

# Observatoire de la qualité architecturale du logement en Île-de-France

## LES JARDINS INATTENDUS

*73 logements en accession au sein de l'Ecoquartier  
Carnot-Verrollot à Ivry-sur-Seine*

Publication : Février 2019



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 une évolution majeure de l'Observatoire : 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) de l'Unité de Recherche CNRS : le Laboratoire architecture, ville, urbanisme et environnement (LAVUE), unité mixte de recherche n°7218 du CNRS ([www.lavue.cnrs.fr](http://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](http://www.caue-idf.fr) dans la rubrique "Fabriquer le territoire > Expertise et débats".

## Sommaire

<b>Repères</b>	<b>p. 3</b>
<b>Visite commentée</b>	<b>p. 4</b>
1 > Un contexte de transformation	p. 4
2 > Le projet urbain	p. 6
3 > Le projet architectural	p. 9
4 > Paysage et aménagement extérieur	p. 12
5 > Construction et chantier	p. 14
<b>Critères de qualité</b>	<b>p. 15</b>
<b>Fiche technique &amp; annexes</b>	<b>p. 16</b>

## REPÈRES

Programme : 73 logements en accession au sein d'un programme mixte

Maîtrise d'ouvrage : ALTAREA COGEDIM

Maîtrise d'œuvre : ARCHIKUBIK

Localisation : 35-37 rue Carnot, 94 200 Ivry-sur-Seine

Livraison : 2015

Coût travaux (Ecoquartier) : 32,5 M euros H.T.



« L'enjeu urbain consiste à redynamiser et à requalifier le Quartier Parisien, déconnecté du reste de la ville d'Ivry-sur-Seine. Le projet opère comme une couture urbaine, entre un grand ensemble au nord, et le tissu pavillonnaire au sud. »

Carmen Santana, Archikubik, Architecte

L'opération des 73 logements en accession réalisée par l'agence Archikubik s'inscrit dans une opération de projet immobilier mixte de 253 logements neufs à Ivry sur Seine dans le Val-de-Marne, menée par Altarea Cogedim dans le cadre d'un permis d'aménager. En plus des 73 logements dont il est question dans cette publication, Archikubik a assuré une mission de maîtrise d'œuvre pour l'ensemble de l'éco-quartier, soit l'aménagement d'un îlot de plus d'un hectare, composé de logements sociaux, d'une résidence pour jeunes actifs, d'un ensemble de logements en accession, et des équipements et espaces publics liés.

Dans un contexte de densification urbaine de la première couronne parisienne, ce projet est le fruit d'une étroite collaboration entre les acteurs publics et privés. Celle-ci a permis de faire émerger un projet dense dans un contexte urbain hétérogène en pleine mutation et de créer de nouveaux espaces publics.

# Visite commentée

## 1. UN CONTEXTE DE TRANSFORMATION

Située aux portes de Paris, la ville d'Ivry-sur-Seine connaît actuellement une forte pression foncière et vit une mutation sociologique profonde. Pour la ville, l'enjeu du projet était de créer une densification légère tout en proposant une mixité sociale réelle.

### Ville d'Ivry : le cadre du projet

« C'est avant tout la mixité sociale qui est recherchée (...) Les espaces publics sont garants de cette mixité sociale. »  
Elodie Bortoli, responsable du service étude et grands travaux, Ville d'Ivry-sur-Seine.

La municipalité mène une politique interventionniste afin de maîtriser la mutation rapide du paysage urbain et créer des projets ouverts sur la ville. Ce n'est pas toujours possible avec les promoteurs mais Altarea Cogedim et l'architecte sont allés dans le sens de cette demande. Très en amont du projet, la Direction de l'Urbanisme de la Ville d'Ivry-sur-Seine a fait le montage et la programmation. Un

premier diagnostic a donné aux opérateurs les intentions générales : favoriser les liaisons urbaines, la mixité, le respect de la trame verte.

