

S : UN



**FAIRE LA VILLE POUR SES
HABITANTS : UNE AMBITION
POUR LA SEINE-SAINT-DENIS**

SEINE



L'exposition

“**FAIRE LA VILLE POUR SES
HABITANTS : UNE AMBITION
POUR LA SEINE-SAINT-DENIS**”

a été conçue et réalisée
par le CAUE 93

SEINE



Le mot du Président

La Seine-Saint-Denis est un territoire d'avenir. Elle sera la France de demain. C'est un département jeune et très dynamique. 29% des habitants ont moins de 30 ans. La progression démographique et du nombre d'emploi y est la plus forte d'Île-de-France. Les disponibilités foncières à des prix attractifs sont importantes. Aux portes de l'Europe, elle dispose d'un important maillage autoroutier, de deux aéroports internationaux, de métros et de RER !

La Seine-Saint-Denis est un territoire d'avenir.

Mais la Seine-Saint-Denis porte aussi le poids de l'histoire de notre pays. Les difficultés économiques et sociales de ses habitants y sont nombreuses. Marquée au XX^{ème} siècle par les bidons villes des ouvriers venus s'entasser près des usines, par les césures créées par les moyens de transports puis par la construction de grands ensembles rapidement érigés pour faire face aux difficultés de logement, la Seine-Saint-Denis doit aujourd'hui tout à la fois se renouveler sur elle-même et se développer pour faire face aux nouveaux enjeux de la France de demain.

Faire de la Seine-Saint-Denis la locomotive de la France du XXI^{ème}, c'est ce à quoi le Conseil Général s'emploie. Gestionnaire de cités emblématiques des tentatives des architectes, des urbanistes, des élus de construire une urbanité réussie, opérateur majeur du renouvellement urbain dans le département, l'Office public de l'habitat Seine-Saint-Denis participe de cette même volonté.

La livraison de ce nouveau siège est le symbole de sa capacité retrouvée à construire des logements agréables à vivre, bien insérés dans des villes tournées vers l'avenir. À l'occasion de son inauguration, j'ai voulu donner à voir le savoir-faire acquis par l'Office et la Coopérative Les habitations populaires. Je vous invite donc à découvrir le bâtiment et l'exposition intitulée « Faire la ville pour ses habitants : Une ambition pour la Seine-Saint-Denis ».

STÉPHANE TROUSSEL

Président du Conseil général
Président de l'Office public de l'habitat Seine-Saint-Denis
Président de la Coopérative Les habitations populaires

Sommaire

Introduction	03
> CONSTRUIRE LA VILLE AUJOURD'HUI	06
Une forme urbaine réaffirmée	08
Une forme urbaine densifiée	10
Une forme urbaine valorisant le cœur d'îlot	12
Une continuité du bâti et de l'ancien parcellaire	14
Une densification douce	16
Un quartier remodelé	18
Un nouveau quartier	20
> RECONSTRUIRE LA VILLE SUR LA VILLE	22
La Courneuve	24
Stains	26
Montfermeil	28
Les autres projets de rénovation urbaine	30
> VIVRE SON LOGEMENT	32
Aménager des cœurs d'îlot	34
Concevoir des espaces extérieurs partagés	36
Concevoir des parties communes accueillantes et sécurisantes	38
Imaginer des circulations sécurisantes et confortables	40
Concevoir des logements bien orientés, bien agencés et bien distribués	42
Donner du confort à l'intérieur du logement	44
Concevoir des logements bien équipés	46
Offrir aux logements des prolongements extérieurs	48
> CONSTRUIRE RESPONSABLE	50
Maîtrise des charges locatives et confort des locataires	52
Maîtrise des coûts d'entretien et réduction de l'impact sur l'environnement	54
> CONSTRUIRE AVEC LES HABITANTS	56
> 10 OPÉRATIONS EMBLÉMATIQUES	64



