

Séminaire :
**Le bâtiment, entre préservation du patrimoine
et rénovation énergétique :**
articulation des politiques publiques
16 novembre 2021 / ENSA Paris Belleville

Les facilitations et les nouvelles filières

L'Observatoire du logement en Ile-de-France
Elisabeth ROJAT LEFEBVRE, CAUE des Yvelines

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



Qu'est ce que l'Observatoire ?

L'Observatoire est un outil de **valorisation de la qualité architecturale du logement en Île-de-France**. Il a été créé en 2005 par les 8 CAUE d'Île-de-France à la demande de la Direction générale du Patrimoine du Ministère de la Culture et de la Direction régionale des affaires culturelles Île-de-France.

L'objectif ?

Mettre à disposition des professionnels **des ressources** sur la **qualité architecturale**.

Comment ?

A travers la publications de **retours d'expérience**, d' **interviews** et de **dossiers thématiques** ; l'animation de **séminaires** de réflexion, le montage d' **expositions** et l'organisation de **visites d'opérations**.



Les productions de l'Observatoire

1- 65 fiches Retour d'expériences disponibles en ligne : <https://www.caue-idf.fr/analyses>

- Sélection des opérations par un appel à contribution auprès d'architectes et maîtres d'ouvrages avec réunion d'un comité de sélection.
- Visite de l'opération et entretiens auprès des différents acteurs et des habitants, réalisation de plans habités.
- Projets livrés depuis au moins 3 ans

2- Des visites de ces opérations

Ouvertes à tous les acteurs du cadre de vie

3- Des séminaires thématiques, organisés tous les ans

dont les synthèses sont disponibles en ligne

<https://www.caue-idf.fr/les-seminaires>

4- Des publications thématiques

Pour alimenter et participer au débat sur le logement / contribution à la loi Elan

