

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

COOP COTEAU

14 logements en coopérative à Ivry-sur-Seine

Publication : Mars 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). Elle est basée sur une série d'entretiens qualitatifs menés sur échantillonnage (non représentatif) restreint d'habitants de chaque opération. En fonction du nombre de logements, 2 à 6 entretiens ont été réalisés avec les usagers, habitants ou gardiens d'immeuble. L'objectif de cette démarche exploratoire est, à partir des paroles des habitants, de révéler des pistes à explorer pour les maîtres d'ouvrage et maîtres d'œuvre.

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

Sommaire

Repères	p. 3
Visite commentée	p. 4
1 > L'expérimentation et la coopération aux origines du projet	p. 4
2 > Initier une transformation du quartier	p. 6
3 > Ecriture architecturale	p. 8
4 > Coopérer sans vivre en communauté	p. 9
5 > Des logements adaptés à différents modes de vie	p. 10
Critères de qualité	p. 15
Fiche technique & annexes	p. 16

REPÈRES

Maîtrise d'ouvrage : S3C Coop Coteau

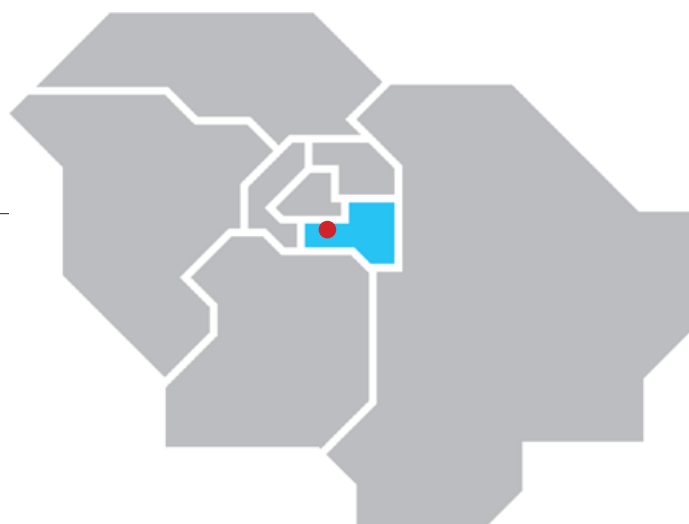
Date de livraison : février 2016

Maîtrise d'œuvre : Atelier 15 Architectes

Surface : 1 290 m² SDP

Localisation : rue René Villars, 94200 Ivry-sur-Seine

Coût travaux : 2,3 M € HT



Cette opération de 13 logements en auto-promotion se développe sur un ensemble de parcelles en forte pente du coteau séparant le bas d'Ivry-sur-Seine (la vallée de la Seine) et le haut (le plateau). Pour la ville, ce projet engage la mutation urbaine du quartier du coteau et permet d'aménager des circulations douces entre le bas et le haut du plateau. Pour les habitants et maîtres d'ouvrage, ce projet est une opportunité d'expérimenter de nouvelles manières de vivre ensemble, en s'engageant dans la conception de leur lieu de vie et dans le montage d'un projet coopératif.

Pour cette opération, les architectes d'Atelier 15 ont réalisé des maisons individuelles dans la partie basse du terrain et des appartements ou maisons groupées dans la partie haute, offrant une vue dégagée sur la vallée de la Seine. L'opération est construite sur des pieux en acier afin de modifier *a minima* le sol existant. Les murs de soubassement sont en gabions réalisés à partir des gravats de la démolition et les planchers et les murs sont en construction bois.

Visite commentée

1. L'EXPÉRIMENTATION ET LA COOPÉRATION AUX ORIGINES DU PROJET

Une ambition d'expérimentation

En 2001, le PUCA (Plan Urbanisme Construction et Architecture), organisme interministériel ayant pour mission de soutenir l'innovation dans le domaine de l'urbanisme, la construction et l'architecture, lance le programme Ville Urbaine Durable (VUD). Cet appel à projet doit permettre l'accompagnement et le soutien de programmes de logements innovants, dont les objectifs sont les suivants :

- La maîtrise de l'étalement urbain
- La mixité sociale et urbaine dans l'habitat
- La qualité environnementale et l'efficacité énergétique