« Les projets arrivent en général par opportunité sur le secteur, le terrain se libère ou mute. Ici, l'entreprise occupante avait déménagé, la parcelle pouvait donc être libérée. La résidence étudiante vieillissante était à réhabiliter. Les propriétaires cherchaient d'autres opérateurs et la programmation urbaine s'est ainsi mise en place. » Elodie Bortoli, responsable du service étude et grands travaux, Ville d'Ivry-sur-Seine.

La charte des espaces publics, en place dès 2012, était en vigueur à l'époque. Elle accompagne les projets en donnant des objectifs concernant l'aménagement des espaces publics. Elle n'est pas dogmatique, mais permet de poser un cadre de coopération avec les opérateurs. Cependant, la « charte de l'habitat de qualité de la ville d'Ivry » n'existait pas encore.



Plan de situation du projet



## Le quartier parisien

Le projet est situé dans un quartier légèrement enclavé de la ville d'Ivry-sur-Seine, à la frontière du Kremlin-Bicêtre. Séparé du reste de la commune par un important axe routier (Avenue de Verdun, D5) et faisant face au cimetière parisien d'Ivry, le quartier est en pleine mutation et densification. De nombreux parisiens, familles et jeunes actifs, quittent la capitale et ses prix prohibitifs pour s'installer à Ivry-sur-Seine.

Le tissu urbain au voisinage du projet est hétérogène : au nord, l'opération borde le cimetière parisien. La rue Carnot, axe de transit, constitue un important axe de transport, permettant de rejoindre la ligne 7 du métro au Kremlin-Bicêtre. Enfin, l'opération borde un quartier pavillonnaire le long de la rue Verrollot et de la rue Raymond Lefebvre.

À l'échelle de l'opération d'aménagement, la volonté politique de la ville était de réussir à créer du lien avec le tissu urbain avoisinant. Le projet crée une articulation visuelle et physique entre ces zones et dynamise de façon douce et sensible un morceau de ville renaissant.

## Histoire du lieu

Le terrain était autrefois occupé par une ancienne résidence étudiante et une fabrique d'emballage. Les parcelles ont été achetées en indivision par Altarea Cogedim. Un travail de dépollution des sols a été engagé en amont sous contrôle de la ville. Le promoteur a quant à lui réalisé un comblement des anciennes carrières, fortement présentes dans ce secteur de la ville d'Ivry-sur-Seine.

Aux alentours du site, les espaces publics ne sont pas de bonne qualité et des adaptations de leurs aménagements seront nécessaires. Au-delà du périmètre du projet, des interventions ont été menées par la ville pour refaire les trottoirs environnant.

Le terrain accueille désormais quatre ensembles de logements, dont les programmes ont été développés par deux acteurs différents : Valophis, un bailleur social historiquement implanté dans le département et un promoteur, Altarea Cogedim.

## Permis d'aménager : écoute et pluralité des acteurs

Le montage du projet en permis d'aménager suppose une

entente des acteurs dès le départ. L'équipe de maîtrise d'ouvrage et les architectes ont privilégié la coopération et l'interaction avec les services de la Ville. À la demande de l'architecte, des rencontres avec les membres de l'équipe municipale et les services techniques ont été organisées afin d'intégrer le plus en amont possible les contraintes fonctionnelles et de gestion. À Ivry-sur-Seine, la direction des espaces publics regroupe plusieurs services liés au fonctionnement, à l'entretien, à la prospective et à l'aménagement des espaces publics..

Cette démarche de coopération, dans laquelle l'ensemble des acteurs publics et privés se sont engagés, a participé très largement à la réussite du projet.

« Le service Etudes et Grands Travaux a joué le rôle d'interface entre Valophis, Altarea Cogedim et l'ensemble des gestionnaires. (...) Ce projet a été extrêmement concerté (...). Altarea Cogedim a maintenu un bon climat d'échanges tout au long du projet. Même sur des sujets tendus comme la mutualisation des parkings et des accès. Ils ont mis de l'huile dans les rouages. Si autour de la table il y a un dialogue et une discussion, (...) on peut intégrer les changements en toute intelligence ». Elodie Bortoli, responsable du service étude et grands travaux, Ville d'Ivry-sur-Seine

« C'est un projet né de l'intelligence collective ». Carmen Santana, architecte-urbaniste, Archikubik

## Économie du projet : les bienfaits de la mutualisation

Le projet de l'ensemble de l'îlot s'est fait en deux tranches et a duré 6 ans. Le terrain a été mutualisé et divisé en 4 (logements sociaux, logements privés en vente VEFA, foyer travailleurs et logements en accession). Altarea Cogedim a également réalisé le foyer social et les nouveaux espaces extérieurs publics.