**FAIRE LA VILLE POUR SES
HABITANTS : UNE AMBITION
POUR LA SEINE-SAINT-DENIS**

L'Office, au cœur des enjeux de la ville contemporaine

L'Office public de l'habitat sait d'où il vient. Témoin privilégié des évolutions du département de la Seine-Saint-Denis, l'Office gère un patrimoine à l'image de l'histoire du logement social en France. Héritier des Cités Jardins du début du XX^{ème} siècle, il compte aussi des exemples des premiers gratte-ciel, des cités construites durant l'après seconde guerre mondiale pour faire face à la pénurie de logement, des grands ensembles organisés autour d'un urbanisme de dalle, des cités enclavées et d'autres bien intégrées au tissu urbain, des cités au geste architectural original d'autres plus classiques, des pavillons... Tout un kaléidoscope.

L'Office sait aussi où il va. Fort de l'expérience des architectes et des urbanistes durant le siècle passé et d'une santé financière retrouvée, l'Office s'est engagé dans l'ANRU avec conviction au début des années 2000. Plus de la moitié du patrimoine de l'Office est concerné par les programmes de renouvellement urbain (ANRU). Le programme d'investissement est colossal : 15 Projets de Rénovation Urbaine (PRU), 1636 démolitions, 1689 constructions, 9369 réhabilitations, 687 millions d'euros. Au-delà des chiffres, cet engagement a permis l'acquisition d'un savoir-faire exceptionnel. Lorsqu'il s'agit de reconstruire la ville sur la ville, de bâtir la ville d'aujourd'hui, l'Office est désormais une référence.

Avec près de 24 000 logements répartis dans 26 communes, près de 600 collaborateurs, l'Office développe toute une gamme d'interventions : Constructions modernes et de qualité, rachat de patrimoine, développement de l'accession sociale à la propriété avec la Coopérative Les habitations populaires, réhabilitations complexes, opérations de démolition-reconstruction.

L'Office est armé pour répondre aux défis auxquels est confronté notre département.

La livraison du nouveau siège social de l'Office est l'occasion de montrer à travers une exposition ce savoir-faire acquis pour construire la ville d'aujourd'hui.

L'exposition s'organise autour de grands thèmes qui traduisent les exigences de l'Office en matière d'intégration urbaine, de qualité de l'habitat, de maîtrise des charges et de participation des habitants.



Lorsqu'il s'agit
de reconstruire
la ville sur la ville,
de bâtir la ville
d'aujourd'hui,
l'Office est
désormais
une référence.



“

L'inscription du nouveau siège de l'Office dans un cœur de ville en rénovation imposait une responsabilité urbaine particulière. Nous avons choisi de proposer un bâtiment qui participe activement au processus de renouveau du quartier, juste dans son insertion, respectueux des riverains, valorisant pour la Ville. ”

P. KATZ

Un nouveau siège pour l'Office

L'Office a souhaité que son nouveau siège reste à Bobigny, ville centrale du département, accessible pour ses locataires et son personnel grâce au maillage des moyens de transports. Ceci a été possible grâce à ses partenaires que nous remercions : la ville de Bobigny qui a créé les conditions pour accueillir l'Office, la SEQUANO, l'aménageur, SPIRIT à qui l'Office a acheté l'immeuble en VEFA et Pablo KATZ l'architecte.

La construction d'un nouveau siège était pour l'Office une nécessité. L'accroissement de son activité ces dernières années s'est traduit par une augmentation de ses effectifs, notamment de maîtrise d'ouvrage. Eclaté sur deux sites à Bobigny, occupant des locaux mal adaptés, l'Office a fait le choix de l'efficacité en regroupant l'ensemble des services du siège dans des locaux fonctionnels.

La construction d'un nouveau siège était aussi une volonté. L'Office a souhaité construire un siège de qualité à l'image de ses nouvelles opérations.

