Les c|a.u.e d'Île-de-France

© SSDH

RÉHABILITATION D'UNE CITÉ-JARDIN

Le Pré-Saint-Gervais (93)

à retrouver sur www.caue-idf.fr

L'Observatoire de la qualité architecturale du logement en Île-de-France
des Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement d'Île-de-France

L'Observatoire est un outil évolutif de ressources partagées. Il a été créé en 2005 par les CAUE d'Île-de-France à la demande de la Direction Générale du Patrimoine et de la Direction régionale des affaires culturelles de la région Île-de-France. Cette demande provenait d'un constat simple : l'absence de recensement qualitatif argumenté et la nécessité de réunir et de sélectionner selon des critères raisonnés des opérations de logement de qualité.

La mission confiée aux huit CAUE franciliens est de :

• collecter et analyser les informations relatives à la qualité des objets construits,
• présenter, au plan régional, une collection argumentée d'opérations qui font référence en la matière,
• créer les conditions d'émergence d'un débat pour l'animation d'un réseau.

L'Observatoire développe ainsi une réflexion approfondie sur la qualité architecturale de l'habitat qu'il diffuse par la rédaction de retours d'expérience et de publications, l'animation de séminaires de réflexion, le montage d'expositions et de visites d'opérations.

Retrouvez l'ensemble des entretiens et des analyses menés par l'Observatoire sur le site internet des CAUE d'Ile-de-France : www.caue-idf.fr

En 2020, l'Observatoire concentre ses actions et réflexions sur le lien entre qualité du logement et rénovation énergétique.

01 **REPÈRES**
Page 3

02 **VISITE COMMENTÉE**
Pages 4 - 11

UN PATRIMOINE PROTÉGÉ, UN HÉRITAGE PRÉCIEUX
Pages 4 - 8

AMÉLIORER LES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES SANS ALTÉRER LA VALEUR PATRIMONIALE DU BÂTIMENT
Pages 9 - 12

INTERVENIR EN SITE OCCUPÉ SUR UN ENSEMBLE DE 231 LOGEMENTS
Pages 13 - 14

IMPLIQUER LES HABITANTS DANS LA TRANSFORMATION DE LEUR LOGEMENT
Page 14 - 15

03 **FICHE TECHNIQUE**
Page 16

REPÈRES

MAÎTRISE D'OUVRAGE
Seine-Saint-Denis Habitat

MAÎTRISE D'OEUVRE D'ORIGINE
Félix Dumail

MAÎTRISE D'OEUVRE
A&B Architectes - Bérim

ENTREPRISE DE TRAVAUX
COLAS IDF

LOCALISATION
Avenue Jean Jaurès, Place Séverine,
93310 Le Pré-Saint-Gervais.

DATE DE CONSTRUCTION
De 1927 à 1952

DATE DE LIVRAISON
Décembre 2017

COÛT
11 480 000 € HT

L'opération du Pré-Saint-Gervais, portée par Seine-Saint-Denis Habitat et réalisée par l'agence A&B architectes et l'entreprise de travaux Colas conjugue valorisation patrimoniale et réhabilitation lourde, en site occupé.

Issue de l'urbanisme de l'habitat à bon marché des années 1930, la cité-jardin Henri Sellier constitue un patrimoine d'exception dont les particularités sont paradoxales : un bon état de conservation du bâti, une unité architecturale remarquable et préservée, mais également un site devenu inadapté aux normes sanitaires, de sécurité et de confort du logement contemporain.

Il a donc été nécessaire de combiner plusieurs types d'interventions tout en veillant à ne pas altérer la valeur patrimoniale et à impliquer la population dans ces transformations.

Cette enquête, portant spécifiquement sur l'opération de réhabilitation de l'îlot «Henri Sellier», vise à relater choix et méthodes opérées en phases de diagnostic et de chantier, et à mettre en lumière les défis que bailleurs sociaux, maîtres d'oeuvre et entreprises ont à relever en Île-de-France dans des ensembles de logements aujourd'hui protégés.

VISITE COMMENTÉE

UN PATRIMOINE PROTÉGÉ, UN HÉRITAGE PRÉCIEUX

La cité-jardin Henri Sellier fait partie des 15 cités-jardins du Grand Paris dont Henri Sellier, Sénateur-Maire de Suresnes, Président de l'Office Public des Habitations à Bon Marché du Département de la Seine, était le promoteur. Envisagée dès 1919, intégralement conçue par l'architecte Félix Dumail, elle a été totalement achevée en 1952. Ce vaste ensemble comprend une majorité de logements en collectifs (1 200 logements) et 65 pavillons sur un terrain d'une superficie de 12 hectares répartis sur 3 communes (Pré-Saint-Gervais, Pantin et Les Lilas).

La cité-jardin Henri Sellier est un site exceptionnel par la qualité de son architecture, par son homogénéité, par son état de conservation et par le témoignage capital qu'elle représente dans l'histoire du logement social en France. Sur la commune du Pré-Saint-Gervais, cette cité-jardin est protégée depuis 1986 par une inscription au titre de la loi sur la protection des sites et du paysage. De plus, en septembre 2019, la cité-jardin Henri Sellier a obtenu le label « Patrimoine d'intérêt régional » attribué par la Région d'Ile-de-France. La demande de label a été portée par Seine-Saint-Denis Habitat avec le soutien de la ville du Pré-Saint-Gervais et de l'association régionale des cités-jardins d'Ile-de-France.