et participation au groupe de travail sur la qualité du logement social

<https://www.caue-idf.fr/les-publications>

5- Depuis 2020 : des interviews d'acteurs

<https://www.caue-idf.fr/exploration-2020>



Les **caue** d'Ile-de-France

© URCALE

RÉHABILITATION DES TOURS DE L'ATELIER DE MONTROUGE

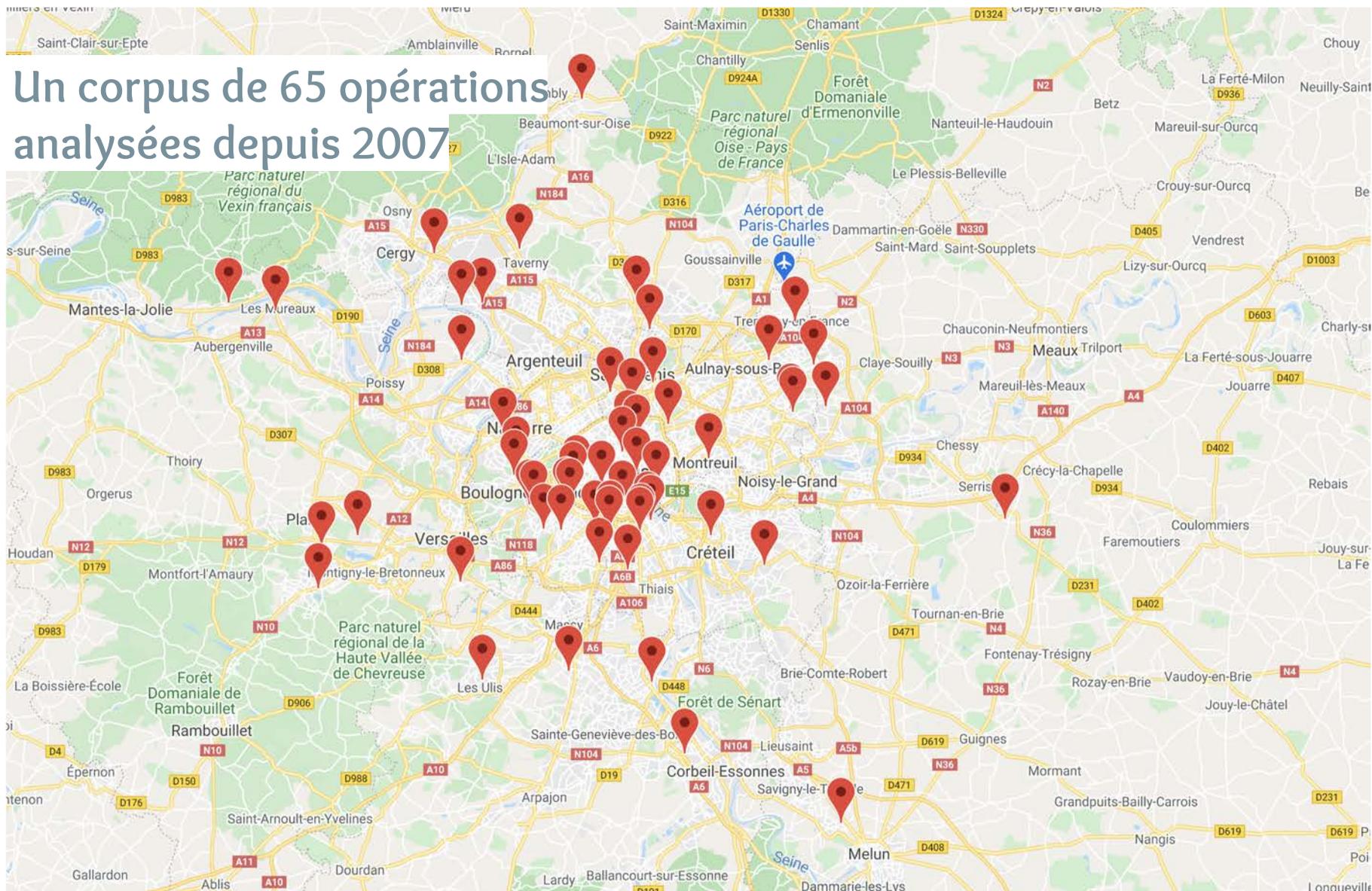
Ivry-sur-Seine

à retrouver sur www.caue-idf.fr

L'Observatoire de la qualité architecturale du logement en Ile-de-France des Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement d'Ile-de-France, soutenu par la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Ile-de-France

Un observatoire régional

Un corpus de 65 opérations analysées depuis 2007



Des problématiques variées

Densifier la parcelle et valoriser le patrimoine



Surélévation



Extension

Articuler le projet avec l'existant



Dessin de façade



Volumétrie

Prendre en compte l'image du bâtiment



Matériaux



Couleurs

Répondre aux besoins des usagers



Espaces extérieurs



Espaces en plus

Économiser les ressources



Diversité des typologies



Maison passive

Les critères d'analyse

Insertion urbaine

Comprendre et valoriser le site et ses contraintes

- Prendre en compte les contraintes réglementaires et les données paysagères et environnementales : articulation des échelles, des formes et des couleurs, prise en compte de la topographie et de la morphologie du tissu urbain, des éléments climatiques
- Améliorer l'interaction entre l'opération et son environnement (rue, quartier, ville) : créer des liens physiques et visuels, soigner les abords
- Valoriser l'existant : conservation ou transformation d'éléments existants, utilisation de références historiques et culturelles
- Favoriser la présence de la nature en ville et la biodiversité

Opération de 90 logements et commerces à Bourg la Reine (92), Badia-Berger architectes, Emerige et SEM 92