L'inscription dans la ville : L'architecture du bâtiment contribue à identifier l'Office comme un acteur de référence. Pablo KATZ a choisi de respecter l'identité de l'Office mais aussi du quartier. Les panneaux rouge et vert, apportent une note résolument moderne à l'immeuble et s'intègrent parfaitement à leur environnement. Le bâtiment long et cache la voie ferrée située à l'arrière et diminue ainsi la césure qu'elle représente dans la ville.

Des matériaux de qualité

L'accueil de l'Office a été travaillé de façon à offrir des conditions de confort optimales. L'accueil sur rue a été conçu pour être vu depuis la rue Birsinger et depuis le boulevard Salvator Allende. La vaste banque d'accueil permet d'orienter le public vers les espaces d'attente tout en transparence ou vers les lieux de confidentialité.

Les circulations et le cloisonnement dans les étages ont fait l'objet d'un traitement particulier qui permet tout à la fois de laisser passer la lumière extérieure et de séparer les espaces de travail.

Les couleurs intérieures des circulations, des cloisons, du mobilier ainsi que l'éclairage des luminaires intégrés dans les plafonniers ont été pensés de façon à allier sobriété et élégance.

La salle du conseil, situé en surplomb du 4ème étage, offre une double exposition sur Bobigny et les villes avoisinantes.

Un impact environnemental maîtrisé : Certifié BBC et NF bâtiment Tertiaire Haute Qualité Environnementale, le bâtiment allie sobriété esthétique et énergétique. L'orientation du bâtiment, l'isolation thermique par l'extérieur, la VMC double flux, la climatisation par pompe à chaleur, les larges parties vitrées permettront au bâtiment de restituer 4kW de froid ou de chaleur pour 1kW d'électricité consommé.

The image is a composite. The top half features a purple background with a white line-art silhouette of a city skyline. The bottom half is a photograph of a modern residential building with a courtyard. The building has grey concrete walls, white window frames, and balconies with black metal railings. Some balconies have orange-colored slatted panels. The courtyard is paved with light-colored concrete and has a small blue mat on the ground. There are some trees and a clear blue sky in the background.

CONSTRUIRE

LA VILLE AUJOURD'HUI

S'implanter avec justesse dans son environnement immédiat constitue la première grande étape d'une opération de logements. Le projet est étudié en prenant en compte l'ensemble des paramètres environnementaux et notamment : la nature du sol, le relief, l'orientation du terrain, les avoisinants, les prescriptions/recommandations relatives à l'aménagement urbain et paysager du site de l'opération.

L'Office privilégie des opérations à taille humaine afin de favoriser la convivialité résidentielle et de faciliter la gestion de proximité. L'objectif est de retrouver des unités de vie à une échelle conviviale, plus respectueuse et donc mieux maîtrisée.

En tant que constructeur, l'Office raisonne au niveau de l'îlot, en articulant les différentes échelles en fonction

des caractéristiques du tissu urbain, en raisonnant sur les formes en référence aux géométries existantes à proximité, et en choisissant un traitement des façades ou des surfaces avec mise en œuvre de matériaux/ couleurs en écho avec le contexte environnant.

Les différentes opérations de logements, présentées ici, sont implantées dans des tissus urbains très variés : quartier de centre ville, pavillonnaire, ancienne zone industrielle ou encore grands ensembles de logements.

Chaque projet compose avec les caractéristiques du site environnant dans ses formes, le choix des matériaux et la variété de la palette végétale. Les opérations de logements sont conçues pour contribuer à améliorer, à valoriser, ou transformer l'existant en créant les conditions d'une vraie qualité de vie pour les habitants du quartier.

Une forme urbaine réaffirmée



Gabriel Péri

- Blanc-Mesnil- ZAC centre ville
- 49 logements locatifs sociaux neufs +commerces
- TGTFP (Treuttel Garcias Treuttel Fichou Pourrier) architectes
- Livraison : 2011

Le projet mené au Blanc-Mesnil vise à structurer et à renforcer l'attractivité du centre-ville en réalisant un habitat densifié et diversifié (collectif et semi-individuel), à améliorer les circulations et à redynamiser l'offre en matière d'équipements et de commerces.

