

Logements sociaux individuels, intermédiaires et collectifs

Architecte : Edith et Olivier Girard architectes

Maître d'ouvrage : OPAC 94

Adresse : Rue de l'Espérance et angle rue Vérollot et André Bru, 94800 Villejuif /48.800 habitants (Source INSEE)



Vue de l'opération d'Edith Girard, rue de l'Espérance © Edith et Olivier Girard architectes

Ce projet de logements sociaux s'inscrit dans le cadre de l'aménagement du bas Villejuif et plus précisément de la ZAC du quartier Pasteur.

Programme : 17 logements collectifs PLA (Olivier Girard), 18 maisons individuelles et 12 intermédiaires PLA (Edith Girard)

Date de livraison : 2007

Surface : Rue de l'Espérance : 2876 m² SHON
Rue Vérollot : 1186 m² SHON

Coût de l'opération : 3 200 000 € HT pour les tranches A et C

Petite zone pavillonnaire, calme et tranquille, le quartier Pasteur s'est dégradé au cours du temps, laissant apparaître des terrains à l'abandon, des occupations précaires et un bâti de mauvaise qualité, proche de l'insalubrité.

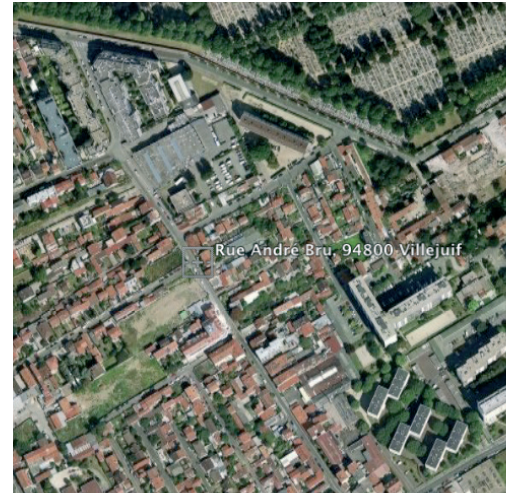
Néanmoins, le site révèle un système viaire de qualité composé de venelles et d'impasses, à l'échelle du pavillonnaire.

Dédiée à l'aménagement et au développement du Val-de-Marne et des villes du Département, la SADEV 94, société d'économie mixte, est missionnée pour développer un programme de logements neufs, l'extension de l'école primaire et la restructuration du groupe scolaire Louis Pasteur, ainsi que l'aménagement d'un square. À terme, la ZAC, multi-sites, comprendra 360 logements locatifs et 184 logements en accession.

La SADEV missionne l'architecte Édith Girard pour un plan masse de l'ensemble des sites du secteur. L'aménageur souhaite une forme urbaine qui pérennise le pavillonnaire tout en le restructurant. La SADEV rachète, exproprie de nombreuses petites parcelles et démolit. Des terrains nus sont mis en vente ; l'OPAC 94 procède alors au rachat de surfaces SHON maximales.

Pour composer son plan masse, Édith Girard s'appuie sur les atouts existants du site, essentiellement sa composition urbaine, l'actualise et le restructure en tenant compte de la petite échelle du secteur. Elle conforte la structure existante, articule un système d'espaces interstitiels variés à l'échelle du tissu urbain et organise différentes parcelles autour de ces espaces que l'on retrouve au sein du collectif. La rue de l'Espérance s'ouvre aux piétons.

Suite à une étude de faisabilité sur la capacité constructive des îlots vendus, qui permettra de préfigurer la programmation, l'OPAC 94 lance une consultation. Il faut alors trouver un équilibre financier sur le site, d'où le choix d'une répartition en habitat individuel, collectif et intermédiaire. Édith Girard établit une logique de typologie, basée sur l'habitat intermédiaire. Elle est ainsi sélectionnée pour réaliser ce type de logements rue de l'Espérance tandis qu'Olivier Girard travaille sur un petit



Vue aérienne avant l'opération © Google Earth



Vue de l'opération d'Edith Girard depuis la rue de l'Espérance © Edith et Olivier Girard architectes

collectif d'angle. Quelques autres opérations dans la ZAC sont confiées à d'autres architectes, la SADEV s'attachant à maintenir une unité architecturale entre tous les projets.

La principale opération de l'OPAC 94 sera de densifier le projet d'Édith Girard par l'ajout de trois logements individuels au-dessus des stationnements.

Pour l'opération d'Édith Girard, le financement est classique : prêt de la Caisse des dépôts, subvention du Conseil général, 1% patronal, subventions PLUS, subvention Région, et subvention sur les charges foncières de la ville et de l'Etat.