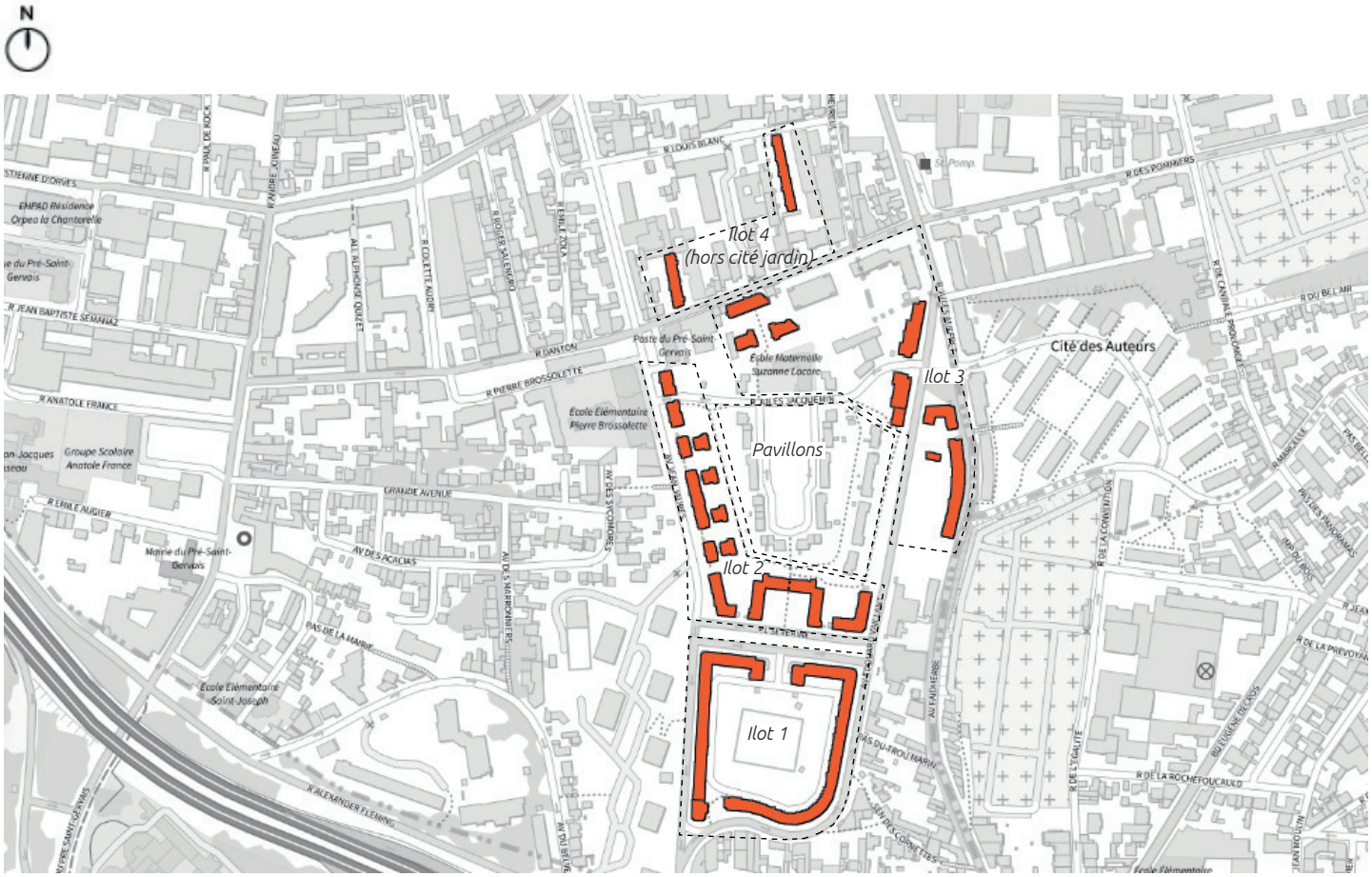
Marian Sypniewski,
Chef de service Réhabilitation 1
Seine-Saint-Denis Habitat

De manière générale pour l'Office, ces cités-jardins sont un héritage précieux. En 2008, Seine-Saint-Denis Habitat a décidé de faire une remise à niveau lourde. Auparavant, l'Office faisait des remises à niveau, logement par logement, au fur et à mesure des départs des locataires. Cela permettait de régler un certain nombre de problématiques au niveau des logements mais cela ne résout pas tout et notamment les problèmes structurels des réseaux qui peuvent traverser plusieurs logements.

La cité-jardin Henri Sellier appartient à Seine-Saint-Denis Habitat depuis le début des années 1980. Les logements collectifs ont bénéficié d'une première réhabilitation permettant l'acquisition des standards de confort du moment (chauffage central, salle de bains). Plusieurs interventions de remise à niveau se sont succédées au fil des décennies et des départs des locataires, de façon diffuse. À une grande disparité des installations techniques s'est ajoutée celle du montant des charges locatives et des coûts d'entretien des immeubles. Une réhabilitation complète des bâtiments et la requalification des espaces extérieurs étaient donc nécessaires, et très attendues par les locataires. Quant aux 65 pavillons au centre de l'Îlot Henri Sellier, ils ont été rénovés en 1998. La cité-jardin du Pré-Saint-Gervais a pu bénéficier des retours d'expérience de la rénovation ambitieuse de la cité-jardin de Stains (27 ha), 1 648 logements dont 1 176 sont répartis en immeubles collectifs et 472 en pavillons – engagée en amont dont la 6e tranche de travaux des bâtiments collectifs est en cours d'achèvement en 2020.