« Le budget a été tenu. (...) Le permis en indivision a permis la mutualisation des moyens pour l'espace public ». Véronique Schmitt, Directrice de programmes, Altarea Cogedim.

## 2. LE PROJET URBAIN

Les architectes d'Archikubik ont été les coordinateurs de la zone concernée par le permis d'aménager. Ils ont imaginé un cadre fort et sensible, en partant des contraintes fonctionnelles du terrain pour que le projet architectural et paysager puisse se développer avec douceur et cohérence.

« Ce lieu possède une poésie. On part du lieu pour trouver les lignes de force » Carmen Santana, architecte-urbaniste, Archikubik

### Conserver les qualités du site

Le site possède un certain charme, du fait de sa proximité avec le cimetière parisien d'Ivry-sur-Seine qui offre une vue dégagée et du voisinage d'un quartier pavillonnaire.

Les architectes ont menés des entretiens exploratoires auprès des riverains. Cette méthode a permis d'identifier plusieurs demandes : la conservation de deux arbres remarquables, une liaison facile avec le métro Kremlin-Bicêtre et la création d'un espace public (venelle et place).

### Désenclaver en créant des vues et des rues

« Ralentir le rythme et créer des fenêtres urbaines. »  
Carmen Santana, architecte-urbaniste, Archikubik

Un important travail a été mené pour donner des qualités aux espaces publics nouvellement créés. Le master plan sensible des architectes-urbanistes a posé les bases d'un projet ouvert : deux axes piétons (venelles) traversent l'îlot, en forme de croix. Une surface importante des terrains est conservée en pleine terre. Les habitants du quartier peuvent emprunter les venelles librement et le square est public, ce qui leur permet notamment d'éviter



Plan de masse de l'éco-quartier

les rues Carnot et Raymond Lefebvre, peu adaptées à la marche et très passantes.

### Densification sensible et intensité urbaine

Le travail volumétrique et structurel s'est opéré avec une volonté forte de l'architecte de rendre les espaces publics chaleureux. L'épannelage crée une diversité dans les hauteurs des bâtiments, participant à l'insertion des bâtiments neufs dans leur environnement.

« Le COS est important : 1,8. La rue fait 8 m de large. C'est dense. (...) Pour avoir une densité non-ressentie, il fallait un espace public et vert comme infrastructure ». Carmen Santana, architecte-urbaniste, Archikubik

Les hauteurs sont importantes en ce qui concerne les logements sociaux : elles varient du R+3 au R+9. Mais cette irrégularité et le travail sur les volumes accompagnent le projet global urbain de restructuration de l'îlot, d'ouverture visuelle et physique sur la ville. Le projet est compact et les plots de logements sont placés en peignes. Cette logique d'organisation spatiale permet de maintenir un lien visuel entre la rue et le cœur d'îlot.

« C'est très réussi, on sent moins la densité et il y a une interaction entre privé et public ». Elodie Bortoli, responsable du service étude et grands travaux, Ville d'Ivry-sur-Seine



Vue sur la place publique située le long de la rue Raymond Lefebvre

## Un objectif de mixité sociale

« C'est un travail de la ville sur la ville. » Jean-Frédéric Gay, paysagiste, La Compagnie du Paysage

Les logements privés et les logements sociaux sont traités avec une certaine unité, même si les logements privés sont typologiquement distincts.

La mixité sociale trouve son fondement dans l'occupation des logements, mais aussi dans la fréquentation des lieux publics créés, comme par exemple les venelles, le square, le potager qui entourent le projet des 73 logements privés. Les venelles et le square sont ouverts de jour comme de nuit. La politique du projet va à l'encontre des mesures anti-squat et sécuritaires.