Ainsi deux nouveaux bâtiments collectifs en forme de L et deux maisons individuelles accolées viennent délimiter et densifier l'îlot amorcé par les premiers bâtiments existants en s'alignant sur l'avenue, en dégagant une placette, en s'ouvrant sur un jardin intérieur en cœur d'îlot et en ménageant une venelle publique vers l'esplanade de l'hôtel de Ville.

Leur hauteur modeste variant de R+2 à R+4 les raccordent harmonieusement au tissu avoisinant composé de pavillons et de petits collectifs. La fragmentation des toitures, les jeux de matières et l'animation des façades sur rue par le jeu des volets bois coulissants et des corniches viennent enrichir la volumétrie du projet.

Le socle de commerces de 605 m² largement vitré, en alignement de l'avenue, permet d'apporter animation, emplois et services de proximité dans le quartier central.



Une forme urbaine densifiée



Pasteur-Europe

- ZAC Briais Pasteur
- Pierrefitte
- 55 logements locatifs sociaux neufs
- BNR, architectes (Babled, Nouvet, Reynaud)
- En chantier

Sur la ZAC Briais Pasteur, le projet urbain et social vise à la redynamisation du centre ville de Pierrefitte en parallèle à l'arrivée du tramway T5.

Le projet prévoit de construire des cœurs d'îlots non viabilisés en tissant des continuités, en établissant des correspondances, prenant appui sur un site ancien et dégradé dont il adopte les rythmes et les intervalles. Ce projet d'aménagement prévoit ainsi la création d'une venelle piétonne publique traversant l'îlot du nord au sud, son débouché sur le boulevard se situant au cœur du présent projet.

Ce programme de 55 logements collectifs répartis dans 6 bâtiments distincts R+2/ R+3 se développe de part et d'autre de la venelle piétonne et accueille un parc de stationnement en sous-sol.

“ La mutation de l'îlot Pasteur vise un nouvel équilibre, pour plus d'urbanité, plus de densité mais aussi plus de nature. ”

Babled, architecte



Une forme urbaine valorisant le cœur d'îlot



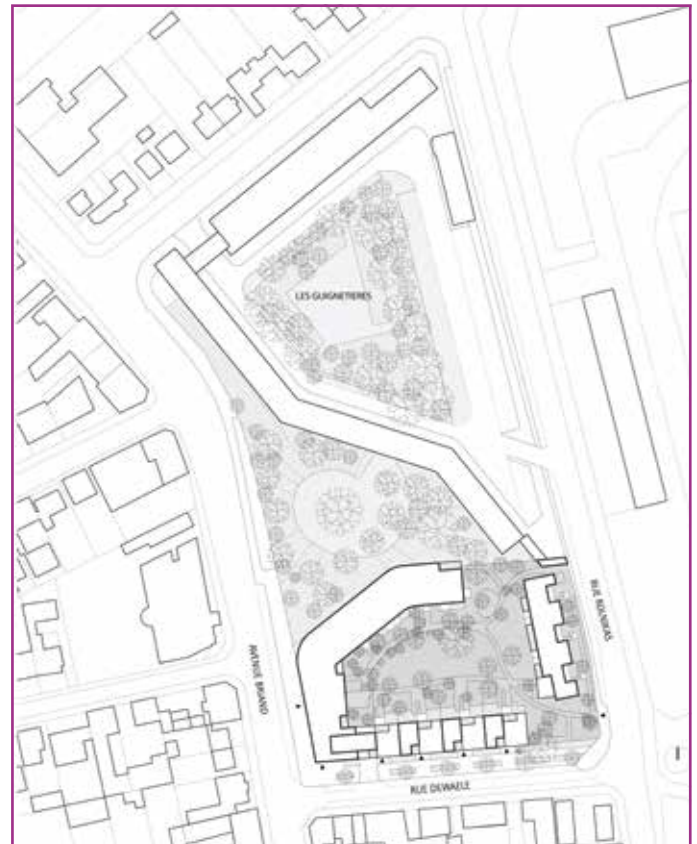
Andréas

- Stains
- 73 logements locatifs sociaux neufs et local associatif
- Atelier Badia-Berger, architectes
- Livraison : mai 2014