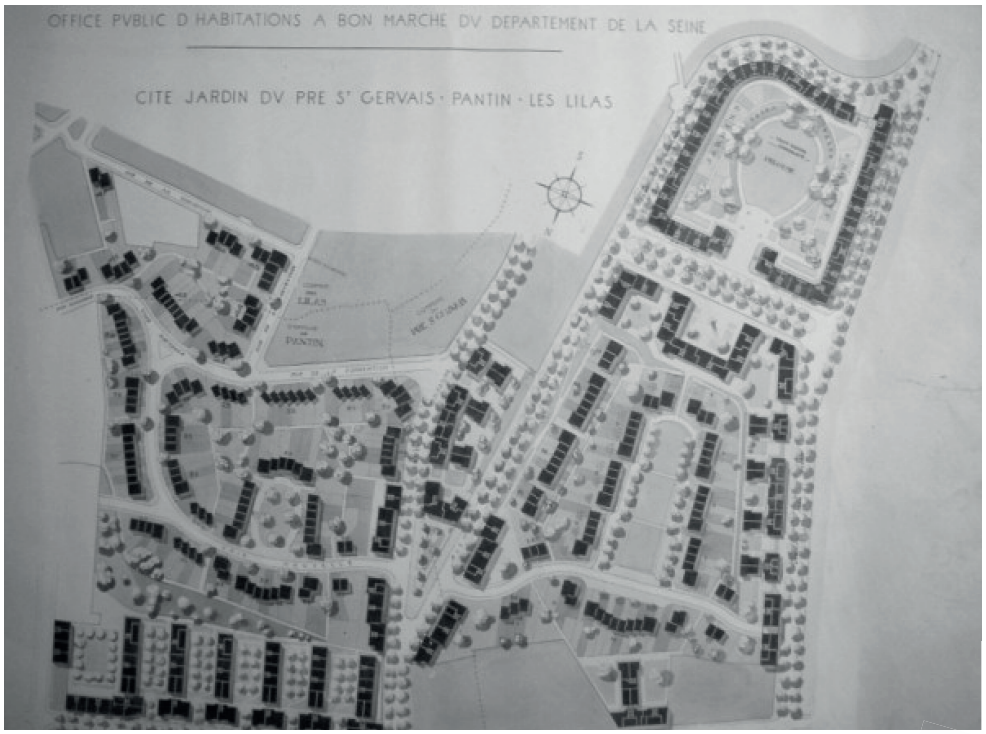
Marian Sypniewski,
Chef de service Réhabilitation 1
Seine-Saint-Denis Habitat

Le Pré-Saint-Gervais, c'est un site en soi, il a d'abord été nécessaire de comprendre comment ça fonctionne, bénéficier du retour d'expérience des premières tranches à Stains, sans pour autant les appliquer à la lettre, en procédant de manière intelligente et adaptée sur un site qui a ses caractéristiques propres.



Plan de situation du projet et représentation des 4 îlots

Dessin de F. Dumail, collectif avenue Jean Jaurès
© DAF, Cité de l'architecture et du patrimoine, Centre d'archives d'architecture du XXe siècle



Le Pré-saint-Gervais, cité-jardin, plan d'ensemble, novembre 1927.
© DAF, Cité de l'architecture et du patrimoine, Centre d'archives d'architecture du XXe siècle

MORPHOLOGIE DE LA CITÉ-JARDINS SUR LA COMMUNE DU PRÉ-SAINT-GERVAIS

La cité-jardins du Pré-Saint-Gervais, de Pantin et des Lilas a été construite sur un site dont la topographie irrégulière, très pentue par endroit, a contribué à en diviser naturellement sa construction en parties distinctes correspondant à trois périodes de travaux, de 1927 à 1952. La première tranche de construction a été réalisée de 1927 à 1931, au sud de la commune du Pré-Saint-Gervais, sur un terrain à forte pente et de faible qualité (formé par les remblais du métro) autour d'une dépression au lieu-dit du Trou Marin. Le premier îlot construit est un long immeuble qui entoure cette dépression, assainie, sur laquelle on y a construit un stade sportif de plein air. En contrebas, sur un deuxième îlot, les collectifs enserrent des pavillons, disposés au centre sur la partie surélevée et instable du terrain pour éviter de coûteuses fondations, et profiter des vues lointaines et proches. La place Séverine articule ces deux ensembles et relie les voies de circulation. Les immeubles collectifs uniformément vêtus de briques rouges forment une barrière construite protégeant les espaces extérieurs comme le stade implanté au sud et le square Henri Sellier au centre des pavillons. La couleur des pavillons, de facture moderne, revêtus d'un crépi tyrolien gris, tranche avec la composante brique des immeubles collectifs. L'ensemble prend sa forme définitive en 1930-1931 avec la réalisation du groupe scolaire Jean Jaurès et d'un gymnase. Cette partie de la cité-jardin dispose aujourd'hui encore de ces équipements.