Structurellement, le projet est cher car le terrain est médiocre et compliqué : le site en pente est irrégulier, le sous-sol est composé de carrières qui nécessitent des injections au moment de la réalisation des fondations de certains projets.

Au stade du projet, le contact avec l'aménageur se perd. Il ne reprendra qu'au niveau du traitement des espaces extérieurs.

Le programme se caractérise par le choix de construire des logements de quatre et cinq pièces.

L'appel d'offre est lancé en corps séparés ; les prix sont très serrés et l'OPAC 94 a du mal à sélectionner des entreprises.

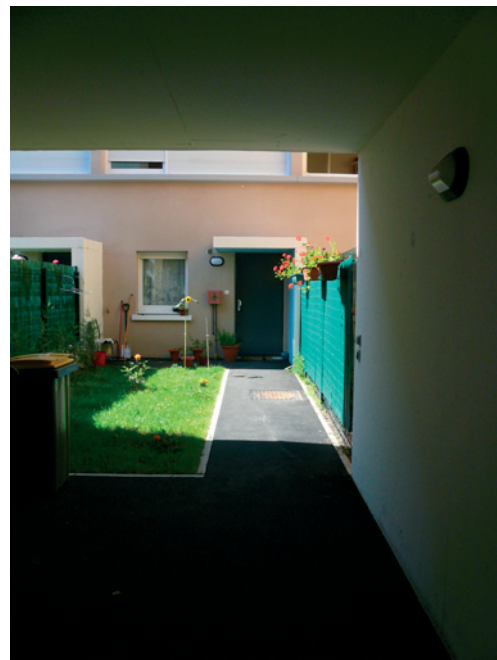
Au bout de dix-huit mois, l'entreprise de maçonnerie fait faillite, alors qu'elle avait déjà beaucoup de retard. L'ensemble du gros œuvre est sorti de terre mais présente de nombreuses malfaçons et autant de problèmes de finitions.

Une consultation et un appel d'offre sont relancés. Mais pendant ce temps, le bâtiment s'abîme.

La seconde entreprise sélectionnée fait à nouveau faillite.

Les délais sont donc impossibles à maintenir. Cette situation fait perdre de l'argent à tous les acteurs et crée des tensions.

Le chantier est fini à la hâte avec une longue liste de réserves ; certains logements ne sont pas finis mais déjà occupés.



*Accès vers un logement intermédiaire
© Edith et Olivier Girard architectes*



Terrasse et jardin à l'angle d'une venelle © Christelle Lecoeur



Vue d'une maison individuelle © Christelle Lecoeur

Les typologies consistent en articulations des densités entre elles.

Rue de l'Espérance, c'est un principe de collectif horizontal, reprenant les schémas de composition d'une cité-jardin.

L'îlot combine l'échelle du domestique et de l'urbain.

Ce choix de typologie vise l'appropriation de l'espace par les habitants. Une note de couleur vient identifier chacune des maisons basées sur un principe de répétition.

Les maisons de ville sont disposées en trame serrée avec des décrochements qui semblent l'agrandir.

Chaque maison est pourvue d'un jardin en façade avant et arrière et se situe en retrait par rapport à la rue. Une entrée grillagée permet des transparences sur la parcelle. Le box-garage permet de placer une maison individuelle en étage, accessible depuis un escalier calé dans un espace interstitiel.

Un seuil marque l'entrée. On accède à un espace séjour-cuisine traversant. Le projet se développe en demi-niveaux dont le jeu permet un séjour plus haut et un espace supplémentaire sous les combles.

À chaque étage, les chambres sont construites selon une pleine trame.

Au dernier étage sous la toiture, on trouve une pièce supplémentaire qui, suivant les besoins, se transforme en salle de jeux, en bureau, en chambre d'amis, ou en débarras/buanderie.

La flexibilité de la maison réside dans cet espace, véritable « soupape » fonctionnelle.

Pour le logement intermédiaire : un jeu de superposition de patios et de duplex avec terrasses s'organise pour protéger l'intimité et les vis-à-vis, tout en conservant l'idée d'un espace partagé.

Pour les appartements du collectif situé à l'angle des rues André Bru et Vérolot : une cote moyenne est trouvée, entre l'impératif catégorique de la séparation jour/nuit et une articulation entre les deux temps.