« Je fais confiance aux gens » Carmen Santana, architecte-urbaniste, Archikubik

« En banlieue, et historiquement à Ivry-sur-Seine, l'espace public est en lien direct avec le hall et le seuil privatif. C'est une cité des temps modernes, le cœur d'îlot est public. On aurait pu privatiser la venelle et l'espace public. Mais la ville a affirmé sa volonté de créer un cœur d'îlot public, volonté qui est d'ailleurs inscrite dans la charte des espaces publics. » Elodie Bortoli, responsable de service étude et grands travaux, Ville d'Ivry-sur-Seine.

De nombreux espaces de rencontres sont proposés aux résidents : un jardin public et une aire de jeux, un potager associatif, un jardin privé, une passerelle, un hall éclairé naturellement. Les espaces communs et mutualisés bénéficient de lumière et de ventilation naturelle. C'est le cas dans les parkings, dans les halls et les passerelles. Dans les parkings, il y a un éclairage zénithal pour le désenfumage et les portes sont vitrées.



Vue sur les espaces publics, devant les logements sociaux

© Archikubik



### 3. LE PROJET ARCHITECTURAL

Le projet des 73 logements en accession est inscrit dans le master plan et identifiable par une typologie de plots épais, des volumes simples en R+2, R+3 et R+4 aux façades enduites blanches. Ces façades sont rythmées par les balcons formant des boîtes en bois pré-grisé. L'unité du projet de ces logements est créée par un jardin foisonnant qui déborde sur les espaces publics et permet d'estomper la limite entre privé et public.

#### Des plots et des passerelles baignées de lumière

Le projet des 73 logements privés est composé de sept plots. Au Nord, quatre plots sont reliés deux par deux par une passerelle : il s'agit des immeubles CC1 et CC2. L'un monte en R+3 et l'autre en R+4. Les passerelles sont des liens physiques internes au projet d'Altea Cogedim. Transparentes et baignées de lumière naturelle, elles permettent les rencontres entre habitants.

Au sud de la parcelle, le long de la rue Raymond Lefèvre, les plots de type C1 sont trois bâtiments indépendants et identiques par leur assemblage et leur typologie.

« C'est un urbanisme de plots, même si je n'aime pas le terme, qui nous est apparu comme la réponse évidente pour cette opération de logements. Cette solution a permis une certaine compacité, laissant ainsi l'espace

public et le végétal comme infrastructure du projet. »  
Carmen Santana, architecte-urbaniste, Archikubik

#### Les appartements

Au sein de l'opération de 73 logements, il existe une prédominance d'appartements familiaux. Il n'y a pas de studios, c'est une volonté de la ville afin de limiter la spéculation locative.

« Les typologies en 2p et 3p étaient une demande de la ville » Véronique Schmitt, directrice de programme, Altea Cogedim

La composition urbaine en plot et en quinconce permet d'ouvrir les appartements sur les quatre façades. Les appartements, situés en angle, sont traversants ou à double orientation et les séjours bénéficient de vues sur le jardin ou les venelles. Les entrées offrent une perspective sur les salons et sur leurs baies. Le promoteur avait certaines attentes spécifiques en termes de typologies de logements, comme par exemple la séparation de la partie jour et de la partie nuit, ou encore les cuisines fermées pouvant être ouvertes.

Les plots C contiennent de grands appartements. Par leur autonomie, ils évoquent les maisons de ville, avec une entrée mutualisée s'effectuant par un escalier en structure légère, donnant dans le jardin.



Plan d'étage courant

Les petits appartements (deux pièces) sont placés à l'angle de la venelle et de la rue Vérollot. Ils sont moins privilégiés par leur emplacement que les grands appartements, qui bénéficient d'une vue sur le jardin ou sur la place publique.

« Nous ne sommes pas parvenus à imposer une salle collective mais un parking mutualisé, des espaces de circulation lumineux, un maximum de pleine terre. »  
Carmen Santana, architecte-urbaniste, Archikubik

« Le logement dans l'angle de la venelle (CC) donnant sur l'espace public me déplaît. Il y a eu un problème d'alignement. Ces 1,5 m de décalage par rapport à l'alignement de la rue ont empêché d'avoir un espace extérieur privatisé aussi grand que prévu. C'est le logement le plus compliqué. » Carmen Santana, architecte-urbaniste, Archikubik

## VEFA

« La vente a été très facile, ça a été un succès commercial »  
Véronique Schmitt, directrice de programme, Altarea Cogedim.