L'îlot Henri Sellier constitue le deuxième îlot de cette première tranche de construction, et son périmètre concerne exclusivement les immeubles qui épousent la forme rectiligne de la voie Jean Jaurès, et encadrent la Place Séverine et l'angle de la voie Edouard Vaillant. Les commerces implantés dans les pieds d'immeuble ne sont pas concernés dans cette réhabilitation. Il est composé de 8 immeubles R+3 et R+4 en toitures terrasses, de 18 cages d'escalier et comporte 231 logements.

Ces collectifs sont en structure de béton uniformément revêtus d'un parement de briques. Leur enveloppe témoigne d'une très grande maîtrise de la brique, du béton et des enduits. Les façades sur rue sont tout autant soignées que les façades arrière. Les façades d'angle se distinguent par de fins linteaux de ciment blanc soulignant les horizontalités. Leurs surfaces sont animées par de multiples appareillages de briques (posées debout ou en diagonale) et des bandeaux de béton notamment au niveau des rez-de-chaussée, des entrées et des porches. Pour éviter un front urbain continu et monotone, elles jouent sur le dénivelé pour les hauteurs. La composition architecturale est régulièrement symétrique mais intègre des dissymétries qui créent la surprise, multipliant et variant les vues et perspectives. Le jeu d'opposition et de contrastes se retrouve jusque dans les détails architecturaux et participe à la cohérence architecturale de l'ensemble.

Frédéric Ralha,
maître d'oeuvre A&B architectes

Ce qui surprend l'observateur attentif, ce sont les nombreuses symétries, dissymétries, les courbes, les irrégularités, les perspectives, le terrain accidenté et les multiples matériaux qui créent la surprise et rompent avec la monotonie de certains grands ensembles.

Le Pré-saint-Gervais, cité-jardin, vue du chantier, 11 juin 1932.
Inconnu / © Département de la Seine-Saint-Denis

Façade sur la place Séverine, 1928
© Seine-Saint-Denis Habitat

ÉTAT DE L'EXISTANT

Les espaces extérieurs et les avenues arborées structurent le site. Au centre des collectifs, les espaces verts semi-publics sont plantés de pelouses, d'arbres de hautes tiges.

L'alignement des immeubles et des murets de clôture marque la limite de propriété. L'Office a la responsabilité des espaces privatifs. A l'arrière des immeubles, de petits édicules destinés à la collecte d'ordures ménagères avec tri sélectif ont été aménagés entre les immeubles au droit des limites séparatives.

Des espaces en RDC sont occupés par des commerces, artisans d'art et associations autour de la place Séverine, le long de l'avenue Jean Jaurès et à l'angle de l'avenue Edouard Vaillant.

Les paliers distribuent deux à trois logements. Les sols des paliers et des escaliers sont recouverts de carrelage, et les murs en partie basse de mignonettes. Les sous-sols sont directement accessibles par les escaliers depuis les halls d'entrée. Un couloir dont le sol est en terre battue dessert les caves. L'accès à la chaufferie collective gaz est desservie par la circulation en sous-sol des bâtiments. Halls et cages d'escalier sont éclairés naturellement.

Les logements ont fait l'objet de réhabilitations systématiques à partir de 1989 lors du départ des locataires, et disposent pour les deux tiers d'un confort acceptable. Initialement, l'essentiel des logements accueillait un WC, une pierre à évier, l'électricité et un conduit de cheminée pour le raccordement à un poêle ; la cuisine était un coin de la pièce commune qui commandait les chambres. Les aménagements des logements réhabilités ont créé une cuisine séparée et une salle de bains intégrant ou non le WC, suivant la configuration des typologies des appartements. Les surfaces sont très petites, le séjour culmine à 15 m^2 et les chambres se limitent à 9 m^2.

DIAGNOSTIC

Ce patrimoine présentait des dégradations liées au temps.
Sur les façades, les bétons (coursives, loggias et balcons) ont été fragilisés par des épaufrures. Des fissures superficielles et des cassures ou descellements de briques ont généré des infiltrations. Ces dégradations superficielles n'étaient pas les points les plus alarmants.

Dans les cages d'escalier, il n'y avait pas de dispositif de désenfumage, cette mise en conformité aux normes de sécurité incendie faisant défaut. Des portes palières coupe-feu avaient été remplacées au fur et à mesure des rénovations.

A l'intérieur des bâtiments, le bilan technique et architectural a permis de lister des domaines d'interventions plus nombreuses et de repérer les urgences : le point le plus obsolète étant la ventilation naturelle rendue inopérante dans les logements. D'une manière générale, tous les immeubles ont été diagnostiqués sur les postes suivants : sécurité incendie, électricité, plomberie, chauffage et eau chaude sanitaire, ventilation, clos et couvert, parties communes, espaces extérieurs.

Dans les logements, les menuiseries extérieures étaient non étanches en bois simple vitrage, il y avait de la condensation au niveau de l'enveloppe et un noircissement des plafonds. Les installations de chauffage de l'ECS étaient individuelles et au gaz (chaudières ou chauffe-eau et ballon d'eau). Les loggias étaient sur-occupées, équipées de paraboles et persiennes PVC en accordéon. Les sanitaires (WC, douches et lavabo) étaient vétustes. Le revêtement des sols souples était dégradé, et des canalisations gaz étaient en plomb.