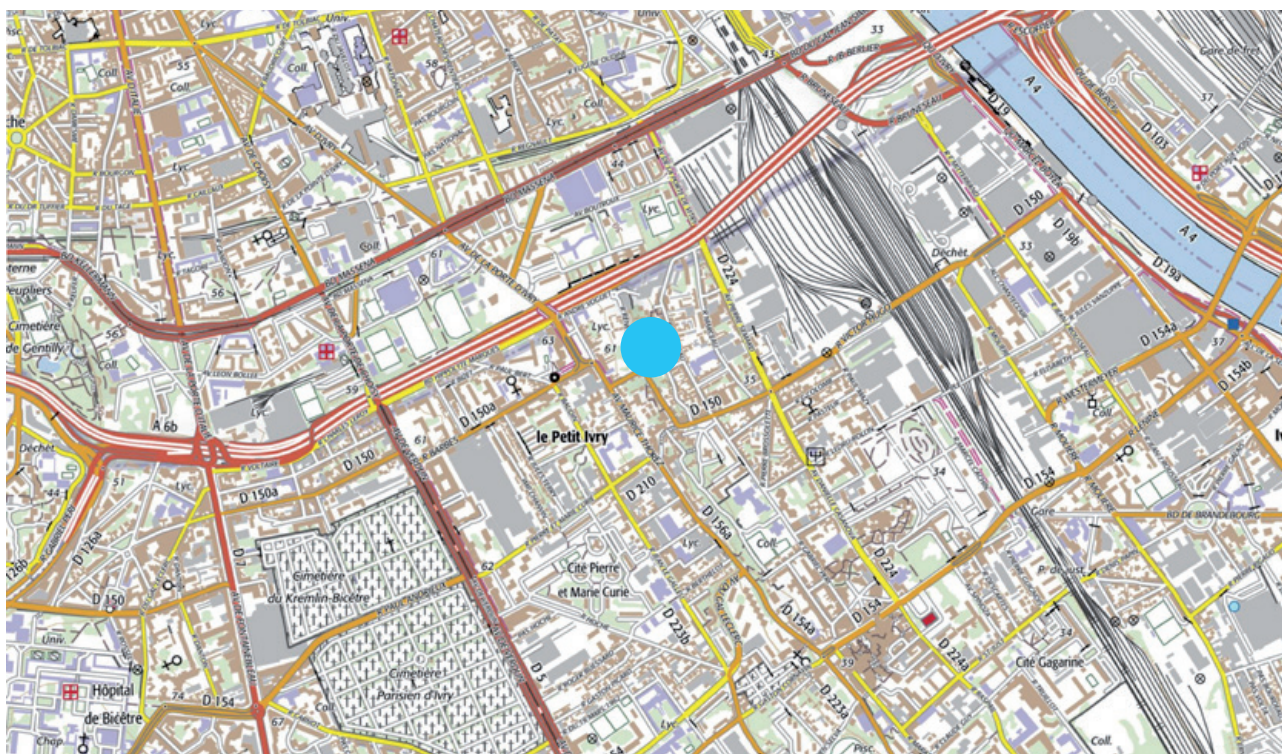
Cet appel à projet national offrait l'opportunité à un groupement d'acteurs (ville, bailleur, bureau d'étude, cabinet d'architecture) d'expérimenter ensemble des dispositifs architecturaux et techniques. Atelier 15 propose à la Ville d'Ivry-sur-Seine et à l'OPAC 94 de s'associer pour y répondre et réaliser une opération en

mixité sociale sur le coteau d'Ivry, dans le quartier Louis Bertrand.

« Je prends l'initiative d'aller voir le maire d'Ivry et je lui dis qu'il faut que nous répondions à cet appel à projet, parce que nous avons des problématiques de liaison urbaine et des ruptures d'échelle très importantes sur ce quartier. En réalité, c'était un bidonville qui ne disait pas son nom, avec des grandes poches de misère. Il fallait qu'on arrive à en sortir. Saisissons l'occasion. » Alain Costes, architecte et coopérateur, Atelier 15

La Ville est propriétaire du foncier sur un ensemble de terrains entre la rue René Villars et la rue Mirabeau. Le bailleur Valophis est l'opérateur et l'aménageur de l'ensemble. Le projet d'origine doit permettre la réalisation de logements sociaux, de logements en accession ainsi que des espaces publics, qui seront ensuite rétrocédés à la ville.

L'opération se développe sur un ensemble de parcelles en forte pente du coteau séparant le bas d'Ivry-sur-Seine (la vallée de la Seine) et le haut (le plateau de Longboyau). Pour la ville, c'est une opportunité de rénover un secteur particulièrement délabré en mettant en œuvre une mixité



Plan de situation du projet





Plan de masse de l'opération Coop Coteau

© Atelier 15

sociale, et d'aménager des circulations douces entre le bas et le haut du plateau. Le projet est complexe à mettre en œuvre, notamment car le bailleur doit assurer la maîtrise d'ouvrage des espaces publics et des logements en accession, sortant ainsi de son champ de compétence habituel.

« Valophis fait ce qu'il sait faire, c'est-à-dire l'opération de logements sociaux. (...) Avec un peu de difficultés quand même, parce qu'il a fallu 11 ans pour faire 34 logements. »
Alain Costes, architecte et coopérateur, Atelier 15

La mise en œuvre d'une opération mixte est un échec, seuls les logements sociaux sont réalisés. Pour rester dans le cadre de l'appel à projet du PUCA, le projet s'oriente

alors vers l'expérimentation d'un dispositif de ventilation naturelle mécanique et contrôlée, au sein de l'opération de logements sociaux.

En 2012, les logements sociaux sont livrés, dans la partie basse du secteur envisagé, le long de la rue Mirabeau et autour de la rue Antoine Thomas. Les terrains situés entre la rue Antoine Thomas et la rue René Villars devaient accueillir des logements en accession, mais le projet avec le Groupe Valophis Expancier n'aboutira pas. La forte pente du site nécessite des solutions techniques particulières de mise en œuvre. Alors que les architectes envisageaient une construction sur micro-pieux et une structure bois, le bailleur Valophis préconisait une construction et des fondations en béton, ce qui, dans un site aussi contraint (accessibilité pour le chantier) et étant donné la nature du sol, était trop coûteux et a mis en péril la faisabilité du projet.

Alain Costes propose alors de réaliser une opération en coopérative, en intégrant des familles du parc de logements sociaux d'Ivry-sur-Seine, tout en gardant les solutions de mises en œuvre envisagées dans le projet initial. L'objectif est de réaliser, in fine, la mixité sociale à l'échelle du quartier qui était envisagée dans le projet d'origine, en construisant en coopérative. La Ville d'Ivry, restée propriétaire des terrains, accepte.

« Je vais toquer aux portes, je fédère 24 familles et on lance le projet. » Alain Costes.

L'habitat participatif et l'autopromotion comme champ d'expertise d'atelier 15

Atelier 15 est une société coopérative d'architecture, spécialisée dans l'accompagnement de groupes d'habitants dans la conception et la réalisation de leurs logements. Les modalités juridiques de ces collectifs varient d'un projet à l'autre. Dans le cas de Coop Coteau, Atelier 15 accompagne une communauté, dans la réalisation d'un projet de 14 logements en autopromotion. L'implication des architectes dans ce projet va au-delà de la mission d'architecte, Alain Costes étant lui-même l'un des coopérateurs. Même si le projet était déjà conçu dans ses grandes lignes (volumes, principes constructifs, nombre de logements), les logements restent à dessiner en fonction des attentes individuelles des coopérateurs.