L'îlot Andréas bénéficie d'un emplacement stratégique dans le plan de la ville : en tête de pont du grand quartier pavillonnaire de l'Avenir et le long d'une future coulée verte. Le bâti avoisinant apparaît hétérogène, composé de pavillons, d'un commissariat récent, d'immeubles de logements du 20e siècle et de la cité des Guignetières (ensemble des années 1950-60, patrimoine de l'Office). Le projet propose de compléter ce petit morceau de ville en harmonisant les éléments existants et disparates et de finir l'îlot dans le prolongement du plan-masse des Guignetières. Les constructions implantées sur un ancien square expriment une gradation du collectif vers le pavillonnaire et s'enroulent autour d'un cœur d'îlot planté à partir des arbres existants conservés.

“ L'espace central protégé et calme, avec ses grands arbres, est très agréable. On a même vu un petit lapin. ”

Un locataire



Une continuité du bâti et de l'ancien parcellaire



68-70 avenue du Général Leclerc

- La Courneuve-Braque Balzac
- 6 logements locatifs sociaux neufs
- 8 logements en acquisition-amélioration
- LeMeRou, architecte
- Livraison : 2008

Au sein d'un îlot triangulaire, le long de l'avenue du Général Leclerc, et à proximité d'une station de la ligne de tramway T1, l'opération se situe à la croisée des secteurs nord et sud de la « Cité des 4 000 » en reconversion depuis les années 1980. Le projet comprend la réhabilitation d'un petit immeuble du début du 20^e siècle de 8 logements et l'implantation d'un immeuble neuf de 6 logements sociaux sur sa parcelle mitoyenne. Il propose une continuité respectueuse du front bâti existant par un jeu d'ouvertures similaires et une écriture en brique de la façade du nouveau bâtiment qui fait le lien avec les bâtiments avoisinants.

“ Une bonne intégration urbaine s'apprécie au regard du respect du site, des environnants, des vues des bâtiments. ”

L'Office

Durand Vignes

- Stains
- 17 logements locatifs sociaux neufs
- Boiron et Freiman, architectes
- Phase projet



Dans le vieux bourg de Stains, le projet se propose d'offrir à la ville un nouvel espace public : une venelle ordonnancée par une séquence de volumes de briques et de plantations, évocation des dispositifs de la Cité Jardin toute proche.

La création de cette venelle renforce le caractère piéton du vieux centre où perdurent les traces d'un parcellaire ancien en lanière hérité d'une activité agricole. Pour exister, cette venelle a vocation à devenir un nouveau lieu d'usages et de rencontre, parcouru par les stanois et les nouveaux habitants. Les architectes y placent les accès aux maisons individuelles, ainsi que ceux aux locaux de service et au parking.

Une densification douce



Pierre Feuillère

- Noisy-le-Sec
- 39 à 44 logements locatifs sociaux neufs
- Phase concours

Initiée dans le cadre de la reconstruction de logements détruits à la suite d'une explosion de gaz, l'opération ne consiste pas uniquement à combler la « dent creuse » causée par ce sinistre ayant touché l'une des barres : elle comporte la réalisation d'une quarantaine de logements neufs locatifs sociaux sous la forme de petits collectifs en R+4 et de maisons individuelles superposées réparties sur trois emprises foncières.

