

# 19 logements H et E à la Cité Renault, Les Mureaux (78)

Observatoire de la qualité architecturale  
Janvier 2011 - mise à jour 2014



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 l'Union régionale des CAUE (URCAUE) 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 l'URCAUE et analysés sur la base des 7 critères de la qualité architecturale de l'Observatoire.

Depuis 2010, les analyses publiées intègrent deux évolutions majeures de l'observatoire :

- l'enrichissement du volet environnemental et technique grâce à l'apport d'Ekopolis,
- l'examen approfondi de la « qualité d'usage » des opérations de logement collectif.

Cette analyse a été développée grâce à un partenariat avec le Centre de recherche sur l'habitat (CRH) du 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 un 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.urcaue-idf.fr](http://www.urcaue-idf.fr) dans la rubrique Observatoires.**

# Sommaire

<b>Visite commentée</b>	<b>p 4</b>
1 > Contexte et territoire	4
2 > Programme et concours	6
3 > Concertation et relogement	8
4 > Volumétrie du bâti	10
5 > Aménagements extérieurs	12
6 > Enveloppe : couleurs, lumière, matériaux	15
7 > Construction, chantier	18
8 > Typologies des logements et modes d'habiter	19
9 > Revêtements et dispositifs d'occultation	25
<b>Annexes</b>	<b>p 26</b>
Liste des entretiens	26
Bibliographie	26
<b>Critères de qualité</b>	<b>p 27</b>
<b>Fiche technique</b>	<b>p 28</b>

# Repères

**Programme** : 17 logements PLUS et 2 logements PLAI sur la parcelle d'un ancien pavillon

**Localisation** : 52 rue Gabriel Vilain, 78 130 Les Mureaux

**Date de livraison** : 2009

**Surface** : 1 565 m<sup>2</sup> SHON

**Coût travaux bâtiment** : 2 100 000 €

**Maîtrise d'ouvrage** : Immobilière 3F

**Maîtrise d'œuvre** : MAP (Métropole Architecture Paysage)



Cette opération de 19 logements sociaux a marqué le lancement du projet de renouvellement urbain des Mureaux. L'opération limitrophe du périmètre déterminé avec l'ANRU (Agence Nationale de Renouvellement Urbain), s'inscrit toutefois dans cette logique. La construction neuve conserve des traces du passé, et il importe à l'agence MAP de s'inscrire dans l'histoire du quartier. Elle transpose des éléments du pavillonnaire au logement collectif. La taille de ce projet permet aux acteurs de contribuer à une transformation du paysage hétérogène de ce quartier des Mureaux, tout en relogant des familles issues partiellement des barres démolies de la Cité Renault (25%), symbole d'un parc de logements dégradés.

*« On est venu créer une proue, se mettre dans l'alignement des autres immeubles en retrait de la rue. Ce système de peigne est intéressant car il entraîne une porosité, une transparence. La densité en façade est renvoyée sur le cœur d'îlot. On s'est attaché à refaire un immeuble qui continue ce système et reprend le gabarit de ceux d'à côté : étroit (8 - 9 m) sur l'entrée de parcelle et qui s'épaissit ensuite avec un jeu de saillies. »*

Lydie Chamblas, architecte et paysagiste MAP

# Visite commentée

## 1 / CONTEXTE ET TERRITOIRE

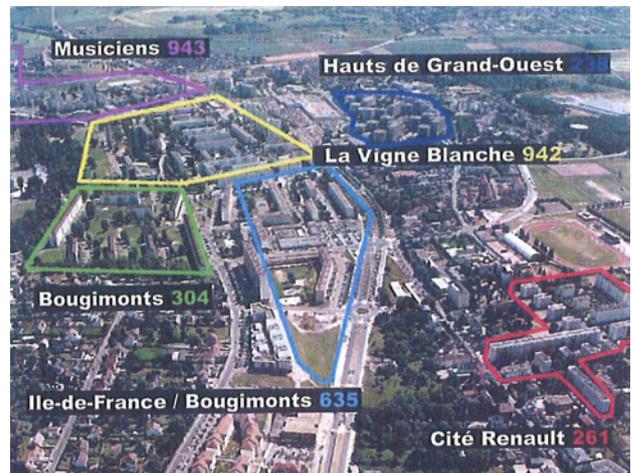
Bordée par la Seine au nord, et l'autoroute A 13 au sud, la commune des Mureaux regarde, sans vraiment la voir, la campagne du Vexin, à 40 km à l'ouest de Paris. La ville a connu un passé aéronautique et industriel : elle abrite EADS-Astrium (installé sous différents noms depuis 1912) et l'usine Renault de Flins est limitrophe (depuis 1954). La constitution de son tissu urbain est directement influencée par ces entreprises et passe rapidement de la petite ville à la ville périurbaine moyenne (de 8 000 à 33 000 habitants entre 1954 et 2008).

« Avant on voyait les chevaux et les vaches qui allaient aux champs. »

Un habitant des Mureaux (depuis 1953)

### Projet de rénovation urbaine

Depuis le 8 décembre 2006, la ville est engagée dans un Grand Projet de Rénovation Urbaine (GPRU), qui concerne un quart de la commune. Il touche six quartiers où vivent 15 000 Mureautiens : la Vigne Blanche, les Musiciens, Les Hauts de Grand-Ouest, la Cité Renault, les Bougimonts et Ile-de-France / Bougimonts. Son montant de 409 millions d'euros en fait la 8<sup>ème</sup> plus importante



Les quartiers qui participent au projet de rénovation urbaine

© IJF

des 396 conventions signées par l'ANRU (Agence Nationale de Renouvellement Urbain). Il comprend notamment la restructuration de la Cité Renault construite en 1952 pour loger les ouvriers de l'usine de Flins. Sur les 236 logements, 140 logements sont démolis, 109 reconstruits et 96 réhabilités. La dégradation des grands ensembles a fait évoluer la vie de quartier et les conditions de vie qui y régnaient à l'origine.

« [Le PRU] embellit un peu l'aspect du quartier mais après je pense qu'au niveau du contact avec les gens, c'est différent. »

Une habitante qui habitait la cité Renault



© Geoportail

Situation de l'opération et délimitation du GPRU des Mureaux

« Ça fait 12 ans que j'habite aux Mureaux. Par rapport au début, il y a plus de commodités : il y a les bus, le train est beaucoup plus facile d'accès et je suis au centre des Mureaux, donc j'ai Auchan pas très loin, le centre-ville, la mairie. Tout est proche tandis que ceux qui habitent aux Musiciens, c'est la croix et la bannière pour arriver au centre-ville. »  
 Une habitante qui habitait la cité Renault

« Au centre-ville il y a de moins en moins de boutiques. Ce sont des petites boutiques soit qui laissent tomber, soit qui partent, soit elles ouvrent un an et disparaissent. »  
 Une habitante qui habite les Mureaux depuis 12 ans

### Un esprit de quartier

Ce secteur des Mureaux est aussi appelé le Village. Une vie de quartier forte y existe, les habitants se côtoient et y habitent souvent depuis longtemps.

« Maintenant, c'est plus petit, structuré, renfermé, plus privé. Avant, c'était vraiment public, des grandes tours, des grands terrains. Je préférais avant. En plus, en même temps qu'il y a eu les rénovations, il y a eu des déménagements donc on a perdu des gens qu'on connaissait. C'est à côté donc on se revoit, mais avant on était tous au même endroit, il y avait un vrai esprit de quartier. »  
 Un habitant

À la création de l'usine Renault, les dirigeants ont recruté de la main d'oeuvre en Afrique. Les hommes sont arrivés en France, puis ils ont parfois fait venir leur compagne ou leur famille. L'usine ayant fait

construire les logements, de nombreux employés habitaient à côté de leur lieu de travail. Une forte mixité existait alors dans la cité, où vivaient à la fois cadres et ouvriers. De nombreux cadres ont quitté ce quartier et ont construit des pavillons de l'autre côté de la nationale. Les cités ont perdu en mixité, le parc a vieilli et s'est dégradé. Entre 2006 et 2012, la part de logement social sur le parc situé dans le périmètre de l'ANRU est passée de 100% à 85%. Aujourd'hui, la ville compte 11 000 logements dont 46% de logements sociaux. L'ANRU propose des appartements dans des immeubles de petite taille, plafonnant souvent à R+4. Outre la reconstruction des habitations, le nouveau projet urbain prévoit l'aménagement de 25 ha de nouveaux espaces publics, la création de 12 rues, la reprise dans le domaine public de 20 rues jusque-là propriétés des bailleurs et la construction d'équipements publics (un pôle éducatif multi-activités et la reconstruction d'un groupe scolaire).

« Moi je voulais rester là parce que je suis arrivé aux Mureaux en 1953. [...] J'étais à Renault à Paris, je me suis fait muter pour avoir le logement ici. »  
 Un habitant

« On a démolit deux barres. C'est mieux de créer de petites résidences plutôt qu'un grand ensemble. »  
 Jean-Raymond Lescossois, gestionnaire, I3F



Restructuration de la Cité Renault par Immobilière 3F : résidentialisations, réhabilitations et constructions neuves de petits et moyens collectifs

## 2/ HISTOIRE DE LA PARCELLE

L'ANRU est attentive à modifier l'image stigmatisante du paysage des cités, notamment celle des barres qui regroupent un grand nombre de logements. Le plan d'aménagement de l'agence JAM prévoit la résidentialisation des grands ensembles, la construction d'opérations de taille moyenne et le renouvellement partiel des habitants.

*« Aussi par rapport à la taille, c'est beaucoup plus convivial, parce qu'on se connaît quasiment tous. Je connais de vue quasiment tous mes voisins. Je sais à peu près où ils habitent. »*  
Une habitante de la cité Renault

La construction des 19 logements de la rue G. Vilain a précédé la réhabilitation et la construction des nouveaux logements, au titre de la reconstitution de l'offre sociale hors site. La parcelle est en limite des terrains de la cité Renault, hors du périmètre ANRU, car il s'agit d'un découpage administratif, mais elle fait partie de la rénovation.