Chaque appartement bénéficie par ailleurs d'un espace extérieur agréable. Au rez-de-chaussée, des barrières en bois ont été ajoutées afin de privatiser les espaces extérieurs (sans pour autant les sécuriser davantage), alors que l'architecte les voulaient ouverts, car ces appartements peinaient à être vendus.

Certains habitants nous ont fait part de leur mécontentement concernant des malfaçons. Comme dans de nombreuses opérations de logement neuf en VEFA, les malfaçons et erreurs techniques constatées par les habitants après leur installation peinent à être résolues. Par ailleurs, beaucoup de propriétaires primo-accédants ont été déstabilisés par les problèmes survenus avec leur premier syndic.<sup>1</sup>

« Il a fallu faire des compromis » Carmen Santana, architecte-urbaniste, Archikubik

D'autres concessions ont dû être faites par l'architecte, comme l'usage de parquet flottant, alors que tous les autres matériaux utilisés étaient qualitatifs.

<sup>1</sup> Le conseil syndical a fait annuler la visite publique prévue en 2016 par les CAUE d'Île-de-France, en nous interdisant l'accès à la copropriété. Il a également intimidé les habitants nous ayant parlé et invité les autres à ne pas le faire. A notre grand regret, aucune tentative de dialogue n'a été possible.



Vue sur l'immeuble C1 depuis la venelle centrale de la tranche 1

## 4- PAYSAGE ET AMÉNAGEMENT EXTERIEUR

### Un jardin pour atténuer la densité

La pleine terre est un élément précieux et structurant du projet grâce à la verticalité des bâtiments qui dégage le sol. La collaboration entre l'architecte et le paysagiste s'est faite dans la confiance grâce à une sensibilité commune. Le paysage est donc ancré dans un canevas établi par l'architecte urbaniste.

« Archikubik a piloté le projet avec une vision claire. Elle a fixé le protocole et son master plan est à l'origine de la méthodologie. Ils ont eu une vision de paysagiste avec un regard d'urbaniste. (...) Carmen Santana (Archikubik) a

décortiqué le territoire. Nous, on a apporté de la douceur et de la poésie avec un outil plus large: le paysage et la géographie ». Jean Frédéric Gay, paysagiste, la compagnie du paysage

« Le paysage participe à l'espace public. Tout est très équilibré. Ici, ça marche. » Elodie Bortoli, responsable de service étude et grands travaux, Ville d'Ivry-sur-Seine.

### Essences pérennes et végétation structurantes

Dans le jardin privé, les végétaux renforcent la structure établie. L'impression qui se dégage de ce jardin est un foisonnement. En effet, ce jardin est structuré par trois strates de végétaux de hauteurs différentes : des arbres, arbustes et plantes. Les arbres de Cépée ponctuent le parcours. Ils accompagnent l'escalier aérien, donne de



Coupe sur l'espace public, figurant les différentes strates du végétal



Plan de masse des espaces publics, figurant les différentes strates du végétal



© Archikubik

Vue sur la sente piétonne séparant la résidence étudiante et les 73 logements (gauche) et vue sur le jardin privé des 73 logements (droite)

l'ombre. La strate arbustive, constituée de bouleaux, chênes verts et cepées, cerne les pieds de l'immeuble. La strate intermédiaire ceinture les terrasses et aide à la compréhension de la limite entre espaces privés et publics. Les plantes choisies sont résistantes et fleuries. La verveine, plante aromatique qui s'essaime spontanément, est odorante et les gens peuvent se servir.

Les plantes utilisées sont des espèces indigènes de France et d'Espagne. Elles sont résistantes à l'amplitude thermique générée par le réchauffement climatique.