Le programme a été défini à l'issue d'une année de concertation menée en 2011 avec les habitants du site. Le projet doit respecter l'originalité du plan masse initial, caractérisé par la sinuosité des bâtiments qui serpentent le long de voies arborées. Le site est remarquable tant par son caractère paysager que par sa multifonctionnalité (habitat, petit équipement et commerces de proximité).



Étude de faisabilité architecturale, urbaine et paysagère - La Pierre Feuillère.
Germe, architecture, territoires.

Un quartier remodelé



Îlot Canal

- Pavillons-sous-Bois
- 67 logements locatifs sociaux neufs et 33 logements en accession sociale à la propriété
- Arc/Pôle, architectes
- Phase : chantier

L'opération Îlot Canal, s'insère dans un vaste projet urbain traduisant la mutation du secteur de la zone d'activités de la Poudrette et la reconquête des berges du Canal de l'Ourcq avec mise en valeur de ses abords. Ce nouveau quartier prévoit la création de nombreux équipements publics, école élémentaire, collège, dojo, et la réhabilitation d'un bâtiment remarquable en crèche « la Villette ». Une nouvelle passerelle contribue au désenclavement de ce secteur. Le projet urbain est confié à l'agence d'architecture et d'urbanisme Daquin-Ferrière.

Le projet de l'îlot Canal permet non seulement de remplacer en partie les 82 logements locatifs de La Poudrette destinés à être démolis mais aussi de proposer une nouvelle offre de logements favorisant la diversité et la mixité : 67 logements locatifs sociaux et 33 logements en accession sociale à la propriété.

Le projet comprend la réalisation de deux îlots urbains accueillant une variété typologique d'habitat : 18 maisons individuelles, 17 maisons superposées et 32 logements collectifs. La continuité urbaine est assurée par la fluidité des articulations entre les différentes échelles de R+1 à R+5.



Un nouveau quartier

L'opération d'aménagement des Tartres a pour objectif la création d'un nouveau quartier implanté sur le territoire intercommunal Stains/Pierrefitte/Saint-Denis.

Ce secteur d'une quarantaine d'hectares, très faiblement urbanisé, est constitué de friches de jardins familiaux et de zones maraîchères. Une ZAC (zone d'aménagement concerté) a été créée le 28 juin 2011. La SEM Plaine Commune Développement est chargée de son aménagement. Plusieurs objectifs sont poursuivis et notamment créer un quartier doté de toutes les fonctions urbaines, adopter des démarches fortes de développement durable et respecter l'identité du site : topographie, maraîchage, jardins familiaux.

Conduit par l'agence d'architecture O'Zone, le projet urbain propose un tissage en réseau de jardins, noues et toits verts.



Les Dignes

- Pierrefitte
- 28 logements locatifs sociaux neufs
- Nakache et Orihuela, N.O.A architectes
- Phase APD

Le projet urbain du quartier des Terrasses est construit sous forme d'un réseau de canaux nord-sud venant irriguer latéralement des bâtis en lanières. Il emprunte son vocabulaire au champ lexical de l'eau : les Dignes, l'étang, les noues... Les architectes ont imaginé un projet en hommage à cet univers aquatique.

Il propose l'aménagement de 28 logements intermédiaires répartis de la façon suivante : 7T2, 14T3 et 7T4.



Les Terrasses

- Stains
- 53 logements locatifs sociaux neufs
- Gaëtan Le Penhuel, architecte
- Phase projet

Trois plots sont implantés en position stratégique sur le terrain, en alignement sur les voies publiques. Ces trois volumes se regroupent autour d'un jardin central, constitué d'un espace végétal traité avec soin, qui entre en résonance avec le quartier environnant par de larges échappées visuelles.

Les îlots proposés par l'aménagement urbain, de taille réduite rappellent le découpage en lanières de l'ancienne activité du secteur.