*« C'était le 1<sup>er</sup> immeuble construit dans le cadre de la rénovation urbaine dans le quartier. Dès que les habitants ont vu cet exemple, ils nous ont cru, ils nous ont fait confiance alors qu'ils étaient plutôt sceptiques. Le climat a changé avec les locataires. On peut dire que c'était une vitrine qui nous a donné confiance à nous aussi. »*  
Jean-Raymond Lescossois, gestionnaire I3F

Dans cette ambition, les 19 logements agissent comme une opération exemplaire de l'ensemble de la restructuration à venir : une petite opération, qui s'inscrit dans la continuité du quartier (logements collectifs et implantation dans l'alignement), mais qui conserve le langage du pavillon (la pierre meulière, le portillon, le jardinet à l'avant, le jardin en fond de parcelle, la rampe d'accès au parking, etc.).

La destruction du pavillon a permis la densification de la parcelle, qui se rapproche de la densité des parcelles voisines et contribue à donner à l'ensemble une cohérence urbaine.



Le pavillon présent sur la parcelle rachetée par I3F

## 3/ INSERTION DANS LE SITE

### Insertion

Les architectes souhaitent inscrire le bâtiment de façon cohérente dans le tissu urbain hétérogène. Large de 22 m, le terrain est particulièrement étroit, ce qui ne facilite pas l'implantation du programme. La rue Gabriel Vilain se caractérise par des îlots ouverts dont le bâti est implanté régulièrement suivant un axe perpendiculaire à la voirie, ce qui permet des percées visuelles. La proposition reprend l'implantation des barres de la Résidence Lagrange et de la Cité Renault et suit leur gabarit de barre étroite (8 - 9 m de large). Le bâtiment s'appuie sur la rue et se développe dans la profondeur de la parcelle par un jeu de saillies, afin de donner des ouvertures visuelles latérales sur le jardin et conforter la perspective depuis la rue.

*« On rentre dans les gabarits mais c'était très contraint. »*

Lydie Chamblas, architecte et paysagiste, MAP

*« On a repris ce système de peigne. On est venu créer un système de proue et se mettre dans l'alignement, en retrait de la rue. »*

Lydie Chamblas, architecte et paysagiste, MAP

### Volumétrie

La géométrie de l'immeuble est régulière, bien que sa rigidité soit limitée par les saillies latérales. Le gabarit s'adapte au contexte environnant : plafonnant à R+4, la mitoyenneté est en R+2 côté parc.

*« Il fallait que l'on vienne greffer les choses, que l'on se raccroche aux limites privatives. L'aile en meulière nous a permis de répondre à cette contrainte, faire un*

*porche pour accéder à l'entrée. L'autre aile un peu plus basse, contient un logement adapté aux handicapés. »*

Lydie Chamblas, architecte et paysagiste, MAP

Une façade poreuse évite la massivité et marque plusieurs seuils de progression de l'espace public à l'espace privé.

*« On a plusieurs filtres, séquences. Ce n'est pas juste un parallélépipède. »*

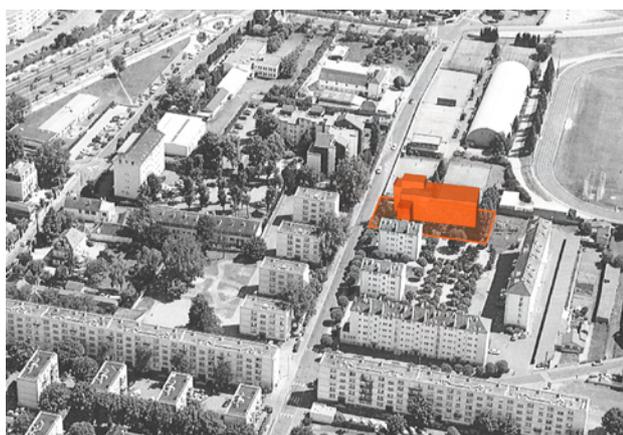
Lydie Chamblas, architecte et paysagiste, MAP

Malgré une composition en façade qui semble complexe depuis la rue et qui participe à casser l'effet de barre, l'opération jouit d'une grande rationalité. En effet, une seule cage d'escalier dessert 4 à 5 logements par étage, éclairée naturellement, tout comme les paliers.

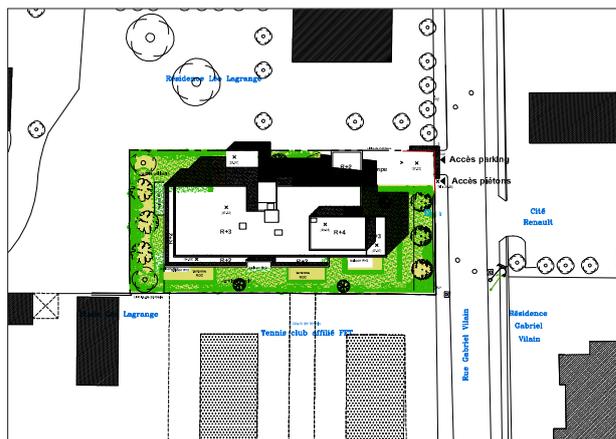
### L'image

Selon la maîtrise d'oeuvre, la meulière évoque la banlieue francilienne, c'est un matériau bien identifié par le public non professionnel, donc un matériau valorisant pour les habitants. Cette opération a servi de modèle à un autre projet, à Limeil-Brevannes où l'agence a repris l'idée de la meulière sur une partie de la façade.

L'utilisation de matériaux nobles telle que la pierre, l'éclairage qui accompagne l'entrée, ou l'organisation du projet proche de l'habitat individuel, s'opposent à l'écriture des barres voisines. L'immeuble répond toutefois à une composition sobre.



Le nouveau projet dans le contexte urbain préexistant



Plan masse du projet.

*« À l'entrée en bas, des lumières viennent du sol. Quand on marche la nuit, c'est lumineux, c'est très beau. Le bâtiment, ils l'ont fait façon pierre, ça fait très beau, alors que les bâtiments qu'ils ont faits après n'ont pas ça. Avec les volets en bois ça fait très beau. »*

Une habitante

La façade principale est composée de façon à retrouver les éléments traditionnels du pavillon : la rampe qui mène au garage est bien insérée et bordée d'une grille dans la continuité du muret bahut. Un petit portillon conduit à l'entrée. Le parcours est marqué par le passage sous le porte-à-faux. Une pergola qui protégeait le cheminement de la grille d'entrée au hall a été abandonnée pour des raisons financières.

*« Ça renforçait le marquage de l'entrée par un effet de porche. »*

Lydie Chamblas, architecte et paysagiste, MAP

L'esthétique et le traitement des seuils participent au sentiment de bien-être et de sécurité.

*« Le bâtiment de l'extérieur est beau, c'est vraiment bien. Quand je recevais des copains qui n'habitaient pas dans*

*cette ville, qui avaient l'image d'avant, quand on voit ce bâtiment directement on se dit que ça a changé, c'est mieux parce qu'il y a des grillages, une porte à code, ça change. »*

Un habitant

Un jardinet à l'avant reprend le langage du pavillon et assure une intimité aux habitants du RDC dont aucun appartement donne directement sur la rue. Les fenêtres verticales équipées de persiennes en bois renforcent la dimension domestique.

*« En y retournant, on s'est rendu compte que les gens prenaient soin du bâtiment : ils sont vigilants et doivent être contents puisqu'ils en prennent soin. »*

Lydie Chamblas, architecte et paysagiste, MAP

*« Cet appartement m'a permis de faire mon métier, je voulais essayer de faire assistante maternelle là-bas, mais on m'a dit que je n'aurai pas d'enfants, alors qu'ici quand les gens voient ma maison, ils se disent qu'il n'y a pas de problème. »*

Une ancienne habitante du quartier des Musiciens

*« C'est original, moi j'aime bien j'aime beaucoup l'aspect extérieur du bâtiment. »*

Une habitante



Passage sous le porte-à-faux

## 4/ PROGRAMME, CONCOURS ET RELOGEMENT

### Le concours

L'agence MAP architectes et urbanistes remporte le concours en mars 2006. Ils répondent à un marché public avec trois concurrents retenus après sélection. L'Atelier JAM, atelier d'architecture et d'urbanisme en charge du PLU et du projet urbain a été très présent et attentif au projet. L'agence venait de terminer le projet urbain au moment du concours et avait participé à l'évolution du PLU. Le permis de construire a été instruit par la DDE de Versailles et non par la ville, car la commune est située dans une OIN (Opération d'Intérêt National).

*« Une fois qu'on a gagné le concours, on a fait deux permis de construire à la suite parce que ce n'était pas clair ».*

Lydie Chamblas et Amélie Rabin, architectes, MAP

### Le programme

I3F a un cahier des charges propre. Les points remarquables concernent les cuisines fermées, une répartition jour-nuit clairement définie, la possibilité d'avoir des rangements, une place de parking par logement, des prolongements extérieurs et des jardins en rez-de-jardin.

Le programme était très dense par rapport à la parcelle. L'agence avait peu de liberté pour faire des décrochés, travailler la volumétrie librement.

### Le budget

Le budget était limité étant donné la taille de l'opération selon l'architecte. Il n'y avait pas assez d'argent pour faire appel à une entreprise générale : 19 logements c'est un marché peu rentable pour la plupart des entreprises, particulièrement pour le gros-oeuvre.

*« On a eu beaucoup de mal à trouver [des entreprises], on a relancé deux fois l'appel d'offre à cause du gros-oeuvre car on ne trouvait pas d'entreprise qui convenait. »*

Lydie Chamblas, architecte et paysagiste, MAP

L'entente entre les acteurs a contribué au succès de l'opération. Au moment du concours, la mairie a confié ses prérogatives aux urbanistes et à la maîtrise d'ouvrage et selon les architectes, l'agence

JAM a été un très bon partenaire.

*« Dès le concours, I3F nous avait transmis les desiderata du maire. Par exemple, il ne voulait pas de garde-corps transparents car les habitants mettent des canisses pour se protéger de la vue des passants. C'est une exigence que l'on intègre désormais dans tous nos projets. »*

Lydie Chamblas, architecte et paysagiste, MAP

### Relogement

L'association des locataires d'I3F a obtenu pour tous les locataires que le prix au mètre carré du nouvel appartement soit identique à celui qu'ils payaient dans leur ancien logement. Les loyers n'ont donc pas augmenté, sauf pour les habitants ayant fait le choix d'améliorer leurs conditions de vie, en passant à une typologie supérieure.