Après avoir fédéré un premier groupe d'habitants, le montage juridique et administratif démarre, ainsi que le travail de conception des logements. Sur les 24 familles initialement intégrées au projet, il n'en restera finalement que 10. Certains coopérateurs partent au fil du projet, d'autres sont remplacés. Un projet en autopromotion prenant du temps (notamment pour le montage juridique et financier), il est fréquent que la situation familiale ou financière des coopérateurs évolue, les amenant à se tourner vers d'autres solutions de logement.

« L'habitat coopératif, c'est un vrai engagement. C'est du temps, il faut en être conscient dès le début. C'est du boulot, c'est beaucoup de choses à faire soi-même. C'est un engagement sur tout. En fait comme il n'y a pas de promoteurs, on fait le boulot du promoteur. » Mme A., coopératrice de Coopcoteau

Sans être une communauté homogène, les coopérateurs adhèrent néanmoins à des valeurs communes. Parmi celles-ci, l'objectif de ne pas contribuer à la montée des prix de l'immobilier dans la première couronne parisienne. Cet objectif, ou valeur commune, a conduit à la réalisation d'une charte de non spéculation. Pour les coopérateurs, un projet immobilier doit rester un projet de logement et non pas un projet de placement financier. Même si la plus-value existe, celle-ci doit rester limitée et raisonnable. Les coopérateurs bénéficiant d'une TVA à taux réduite (5,5 %), la collectivité a d'une façon indirecte subventionnée le projet. Les propriétaires s'engagent donc, par la signature d'une charte anti-spéculative, à ne pas faire de plus-value financière au détriment des investissements réalisés par la collectivité pour porter la dimension sociale de ce projet (accession à la propriété) sur une opération dont la réalisation dépend de l'argent public.

2. INITIER UNE TRANSFORMATION DU QUARTIER

Le projet est situé dans le quartier Louis Bertrand, sur le coteau d'Ivry. Le quartier est limité au nord par le boulevard périphérique. La forte pente, la nature du sol, les difficultés de construction liées à la présence d'anciennes carrières sur le plateau d'Ivry, sont des facteurs qui rendent complexes les projets de transformation du bâti sur ce secteur. Essentiellement composé de maisons individuelles, le quartier a relativement peu évolué ces cinquante dernières années car y construire nécessite des solutions techniques complexes et parfois expérimentales.

« Pour l'instant, sur l'habitat participatif, ce qu'il nous reste, c'est toutes les dents creuses, les terrains compliqués, les sols en pente, les terrains pollués... tout ce que les promoteurs n'arrivent pas à faire pour atteindre leur masse critique de rentabilité. » Alain Costes

Le projet Coop Coteau repose sur des partis pris urbains forts, dont les objectifs sont autant de tirer profit de la position privilégiée et particulière de l'opération à flanc de coteau, que d'œuvrer à la transformation d'un quartier, en créant des aménités urbaines pour les habitants et usagers du quartier.



© Atelier 15

Créer un maillage piéton à l'échelle du quartier en réalisant une sente publique

Du fait de la topographie du site, il existe peu de traversées permettant de relier le bas d'Ivry et le haut du plateau. La Ville d'Ivry a donc pour objectif de créer de nouvelles traversées, notamment piétonnes dans ce quartier. Aujourd'hui, cet objectif est inscrit dans le PLU et dans un plan de cheminement piéton. La Ville incite l'ensemble des opérateurs privés à réaliser des aménagements pour faciliter les circulations douces.

« Les différents projets de logements sociaux et coopératifs du secteur Antoine Thomas – Villars ont été accompagnés par la création de nouveaux espaces publics (une placette rue Antoine Thomas et un futur jardin public de 4 000 m²) et un important maillage de liaisons piétonnes, dont la sente de l'opération CoopCoteau qui sera rétrocédée dans le domaine public et qui crée une nouvelle liaison dans le coteau essentielle pour le quartier. Cette liaison se prolongera sur le plateau afin de rejoindre la porte d'Ivry à travers le nouveau jardin créé sur Villars. » Elodie Bortoli, responsable du service Etude et Grands Travaux, Ivry-sur-Seine.

Dès les premières esquisses du projet, les architectes défendent l'idée de rendre la parcelle traversable en créant une sente publique centrale desservant les logements. La vente du terrain par la Ville a été faite à condition que les coopérateurs s'engagent à rétrocéder l'espace de la sente à l'issue des travaux. Mais il s'agit également d'un espace désiré par les copropriétaires permettant d'ouvrir le projet sur le quartier. La sente piétonne, réalisée en gradins, a vocation à faire de cette opération de logements un lieu ouvert sur le quartier, plutôt qu'une copropriété fermée sur elle-même.

« La sente a vraiment été conçue pour qu'il y ait du passage. C'est une ouverture pour le quartier. Quand vous vouliez descendre, pour aller chercher les enfants à l'école par exemple, il fallait faire tout le tour par la rue Louis Bertrand. Alors qu'avec le passage c'est beaucoup plus pratique. (...) Pour nous, c'est un vrai choix que ça soit ouvert, ça facilite les relations. C'est le fait de fermer qui aurait été bizarre, ça donnerait un côté bunker. » Mme A.

Les accès aux logements se font directement depuis la rue ou depuis la sente publique, sans que cela nuise à l'intimité des logements : ceux-ci restent principalement orientés vers des patios intérieurs ou vers des vues lointaines pour ceux situés en haut du terrain, rue René Villars. Le long de la sente piétonne, les accès aux espaces privés sont délimités à l'aide de murets en gabions.