### Bordure et sol

Une intervention artistique au sol a été réalisée en collaboration avec la Galerie Fernand Léger de la Ville d'Ivry-sur-Seine. L'artiste Didier Marconi, choisi par le service culturel de la ville parmi les artistes de la bourse monumentale, a disposé des clous lumineux sur les cheminements. En complément de leur dimension artistique, ils ont également une fonction d'éclairage au sein de l'espace public.

« L'artiste a ajouté ses cailloux du petit poucet. Le sol est devenu précieux. » Jean Frédéric Gay, paysagiste, La Compagnie du paysage

Le mobilier urbain est très simple : les limites sont signifiées par des attaches vélos barcelonnais à

l'esthétique minimaliste. Le cheminement a été réalisé en béton, coulé sur place, selon les intentions de l'architecte.

Le paysagiste a transmis un cahier des charges à la maîtrise d'ouvrage et à la copropriété, afin de leur communiquer les informations nécessaires à l'entretien des espaces verts et à la bonne santé des végétaux.

### Jardin et square

Le jardin situé dans la partie ouverte de l'îlot est un lieu d'échange intergénérationnel dont le traitement s'apparente à celui d'une place, de par sa dimension ouverte. Les habitants s'approprient cet espace de façon libre. Le jardin partagé met du temps à vivre : plusieurs associations en ont demandé la gestion mais un protocole très contrôlé et long permettra l'attribution des espaces.

« On jongle entre la norme, la sécurité et l'insertion de l'espace public dans le quartier. La difficulté de ce type de projet est que l'espace public appartient à tous et génère des situations de partage mais aussi de conflit. ». Elodie Bortoli, responsable de service étude et grands travaux, Ville d'Ivry-sur-Seine

La Ville a créé l'espace commun aux 73 logements et aux restes du programme. Le jardin privatif de l'opération est fermé physiquement. Bien qu'il profite visuellement à tous les riverains et habitants de l'îlot, seul les copropriétaires

peuvent y entrer. Il existe un fort sentiment d'appartenance au sein de la copropriété. Il y a une fête des voisins et une bonne entente au sein de l'opération. Mais celle-ci est limitée à la copropriété, ce qui pourrait à terme engendrer un sentiment de méfiance et de sécurisation.

« L'ambiance et l'appropriation de ces espaces sont importants pour les habitants. » Elodie Bortoli, responsable de service étude et grands travaux, Ville d'Ivry-sur-Seine

## 5. CONSTRUCTION ET CHANTIER

Les bâtiments sont construits avec des procédés simples, en structure poteau, dalle et remplissage béton. Les bâtiments ont ensuite été enduits en blanc et les balcons sont en bois. Les matériaux sont simples et pérennes. Le blanc renvoie la lumière. Les occultations sont faites par des stores et les balcons créent une protection solaire.

### Maître d'oeuvre et chantier fluide

De l'avis des acteurs (architecte, paysagiste, promoteur et Ville d'Ivry-sur-Seine), le chantier s'est très bien déroulé. La coopération a fluidifié les échanges même si des bras de fer inévitables ont eu lieu. L'architecte a pris un maître d'oeuvre, tout en conservant une mission de suivi de chantier. Cependant, une entreprise a fermée après la fin du chantier, ce qui n'a pas facilité certains échanges entre le promoteur et les copropriétaires après la réception de l'ouvrage.

L'architecte qui a été formée en France et en Espagne, a une vision globale de sa mission d'architecte. Son savoir-faire technique a permis d'orienter les bureaux d'études sur des solutions techniques adaptées au projet et de réaliser ainsi des économies tout en assurant des réponses qualitatives.

Par exemple, les architectes ont imposé la construction en poteau et dalle remplie de béton.

« C'est très méditerranéen. Cela induit de la légèreté, permet de faire des économies et de gagner 4 mois de chantier. De plus, le bâtiment est réversible, même si

on ne peut pas non plus parler d'évolutivité. » Carmen Santana, architecte-urbaniste, Archikubik

Le maître d'ouvrage a également tenu à ce que les parkings et les circulations bénéficient d'une lumière et d'une ventilation naturelle.