*« On a visité l'appartement avant. On était plusieurs personnes, mais les autres gens ne voulaient pas car c'était cher. Nous aussi on a eu peur, mais finalement on a accepté. C'était beaucoup plus cher, mais vu ce qu'on a, on est content. »*

Une habitante

Le service du logement de la ville a pris en charge l'attribution des logements et le relogement des habitants. Les habitants ont pu choisir leur logement entre plusieurs opérations. Les réservataires étaient la préfecture, la région, la ville et le 1% Logement.

*« J'habitais aux Musiciens, dans un F3 et le quartier ne me convenait plus. On avait fait une demande pour un plus grand logement à la mairie. [Le service habitat] nous a demandé les quartiers qu'on ne voulait pas : j'ai répondu la Vigne Blanche, les Musiciens, et Bougimonts et c'est le premier logement qu'ils nous ont proposé et qui m'a convenu. »*

Une habitante

Un appartement témoin a permis aux habitants de se faire une opinion sur leur futur logement.

*« Apparemment toutes les personnes qui ont emménagé ici ont visité l'appartement témoin. On était les derniers. Il ne restait plus que celui-ci. On l'a visité et cela nous a plu. »*

Une habitante

## 5/ AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

La redéfinition du quartier par le projet de l'ANRU, remodèle le rapport à l'espace public. Certaines interventions augmentent le sentiment de sécurité et d'appartenance des habitants (résidentialisation, cheminement intérieur, etc.), d'autres provoquent un sentiment de perte de liberté, de convivialité et d'espaces propices au jeu, notamment pour les adolescents et les enfants.

*« Avant il y avait des terrains [vagues], un terrain de foot pour nous et même un grand château. Franchement ça a changé. Il y avait un petit parc, maintenant c'est que des habitations, des bâtiments. [...] Pour jouer au foot, on va dans un autre quartier, au stade, ou aux Musiciens. »*  
Un habitant

La résidentialisation a engendré un repli des opérations sur elles-mêmes. L'accès aux RDC des opérations est réglementé et le partage de certains espaces est limité.

*« Les enfants vont au stade, c'est pour ça aussi que j'étais contente. Ici, ils vont jouer au stade ou à côté. Ce que je n'ai pas aimé, c'est à côté, ils ont un parc où ils ont des toboggans, alors que les enfants, ici ils n'ont rien du tout. »*  
Une habitante

*« Ils ont fermé aussi [le terrain de jeu à côté]. Du coup les gens ont bloqué la porte pour qu'elle reste ouverte à ceux qui n'habitent pas là-bas. »*  
Une habitante



Le jardin potager sur la parcelle qui fait face à l'opération

© URCAUE / Agnès Candas

La plupart des logements sont habités par des familles et les parents auraient souhaité que les enfants puissent jouer dehors, à proximité de l'immeuble, afin de veiller sur eux.

*« J'aimerais bien qu'il y ait une aire de jeux ici, parce que parfois quand les petites vont jouer là-bas et qu'elles font du bruit, peut-être qu'elles dérangent les voisins et c'est légitime qu'ils ne soient pas contents. »*

Un habitant

*« C'est l'inconvénient de ce bâtiment : il n'y a pas d'espace pour les enfants. Je pense qu'un petit coin jardin avec un toboggan ou des bancs cela aurait été sympa même pour nous aussi. »*

Une habitante

### Le jardin en fond de parcelle

Au moment du concours, le jardin est dessiné comme un verger collectif. Un chemin partant du jardinet avant contournait le bâtiment pour atteindre le jardin arrière plus privé et planté d'arbres fruitiers. I3F n'a pas souhaité le rendre accessible.

*« I3F était partant pour innover. C'est un maître d'ouvrage ouvert, qui a une certaine compréhension de l'architecture. Ils nous ont laissé une marge de liberté. Il y a un certain enthousiasme face à nos propositions. Comme je suis paysagiste, on a tout conçu. »*

Lydie Chamblas, architecte et paysagiste, MAP



Le chemin vers le jardin en fond de parcelle n'a finalement pas été réalisé

© URCAUE / Agnès Candas

Les espaces communs au sein de la parcelle ne sont pas exploités et les terrasses en RDC peu valorisées, parfois transformées en zone de stockage. Cela s'explique en partie par la configuration du plan masse, le chemin qui mène au jardin arrière est limitrophe des terrasses du RDC, ce qui semble avoir posé problème. La haie de protection visuelle chambre / séjour en RDC, notée sur les plans du permis de construire n'a finalement pas été plantée côté rue. Les habitants rencontrés, n'ont pas eu connaissance des intentions initiales de verger.

« Côté rue, c'est vraiment un jardin de représentation. On voulait que ce soit un jardin collectif où on peut se promener, mais on n'a pas fait de chemin finalement. [...] Le portillon sert seulement pour l'entretien. »

Lydie Chamblas, architecte et paysagiste, MAP

« Il y a trois beaux cerisiers, des vrais cerisiers avec des cerises comestibles pour que les habitants puissent les cueillir. Le maire trouvait cela sympathique et cela renvoyait à l'esprit du pavillon. »

Lydie Chamblas, architecte et paysagiste, MAP

« Vous êtes sûre que ce sont des cerisiers ? En tout cas ce serait cool, j'aimerais bien avoir des cerisiers là. »

Un habitant du RDC

## Le jardin potager

Si les espaces extérieurs ne sont pas partagés sur la parcelle, I3F a mis en place un jardin potager sur un terrain qui lui fait face, mutualisé entre différentes opérations du bailleur dans le quartier.

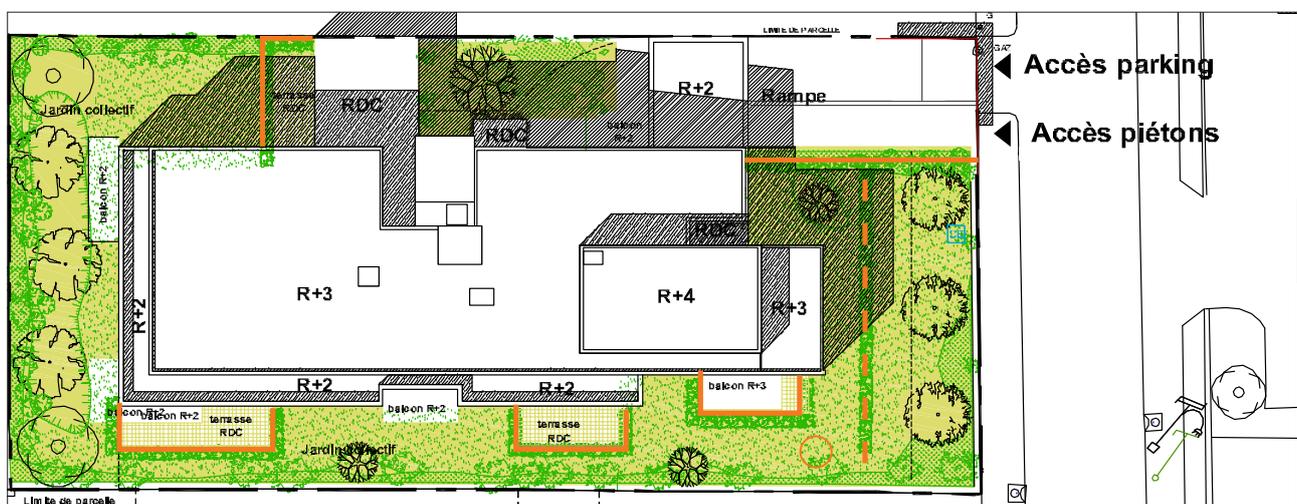
« On a fait un jardin à côté, ça fait deux ans que je participe. J'ai trouvé ça bien, j'ai appris beaucoup de choses. [...] Tous les mercredis on partage : pommes de terre, courgettes, carottes, tomates, betteraves, tout. Et des fois j'en ai même trop. Des fois je donne, malgré qu'on soit nombreux. »

Une habitante

Un jardinier est présent une journée par semaine, le mercredi, afin de conseiller les habitants qui souhaitent cultiver des légumes. C'est I3F qui prend en charges les dépenses : l'achat des graines, le matériel de jardinage, le jardinier, l'eau, etc. Les habitants donnent une participation symbolique (environ 10 €/an). Très contente de cette initiative et de la façon dont elle a été conduite, une habitante explique le départ proche du jardinier, afin d'autonomiser la gestion et l'appropriation du potager par les habitants.

« Ils paient un jardinier tous les mercredis qui vient nous montrer. Là c'est la 2ème année. Au début, ils nous avaient dit un an. À partir de l'année prochaine on se débrouille tout seuls. Le jardinier ça fait quand même cher. »

Une habitante



— protection / haie réalisée — — — protection / haie prévue

Plan masse de l'opération : la surface plantée de la parcelle est dessinée comme accessible à tous, ce qui n'a pas été retenu par le maître d'ouvrage.

## 7 / PARTIES COMMUNES

Les parties communes extérieures accessibles sont réduites à la circulation qui dessert l'entrée et au patio, décrit par les architectes comme « un jardin de représentation » dans la notice architecturale. Elle devait être plantée d'un saule tortueux, de prairie fleurie et de couvre-sol geranium endressi. Ces 35 m<sup>2</sup> qui font face à l'entrée sont finalement couverts de pelouse.

« Les espaces sont assez réduits vue l'emprise du bâtiment par rapport à la parcelle. »

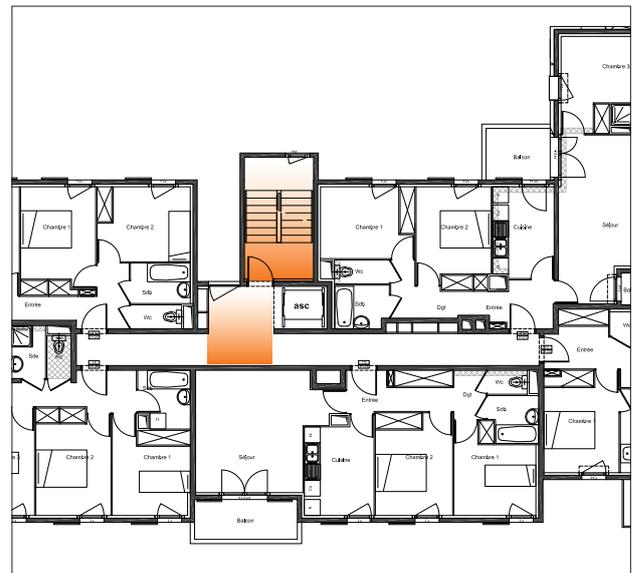
Lydie Chamblas, architecte et paysagiste, MAP

Sur le chemin de la sortie, accessible uniquement depuis l'extérieur, le local poubelles est apprécié par certains locataires.