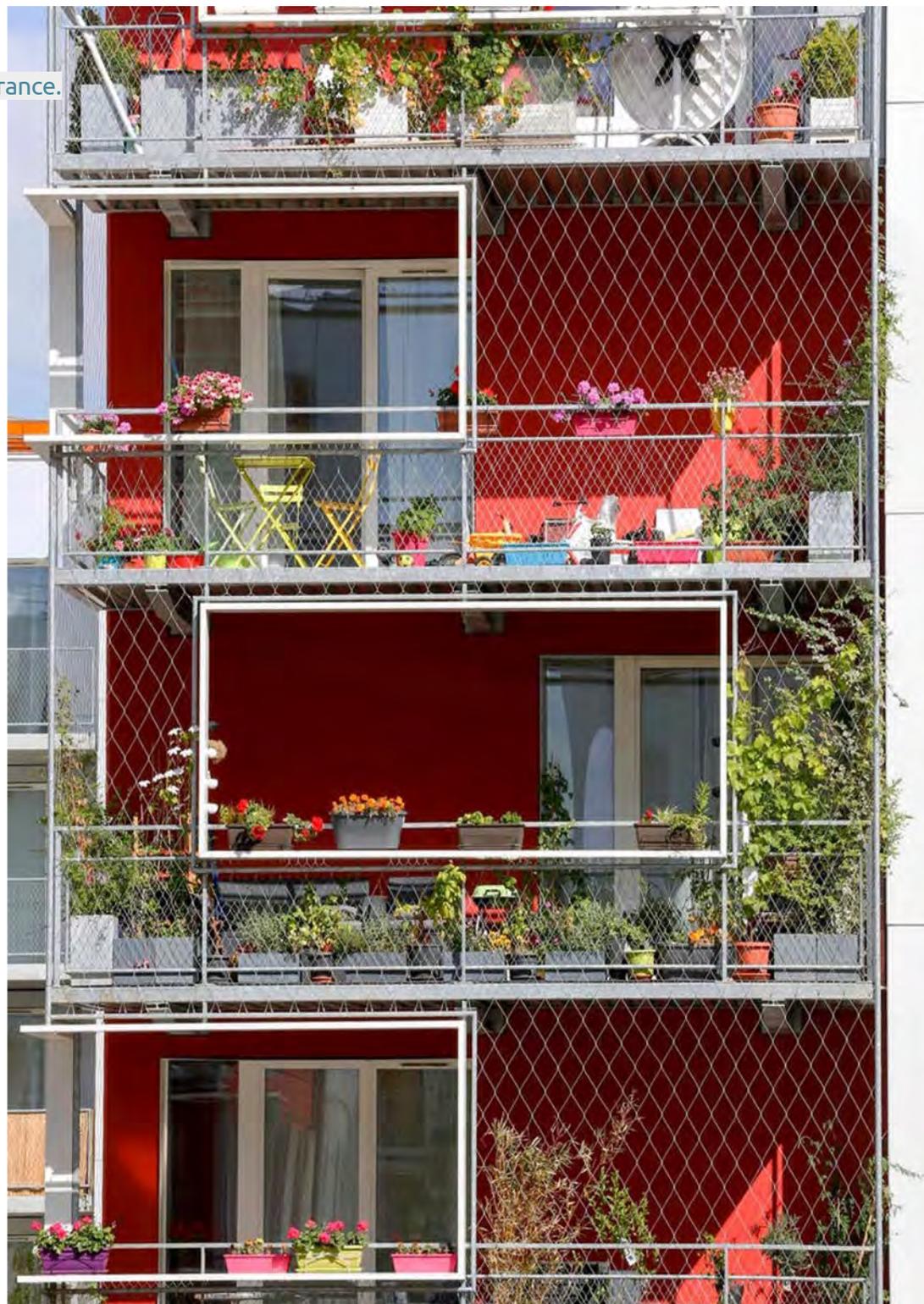


Les critères d'analyse

Dimension esthétique

Valoriser l'image du bâtiment et la qualité des espaces extérieurs et intérieurs

- Proposer une écriture architecturale contemporaine : éviter les pastiches esthétiques
- Travailler en cohérence tous les éléments : choix des couleurs et matériaux, calepinage des façades, intégration des éléments techniques et architecturaux
- Proposer un traitement paysager sur les espaces : cheminements, ambiances, points de vue



Les critères d'analyse

Choix constructifs et techniques

Assurer la pérennité et anticiper l'évolution des espaces et usages

- Faciliter et soigner la mise en œuvre : rationalisation de la structure, pérennité des matériaux, traitement des détails
- Prendre en compte l'entretien du bâtiment et la maintenance des espaces extérieurs : choix des matériaux de revêtements et des plantations
- Anticiper les évolutions possibles de la construction et des usages
- Gérer la ressource en eau (potable, pluviale, usée)
- Optimiser l'enveloppe et utiliser les énergies renouvelables et les équipements économes en énergie fossile