AMÉLIORER LES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES DU BÂTIMENT SANS ALTÉRER SA VALEUR PATRIMONIALE

RÉNOVATION THERMIQUE

Le choix de ne pas habiller les façades a incité à chercher d'autres solutions pour limiter les déperditions thermiques. Cela impliquait de bien comprendre comment a été conçu le bâtiment, comment il a vécu. L'objectif a été de conserver la finesse du bâti existant.

Marian Sypniewski,
Chef de service Réhabilitation 1
Seine-Saint-Denis Habitat

Il a fallu chercher comment isoler sans habiller le bâtiment ; comment isoler sans modifier l'enveloppe.

Le traitement thermique de 30% des logements, en complément des interventions peu spectaculaires, mais importantes et complémentaires ont permis d'atteindre les performances énergétiques voulues.

Marian Sypniewski,
Chef de service Réhabilitation 1
Seine-Saint-Denis Habitat

Nous avons obtenu le premier label de certification Cerqual, qui s'appelle «rénovation 150», ce qui est remarquable pour un patrimoine qui n'est pas isolé par l'extérieur, cela valorise notre démarche.

Les logements ont été traités en ITI lorsqu'ils étaient vacants. L'obturation par l'extérieur des bouches de ventilation murales, le flocage des planchers hauts des caves et des sous-sols, et la pose de fenêtres double-vitrage PVC ont également contribué à atteindre ces objectifs de réduction de déperditions thermiques. La pose de la ventilation VMC a induit la création d'une gaine dans les salles de bains pour le passage des réseaux ECS et des conduits VMC.

Une chaufferie collective au gaz a été installée et produit aussi l'ECS avec 2 sous-stations (avec reprise des raccords et calorifugeage de tous les circuits / abaissement du sol initial de l'ancienne chaufferie / création d'un escalier d'accès extérieur).

TRANSFORMATIONS SPATIALES

Ces travaux de remise à niveau ont occasionné des transformations architecturales importantes sur les façades et à l'intérieur des bâtiments. Toutefois ces interventions ont été réalisées avec une attention apportée à l'existant et en consultant au préalable les archives du bailleur. Le choix des matériaux et coloris a été déterminé par une étude sur les documents d'archives.

Frédéric Ralha,
maître d'oeuvre A&B architectes

Seine-Saint-Denis Habitat nous a fourni les plans qui étaient en leur possession. Nous avons fait aussi beaucoup de recherches, notamment sur la couleur de la brique d'origine pour essayer de retrouver la même teinte. Notre coloriste a fait ce travail de recherche. Afin de mettre en place tout ce qui était choix de sols, de faïence et de peinture, on a retrouvé des croquis d'origine qu'on a réadaptés, on est parti de cette base pour pouvoir transmettre aussi une planche de couleurs au client.

Les interventions architecturales sur le site ont fait l'objet d'une déclaration préalable de travaux et d'un avis réglementaire du STAP 93 pour la délivrance de l'autorisation de travaux.

Frédéric Ralha,
maître d'oeuvre A&B architectes

Le contact avec l'ABF s'est bien passé, on l'a considéré comme un de nos partenaires dès le début.

FAÇADES ET LOGGIAS

Les façades ont été nettoyées par brossage ou hydro-gommage selon les zones à traiter, les éléments de modénature béton (ailettes, appuis,...) ont été repris complètement ou renforcés, et reprennent le dessin d'origine. Les bétons ont été restaurés au mortier de fibre puis peints avec une peinture vinylique. Les sous-faces des balcons et oriels ont été traitées par une peinture isolante.

Les loggias ont été transformées par l'ajout d'éléments vitrés transparents rabattables. Ces éléments coulissent le long de 2 rails métalliques fixés en partie haute et basse de la loggia et sont rabattables en totalité sur le côté intérieur de la loggia. L'isolation murale des fonds de loggia en ITE a été réalisée par l'application d'un enduit mince jaune proche du coloris d'origine. Les rails ont une teinte RAL 1013 se rapprochant le plus possible des éléments de modénature en béton ou peints afin de se fondre dans la masse. Les éléments vitrés sont non jointifs pour donner une impression de transparence totale à cet espace tampon.

La création de 3 cages d'ascenseur sur 4 étages côté cour, au droit des coursives des bâtiments G, H, I a été étudiée pour s'intégrer dans la morphologie des espaces extérieurs et dans la volumétrie existante. Ces volumes encagés ont un revêtement, type TERREAL, d'une teinte proche de la brique d'origine.

De nouveaux conduits inox ont été édifiés en façade arrière d'un des bâtiments et proposent un dialogue intelligent avec l'existant.

Les fenêtres bois existantes ont été remplacées par des fenêtres PVC, qui reprennent le dessin d'origine. Elles sont équipées de persiennes métalliques au rez-de-chaussée et de persiennes PVC aux étages d'une teinte similaire.