© URCAUE / Agnès Candas

Les circulations intérieures sont éclairées naturellement



Éclairage naturel dans les circulations verticales et horizontales (RDC et étage courant) - accès local ordures ménagères depuis l'extérieur

© MAP architectes

« Dans certains bâtiments, c'est un défaut d'avoir les locaux poubelles à l'intérieur du hall parce que les odeurs se diffusent. Donc c'est très bien comme ça. »

Une habitante

### Voisinage

Les habitants rencontrés, s'accordent à dire que le fait que l'opération soit de petite taille aide à la convivialité. Mais ayant toujours habité dans le quartier, ils regrettent aussi l'ambiance qui régnait autour de leur ancien appartement.

« Quand on se croise avec les nouveaux, on se parle, mais on est la seule famille où il y a des enfants adolescents, les autres ont plutôt des petits. »

Un habitant adolescent

### Éclairage naturel

Attentifs au confort des habitants, les architectes choisissent d'éclairer naturellement les circulations horizontales et verticales dans tous leurs projets. Les paliers et les cages d'escalier sont équipés d'une fenêtre à montant fixe. Orientées à l'est, ces ouvertures offrent un dégagement sur la parcelle voisine et la vue sur la toiture végétalisée. Au départ, les ouvertures des circulations verticales étaient prévues en Reglit, ce qui a été supprimé pour réduire les coûts.

## 8 / QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

L'opération a obtenu la certification H&E (Habitat et Environnement) en répondant à cinq cibles performantes ou très performantes. Le projet s'appuie également sur le cahier des charges environnemental de la ville des Mureaux basé sur les 14 cibles de l'association HQE.

75% des logements sont principalement orientés au sud, le quart restant à l'est ou à l'ouest. Aucun logement n'est mono-orienté au nord.

La protection solaire devait être garantie par des persiennes en bois ou des volets roulants pour toutes les baies principales, associés à une forte inertie du bâtiment, d'après la notice architecturale. En pratique, la dégradation des protections solaires dans certaines pièces provoque un sur-ensembles, qui dérange plusieurs habitants.

*« Des fois, l'après-midi je préfère dormir dans ma chambre plutôt que de m'allonger sur le canapé. Le soleil tape bien l'été et comme on n'a pas de store on a du mal à dormir... »*  
Une habitante

*« Ce qui me manquerait ce sont des volets parce qu'avec le soleil parfois on ne peut pas voir la télé. »*  
Une habitante

Le bâtiment a été contrôlé pour l'obtention du label H&E et l'étanchéité acoustique posait problème : tous les joints de porte palière ont dû être changés. Pourtant des chapes acoustiques de 6 cm au-dessus des dalles ont été posées dans chaque appartement.

*« Tous les bailleurs ne se donnent pas la peine de le faire et l'3f n'a pas coupé le budget [au confort acoustique] pour faire des économies ! »*

Lydie Chamblas, architecte et paysagiste, MAP

### La gestion de l'énergie

L'eau chaude sanitaire (ECS) et le chauffage sont fournis par une chaudière collective au gaz de ville, à haute condensation. Certains habitants ont tendance à surchauffer ce qui a impliqué la pose de thermostats individuels.

*« Beaucoup de maîtres d'ouvrage nous demandent de poser des compteurs individuels [...]. S'il n'y a pas d'incidence sur sa facture, on n'a pas tendance à se prendre en main. »*

Lydie Chamblas, architecte et paysagiste, MAP

*« Le jour des levées de réserve, le bâtiment était surchauffé. L'exploitant va devoir régler précisément l'installation, ce qui peut prendre 2 ou 3 ans, et le chauffage ne sera bien réglé que s'il y a des échanges entre les locataires, le bailleur et l'exploitant. »*

Bruno Druon, Arcoba

*« Le chauffage est collectif, mais chacun peut régler sa puissance. C'est pratique. »*

Une habitante

Certains habitants auraient souhaité être plus accompagnés dans la compréhension du fonctionnement des installations : la notice explicative distribuée lors de leur emménagement est jugée insuffisante.

*« On a eu une petite notice, mais elle n'expliquait pas comment programmer le thermostat. »*

Une habitante

### La gestion de l'eau

Une noue drainante agrémentée le jardin et favorise la rétention des eaux de pluie sur la parcelle. Elle emmène le surplus dans une cuve de stockage de 14 m<sup>3</sup> en fond de parcelle. La végétalisation d'une partie des toitures réduit aussi le débit de fuite des eaux de ruissellement.



Toiture terrasse végétalisée en R+1

## 9/ CHANTIER ET MISE EN ŒUVRE

La pose de la première pierre a été célébrée le 21 juin 2007 donnant lieu à une communication des acteurs autour de ce premier chantier de la rénovation urbaine des Mureaux. Un fascicule a été distribué à cette occasion, présentant le projet au sein de la transformation du quartier.

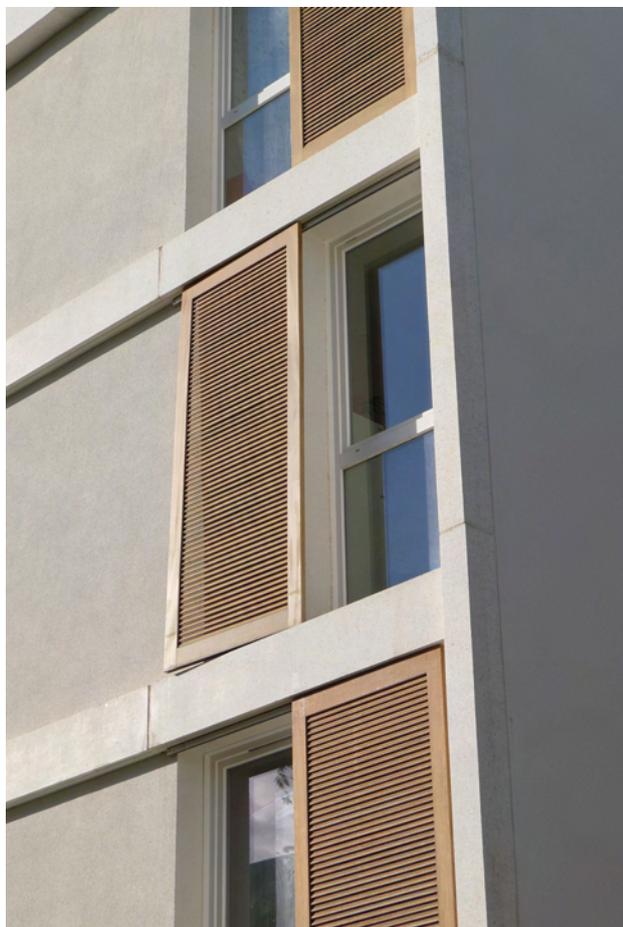
### Le chantier

L'entreprise de gros oeuvre a été difficile à recruter (taille du projet). Celle qui a été retenue a eu des difficultés à aller au bout de sa mission et a déposé le bilan à la fin de l'opération, ce qui n'a pas facilité le bon déroulement du chantier.

*« Ça a duré, traîné. C'était dur, car quand on a une mauvaise entreprise en gros oeuvre, les autres corps d'état sont tous démotivés. »*

Agence MAP, architectes

Les habitants ont également fait le constat de fuites d'eau et certains évoquent des finitions rapides dans les salles d'eau.



Les volets en bois sont fragiles à manier

© MAP

Le pilotage a été confié au bureau d'étude Tekhne à la demande du maître d'ouvrage ce qui a permis une entraide au sein de la maîtrise d'oeuvre.

*« Nous étions très solidaires, ils étaient eux aussi très motivés par le projet. Du coup, cela a aidé à passer des périodes un peu décourageantes où on a l'impression de pédaler dans le vide. »*

Agence MAP, architectes

### Matériaux

La structure en béton a été habillée par les pierres de meulière de la démolition du pavillon participant ainsi à l'inertie du bâtiment. La pierre issue de la démolition du pavillon n'a pas été suffisante pour l'ensemble du projet. Elle a permis de couvrir une partie du muret de clôture, la façade sur rue et la tranche, mais la façade arrière a été parée avec de nouvelles pierres.

*« Comme il y avait un petit pincement au coeur face à la destruction du pavillon, on a décidé de garder quelque chose de cette histoire et on a réutilisé la meulière dans le projet. »*

Lydie Chamblas, architecte et paysagiste, MAP

Les habitants se plaignent de la fragilité des volets extérieurs en bois, qui sortent facilement de leurs gonds et certains ont déjà dû être changés. Cette protection ne semble pas rassurer d'une infraction en RDC. Les persiennes en bois ont posé problème très rapidement. C'était assez innovant à l'époque et cela explique peut-être en partie leur dysfonctionnement, selon l'architecte.

*« Aujourd'hui on peut en voir partout, à l'époque c'était beaucoup moins à la mode. »*

Lydie Chamblas, architecte et paysagiste, MAP

*« Quand je suis arrivée ici, on avait des problèmes avec les volets, on en a encore. Du coup ce volet-là est fermé depuis le début. »*

Une habitante

# 10 / TYPOLOGIES DES LOGEMENTS ET MODES D'HABITER

## Espace intérieur, typologie et fonctionnalité

Les typologies reflètent l'ambition de mixité au sein de l'opération. Près des 3/4 des appartements sont prévus pour des familles (5 T3, 8 T4, 1 T5). Il y a aussi un T1 et 4 T2. La moitié des grands appartements sont concentrés en RDC et R+1, afin de minimiser les nuisances sonores dans les circulations et d'offrir aux familles des terrasses généreuses bordées d'une haie privative en RDC.

La grande rationalité des circulations, permet de regrouper 4 à 5 appartements par étage. En renvoyant la circulation verticale en façade, elle est éclairée naturellement et sort en saillie en façade, ce qui participe à en faire un espace qualitatif de même importance que le reste de l'opération.

Chaque logement possède une cave de 3 m<sup>2</sup> au sous-sol. Cette pièce en plus permet de résoudre le manque de rangement souvent constaté dans les appartements. Selon le gardien, c'est une qualité de l'immeuble en comparaison des autres opérations neuves construites dans le quartier. La maîtrise d'ouvrage choisit de réaliser des caves selon trois critères : le budget, la place et la sécurité. En sous-sol c'est souvent plus difficile, mais cette opération le permet étant donné le faible nombre de logements.