Vue intérieure d'un logement, 10 maisons individuelles dans la ZAC du Moulin à Saulx-les-Chartreux (91), J&A Harari, I3F



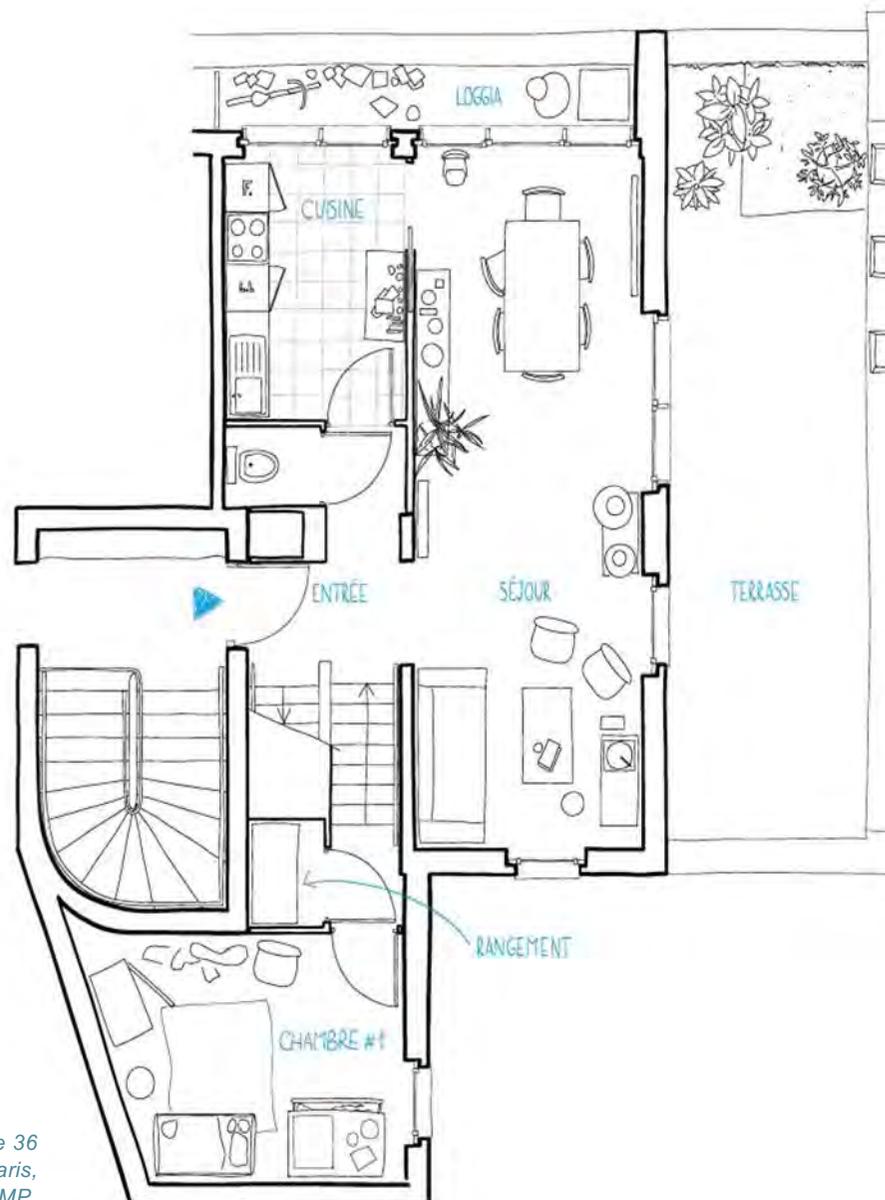
Les critères d'analyse

Fonctionnalité, habitabilité, valeur d'usage

Optimiser l'utilisation de l'immeuble, améliorer le confort intérieur, permettre le développement du plaisir d'habiter et du sentiment du « chez soi »