RECONSTRUIRE LA VILLE SUR LA VILLE



Urbanisation en Île-de-France consiste essentiellement en un recyclage urbain des ressources bâties et foncières. Ce renouvellement, dans un objectif de développement durable vise à mieux préserver les terrains non encore urbanisés et à lutter contre l'étalement urbain. En Seine-Saint-Denis, l'effort est porté plus particulièrement par l'action publique vers la requalification des grands ensembles en améliorant les conditions de vie de ses habitants.

À ce titre, l'Office public de l'habitat Seine-Saint-Denis, est un acteur majeur de la rénovation urbaine en Seine-Saint-Denis. En effet l'Office est engagé dans 15 projets de renouvellement urbain (soit 12 634 logements concernés) représentant près de la moitié de son patrimoine. Pour ce faire, l'Office mène une démarche globale de partenariat avec l'Agence nationale de Renouvellement Urbain (ANRU), la Région, le Département, les communautés d'agglomération, les villes ainsi que de nombreux autres acteurs locaux.

Associé dès la genèse du projet, L'Office a participé à l'élaboration de ces projets de rénovation urbaine requérant notamment des compétences d'urbanisme/ d'architecture de construction afin de promouvoir l'intégration urbaine des futures constructions au sein des quartiers renouvelés.

Les différentes opérations de construction de logements présentées ici s'inscrivent dans des quartiers de renouvellement urbain (au sein des grands ensembles ou en limites). Ces opérations visent plus particulièrement à créer une nouvelle identité, à construire une nouvelle forme urbaine et à diversifier les usages pour les habitants.

Ainsi, la notion d'intégration urbaine recouvre divers aspects : articulation urbaine avec le bâti existant et plus largement avec les quartiers voisins et la ville, recomposition de la domanialité publique/privée (création d'unités d'habitat), diversité programmatique (habitat, commerces, équipements publics...).

La Courneuve



La démarche de rénovation urbaine de La Courneuve entreprise depuis les années 80 se poursuit dans ses phases opérationnelles selon les quartiers. Le quartier des « 4000 ouest » démontre la pertinence des moyens alloués pour créer un changement significatif à cette échelle.

Les opérations d'aménagement des quartiers Ouest « ZAC de la Tour » (centre urbain et les Clos) et ZAC Braque-Balzac se structurent selon des objectifs généraux différents :

- **désenclaver le quartier ;**
- **renouveler et diversifier l'offre de logement ;**
- **diversifier les fonctions urbaines :** restructuration du centre commercial, réhabilitation d'équipements publics...

Ainsi dans la continuité des opérations « Renoir », « Les jardins de Présouv » et « Joliot Curie », deux opérations de l'Office contribuent à créer la nouvelle identité de ce secteur par une architecture de couture urbaine.

1 Genève Leclerc

- 77 Logements locatifs sociaux neufs
- Brenac et Gonzales, architectes
- Livraison : 2013

L'implantation de quatre nouveaux immeubles plots, respectueuse des vues du bâtiment existant, offre des transparences vers le cœur d'îlot.