« La circulation est pour tout le monde. Je trouve qu'on comprend très bien la délimitation avec l'espace privé, à partir d'où on rentre chez quelqu'un, et pour l'instant les gens qui passent respectent ça. » Mme A.

3. ECRITURE ARCHITECTURALE

Insérer des maisons individuelles groupées dans le coteau

Bien que partiellement transformé pour correspondre aux attentes des coopérateurs, le plan masse du projet avait été défini avec Valophis. Dans leurs grandes lignes, le principe du projet est resté inchangé : le parti pris des architectes est d'insérer des maisons en bande, individuelles dans la partie basse du terrain et des maisons groupées, dans des formes proches du logement collectif, dans la partie haute.

Pour des raisons de coût et de facilité de mise en œuvre, les maisons sont construites sur des pieux. Les fondations spéciales par pieux vissés, permettent de diminuer l'empreinte environnementale et l'impact du projet sur la topographie du site. La passerelle métallique posées sur des pieux laisse apparaître le sol d'origine, les espaces publics de l'opération ayant eux aussi un impact minimum sur le terrain et les sols.

La sente est construite sur un principe d'escaliers et paliers successifs. Des murs de soutènement marquent les abords des terrains privés, qui sont aménagés en terrasse par les copropriétaires. Ces murs de soutènement sont réalisés avec les moellons calcaires de la démolition et les roches issues du terrassement.

La construction bois

Les planchers, les murs et les toitures sont pour l'essentiel construits en bois, par un système de panneaux préfabriqués. Il s'agit d'un procédé de panneaux usinés,

lamellés-collés-croisés. Les panneaux sont préfabriqués en amont du chantier et n'ont plus qu'à être assemblés sur site. Cette méthode constructive est non perceptible après le chantier car l'isolation est réalisée par l'extérieur (panneaux de laine de lin et de laine de bois), elle-même étant recouverte d'un bardage en clin mélèze. A l'intérieur des logements, les panneaux de bois sont laissés apparents sur la plupart des murs, ce qui participe à rendre les logements agréables pour ses occupants.

« On avait peur au début que ça fasse un peu chalet, sur l'intérieur ... Mais en fait non. Sur l'extérieur, ça va devenir tout gris, c'est normal. C'est en cours. Je trouve ça plutôt... pour des trucs qui sont très carrés, je trouve que c'est relativement chaleureux. » Mme A.

La construction bois a été privilégiée étant donné la nature complexe du terrain. Bien qu'il s'agisse d'éléments préfabriqués, ce procédé offre un cadre souple, la trame des panneaux étant adaptable pour chaque maison :

« Cette trame de la construction bois, elle est source de souplesse. Elle a permis de construire quatre maisons aux aménagements différents, dans un volume presque identique. » Léo Garros, architecte, Atelier 15.





© Atelier 15

4. COOPÉRER SANS VIVRE EN COMMUNAUTÉ

Un modèle hybride pour une copropriété

« La loi Chalandon de 1971 permet de créer des Sociétés Coopératives de Construction. Au moment du montage du projet Coop Coteau, on est avant la loi ALUR de 2014. Parce que la gauche est au pouvoir, je sais qu'on discute alors au niveau ministériel d'outils juridiques pour remettre la valeur d'usage et l'habitant au cœur du processus de conception. Je me dis que ce projet peut servir de pilote, en créant un nouveau statut de société immobilière. On imagine alors un montage singulier, entre la société civile d'attribution et la Société Civile Coopérative de Construction Vente (SCCCV). On crée un modèle qui s'appelle la Société Civile Coopérative de Construction et d'Attribution (SCCCA). » Alain Costes

Le principe de la SCCCA est de permettre à chaque coopérateur d'être pleinement propriétaire de son logement au terme de la construction. Les coopérateurs sont alors liés par la forme juridique qu'ils choisissent pour

la gestion des communs. Ici, il s'agit d'une copropriété dont les statuts sont rédigés de façon à conserver l'état d'esprit d'origine de coopération, de cogestion et de limitation de la spéculation sur le coût du foncier. Alors que dans une SCCCV, les coopérateurs sont collectivement propriétaires et acquièrent régulièrement des parts sociales dans la société. En SCCCA le principe de coopération tient donc d'avantage à des règles de gestion de la copropriété.

Les intimités préservées

« On a fait un projet ensemble, mais après on ne vit pas ensemble. L'habitat participatif est issu de la contre-culture des années 68. Il a été beaucoup associé à l'habitat communautaire et aujourd'hui il faut se mettre à distance de cela, pour pouvoir le massifier. » Alain Costes

En atelier, les coopérateurs ont par leur implication personnelle rendu possible ce projet d'habitat. Ils partagent des valeurs communes et sont engagés dans toutes les prises de décisions qui concernent la copropriété. En revanche, ils revendiquent le fait qu'il ne s'agisse pas d'un habitat communautaire, qui supposerait

qu'ils perdent une partie de leur intimité. L'organisation spatiale des logements autour d'une sente et en maisons groupées permet des espaces individuels bien différenciés.

« C'est collaboratif, mais ce n'est pas communautaire. Le week-end, on a souvent les enfants des uns et des autres qui jouent, qui sont ici. C'est super pour eux, c'est sympa d'avoir les copains à domicile. (...) Les logements ont été conçus pour qu'il n'y ait pas de vis-à-vis. (...) Ce n'est pas parce qu'on a construit un projet ensemble qu'on a envie de voir son voisin dans la salle de bain ! Ça a été conçu pour que l'on ne vive pas les uns chez les autres. » Mme A.

5. DES LOGEMENTS ADAPTÉS À DIFFÉRENTS MODES DE VIES

Grâce au montage en SCCCA, les futurs copropriétaires ont pu participer à la conception de leur logement, et leurs attentes ont ainsi été intégrées dans les plans.