- Dans l'organisation des parties communes : faciliter l'accessibilité et la lisibilité des lieux (du parking au logement), assurer la transition du public au privé, positionner et dimensionner correctement les espaces communs, soigner leur traitement (lumière, ...)
- Dans l'organisation des logements : favoriser les variations typologiques, protéger l'intimité, proposer une certaine flexibilité des espaces, prévoir des éléments de rangement et lieux de stockage (hors logement)
- Améliorer le confort intérieur : optimiser l'apport de lumière naturelle, diversifier les vues, améliorer la qualité de l'air intérieur et le confort acoustique.

Plan habité du niveau bas d'un T4 en duplex, opération de 36 logements sociaux dans le 15^e arrondissement de Paris, François Brugel, Elogie SIEMP.



Fin 2019, choix du thème : la réhabilitation, architecture et énergie

Avec deux séminaires

- **Un séminaire de lancement au Ministère de la culture : Comment développer une approche globale de la réhabilitation intégrant le bio-climatisme mais également de nouveaux usages ?**

Le lundi 9 mars 2020. <https://www.caue-idf.fr/les-seminaires/2-qualite-architecturale-du-logement-collectif-et-renovation-energetique>

Le bâti du Xxème siècle comme ressource

Valoriser les qualités intrinsèques du bâti et de son enveloppe

Des pistes d'actions pour favoriser la qualité dans la rénovation énergétique.

- **Un séminaire organisé en 2 webinaires : La valeur de l'existant, réhabiliter pour mieux habiter**

le mardi 19 janvier 2021 <https://www.caue-idf.fr/les-seminaires/1610014505la-valeur-de-l-existant-rehabiliter-pour-mieux-habiter>

Qu'entend-on par bâti ordinaire ?

Réhabiliter plutôt que démolir, la commande en question

Le diagnostic, préalable à toute intervention

Le mardi 26 janvier 2021 <https://www.caue-idf.fr/les-seminaires/16134742731-la-valeur-de-l-existant-rehabiliter-pour-mieux-habiter>

Les potentiels de l'existant pour la qualité d'usage

S'appuyer sur les systèmes constructifs en place, l'existant au service d'une architecture environnementale

Et des Analyses d'opérations déjà publiées et d'autres en cours d'étude

Requalification de la résidence Paul Langevin, Montfermeil (93)

Observatoire de la qualité architecturale
Janvier 2011



Analyse publiée en 2011

Les
caue
d'Ile-de-France



© FBA4

RECONVERSION DE BUREAUX EN LOGEMENTS

Paris, 9^e arrondissement

à retrouver sur www.caue-idf.fr

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



Analyse publiée en 2020

Les
caue
d'Ile-de-France



© Coline Aubier

REHABILITATION DE LA TOUR RAVEL

Sarcelles, Val-d'Oise (95)

à retrouver sur www.caue-idf.fr

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



Analyse publiée en 2021

La requalification de la résidence Paul Langevin à Montfermeil (93)

Cité des Bosquets dans le
Quartier du plateau à
Montfermeil

1075 logements construits par
Bernard Zehrfuss en 1960

- Quartier sans trame viaire, longues barres de R+4 à R+10
- Plusieurs copropriétés très vite dégradées
- Projet de rénovation urbaine dès 1992 : 2 ZAC créées et projet de TCSP.
- Convention ANRU intercommunale Clichy-Montfermeil signée en 2004
- Plusieurs bailleurs sur le site : l'OPIEVOY et l'OPHLM ; I3F construit 1100 logements en relogements et pour attirer de nouvelles populations.



Grand Ensemble de Clichy-Montfermeil, projet de Bernard Zehrfuss, 1960



La requalification de la résidence Paul Langevin à Montfermeil (93)

- En 2005, consultation de l'OPIEVOY : l'agence Alexandre Eléfant est retenue
- Bonne connaissance du site et de ces programmes : ne pas faire table rase
- Démolition partielle (2 cages d'escalier - 20 logements)
- Réhabilitation en milieu occupé pour les cuisines et salles de bain / appartement témoin pour rassurer les habitants
- Requalification des abords, ajout d'une loge de gardien et de locaux poubelles
- Résidentialisation, espaces verts, stationnement, cheminements piétons
- Confort d'usage pour les locataires, ajout de boîtes aux lettres...