PARTIES COMMUNES

La création de trois halls permet l'accès aux personnes à mobilité réduite depuis les espaces extérieurs au niveau des sous-sols au droit des coursives. Trois rampes, en enrobé, inférieures à 5% depuis la rue jusqu'aux nouveaux halls ont été créées. De nouveaux locaux conteneurs (structure métallique + bardage métallique) sont construits de chaque côté des portes d'accès en limite de propriété.

Les parties communes ont été rénovées partiellement en nettoyant le revêtement en mignonette (béton lavé de gravillon roulé). Les portes d'entrée d'immeuble récemment rénovées n'ont pas été remplacées.

Les loggias vues de l’extérieur

Vue de l’intérieur d’une loggia

Cage d’ascenseur

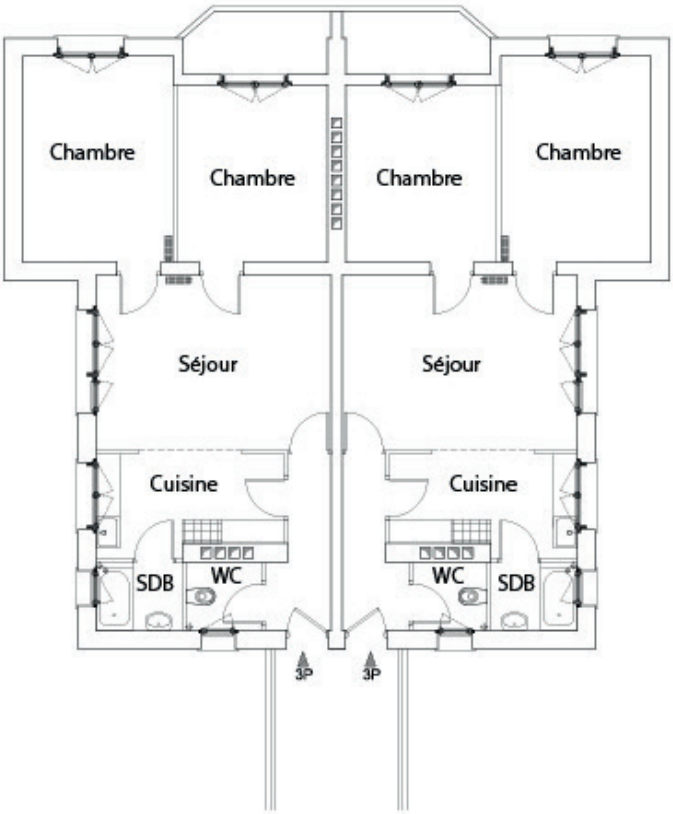
Les locaux conteneurs

LOGEMENTS

La rénovation des logements et la fusion de certains petits appartements ont permis la création de 21 logements PMR et le regroupement de 32 logements en 16 nouveaux logements. L'ensemble est passé de 231 logements à 212 logements pour une répartition de 26xST, 74x2P, 76x3P, 28x4P, 7x5P, 1x6P. Les travaux intérieurs au logement ont été effectués en milieu occupé (refonte des salles d'eau et des cuisines / remplacement des portes palières en bois par des portes blindées / pose de compteurs d'eau individualisés / pose de revêtement de sol type Gerflor / détalonnage des portes suite à la mise en place d'une VMC Hygro B / recréation d'une gaine dans les salles de bains pour le passage des réseaux ECS et des conduits VMC).

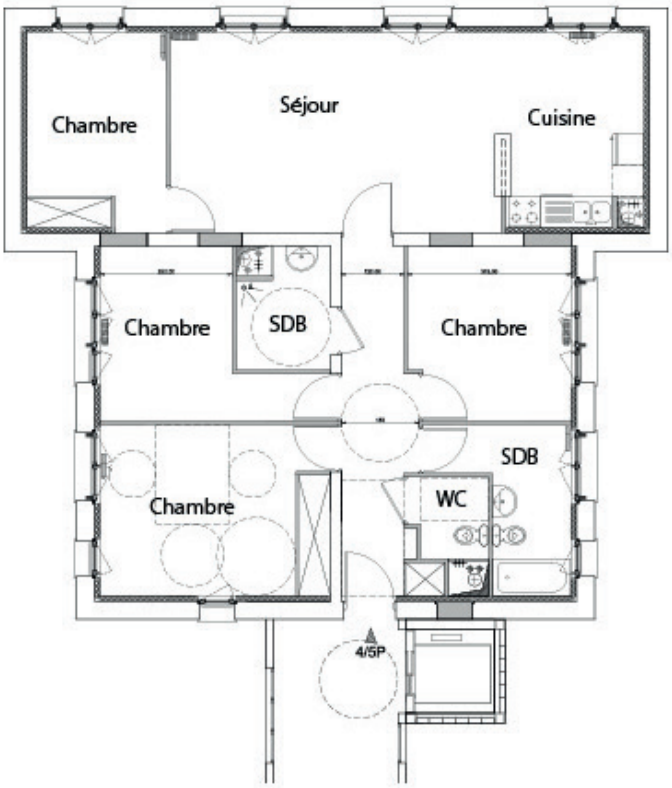
Frédéric Ralha,
maître d'oeuvre A&B architectes

Une des contraintes, hormis le percement des murs porteurs au centre du bâtiment, ce sont les gaines techniques.