« J'ai visité les logements qu'ils occupaient avant, pour essayer de comprendre les modes de vie, voir ce qu'on pouvait transposer et de quelle manière. En cherchant des astuces, parce qu'on a des situations familiales complètement différentes. Il y a des familles avec des jeunes enfants, d'autres avec des enfants en limite d'âge d'indépendance. Il y a eu des naissances en cours de route, il a fallu trouver des chambres en plus. Et puis il y a aussi l'adéquation budget et espace qu'il faut arriver à résoudre. » Léo Garros

Habiter le haut ou le bas du coteau, deux modèles d'habitat

Les logements sont conçus selon deux modèles : les maisons à patio et les maisons verticales. En forme de L, les maisons à patio sont situées dans le bas du coteau et bénéficient d'espaces extérieurs privatifs isolés, difficiles à deviner depuis les espaces publics. Ces maisons proposent des espaces en duplex et un espace extérieur de terrasse. Par leur typologie, elles sont adaptées à des familles avec de jeunes enfants.





© Atelier 15

Vue modélisée de l'implantation du projet Coop Coteau dans la pente

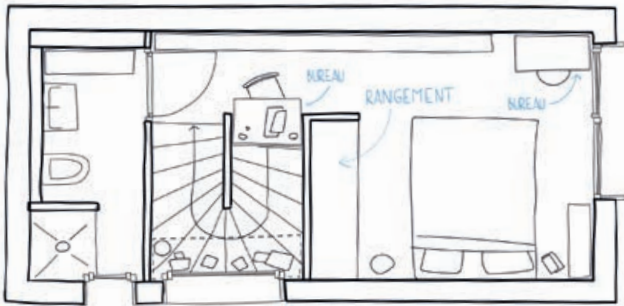
Dans la partie haute du terrain, les logements sont conçus selon une logique verticale, disposés en bande perpendiculairement au coteau et créant un alignement sur la rue René Villars. Les maisons verticales offrent une vue dégagée sur la vallée de la Seine. Leur disposition à flanc de coteau permet d'avoir parfois deux accès depuis l'extérieur : un accès au rez-de-chaussée et un second au R+1. Pour les architectes, ces maisons sont adaptées à des modes de vie diversifiés, comme la colocation, ou encore des logements associés à des activités libérales. Pour certains logements, des escaliers extérieurs sur la rue René Villars permettent de créer plusieurs accès depuis l'espace public. Ces doubles accès offrent une certaine liberté d'usage, une autonomie aux occupants du logement : par exemple, aux jeunes adultes ou adolescents qui peuvent accéder directement aux chambres sans passer par les espaces communs, ou encore le salon familial.

« Ces deux modèles sont venus assez naturellement de la topographie du terrain. En haut du coteau, il y a une vue incroyable sur la vallée de la Seine et au-delà, donc les logements sont organisés autour de cette vue. En bas du coteau, les logements sont plutôt enfoncés dans le tissu urbain, ils sont plus tournés sur eux-mêmes et prennent la forme de maisons à patio » Léo Garros

S'adapter à des besoins spécifiques

L'une des maisons était à l'origine prévue pour être occupée par un photographe, qui y aurait installé son atelier et son logement. Le photographe n'ayant pas pu maintenir son engagement dans le projet, il a fallu trouver d'autres volontaires pour rejoindre le projet, en cours de conception. C'est une famille avec 2 jeunes enfants et un troisième à venir qui rejoint alors le projet : les plans de la maison ont donc été modifiés.

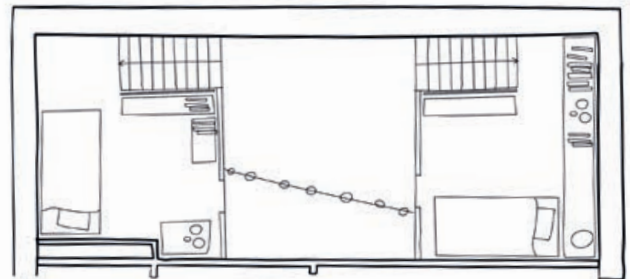
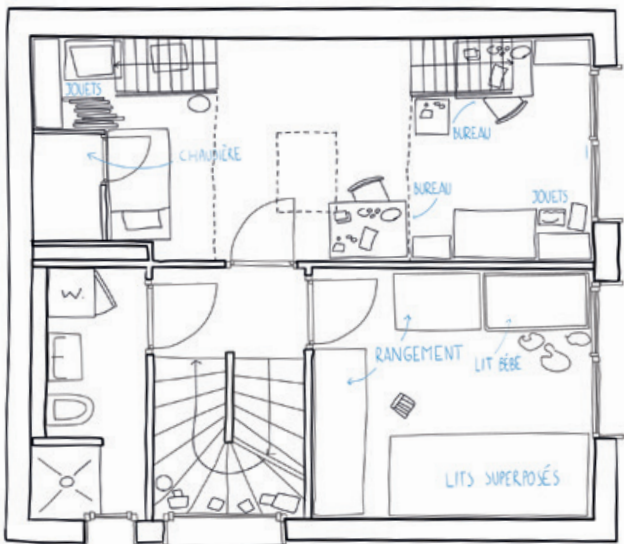
Les architectes ont proposé un aménagement particulier pour l'une des chambres. L'une des pièces avait été conçue initialement pour accueillir l'atelier du photographe : l'espace bénéficiait d'une grande hauteur sous plafond et d'un double éclairage. Cette pièce est devenue une chambre d'enfant, dont le volume est particulièrement généreux. Les architectes ont mis à profit la double hauteur pour construire deux espaces en mezzanine, qui accueillent chacun un lit et un coin lecture, où les enfants peuvent s'isoler. Ces espaces en mezzanine possèdent chacun une ouverture, en forme de fenêtre, donnant sur l'espace commun. Celui-ci accueille l'espace de jeu collectif où les enfants peuvent aussi recevoir leurs amis. Leur bureaux y sont installés.