« C'est plus compliqué quand le programme contient plus de 50 logements, mais les gens sont en demande de caves. »

Jean-Raymond Lescossois, gestionnaire, I3F

Les habitants ont aussi une place de parking au sous-sol. Ces deux éléments, ainsi que le prolongement extérieur de dimensions variables (non proportionnelles à la taille des logements : T2 de 44 m<sup>2</sup> avec terrasse de 16 m<sup>2</sup> soit 30 % de la taille du logement, T4 de 80 m<sup>2</sup> avec balcon de 4 m<sup>2</sup> soit 5 %), contribuent à donner un fort caractère domestique à l'opération.

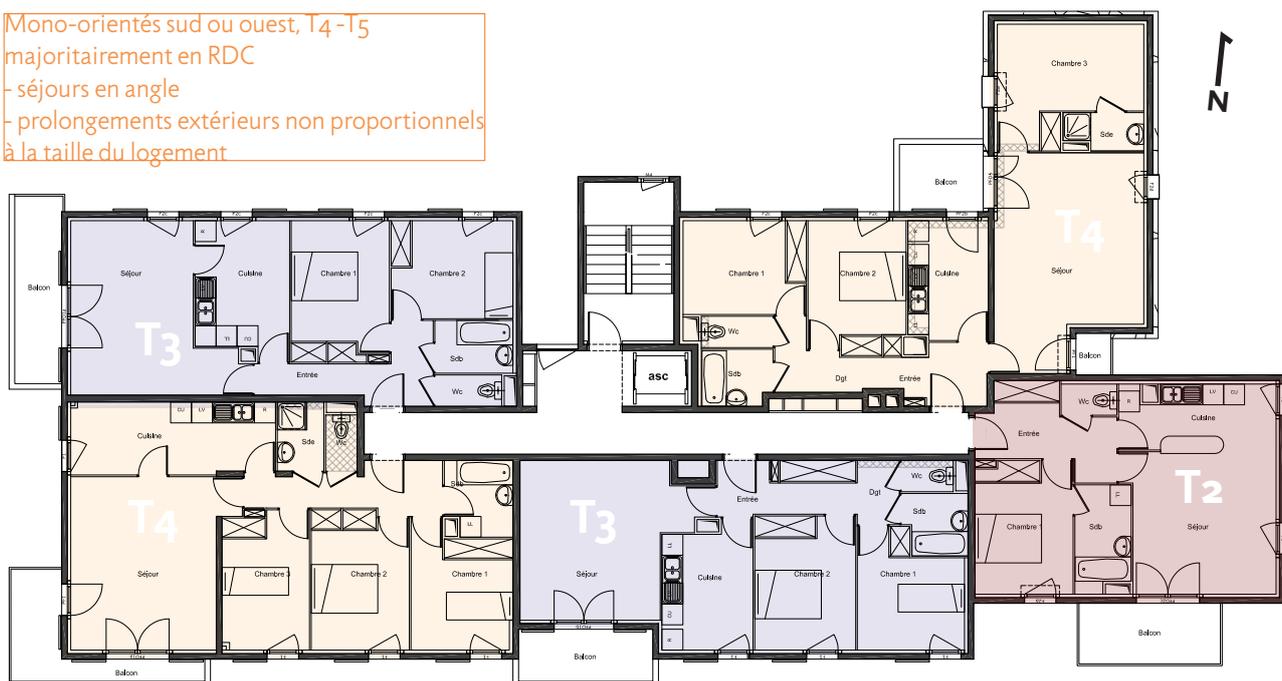
« En venant ici, tout le monde nous demande comment on a pu avoir un logement comme ça. Même quand je critique la cuisine, ils disent que j'exagère, que j'ai ce qu'il faut. Je suis dans un HLM, mais on ne dirait pas. »

Une habitante

## Orientation des logements

Une grande attention est portée à l'orientation des logements afin de limiter le nombre de mono-orientés. Assez nombreux (1/4), même pour des grandes typologies, leur orientation est sud ou au minimum ouest. Le principe général, selon l'architecte est d'avoir des logements traversants ou des logements d'angle et d'obtenir une diversité des vues, et de l'ensoleillement.

Mono-orientés sud ou ouest, T4-T5 majoritairement en RDC  
- séjours en angle  
- prolongements extérieurs non proportionnels à la taille du logement



Plan d'étage courant (ici R+2)

## Les prolongements extérieurs

Principalement connectés à la cuisine et au séjour, les balcons sont bien exploités par les habitants. Dessinés volontairement opaques pour éviter la mise en place de protections supplémentaires du type canisses et pour protéger leur intimité, les balcons et les bandeaux sont en béton plein, blanc préfabriqué et poli. Ceux d'angle sont réalisés en tôle perforée : un effet de transparence est visible depuis l'extérieur du balcon, mais pas depuis l'intérieur.

*« Tous les logements ont des balcons et c'est systématique dans notre travail. [...] Ils mesurent au minimum 1 m 50 pour que les gens se les approprient, c'est le minimum pour mettre une petite table. »*

Lydie Chamblas, architecte et paysagiste, MAP

*« Ça paraît transparent mais quand on est à l'intérieur du balcon ça paraît très opaque. On y est retourné il y a deux semaines et il n'y a pas de canisses [...] ça montre que le calibrage des perforations fonctionne bien. »*

Lydie Chamblas, architecte et paysagiste, MAP



© Agence MAP



© URCAUE / Agnès Candau

Gardes-corps semi-transparents des balcons appropriés par les habitants

*« C'est mieux de donner une terrasse généreuse et délimitée par une haie qu'on peut vraiment s'approprier, pour que les gens puissent déjeuner dehors. »*

Lydie Chamblas, architecte et paysagiste, MAP

## Les ouvertures

Si les habitants déplorent le manque de protection solaire, les ouvertures sur l'extérieur sont généralement appréciées. Dans quelques appartements, on trouve du film transparent translucide sur la partie basse afin de se protéger des vues extérieures. L'architecte justifie le choix de grandes ouvertures pour limiter l'effet d'exiguïté des chambres, réduites au minimum afin de donner un peu plus de qualité au séjour.

*« On aime bien travailler sur des fenêtres verticales qui descendent tout en bas, car cela évite aux enfants de monter sur le tabouret pour regarder dehors. »*

Lydie Chamblas, architecte et paysagiste, MAP

*« Le fait d'avoir une fenêtre qui descend jusqu'en bas enlève l'aspect mesquin que peut avoir une chambre petite. On voit dehors jusqu'au sol et le ciel. »*

Lydie Chamblas, architecte et paysagiste, MAP

## Intérieur des logements

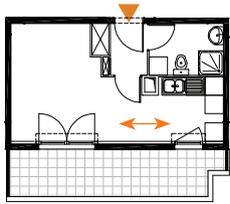
Le cahier des charges d'I3F est assez contraignant en termes de superficies et de programmes. Les architectes souhaitaient proposer des plans qui laissent de la liberté aux habitants. Dans certains logements, la cuisine est desservie par la circulation et aussi connectée au séjour. On constate que par manque de place une des portes est condamnée, mais la porte choisie varie d'un logement à l'autre.

*« Avant, il était exceptionnel qu'on accède à la cuisine depuis le salon, il fallait toujours qu'on y accède depuis l'entrée. Dans ces logements on a proposé les deux possibilités et les gens peuvent choisir. »*

Lydie Chamblas, architecte et paysagiste, MAP

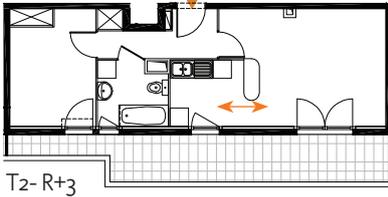
Pour des raisons économiques, les finitions sont parfois légères (absence de miroirs dans la salle de bain, les placards ne sont pas réalisés, les faïences sont très peu nombreuses dans la salle de bain et la cuisine, etc.). Dans la cuisine, on trouve du carrelage au sol, plus qualitatif que le revêtement de sol souple de plus en plus souvent posé dans les opérations contemporaines.