Vue du collectif réalisé par Olivier Girard © Edith et Olivier Girard architectes



Détails © Edith et Olivier Girard architectes

Olivier Girard recherche une relation de passage différente de l'entrée classique pour distribuer l'appartement. Il dilate l'espace vers l'extérieur et reste attaché au principe de loggia. Il considère en effet que ce sont de véritables pièces extérieures, intermédiaires.

Il cherche à concilier le modèle du séjour/cuisine américain avec le modèle mis au point pour les HBM. Il veut organiser une flexibilité de l'espace plus facile et créer des lieux « en plus ».

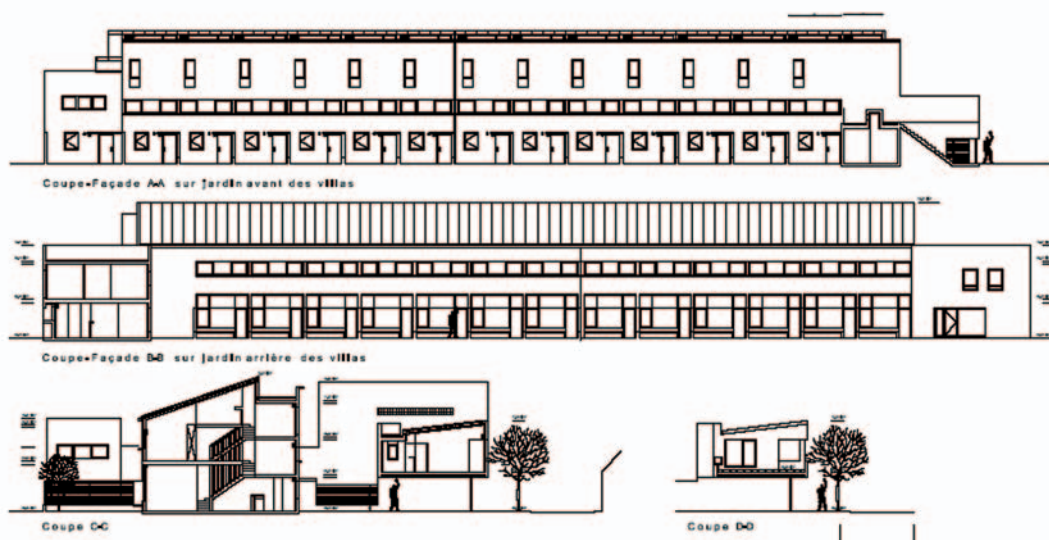
Ces lieux en plus : un renforcement, un coin, un espace jeux, piano, lingerie, demeurent fondamentaux car, s'ils n'existent pas, c'est l'occupation des circulations qui pourvoit à ces différents usages.

Les projets sont réalisés en structure béton qui permet une architecture économique au vu des linéaires de façades et de toitures. Toutes les surfaces sont enduites et créent ainsi de grands panneaux colorés qui scandent l'espace, rue de l'Espérance.

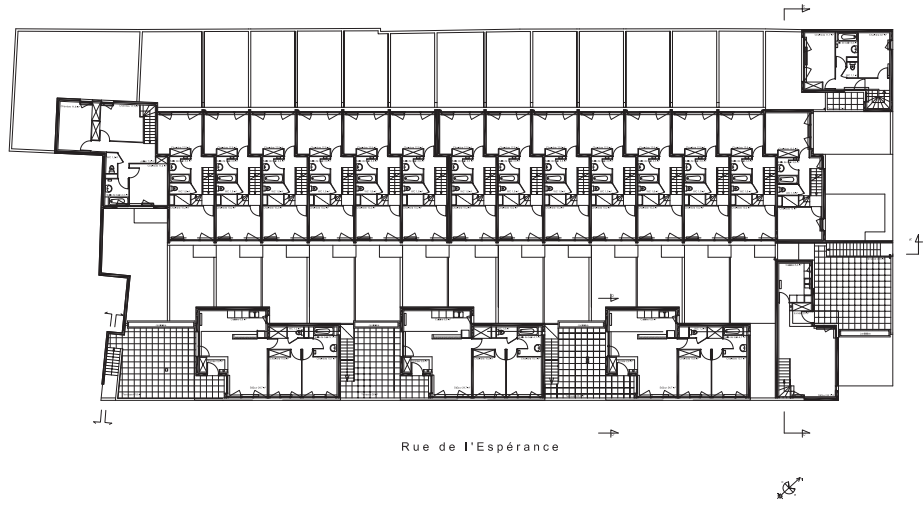
Les jeux de densités et de typologies permettent une cohérence entre le site et le dessin architectural et confèrent au collectif les avantages de l'individuel aussi bien dans le projet d'Olivier Girard que dans celui d'Édith Girard.