Plans meublés de la maison à patio de la famille A.

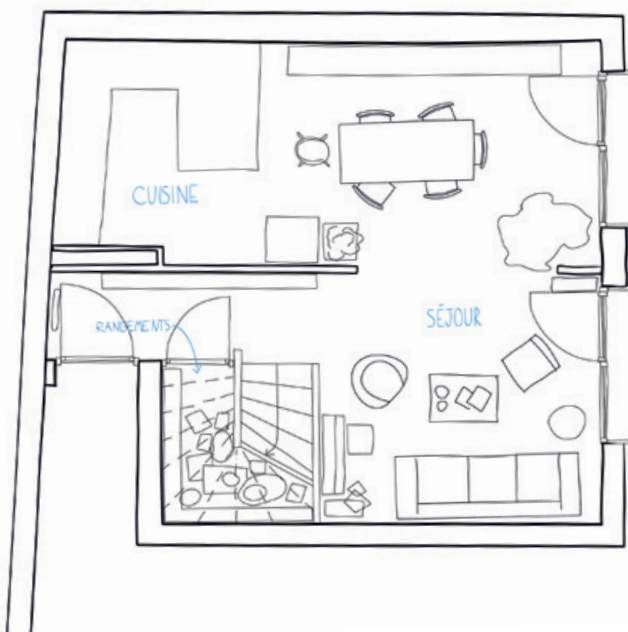


Étage 2



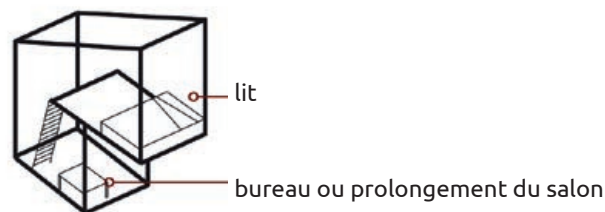
Mezzanine dans la chambre des enfants

Étage 1



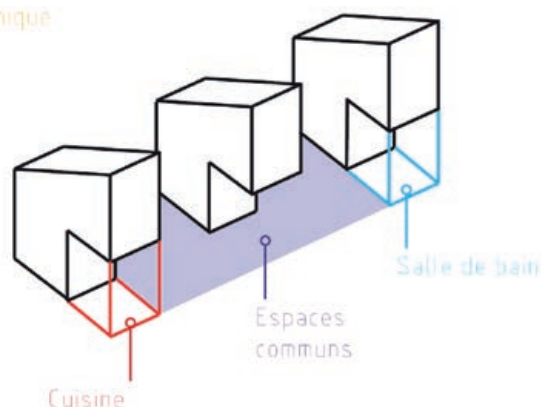
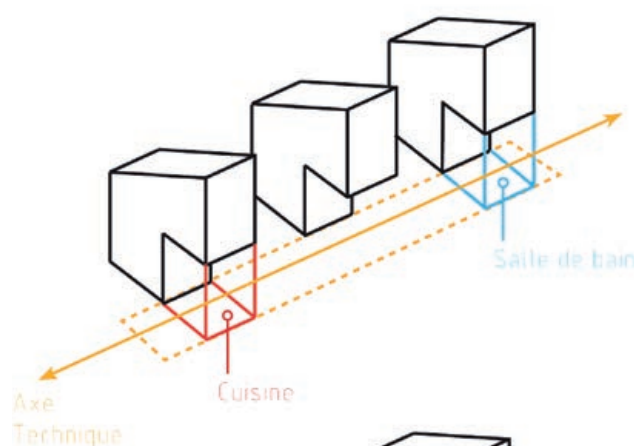
Rez de chaussée

« Les enfants, ça leur fait des grandes chambres en bas pour travailler, et aussi un espace de jeu. Et leurs lits sont dans les mezzanines, c'est comme des cabanes. Ils ont à la fois leur coin à eux et un espace plus grand et partagé. (...) Quand notre dernière est née, elle était dans l'autre chambre. Mais en grandissant elle a voulu s'installer avec les deux grands, donc maintenant ils sont là tous les trois, dans la même chambre.» Mme A.



La famille souffre d'avoir peu de rangement dans la maison : il n'existe ni cave, ni cellier, ni débarras. Les parents ont fait plusieurs aménagements pour créer des espaces de rangements : l'espace sous l'escalier est fortement mis à contribution, ainsi que celui au-dessus de l'escalier au dernier étage de la maison où des étagères en hauteur ont été rajoutées. Au dernier étage, les parents ont chacun installés leur espace de bureau : l'un est situé dans la chambre, l'autre se trouve sur le palier, légèrement étendu au-dessus de la trémie de l'escalier.

La dernière des enfants ayant rejoint son frère et sa sœur dans cette chambre atypique, la chambre attenante est utilisée en rangement et en chambre d'ami en attendant que le plus grand ressente le besoin de s'isoler et donc de s'y installer.



Expérimenter de nouvelles formes d'habitat

L'un des appartements de Coop Coteau a été conçu par les architectes pour correspondre au mieux aux usages envisagés dans une colocation. Le dernier étage d'une maison en triplex a été dissocié afin de réaliser un appartement indépendant. La colocation a permis à une jeune femme de quitter l'appartement familial, d'acquérir une autonomie progressive tout en restant proche de sa famille. La colocation accueille aujourd'hui deux jeunes étudiantes dont c'est le premier logement en dehors de leur famille ; et une adulte, habitante de province avec sa famille venant travailler deux jours par semaine à Paris. Les architectes ont imaginé un appartement constitué de 3 chambres non mitoyennes, séparées par les parties communes de l'appartement, offrant ainsi une certaine intimité aux occupants. Les chambres sont toutes les trois conçues selon le même principe : elles possèdent un espace d'environ 7 m², au même niveau que le reste de l'appartement, pouvant accueillir un bureau, des rangements ou un coin salon privatif. Les chambres ont également une vaste mezzanine, en porte-à-faux au-dessus des espaces communs de l'appartement : celle-ci offre un espace d'intimité réel, séparé du reste de l'appartement.