**T1**  
1 logement

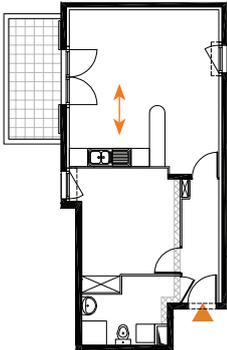


T1 - R+3

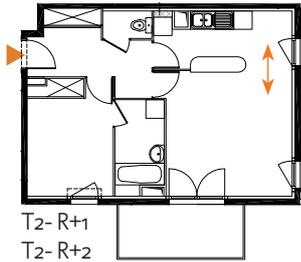
**T2**  
4 logements



T2 - R+3

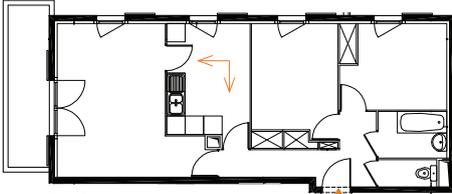


T2 - RDC

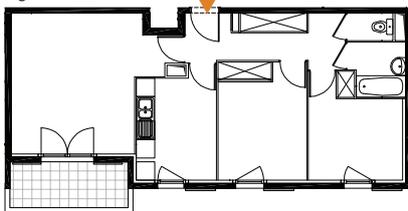


T2 - R+1  
T2 - R+2

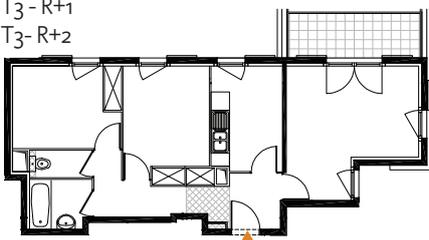
**T3**  
5 logements



T3 - R+1  
T3 - R+2

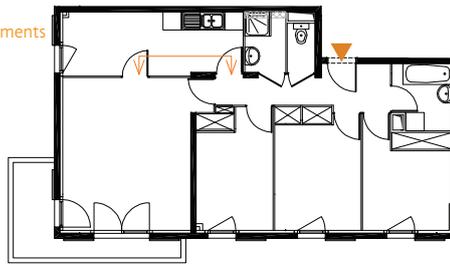


T3 - R+1  
T3 - R+2

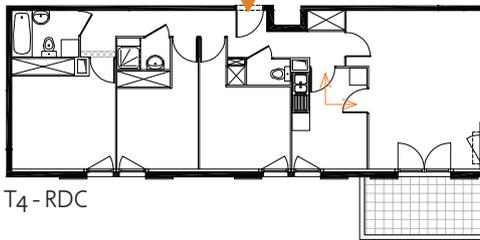


T3 - R+3

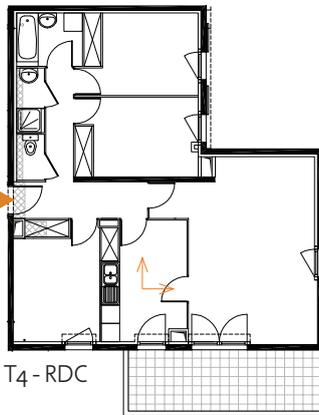
**T4**  
8 logements



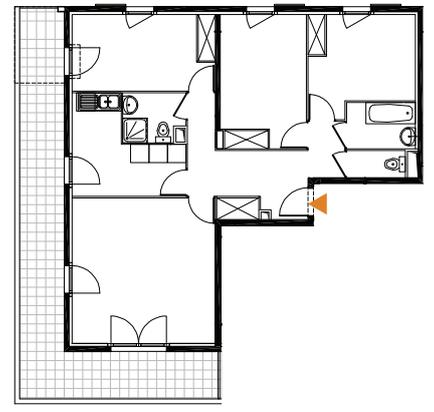
T4 - R+1  
T4 - R+2



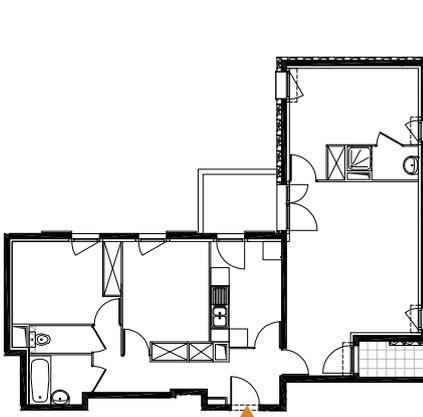
T4 - RDC



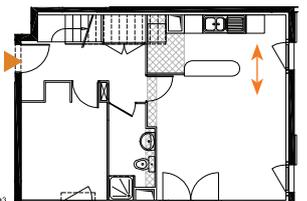
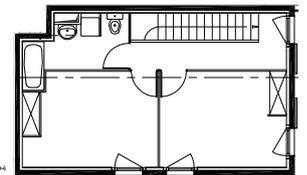
T4 - RDC



T4 - R+3

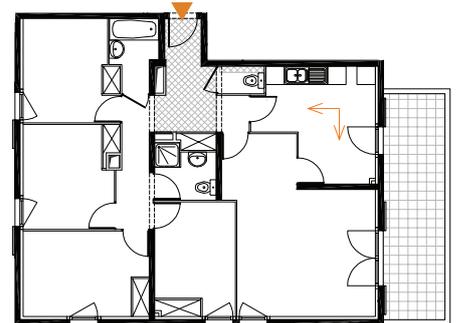


T4 - R+1  
T4 - R+2



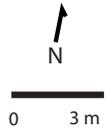
T4 - R+3 duplex

**T5**  
1 logement

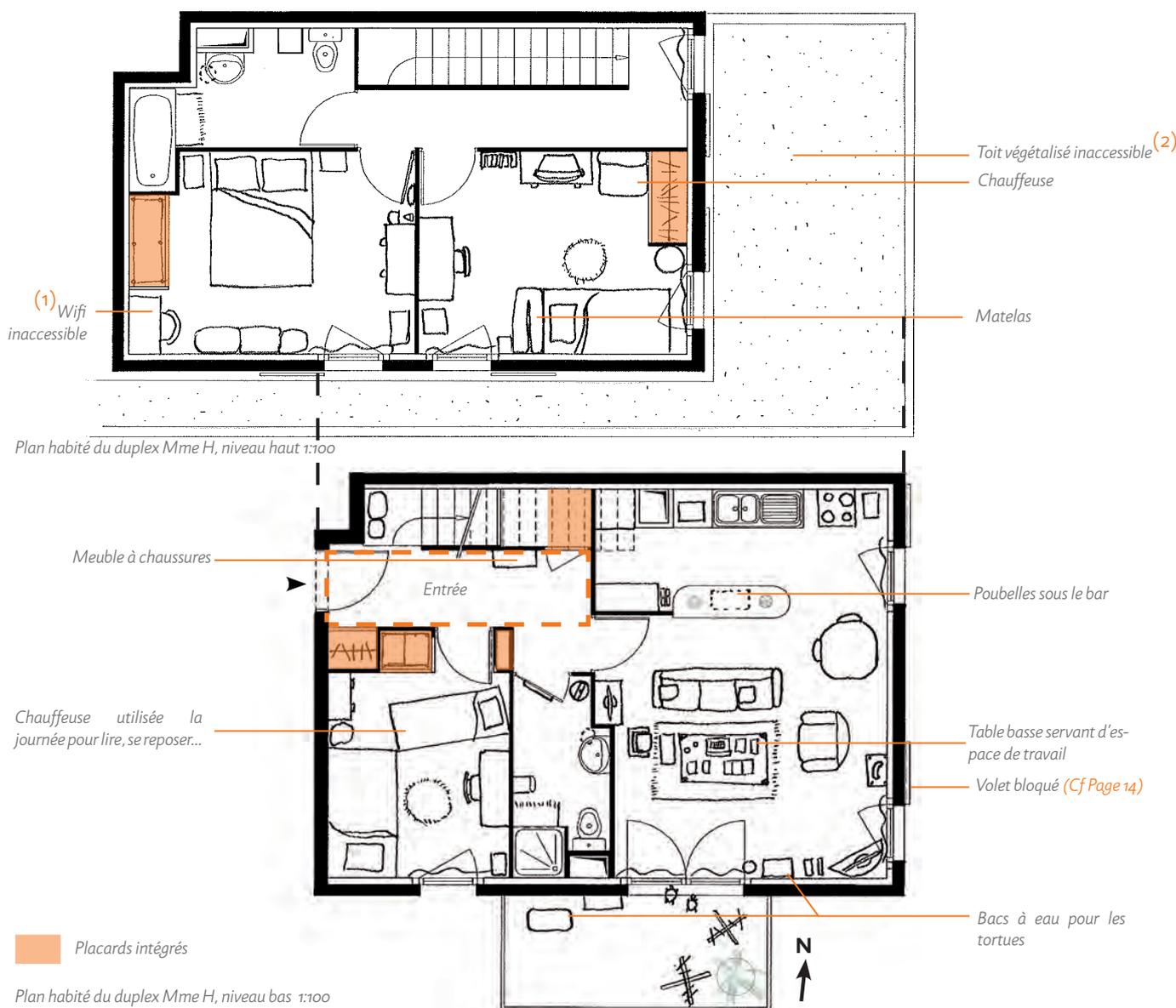


T5 - RDC

- diversité typologique (13/19 appartements)
- circulations réduites
- cuisines ouvertes ou double accès



## Entretien et plan habité d'un logement en duplex T4



Le logement de Mme H est un duplex T4 d'environ 84 m<sup>2</sup> situé au 3<sup>ème</sup> étage et 4<sup>ème</sup> étage.

Elle a été relogée dans celui-ci après la destruction du bâtiment A de la cité Renault, elle y vit avec ses deux filles. Passant d'un T3 à un T4, la surface du logement a augmenté mais ce n'est pas pour autant que Mme H trouve l'appartement spacieux.

« Moi, ce que je regrettais dans la cité Renault, c'était de ne pas avoir d'entrée, quand on ouvrait la porte, on était directement dans la salle à manger, après la disposition de l'appartement cela allait. Mais on entendait nos voisins alors qu'ici pas du tout. Par contre on s'entend de pièce à pièce. »

La cuisine ouverte sur le salon ne lui convient pas, elle aurait préféré une pièce fermée, séparée de

l'espace de réception évitant ainsi la diffusion des odeurs et la visibilité sur l'espace de fabrication et de rangement qu'est la cuisine. La possibilité d'utiliser cette pièce pour les repas quotidiens aurait été un atout, c'est d'ailleurs pour cela qu'elle souhaite acheter des chaises hautes afin de pouvoir manger sur le bar.

« La superficie du salon est trop petite, c'est soit un salon soit une salle à manger, je ne peux pas vraiment faire les deux, il y a des meubles que je ne peux pas acheter. On mange entre la cuisine et le salon. »

« Mon salon, c'est mon bureau à cause de mon travail, ça fait un an que je suis comme ça, j'aurai bien aimé avoir une pièce pour travailler. En fait, avant je travaillais dans ma chambre sauf que l'accès wifi (1) est vraiment limité mais autrement j'ai de la place dans ma chambre pour travailler. »

Mme H a cependant rentabilisé la pièce de manière à l'utiliser de multiples façons : lieu de travail, coin repas, espace de convivialité, de réception et de détente.

Mme H apprécie les nombreux rangements intégrés qui lui évitent d'avoir des armoires. Par contre elle aurait aimé un espace en plus pour ranger le nécessaire de ménage, bricolage, etc.

« Au début, ça me faisait peur les deux étages, je me suis dit pour le ménage ça va être compliqué, mais en fait je préfère, je suis contente de l'avoir, on est bien installé. On a quasiment la même superficie à l'étage. Et je suis la seule à l'avoir ! Et puis ça fait un peu maison, moi j'aime bien. Parfois ma fille a un peu peur en bas car elle est toute seule mais elle aime sa chambre. On a fait ce choix par rapport à la taille des chambres. »

Avoir un appartement différent des autres est un véritable atout pour Mme H. Le sentiment d'appartenance à un chez soi est renforcé.