Vue vers les porches colorés et jardins
© Christelle Lecoœur

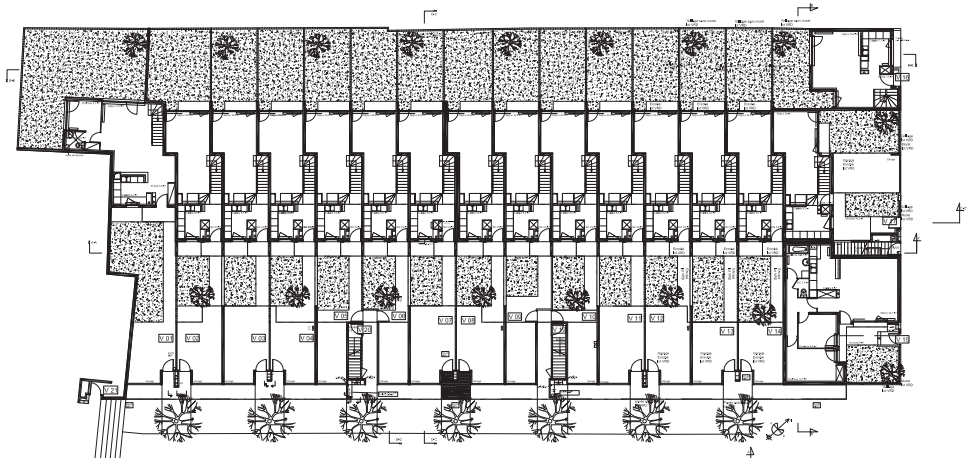


Coupes et façades © Edith et Olivier Girard architectes

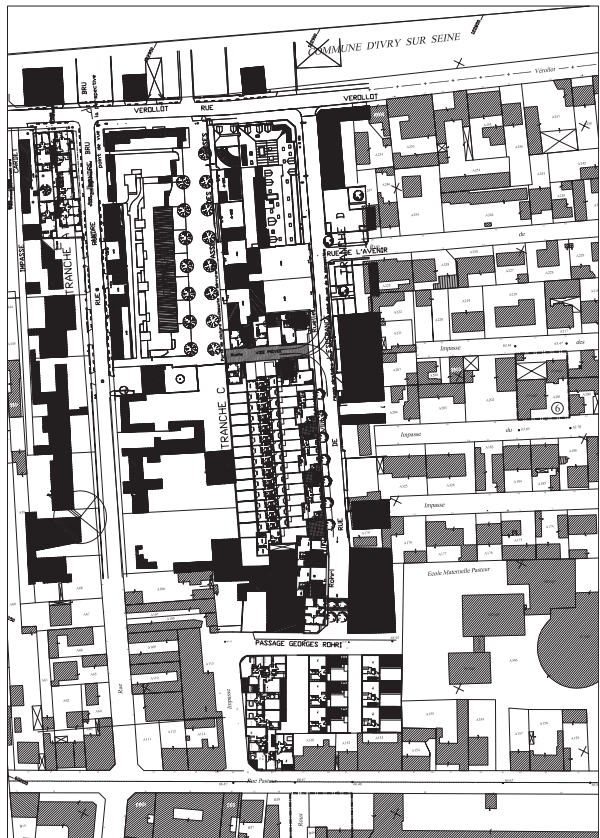


VILLEUFIFF ZAC PASTEUR
RUE DE L'ESPERANCE
Construction de 18 maisons individuelles
et de 12 intermédiaires P.L.A.
Plan du Niveau R+1

TRANCHE C
VILLAS
Echelle: 1/100



Plan de niveaux des vilas © Edith et Olivier Girard architectes



Plan masse général © Edith et Olivier Girard architectes

Critères de qualité

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

L'intérêt de cette opération se situe au stade de sa programmation, en plusieurs points :

- la revalorisation d'un secteur en friche de la ville, bien desservi par les transports et les axes routiers,
- la confortation d'un système viaire pré-existant
- la densification du site tout en conservant son échelle et en jouant sur diverses typologies de logements, ouverts sur l'extérieur
- la réintroduction de modèles proches de ceux des cités-jardins.

Dès le départ, le budget, trop restreint, a entraîné des défaillances en chaîne ; les entreprises retenues n'ont pu réellement assurer leur mission. Le déroulement du chantier et l'avancement des travaux ont été fortement perturbés. De même, les espaces extérieurs n'ont pas pu être traités correctement, le budget ne permettant pas l'intervention d'un paysagiste.

