzer, responsable du pôle maîtrise d'oeuvre Immobilière 3 F ; Catherine Furet, architecte ; pour leur participation au séminaire de l'Observatoire « Quelles procédures pour quelles qualités » qui s'est tenu le mardi 29 septembre 2015 ;

- le ministère de la Culture de la Communication et sa Direction Générale des patrimoines (DGP) et la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) d'Île-de-France, service architecture ;

Les CAUE d'Île-de-France

L'Union régionale des Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement d'Île-de-France, qui réunit les huit départements franciliens, a été créée en 2000 pour valoriser et coordonner un réseau territorial de compétences et de partenariats.

Cette association intellectuelle et matérielle a pour vocation de rassembler et promouvoir les savoir-faire de chaque CAUE et d'assurer la réalisation, à l'échelle régionale, d'actions publiques à caractère culturel et technique. Mettant en synergie les compétences des huit CAUE et d'une équipe propre, cette Union régionale s'appuie sur un collectif pluridisciplinaire de 80 professionnels.

Ce travail collaboratif permet aux CAUE de se forger une culture commune et de développer une dynamique de projets dans les champs professionnels de l'architecture, de l'urbanisme et de l'environnement.

Dans le respect de l'identité de chacun de ses membres, l'Union régionale des CAUE d'Île-de-France vise à nourrir le débat et la réflexion sur l'avenir écologique, patrimonial, urbain, architectural et paysager de la région.

Les cahiers thématiques

Le logement en question

1

LE LOGEMENT EN QUESTION

Quelles conditions préalables à la qualité architecturale ?

2

LE LOGEMENT EN QUESTION

Quelle insertion à l'échelle urbaine ?

3

LE LOGEMENT EN QUESTION

Quels espaces collectifs pour l'habitat ?

4

LE LOGEMENT EN QUESTION

Comment repenser les espaces du logement ?



Ce document a été réalisé dans le cadre de l'Observatoire de la Qualité Architecturale du logement en Île-de-France, créée en 2005 par l'Union Régionale des CAUE grâce au soutien des Direction générale du patrimoine (DGP) et Direction régionale des affaires culturelles d'Île-de-France (DRAC).

Les équipes des CAUE d'Île-de-France travaillent au sein de cet Observatoire à l'analyse d'opérations ainsi qu'à l'animation d'un débat entre professionnels sur la qualité architecturale du logement lors de l'organisation de séminaires. À l'occasion des 10 ans de l'Observatoire, les CAUE d'Île-de-France ont rédigé à destination des publics professionnels ces fiches méthodologiques d'outils d'analyse de la qualité architecturale..



**LES CONSEILS D'ARCHITECTURE, D'URBANISME ET DE L'ENVIRONNEMENT
D'ÎLE-DE-FRANCE**

36 rue Edmond Nocard 94 700 Maisons-Alfort

contact@caue-idf.fr

01 48 52 84 28

www.caue-idf.fr