Schémas de principe du fonctionnement de la colocation

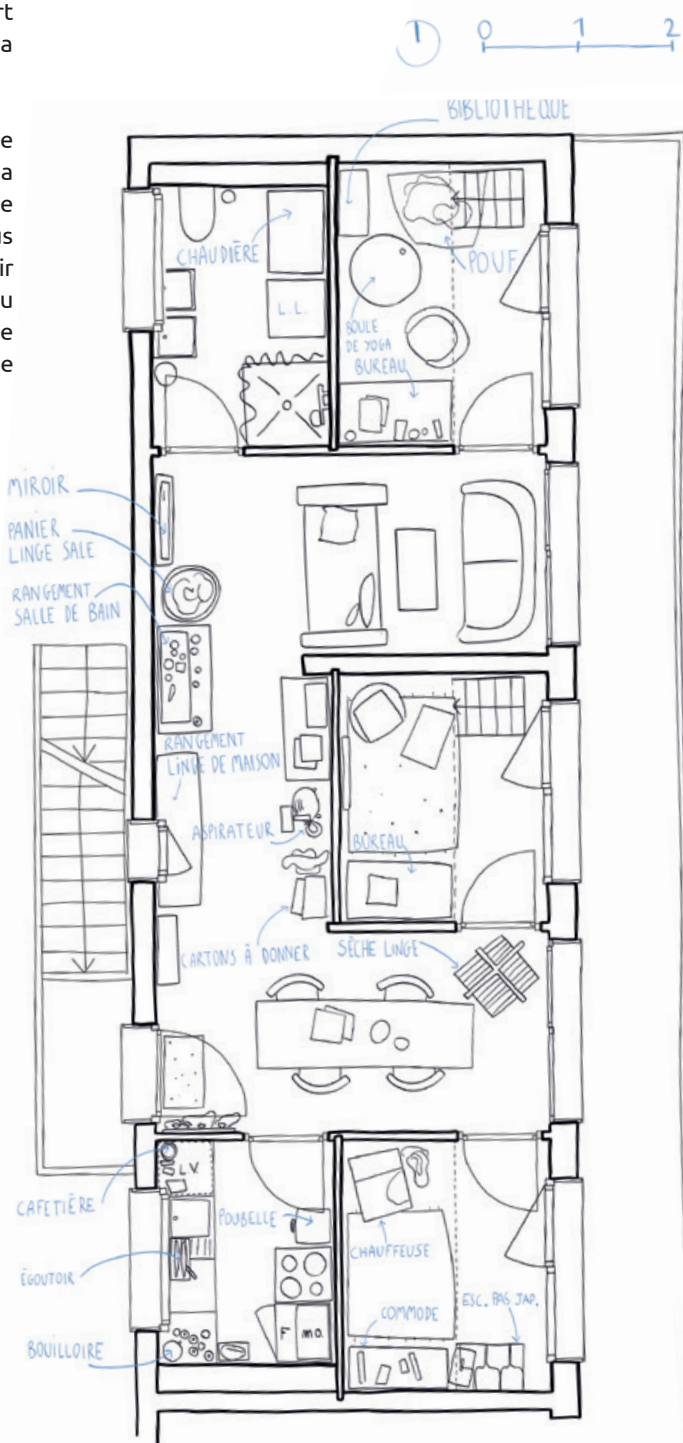
À défaut d'avoir un unique espace de salon, la colocation possède un espace central séparé en trois parties aux fonctions différenciées. Cette pièce, en forme de U, permet de desservir les chambres ainsi que la cuisine et la salle de bain.

Deux parties de cet espace central possèdent une grande hauteur sous plafond. D'un côté, l'espace en double hauteur est occupé en extension de la cuisine : une grande table y est installée. De l'autre côté, l'espace commun est aménagé en salon, mais celui-ci est relativement étroit, limitant les possibilités d'aménagement.

Du côté de l'entrée, dans la partie centrale du U, la pièce commune de l'appartement est utilisée avant tout en espace de rangement. L'espace accueille tout ce qui sert aux communs de la colocation : les rangements de

l'entrée (chaussures, manteaux, etc), les rangements du linge, avant et après lavage et l'aspirateur. Le sèche-linge y est parfois installé, même s'il est souvent déplacé devant la porte de l'une des colocataires (peu présente), afin de libérer de l'espace dans l'entrée. Dans la partie centrale de la pièce commune sont également rangés « temporairement » des affaires qui doivent prochainement sortir de l'appartement, comme par exemple des cartons d'affaires qui doivent être données à Emmaüs. L'espace central de l'appartement sert également, de chaque côté, d'extension des deux espaces techniques : d'un côté il sert en extension de la cuisine, de l'autre en extension de la salle de bain.

Du fait de son aménagement, la salle de bain est difficile à investir : d'un côté, la présence du lave-linge et de la chaudière, et de l'autre une fenêtre haute, empêche l'installation de rangements hauts et d'un miroir au-dessus des lavabos. Les rangements de la salle de bain et le miroir sont donc installés dans l'espace commun. La salle d'eau de la colocation est difficilement praticable, la chaudière prend beaucoup de place, le faux-plafond des gaines ne semble pas avoir été anticipé ou géré sur le chantier.