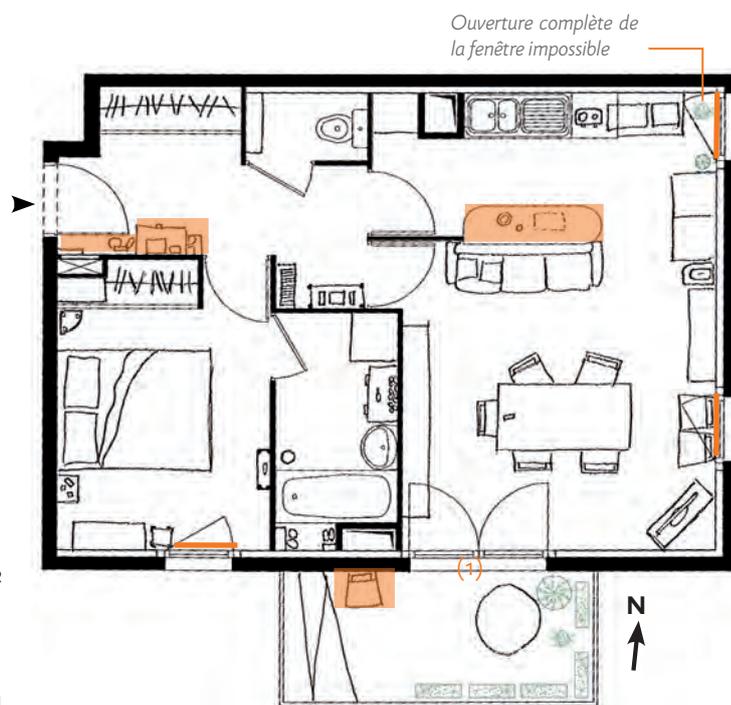
« La terrasse on l'utilise mais je n'ai pas encore eu l'occasion d'acheter tout ce qu'il fallait pour mettre dessus. On l'utilisera pour déjeuner en été ou simplement pour se relaxer. Je pense que la superficie pour 4 c'est très bien. J'aurais aimé avoir l'espace extérieur à l'étage (2) j'y aurais mis mon linge comme ça personne ne l'aurait vu, j'aurais pu mettre une chaise longue. »

Comme l'habitant suivant, Mme H ne comprend pas l'absence de volets au niveau de la porte fenêtre donnant sur le balcon, orientée plein sud. De plus, les fenêtres étant toutes hauteurs, elle est obligée de fermer ses volets dès la nuit tombante pour éviter que l'on voit l'intérieur de son logement depuis la rue.

## Entretien et plan habité d'un logement T2

Plan habité de l'appartement de M. F 1:100

-  Filtres adhésifs sur la partie basse
-  Corde à linge
-  Litière pour chat
-  Bibliothèque
-  Poubelle
-  Espace de stockage



L'appartement de M. F est un T2 d'environ 50 m<sup>2</sup> situé au zème étage.

Ancien habitant de la cité Renault, il regrette son précédent logement dans lequel il a vécu avec sa femme et ses 4 enfants. Passant d'un T4 à un T2, il n'a pas pu garder tous ses meubles mais en a réutilisé judicieusement une bonne partie comme un meuble ancien pour machine à coudre dans lequel il range ses denrées.

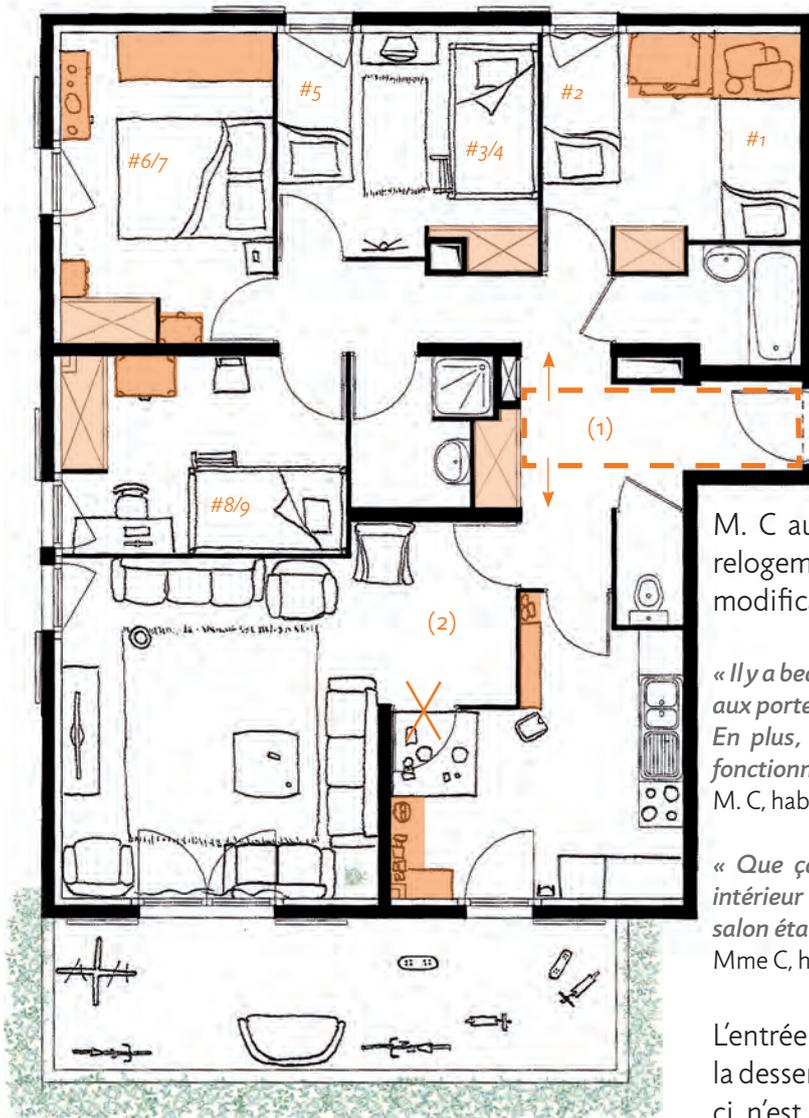
« Je ne comprends pas, on avait des grands logements, les bâtiments étaient beaux et ils ont tout cassé pour faire ça, quand on voit comment c'est fait... casser pour faire ce qu'ils ont fait là... »

« On m'a proposé ce logement et quand je suis venu le voir j'ai vu l'ascenseur, c'est pour ça que je l'ai pris. J'ai accepté, je suis bien ici, impeccable. À moi tout seul, on ne peut pas avoir plus petit »

L'âge avancé de M. F ne lui permet pas d'accéder à sa baignoire, trop haute, mais aidé de son beau-fils, M. F regorge d'astuce pour rendre confortable son logement. Il a par exemple fabriqué un meuble plan de travail pour sa cuisine ou encore un dispositif en bois pour permettre de garder entrouverte la porte fenêtre évitant que le chat ne puisse sortir et rechuter du balcon.

« J'ai rajouté des filtres adhésifs sur les fenêtres qui sont toutes hauteurs comme ça, en bas, on voit rien. Ce que je ne comprends pas c'est qu'ici ils n'ont rien mis pour le soleil et tout ça, j'aurais voulu qu'ils mettent un store(1) »

## Entretien et plan habité d'un logement T5



Plan habité de l'appartement de M. et Mme C 1:100

# Nombre de couchage

■ Espace de stockage

■ Placards intégrés sous exploités car non aménagés

X Porte condamnée



M. C aurait aimé être consulté avant et après le relogement pour donner son avis et apporter des modifications

« Il y a beaucoup de mauvaises choses, il n'y a pas de verrous aux portes des chambres ni de planches dans les placards... En plus, avant on avait des cuisinières à gaz et ici tout fonctionne à l'électricité, on a du tout jeter. »

M. C, habitant

« Que ça soit beau ou pas beau, tant que le logement intérieur il est bien, c'est tout ce qui nous importe. Avant le salon était plus grand, c'était plus agréable. »

Mme C, habitante

L'entrée de l'appartement (1), assez grande, permet la desserte de l'espace jour et de l'espace nuit. Celle-ci n'est pas investie tout comme le dégagement entre la cuisine et le salon où est disposé un fauteuil n'ayant pas pu trouver sa place dans le salon. C'est le lieu de convivialité dans lequel la famille prend ses repas et reçoit les invités. Une des deux portes de la cuisine a été condamnée pour permettre l'adossement aux murs d'une table ce qui accentue le caractère inexploité du dégagement (2).

« On mange dans le salon, ce n'est pas dans nos traditions de manger dans la cuisine. On n'aime pas les cuisines ouvertes, c'est mieux fermé. Sinon quand on fait la cuisine le salon sent mauvais »

Mme C, habitante

L'appartement de M. et Mme C est un T5 de 97,5 m<sup>2</sup> situé au rez-de-chaussée. Ils profitent d'une triple orientation ainsi que d'une terrasse. Ils y vivent avec leurs 7 enfants.

En passant d'un logement T3, que la famille occupait dans l'un des bâtiments détruits de la cité Renault, à un T5, leur qualité de vie dans le logement s'est fortement améliorée. Cependant, la convivialité a diminué suite à la réduction du nombre de personnes vivant dans le même immeuble ainsi que l'arrivée de nouveaux habitants.

« Moi je suis bien là, c'est mieux, c'est plus grand, mais quand on habitait là-bas c'était plus convivial, il y avait tous les amis mais ils ont été relogés pas loin, j'ai que 100 mètres à faire. On est une des premières familles à avoir déménagé ici, les autres c'est que des nouveaux, il n'y a que 4 familles qui sont là depuis le début »

Un des enfants de M. et Mme C.

L'absence d'étagère dans les placards intégrés a empêché une réelle appropriation de ceux-ci et a été compensée par l'utilisation de malles et de valises. Un grand nombre de couchages sont aménagés dans la chambre tout en conservant des espaces de circulation.

## Entretien et plan habité d'un logement T4



Plan habité de l'appartement de Mme G 1:100

Mme G. apprécie beaucoup la disposition de l'appartement : la large entrée qui s'avère très pratique au quotidien et le fait de ne pas avoir à passer par une pièce pour accéder à une autre.

*« J'ai vu une voisine au 1er, j'ai l'impression qu'elle doit passer par le séjour pour aller dans la chambre et j'ai horreur de ça, je n'ai pas ce problème. Tout est séparé, j'aime bien ça. »*

Elle apprécie également les placards intégrés.

*« Pour ma chambre, j'avais déjà acheté un ensemble de meuble, j'avais peur que cela ne rentre pas comme il y a le placard intégré, mais tout est rentré. On a rien qui traîne, c'est ça que j'aime bien, on range et on ferme. Et hop ! on ne voit plus rien. Il y a des placards intégrés dans toutes les chambres et dans l'entrée. J'y ai moi-même installé les étagères. »*

Mme G s'est appropriée son logement comme étant « sa maison ». Elle a notamment repeint les murs de couleur plus sombre, le blanc étant trop salissant et a complètement équipé sa cuisine qui est pour elle le point noir de l'appartement. La disposition de l'évier et l'étroitesse de la cuisine ne lui ont pas laissé beaucoup de possibilité d'aménagement. Le résultat final ne lui convient pas.