« Cela diminue le coût de gestion d'un bâtiment et l'argent peut être mis ailleurs. » Carmen Santana

### Déstandardisation et économie

Le projet tend à aller au-delà des normes et standards en vigueur dans la construction en France. L'architecte s'est attachée à dépasser les impositions de principe, lorsque les bureaux d'études ou les entreprises se réfugient derrière des standards au détriment de la qualité. Ainsi, l'architecte a pu imposer une isolation par l'intérieure. Afin de réaliser des économies tout en suivant une logique constructive, l'isolation se retourne sur un mètre. Sur les façades donnant sur des rues bruyantes, une isolation phonique a été réalisée.

« Lorsque celle-ci est bien faite, l'isolation par l'intérieur fonctionne très bien. (...) Si le calcul est bien fait, c'est moins cher et efficace. L'isolation extérieure suppose certain bardages très chers et fragiles » Carmen Santana, Archikubik

Le prix moyen au m<sup>2</sup> hors infrastructure est de 1 350 euros, ce qui dépasse la somme initialement envisagée. L'équilibre de l'opération est atteint grâce à une répartition entre les différentes parties du projet, en fonction de leur compacité. Par exemple, le bâtiment CC1, en R+3, a coûté 1 430 euros du m<sup>2</sup> alors que le CC2, en R+2 et qui contient les duplex, a coûté 1 470 euros du m<sup>2</sup> et le bâtiment en R+4, 990 euros du m<sup>2</sup>. Les prestations intérieures y sont basiques.

### Insertion urbaine : comprendre et valoriser le site et ses contraintes

Une réflexion a été menée à l'échelle de l'îlot pour développer des transparences, articuler les différentes échelles et atténuer la densité ressentie. Les percées végétalisées (sente, venelle, square, jardin privé ou partagé), le travail d'épannelage et les typologies distinctes génèrent des îlots ouverts et à échelle humaine. Résultat d'une négociation avec la commune, les espaces de circulations, la place et le jardin partagés ont été rétrocédés à la ville. Chaque programme est identifiable par une écriture architecturale distincte, l'ensemble étant relié par un traitement paysagé continu.

L'opération de 73 logements en accession est disposée en plots, et participe visuellement au décroissement de l'îlot. Le travail d'épannelage décroissant et la végétalisation foisonnante créent une transition douce entre les opérations plus denses au nord et le quartier pavillonnaire au sud. De même le traitement paysager offre une gradation progressive de l'espace public aux espaces privés. Le jardin et les proportions du bâti génèrent une intériorité végétale et apaisée, propice au lien social. En revanche une clôture sécurisée l'isole physiquement de l'espace public et des autres programmes.

### Dimension esthétique : valoriser l'image du bâtiment et la qualité des espaces

L'esthétique de l'opération joue du contraste entre les volumes blancs et la disposition aléatoire des « balcons-cadres », entre la minéralité du bâti et la végétalisation foisonnante des espaces libres. Les matériaux utilisés sont sobres et pérennes : béton peint, serrurerie noire et bois pré-grisé des balcons. Les balcons sombres créent un effet graphique par contraste sur l'enduit blanc. La végétation est très présente, structurante. Les matériaux donnent une lecture claire des volumes. L'ensemble se distingue par une esthétique simple et claire dans le contexte hétérogène du quartier, entre pavillons, opérations diverses et cimetière.

### Choix constructifs, techniques et environnementaux : assurer la pérennité du bâtiment et anticiper l'évolution des espaces et des usages

Le choix d'une structure poteau-poutre, plus fréquent sous d'autres climats, offre une souplesse architecturale, au niveau du plan comme de la façade et s'inscrit dans une logique d'économie du matériau et d'évolutivité des espaces. Carmen Santana a également milité pour faire l'économie d'un dispositif d'isolation par l'Extérieur, dont la mise en œuvre et les matériaux sont souvent coûteux et de pérennité incertaine, au bénéfice d'une isolation par l'intérieur. La générosité du jardin et des espaces de pleine terre qui compte arbres, arbustes et plantes, participe au confort thermique, acoustique et hygrométrique des espaces et bâtiments, été comme hiver. Il les accompagne dans leur architecture, signale les accès et enveloppe le bâti.