La requalification de la résidence Paul Langevin à Montfermeil (93)

Choix d'isoler les bâtiments par l'extérieur tout en conservant les traits majeurs de l'architecture de Bernard Zehrffuss

- Maîtriser les coûts par un dessin très détaillé et par le choix de matériaux peu onéreux
- Rehausser les traits majeurs de l'architecture existante

Murs en béton préfabriqués d'origine, sans isolation thermique et acoustique.

- Façades : panneaux de laine de roche 75 mm en parties courantes et 30 mm en tableaux
- Isolation renforcée en toiture par mousse de polyuréthane
- Flocage en ouate de cellulose pour les planchers des Rdc
- Châssis en bois remplacés par des châssis en PVC double vitrage.

Façade d'origine



Halls d'entrée



Livraison 2007

Bâtiment B14 - Face nord

La réhabilitation de la tour Ravel à Sarcelles (95)

Grand ensemble des Lochères

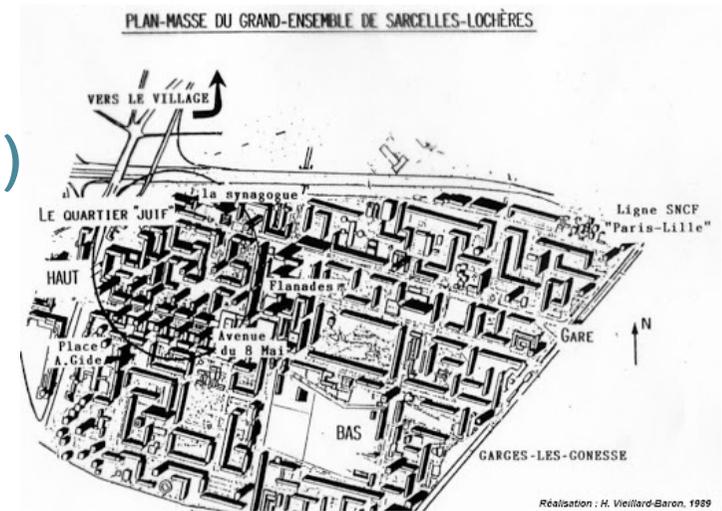
12 000 logements réalisés par la SCIC de 1954 à 1976

Par Jacques-Henri Labourdette et Roger Boileau, architectes

- Dans les années 2010, prise de conscience de la valeur patrimoniale du grand ensemble et volonté politique de sa préservation

Label ARC Architecture Contemporaine Remarquable

- Quartier composé de :
bâtiments bas R+4 en pierres de taille
et de bâtiments hauts aux façades légères
(alu et Isorel)
- La tour est un repère urbain à conserver
56 logements et commerces en RdC