Echelle : 1/100

Plan de logements T3 avant l'intervention



Echelle : 1/100

Plan d'un logement PMR créés après regroupement des deux logements T3

INTERVENIR EN SITE OCCUPÉ SUR UN ENSEMBLE DE 231 LOGEMENTS

UN PROGRAMME CIBLÉ

La mise à disposition des archives (pièces graphiques et clichés photographiques) apportant des informations précises sur la construction de ces immeubles, a fourni des informations utiles à la maîtrise d'ouvrage pour l'analyse architecturale morphologique des immeubles. En phase diagnostic, un récapitulatif des différentes typologies de pièces humides, de halls d'entrée, et de loggias, a pu être fourni pour élaborer le programme définitif.

La maîtrise d'œuvre a visité 70 % des logements et répertorié les différentes tranches de réhabilitation qui avaient été réalisées de manière diffuse. Cette connaissance précise de l'état originel et de ses évolutions a également contribué à faire évoluer le programme. L'enquête sociale et le diagnostic architectural menés conjointement ont permis de révéler des situations de sur-occupations ou de vacance, et de constater dans ces immeubles d'habitation, l'absence de logements familiaux type T5 et de logements accessibles aux personnes à mobilité réduite.

UNE CAPITALISATION DE RETOURS D'EXPÉRIENCE

Seine-Saint-Denis Habitat a sélectionné la même équipe de maîtrise d'oeuvre sur les 4 îlots de réhabilitation du Pré-Saint-Gervais. Il s'agit de la même équipe que celle qui avait été choisie pour les dernières tranches de travaux de la cité-jardin de Stains.

Marian Sypniewski,
Chef de service Réhabilitation 1
Seine-Saint-Denis Habitat

Nous avons choisi le même cabinet d'architectes («A&B architectes») pour le bon enchaînement des opérations entre les 4 îlots. Nous avons passé un seul marché de maîtrise d'oeuvre à tranches, de manière à maîtriser les délais. Trouver une équipe d'architectes, ça demande pas mal de temps, et nous avons aussi souhaité bénéficier des retours d'expérience d'une tranche à l'autre. C'est le même cabinet d'architectes qui a travaillé sur la cité-jardin de Stains.

Ce montage en amont et ce choix de candidature ont permis de capitaliser au travers des retours d'expérience, des avis techniques, des compétences et connaissances partagées sur un même type de patrimoine, ainsi qu'une méthodologie reconnue et partagée en phase diagnostic et en phase chantier qui avait été préalablement testée et déjà rodée, sur l'îlot 1 et sur la réhabilitation de la cité-jardin de Stains.

Frédéric Ralha,
maître d'oeuvre A&B architectes

Les retours d'expérience de l'îlot 1 Stade, effectués avec les locataires ont contribué à améliorer le programme de travaux de l'îlot 2 Henri Sellier.

RÉALISATIONS DE TÉMOINS SUR CHANTIER

Plusieurs réunions sur le chantier ont été organisées pour valider les choix en partenariat avec l'ABF et la ville du Pré-Saint-Gervais.

Frédéric Ralha,
maître d'oeuvre A&B architectes

Pour le lot menuiseries, sur les îlots de Stains, nous avions fait un appel d'offre un peu spécifique où il y avait trois entreprises qui devaient faire des témoins, nous avions proposé à ces entreprises de tester des mises au point afin d'en choisir une. Suite à des échanges avec l'ABF, la solution de Stains a été reprise sur le Pré-Saint-Gervais.

Frédéric Ralha,
maître d'oeuvre A&B architectes

Les retours d'expérience sur les îlots de Stains et sur l'îlot 1 Stade ont permis également d'établir des mises au point. Ça a permis d'avoir des exigences plus fortes et des plans techniques plus précis à transmettre aux entreprises.

IMPLIQUER LES HABITANTS DANS LA TRANSFORMATION

Dès le début, les locataires ont été associés à la programmation de l'opération, au suivi des études puis au suivi du chantier. De nombreuses réunions de concertation ont eu lieu. La constitution d'un groupe de travail a été mise en place avec la participation de l'association Les Briques Rouges (amicale de locataires). En phase finale des études et avant le démarrage du chantier, un protocole d'accord actant les engagements de l'Office, et les droits et obligations des locataires a été signé avec cette association en mars 2014.
La concertation s'est poursuivie par des réunions mensuelles avec l'association et quelques locataires volontaires tout au long du chantier (visite du chantier suivie d'une réunion). Ce mode de fonctionnement a permis de dénouer de nombreuses situations difficiles et aussi de repérer des dysfonctionnements graves ou récurrents.

Marian Sypniewski,
Chef de service Réhabilitation 1
Seine-Saint-Denis Habitat

L'Office a commencé la concertation avec les locataires avant de choisir la maîtrise d'œuvre.

Marian Sypniewski,
Chef de service Réhabilitation 1
Seine-Saint-Denis Habitat

Une maison des projets a été créée dans l'un des commerces pour organiser ces réunions qui se sont déroulées le soir, avec notamment la participation des chargés d'opération de l'Office et les maîtres d'œuvre.

Avant le démarrage des travaux dans les logements, un appartement témoin a été créé par le maître d'œuvre, l'Office et le contrôleur technique pour présenter les prestations ainsi que les installations et les équipements, en complément de l'affichage de panneaux explicatifs sur le déroulement des travaux. Des portes ouvertes ont été organisées pour les habitants en présence de l'architecte, du bureau d'étude, de l'entreprise et des représentants de l'Office.