Plan meublé de l'appartement en colocation

Insertion urbaine

Cette opération de 13 logements s'inscrit sur un terrain complexe, en forte pente sur le coteau d'Ivry-sur-Seine. La nature du sol et la situation géographique imposent des conditions particulières d'insertion : les choix techniques mis en œuvre par les architectes permettent de respecter autant que possible le sol existant. Cette situation particulière à flanc de coteau offre aux logements des vues dégagées sur la vallée de la Seine. En ouvrant une nouvelle voie et en créant de nouveaux espaces publics, le projet Coop Coteau participe l'évolution du quartier et crée de nouvelles aménités urbaines pour ces habitants.

Dimension esthétique

Les choix et procédés techniques de construction s'expriment avec franchise. Les architectes ont choisi pour ce projet de construire majoritairement en bois. La volumétrie des constructions est en continuité avec le tissu urbain existant : les bâtiments bas permettent de conserver des vues sur la vallée de la Seine. Les murs en gabions, la structure métallique des escaliers et les espaces en terrasse de la sente piétonne donnent une matérialité singulière au projet. L'usage de ces matériaux et techniques rend compte de la volonté des architectes d'intervenir a-minima sur le terrain et sur le sol existant, ce qui a des conséquences esthétiques.

Choix constructifs, techniques et environnementaux

La construction passive a été facilitée par le système constructif en bois préfabriqué, étant donné la nature du terrain. La construction en filière sèche a permis d'avoir un impact minimum du chantier en termes de nuisance et l'impact environnemental de la construction est réduit : les panneaux bois arrivent aux bonnes dimensions et n'ont qu'à être assemblés sur site. Les architectes ont par ailleurs été attentifs aux performances environnementales du bâtiment, en mettant en place une isolation par l'extérieur et au travers des choix d'équipements techniques individuels (chaudières individuelles fonctionnant avec une pompe à chaleur et de l'air).

La construction passive a permis d'obtenir de bonnes conditions de crédit auprès du crédit coopératif, qui considère la construction passive comme une opportunité pour réduire les dépenses des ménages liées à l'énergie. Les économies envisagées sur le long terme ont permis d'augmenter leur capacité d'emprunt et ont garanti la faisabilité du projet.

Fonctionnalité, valeur d'usage

Le projet, mené en coopération, porte une ambition sociale forte : il entend démontrer la capacité collective à construire du logement accessible, en se passant d'intermédiaires réalisant de fortes marges. Il démontre également qu'il est possible de s'engager en tant qu'acqureur dans la lutte contre l'augmentation exponentielle des prix de l'immobilier en première couronne parisienne, en acceptant de ne pas faire de spéculation avec le logement acquis.

On peut cependant s'interroger sur la dimension reproductible de ce projet : deux ans après la livraison des logements, certains éléments de construction n'ont pas encore été achevés. Les panneaux d'isolation par l'extérieur sont visibles et à l'air libre à certains endroits. Certains éléments de finitions intérieures semblent ne pas avoir été anticipés ou gérés sur le chantier. Quelques finitions ont dû, ou doivent encore, être réalisées par les copropriétaires eux-mêmes. La finalisation définitive du projet repose donc sur les capacités financières et techniques des copropriétaires, au-delà de leur engagement initial dans le projet.

Les méthodes de conception d'Atelier 15 permettent de prendre en compte les attentes individuelles des habitants, et ainsi de répondre à une diversité de besoins. Les usages ont ainsi pu être anticipés. Cependant plus de rangements auraient pu être réalisés dans les logements (celliers, buanderies, etc.) et en dehors (caves, garages, etc.) . Un logement en colocation propose des dispositifs spatiaux originaux et innovants pour répondre aux besoins spécifiques associés à ce mode de vie. En raison de leur singularité, ces dispositifs spatiaux ne peuvent pas être généralisés.

Fiche technique

Programme

13 logements individuels groupés, dont une colocation. Un espace commun et une sente piétonne rétrocedée à la ville d'Ivry-sur-Seine.

Type d'intervention : construction neuve

Choix de la maîtrise d'oeuvre : directe

Labelisation & distinctions : Prix du projet citoyen USFA - 2014 ; Projet retenu dans l'appel à projet « OFF du Développement Durable » en 2015.

Localisation

Adresse : rue René Villars, 94200 Ivry-sur-Seine

Contexte : tissu urbain hétérogène, essentiellement composé de maisons individuelles

Nombre d'habitants à Ivry-sur-Seine : 60 771 hab. (2016)

Intervenants

Maîtres d'œuvre : SCOP Atelier 15 en mission complète + AMO et AMU

Maître d'ouvrage : S3C Coop Coteau (privé, sous forme d'une coopérative d'autopromotion)

Bureaux d'études : Thermique : RVI ; Structure béton : BESI

Coûts et surfaces

Surfaces : 1 095 m² SHAB et 30 m² SU partagée

Coût : 2,3 M d'€ HT

Calendrier

Livraison : février 2016

Matériaux et équipements techniques

Spécificité technique : RT 2005, BBC certifié, niveau passif non certifié (entre 14 et 17 kWh/m²/an en chauffage)

Structure : construction bois préfabriquée et pieux aciers en fondation, construction en filière sèche sur la majeure partie de l'opération.

Équipements : Equipement avec un système intégré – Nilan – associant un trois en un (chauffage par air soufflé en pied des châssis vitrés, ventilation double flux avec batterie eau chaude et pompe à chaleur réversible),

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

> Alain Costes et Léo Garros, architectes, le 24 juillet 2018

> Elodie Bortoli, responsable du service Etudes et Grands Travaux, Ville d'Ivry-sur-Seine, le 6 novembre 2018 (entretien téléphonique)

HABITANTS RENCONTRÉS

> Mme A., habitante d'un 4 pièces en triplex, le 9 novembre 2018

> Mme D., habitante d'un 4 pièces, le 27 février 2019

Rédaction : Lisadie Dutillieux (architecte, CAUE-IDF)

Contact : contact@caue-idf.fr

Retrouvez cette fiche sur : www.caue-idf.fr

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