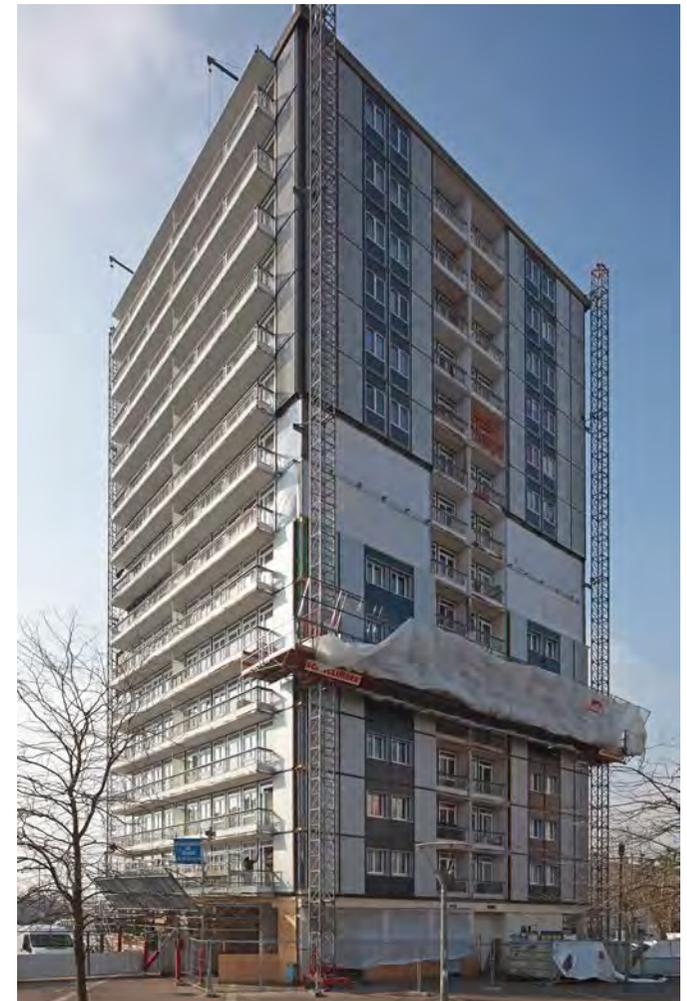
La réhabilitation de la tour Ravel à Sarcelles (95)

- Sélection de l'architecte réalisée sur concours par CDC Habitat, le maître d'ouvrage
- L'agence Equateur choisie pour l'amélioration de la tour sans en changer l'image
- Les archives de la SCIC ont brûlé, peu de documentation technique

Le diagnostic très poussé des façades révèle un mode constructif prévu évolutif dès l'origine avec un mur rideau démontable.

Choix de remplacer le mur rideau par des panneaux Techni Wood.

- Amélioration acoustique et sécurité incendie
- Remise à jour du dessin de la façade sans rupture avec le dessin d'origine.
- Impossibilité du réemploi des panneaux d'origine car amiante
- Remise à niveaux des éléments techniques dans les logements, remplacement des ascenseurs...
- Rénovation en milieu occupé



La réhabilitation de la tour Ravel à Sarcelles

- Amélioration énergétique équivalente au BBC pour du neuf



Halls d'entrée



Façade d'origine



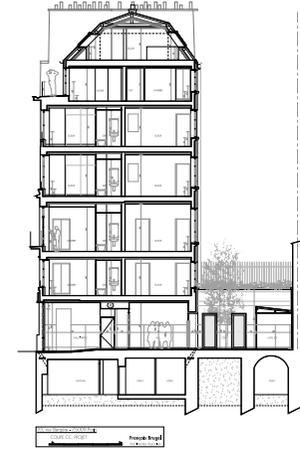
Livraison
septembre 2018

La réhabilitation de bureaux en logements Rue Bergère à Paris

Immeuble de rapport du XIX^{ème} siècle transformé
en bureaux qui retrouve son usage d'origine

Situé dans le quartier des Grands boulevards

- Immeuble transformé en bureaux par ATD Quart Monde avec constructions dans la cour
- Acquis par la RIVP en 2012 pour y installer 12 logements sociaux
- Plan climat de la ville de Paris
- Façade patrimoniale en pierre de taille et façades en pan de bois enduites dans la cour



La réhabilitation de bureaux en logements Rue Bergère à Paris

- Sélection de l'architecte réalisée par MAPA sur note d'intention et proposition d'honoraires
- L'architecte François Brugel s'appuie sur les qualités principales du bâtiment : sa forme générique et son mode constructif simple

La réussite réside dans l'alliage entre histoire et modernité

- Dessin très soigné et contemporain
- Démolition strictement nécessaires et réutilisation des éléments historiques dans le projet
- Le porche d'entrée retrouve son usage d'origine
- Circulation éclairée naturellement
- Double orientations et espaces de circulation généreux dans les logements
- Proposition d'espaces en plus, rangements, petit bureau...