Dans les appels d'offres aux entreprises, il a été demandé qu'un référent locataire soit désigné au sein de chaque entreprise.

Marian Sypniewski,
Chef de service Réhabilitation 1
Seine-Saint-Denis Habitat

Nous avons demandé aux entreprises d'avoir un référent qui soit dédié aux locataires car nous avions vraiment envie d'accompagner les locataires, c'est pourquoi nous avions des critères très spécifiques dans l'appel d'offres.

L'opération a été présentée et débattue en mairie du Pré-Saint-Gervais dont le double objectif partagé était : « réhabiliter le site en gardant son caractère patrimonial et garantir aux locataires un « parcours ascendant ».

LE TÉMOIGNAGE DE LOCATAIRES

Celui-ci met en lumière les qualités de confort amélioré des logements suite à cette réhabilitation :

Habitante d'un logement T3
au 2ème étage

C'est très bien chauffé, très confortable, c'est lumineux et très agréable l'été.

Habitante d'un logement T4
au 4ème étage

Hormis les changements de prises qui sont très énervants, les sols de la salle de bains et de la cuisine sont bien, ainsi que l'installation d'une baignoire dans la salle de bains.

Habitante d'un logement T3
au 1er étage

Cet appartement était insalubre. La mère de mon mari, qui a vécu ici, a été parmi les premières habitantes de cet ensemble. Rien n'avait été rénové depuis sa construction.

Mais aussi, il met en évidence l'étroitesse et la configuration commandée de certaines pièces :

Habitante d'un logement T4
au 1er étage

Cet appartement est bien, mais pour un couple avec un enfant unique. C'est un T4 (3 chambres et un salon), mais le salon est trop petit et ouvert sur les autres pièces. Il commande les autres pièces, nous sommes quatre et ce salon n'est pas utilisé comme tel, c'est plutôt un couloir pour aller dans les autres pièces.

Il révèle aussi des avis très négatifs sur l'image du quartier :

Habitante d'un logement T4
au 1er étage

Ici, les jardins et les squares sont des lieux de rencontre pour les parents. Je connais beaucoup de personnes dans ces immeubles et aux alentours, ça a la configuration d'un petit village tout le monde se connaît. Toutefois depuis cinq ans, il n'y a pas beaucoup d'animation, l'ambiance et la sécurité se dégradent.

ENTRETIENS

Pour mener à bien cette analyse, l'Observatoire a cherché à mettre en évidence les réflexions des acteurs du projet qui ont conduit aux solutions mises en oeuvre ainsi que la parole et le vécu des habitants de cette opération.

ACTEURS DU PROJET INTERROGÉS
Marian Sypniewski, chef de service Réhabilitation 1 Seine-Saint-Denis Habitat, le 2 juillet 2020.
Frédéric Ralha, maître d'œuvre A&B architectes, le 24 juillet 2020.

HABITANTS RENCONTRÉS
Habitante d'un logement T3 (occupe le logement depuis 2 ans et demi).
Habitante d'un logement T4 (occupe le logement depuis 38 ans).
Habitante d'un logement T3 (occupe le logement depuis 20 ans)
Habitante d'un logement T4 (occupe le logement depuis 2 ans)
Habitante d'un logement T4 (occupe le logement depuis 15 ans)
Entretiens réalisés le 24 juillet 2020

REMERCIEMENTS
À Mme M.C. Quin-de Stoppani, directrice des affaires culturelles Le Pré-Saint-Gervais.
À Mme M. Crespo, animatrice-coordinatrice Association régionale des cités-jardins d'Île-de-France.

RÉDACTION
Justine Bourgeois, architecte, chargée de projet CAUE 93.

CONTACT
contact@caue-idf.fr

RETROUVEZ CETTE FICHE SUR :
www.caue-idf.fr

Les c|a.u.e d'Île-de-France

FICHE TECHNIQUE

PROGRAMME
Réhabilitation d'une cité-jardin

Modalité de choix de la maîtrise d'oeuvre : concours
Labélisation & distinction : Cerqual - Patrimoine Habitat _ label « Patrimoine d'intérêt régional » en septembre 2019.

LOCALISATION
Adresse : avenue Jean Jaurès, Place Séverine, 93310 Le Pré-Saint-Gervais.
Contexte : urbain dense
Nombre d'habitants de la commune : 17 950 hab (2017)

MAÎTRE D'OUVRAGE
Seine-Saint-Denis Habitat

MAÎTRE D'OEUVRE INITIAL
Félix Dumail

MAÎTRE D'OEUVRE DE LA RÉHABILITATION
A&B Architectes / Bérim

ENTREPRISE :
COLAS IDF

COÛT
Coût : 11 480 000 € HT

CALENDRIER
Dépôt de la DP : avril 2014
Début du chantier : avril 2015
Livraison : décembre 2017

MATÉRIAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES
Ventilation : VMC Hygro B
Chauffage : chaufferie collective gaz
Eau chaude sanitaire : chaufferie collective gaz

Cette oeuvre est diffusée selon les termes de la licence Creative Commons (contrat paternité - pas d'utilisation comme ciale – pas de modification)