*« J'ai sorti le congélateur (2) j'ai été obligée sinon je ne pouvais pas avoir une cuisine équipée, du coup je l'ai mis sur la terrasse, il y a une prise et pour les barbecues on met une rallonge. J'ai vu des gens qui avaient fait comme ça. »*

Comme Mme H et M.F, elle regrette l'absence de stores au niveau de la porte fenêtre du salon.

Le logement de Mme G est un T4 d'environ 85 m<sup>2</sup> situé au 3<sup>ème</sup> étage. Elle y vit avec son mari et ses trois enfants.

Ils habitaient déjà aux Mureaux dans le quartier des Musiciens. Ce changement leur a permis d'obtenir une chambre en plus et, à Mme G, de commencer à exercer à domicile en tant qu'assistante maternelle. La superficie et l'aménagement de la chambre parentale laissent la possibilité de rajouter un lit pour bébé et ainsi de garder un enfant de plus par la suite.(1)

*« Cet appartement m'a permis de faire mon métier, je voulais faire assistante maternelle là-bas mais on m'a dit que je n'aurais pas d'enfant alors que ici, les gens, quand ils voient ma maison directement ils se disent qu'il n'y a pas de problèmes. »*

*« Le logement quand je l'ai vu je me suis dit que je ne l'aurais pas, c'était un rêve tellement j'ai aimé. J'ai vraiment aimé la terrasse, ça m'a beaucoup intéressé pour les enfants. J'ai aimé le séjour, il est grand, il y a de l'espace, il est beau et facile à aménager. Donc je ne peux pas vous dire beaucoup de points négatifs. »*

# Annexes

## 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 œuvre ainsi que l'occupation des espaces par les habitants.

### ACTEURS DU PROJET RENCONTRÉS

- > Lydie Chamblas et Amélie Rabin, architectes de l'Agence MAP, 9 novembre 2011
- > Jean-Raymond Lescossois, gestionnaire, I3F, 9 novembre 2011
- > Seck Alassane, gardien, ancien habitant de l'opération, locataire référent, I3F, 9 novembre 2011

### HABITANTS RENCONTRÉS

- > Mme H : une habitante âgée de 35 ans, rencontrée le 11 septembre 2013. Ancienne habitante du bâtiment A de la cité Renault, elle vit avec ses 2 filles de 12 ans et 16 ans dans un logement T4 duplex de 84 m<sup>2</sup> avec une terrasse de 7 m<sup>2</sup>
- > M. F : un habitant âgé de 90 ans, rencontré le 11 septembre 2013. Ancien habitant du bâtiment A de la cité Renault, il vit seul dans un logement T2 de 50 m<sup>2</sup> avec une terrasse de 7 m<sup>2</sup>
- > M. et Mme C : des habitants âgés de 50 et 45 ans environ, rencontrés le 11 septembre 2013. Anciens habitants de l'un des bâtiments détruits de la cité Renault, ils vivent avec leurs 7 enfants, 4 garçons et 3 filles (23 ans, 20 ans, 18 ans, 16 ans et 3 plus jeunes) dans un logement T5 de 97,50 m<sup>2</sup> avec une terrasse de 15 m<sup>2</sup>
- > Mme G : une habitante âgée de 31 ans, rencontrée le 20 septembre 2013. Ancienne habitante du quartier des Musiciens, aux Mureaux, elle vit avec son mari et leurs enfants (deux garçons de 14 ans et 9 ans, et une fille de 5 ans) dans un logement T4 de 85 m<sup>2</sup> avec une terrasse de 26 m<sup>2</sup>

## Bibliographie

### SITE INTERNET

- > Site de l'agence d'architecture : [www.map-architectes.com](http://www.map-architectes.com), consulté en janvier 2014

### ARTICLE

- > Mauger Léna, « Le petit théâtre des Mureaux », *Revue XXI*, n°22, 2013

# Critères de qualité

## MONTAGE, PROGRAMME, CONDUITE ET GESTION DE L'OPÉRATION

Ce projet situé en limite de Projet de Renouvellement Urbain des Mureaux, 8ème au rang des transformations entreprises nationalement par l'ANRU, est un symbole de la restructuration de ce quartier peu dense et hétérogène. La route nationale fractionne un quartier pavillonnaire et les quartiers des cités de logements sociaux, vieillissants et dégradés. La densification d'une parcelle pavillonnaire de petite surface (1 100 m<sup>2</sup> env.), a permis le relogement de 19 familles pour la plupart issue de la Cité Renault. La petite taille de l'opération a contribué à la qualité des habitations (présence de caves, façades et matériaux soignés), mais a posé des problèmes dans la conduite des travaux, l'appel d'offre ayant peu intéressé les entreprises de gros oeuvre.

## INSERTION URBAINE

En choisissant de s'intégrer au tissu préexistant des cités alentours, le bâtiment culmine à R+4 comme les barres voisines et s'adosse de l'autre côté au parc à R+2.. Le gabarit des barres voisines (8 - 9 m de large) est repris et un recul de quelques mètres de la rue conforte la perspective. Le programme s'épaissit en saillies dans la profondeur de la parcelle, cassant l'effet de barre monotone.

## DIMENSION ESTHÉTIQUE

Le langage du pavillon est exploité notamment à travers la pierre meulière, identifiée par le public non professionnel comme un matériau caractéristique de la banlieue pavillonnaire francilienne. Les persiennes en bois participent aussi à donner au projet une dimension domestique, appréciée de façon unanime.

## FONCTIONNALITÉ, HABITABILITÉ, VALEUR D'USAGE

Du T1 au T5, l'opération accueille tout type d'habitants, bien que le plus grand nombre d'appartements soit des T3 et des T4, occupés par des familles. La grande rationalité de l'opération construite à partir d'un étage courant évolutif selon les typologies à placer, repose sur des appartements en angle dans la plupart des cas complétés par des appartements mono-orientés sud ou ouest. Tous les appartements possèdent une cave de 3 m<sup>2</sup> en sous-sol et un prolongement extérieur confortable (5 à 16 m<sup>2</sup>), permettant de déjeuner dehors.

## CHOIX CONSTRUCTIFS ET TECHNIQUES

Ce projet témoigne d'une attention soignée dans le choix des matériaux et dans leur dessin, notamment les ouvertures verticales toute hauteur, dont l'encadrement en acier souligne le parement en pierre meulière. Les persiennes en bois, bien que posant problème par leur fragilité, ajoutent une valeur qualitative à l'ensemble.

## INNOVATION

Ce projet ne met pas en œuvre d'innovation particulière mais il présente une approche intéressante sur la réinterprétation du pavillonnaire dans le collectif de petite taille.

## DIMENSION ENVIRONNEMENTALE

Projet réalisé avant les dispositions réglementaires imposant la RT 2012, il répond toutefois à la certification H et E. Une attention particulière a été portée à l'isolation acoustique.

# Fiche technique

## 19 LOGEMENTS 52 RUE GABRIEL VILAIN

**Programme** : 19 logements collectifs (17 PLUS et 2 PLAI)

**Nombre de pièces des logements** :

1 T1, 4 T2, 5 T3, 8 T4, 1 T5

**Surfaces (moyennes) des logements** :

T1 (26 m<sup>2</sup>), T2 (48 m<sup>2</sup>), T3 (62 m<sup>2</sup>), T4 (82 m<sup>2</sup>), T5 (98 m<sup>2</sup>)

**Prolongements extérieurs (surfaces)** : oui (5 à 16 m<sup>2</sup>)

**Orientations des logements** : mono-orientés au sud ou à l'ouest, en angle : est / ouest principalement

**Pièces supplémentaires** : cave de 3 m<sup>2</sup>

**Type d'intervention** : construction neuve

**Modalité de choix de la maîtrise d'oeuvre** : concours

### LOCALISATION

**Adresse** : 52 rue Gabriel Vilain, 78 100 Les Mureaux

**Contexte** : ancien tissu pavillonnaire, logements sociaux denses

**Nombre d'habitants dans la commune** : 32 614 (ville des Mureaux, 2012)

### INTERVENANTS

**Maîtrise d'ouvrage** : Immobilière 3F

**Maîtrise d'oeuvre** : Agence MAP

**Bureaux d'études** : Tekhne

**Entreprise générale** : corps d'états séparés

**Gestionnaire** : I3F

### CALENDRIER

**Concours** : mai 2006

**PC** : juin 2006

**Chantier** : juin 2007

**Livraison** : avril 2009

### SURFACES

**Parcelle** : 1 096 m<sup>2</sup> (276 m<sup>2</sup> pleine terre)

**SHON** : 1565 m<sup>2</sup>

**SHAB** : 1 269 m<sup>2</sup>

### COÛTS

**Coûts travaux** : 2 100 000 € HT, (valeur 2009)

**Subvention État** : non communiquée (ANRU)

**Subvention Région** : non communiquée

**Subvention Département** : non communiquée

### MATÉRIAUX

**Structure** : voiles béton

**Isolation** : intérieure, laine de verre

**Toiture** : haute : gravier + paraboles [non visible]

basse et saillie : végétalisées (mousses, sédums)

**Menuiseries extérieures** : fenêtres PVC, entourage baie en acier, persiennes bois

**Aménagements extérieurs** : jardinet avant, verger en fond de parcelle (inaccessible). Jardin partagé en face de la parcelle

### ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

**Chauffage et eau chaude sanitaire** : chaudière collective gaz à condensation

**Ventilation** : VMC

Rédaction : Élise Giordano (architecte c, URCAUE), Laure Boudès (architecte URCAUE), Clément Rigot (architecte-ingénieur, URCAUE), Agnès Candas (chargée de mission, URCAUE), Christelle Berger (architecte, CAUE 78)

Conseils méthodologiques : Agnès Deboulet et Rainier Hoddé (LAVUE, UMR 7218 du CNRS)

Graphisme : CHEERI

Contact : christelle.berger@caue78.com

Retrouvez cette fiche sur : [www.urcaue-idf.fr](http://www.urcaue-idf.fr) et [www.ekopolis.fr](http://www.ekopolis.fr)

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