A terme, c'est bien la qualité de l'ouvrage qui en a subi les conséquences, notamment au niveau de la réalisation.

Fonctionnalité, valeur d'usage, habitabilité

La production de logement devient un critère de qualité architecturale.

Chaque typologie se relie à un plan collectif et développe des usages empruntés à des espaces individuels. La trame des maisons de ville est très serrée et tout l'enjeu était d'arriver à offrir de l'espace et à enrichir cette trame ; ce que le jeu de demi-niveaux permet.

Chaque logement offre une ouverture sur l'extérieur, autre que celle du simple balcon.

Chaque logement a cette capacité de donner quelques espaces en plus, non affectés, dont l'usage s'accorde aux besoins des locataires. Il s'agit d'une réflexion approfondie sur l'espace de vie, ce qui est une vraie performance dans le logement social, domaine où les contraintes restent très serrées.

Insertion urbaine

Le plan masse reconstitue une densité compatible avec le quartier tout en préservant l'intimité de chacun et en conservant la morphologie urbaine existante.

Il y a une optimisation de la SHON avec l'implantation des trois pavillons supplémentaires sur la rue de l'Espérance. Les projets s'articulent en liaison avec les existants et forment un ensemble unitaire et homogène.

Dimension esthétique

Le choix du béton et le traitement qui en est fait par les deux architectes garde une certaine unité architectonique ; les expressions architecturales dialoguent entre elles.

Le jeu de variations sur le petit collectif, les couleurs d'enduit, les articulations des façades par rapport à l'espace urbain, engendrent une harmonie calme et tenue, tout en permettant un certain dynamisme par la multiplication des grandes lignes horizontales et verticales.

Innovation

L'innovation réside d'abord dans le choix de densifier un quartier pavillonnaire, fait qui est finalement assez rare en banlieue. Cette densification est l'occasion de revitaliser le site, tout en développant diverses typologies, intermédiaire entre l'individuel et le collectif. Les logements bénéficient d'espaces extérieurs privatifs variés et d'une certaine flexibilité d'usage. L'échelle des bâtiments, leur traitement architectural, contemporain, sont en cohérence avec le parti urbain.

Fiche d'identité *complète*

Adresse : Rue de l'Espérance et angle rue Vérollot et André Bru, 94800 Villejuif

Maîtrise d'ouvrage : OPAC 94

Assistance à maîtrise d'ouvrage : EXPANSIEL

Contexte urbain : aménagement de la ZAC Pasteur dans le bas Villejuif, au cœur d'un secteur pavillonnaire dans un état proche de l'insalubrité, mais fortement entouré de venelles, de ruelles

Modalité du choix du maître d'œuvre : directe

Maîtrise d'œuvre : Edith Girard et Olivier Girard Architectes

Bureaux d'études : IRATOME BET (économiste et BET)

Entreprise générale : entreprises séparées

Gestionnaire : EXPANSIEL

Calendrier : concertation et études : PC obtenu en décembre 2002, un petit modificatif (un T6 transformé en 2 logements), livraison du chantier : début en 2003, livré en 2007, retard de 2 ans pour l'opération Rue de l'Espérance

Type d'opération : construction de logements sociaux

Programme : 17 logements collectifs PLA (Olivier Girard), 18 maisons individuelles et 12 intermédiaires PLA (Edith Girard)

Mode de chauffage : individuel gaz

Surface : Rue de l'Espérance : 2876 m² ; Rue Vérollot : 1186 m²

COS de la parcelle : pas de cos, secteur de ZAC

Coût de l'opération : tranches A et C : 3,2 M € coût bâtiments

Contexte de l'opération : cette opération est réalisée dans le cadre de l'aménagement de la ZAC Pasteur par la SADEV 94, sem dédiée à l'aménagement et au développement du Val-de-Marne et des villes du Département. La ZAC comprendra à terme 360 logements locatifs et de 184 logements en accession

Surcoût : 8% de dépassement pour l'opération rue de l'Espérance

Surface du logement : Rue de l'Espérance : T3 : 70m² / T4 : 80m² / T5 : 100m²

Rue Vérollot : T1 : 32,7 m² / T2 : 44m² / T3 : 64m² / T5 : 96 m²

Nombre de pièces : Rue de l'Espérance : T3, T4, T5 ; Rue Vérollot : T1, T2, T3, T5

Orientation : Rue de l'Espérance : sud est ; Rue Vérollot : sud est

Autres surfaces (balcon, cave, verrière, terrasse...): terrasse, jardin, garages

Services et équipements : aucun