La réhabilitation de bureaux en logements Rue Bergère à Paris

Composer avec l'existant

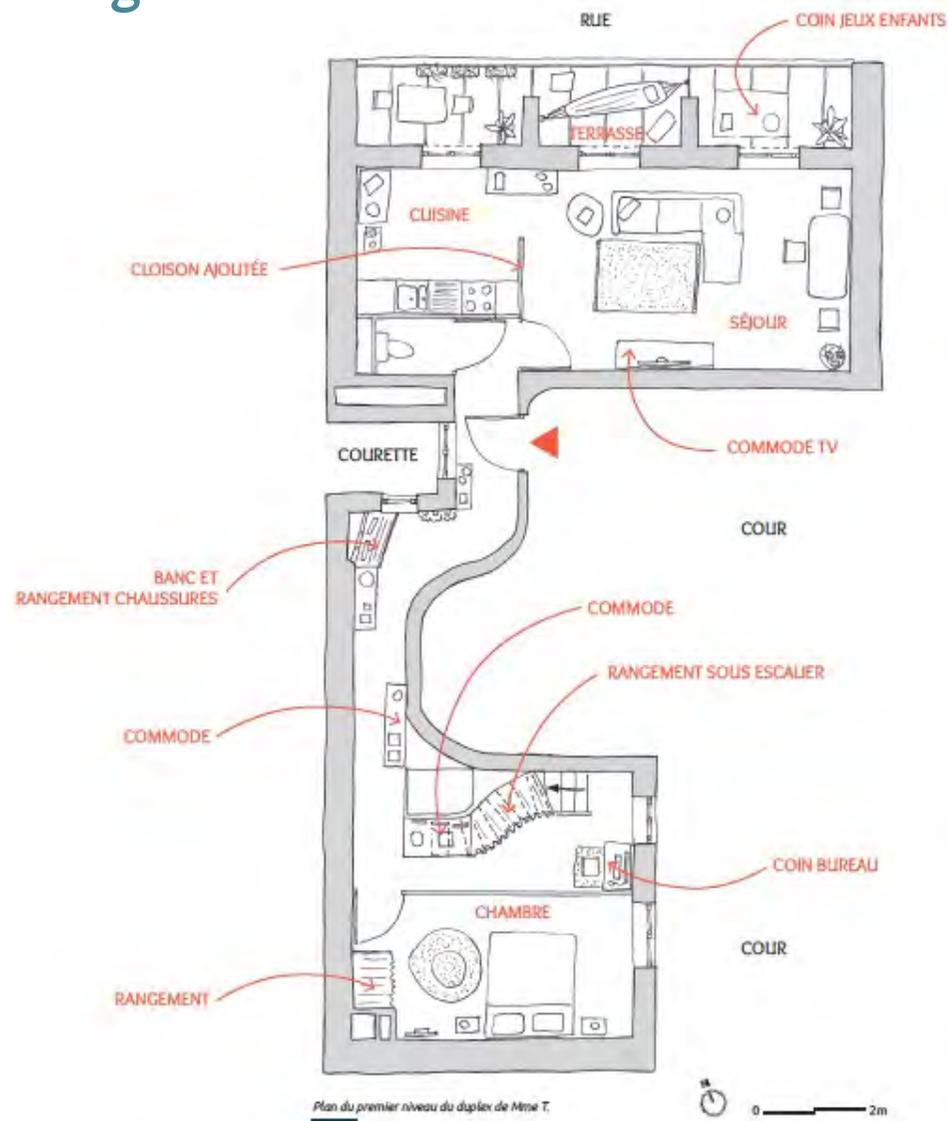
Répondre aux pathologies des bâtiments du XIXème par des solutions techniques adaptées, non systématiques

Le chantier, temps d'expérimentation entre architecte, maître d'ouvrage et entreprise

- Coté cour, enduit isolant constitué de granulés de lièges et de bille d'argile liés à base de chaux : choix technique et esthétique à la place de l'ITE prévu.
- Conservation des menuiseries anciennes à espagnolettes coté rue, avec pose de doubles fenêtres.
- Changement des fenêtres coté cour



La réhabilitation de bureaux en logements Rue Bergère à Paris



À Paris, on court après les m², ici, on a de l'espace. Avec ce T3 de 80 m², on est à l'aise, et avec ses espaces bien séparés, on s'y sent bien.