### Fonctionnalité, habitabilité et valeur d'usage

Les habitants rencontrés se sont facilement appropriés leur logement, ainsi que les espaces communs. Ils ont parfois procédé à de petits réaménagements du logement (décroissement, ouverture des cuisines, etc.). Ils apprécient la lumière et la qualité des prestations, dans les espaces intérieurs comme extérieurs. Les espaces communs sont éclairés et ventilés naturellement. Les passerelles, ouvertes, légères et transparentes résultent de la volonté de l'architecte de créer des espaces d'effleurement, les parkings sont aussi éclairés naturellement. Ces espaces intermédiaires généreux favorisent les rencontres au sein de la copropriété. Ils participent à un ensemble, au-delà de la copropriété même s'ils ne sont pas fréquentés par tous les habitants de l'îlot. La plupart des appartements ont deux orientations et la venelle et le jardin sont calmes.

Le local vélo a été cambriolé ce qui a poussé certains copropriétaires à utiliser les balcons pour le stockage. La sécurisation renforcée de la copropriété réduit le confort d'accès et nuit à la transparence et les continuités pourtant recherchées par l'architecte.

# Fiche technique

## Programme

73 logements en accession au sein d'un programme mixte au sein d'un éco-quartier de 253 logements.

7 plots de R+2 à R+4, comprenant 73 logements en accession

Typologie : du 2 pièces au 5 pièces

Pièces supplémentaires : balcons et terrasses

Type d'intervention : construction neuve

Programme : collectif

Calendrier : Juin 2015

Maître d'oeuvre : Archikubik

Maître d'ouvrage : Altarea Cogedim

Mission : mission complète

## Localisation

Adresse: 35-37 rue Carnot

Commune: 94 200 Ivry-sur-Seine

Nombre habitant dans la commune : 59 572 hab. (2015)

Densité : 9 766 hab / km<sup>2</sup>

## Matériaux

Structure : Béton

Enveloppe : Enduit, peinture

## Programme de l'éco-quartier

116 logements sociaux, Résidence sociale pour jeunes actifs de 183 studios, 160 m<sup>2</sup> d'équipement public, Création d'une voie publique non ouverte au trafic de véhicules, d'une place et d'un jardin urbain partagé.

## Intervenants sur l'éco-quartier

Maîtres d'œuvre : Archikubik, IC21

Maîtres d'ouvrage : Altarea-Cogedim, Expansiel Promotion, Valophis Habitat, Ville et Vie

Bureaux d'études : Compagnie du Paysage, IC21, MEBI, EPDC, BTP Consultants

Entreprise : MTR, EIFFAGE, EMBTP, SOCOPA

## Calendrier, coûts et surfaces de l'éco-quartier

Calendrier : Tranche 1- Juin 2015 ; Tranche 2 - Septembre 2016

Surface de la parcelle : 13 346 m<sup>2</sup>

Surface de plancher : 23 270 m<sup>2</sup>

SHOB : 36 126,82 m<sup>2</sup>

Surface utile : 17 059 m<sup>2</sup>

Coût total de l'opération : 34 100 000 euros

Coût travaux bâtiments : 32 500 000 euros

# Liste des 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

> Carmen Santana, architecte-urbaniste, Archikubik, le 5 février 2018

> Elodie Bortoli, responsable du service étude et grands travaux,

ville d'Ivry-sur-Seine, le 5 avril 2018

> Jean Frédéric Gray, paysagiste, la Compagnie du Paysage, le 5 mars 2018

> Véronique Schmitt, directrice de programme, Altarea-Cogedim, le 15 novembre 2017

## HABITANTS RENCONTRÉS

> Mme G., habitante d'un appartement de 68m<sup>2</sup>, le 27 mars 2018

Rédaction :

Elise Martinot (architecte, CAUE 94)  
Lisadie Dutillieux (architecte, CAUE-IDF)  
Amélie Thiénot (architecte, CAUE 94)

Contact :

contact@caue-idf.fr

Retrouvez cette fiche sur :

www.caue-idf.fr

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