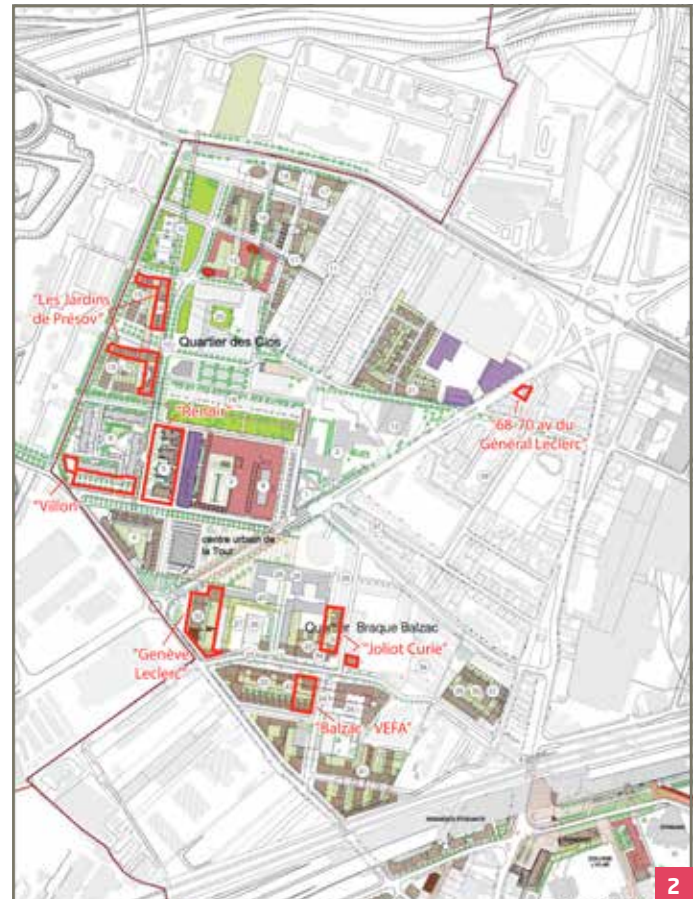
2 Projet urbain

- Lipa et Serge Goldstein, architectes.
- Bernard Paurd, architecte.

3 Villon - quartier de la Tour

- 28 Logements locatifs sociaux neufs
- Verdier-Rebières, architectes
- Phase : début chantier

Deux nouveaux immeubles plots implantés autour d'un jardin paysagé se raccordent aux bâtiments existants de la cité Villon.



Stains



Dans le cadre du Grand Projet de Ville Stains - Saint Denis - Pierrefitte, la ville de Stains a engagé la restructuration urbaine du grand ensemble du Clos Saint-Lazare.

En 2000, l'atelier d'architecture et d'urbanisme Germe & JAM lauréat, a proposé de mettre en relation la cité-jardin, le grand ensemble et les Tartres par un maillage continu et une continuité végétale.

Trois grands objectifs sont poursuivis :

- le désenclavement du Clos par la création d'un nouveau maillage viaire et d'un nouveau domaine public ;
- la restructuration/création d'équipements publics ;
- la recomposition foncière et la constitution d'unités d'habitation de dimension modérée limitant la démolition des bâtiments existants y compris les tours.

Dans ce cadre trois opérations de l'Office développent chacune un axe de projet particulier.

1 Georges Sand

- 73 Logements locatifs sociaux neufs + activités
- Daquin et Ferrière, architectes
- Livraison : 2011

Ce projet intègre les bâtiments existants dans un dispositif résidentiel associant construction/réhabilitation/aménagement extérieur.

2 Projet urbain

- Germe et Jam, architecture et Territoire.

3 Square Molière

- 33 Logements locatifs sociaux neufs et 7 locaux commerciaux dont une supérette
- Bret et Trividic, architectes
- Chantier en cours

Cette opération allie composition urbaine et richesse programmatique et propose aux habitants du quartier les équipements commerciaux de proximité.

4 Nelson Mandela

- 40 logements locatifs sociaux neufs
- Arc/pôle, architectes
- Phase PRO

Réaffirmer la résidentialisation par un nouveau front urbain.





1

Montfermeil



Le projet de rénovation urbaine (PRU) de Clichy-Montfermeil est l'un des plus ambitieux du programme national de Rénovation Urbaine.

Les grandes orientations du PRU sont les suivantes :

- la recomposition de la trame viaire ;
- de nouveaux découpages parcellaires afin de recréer des îlots constructibles « traditionnels » par le biais de la maîtrise foncière des copropriétés, et la création d'un domaine public ;
- la modification massive de l'habitat du grand ensemble (démolition de plus de 1 500 logements et recomposition d'unités d'habitation résidentielle) ;
- la requalification générale des équipements et services publics ;
- la restructuration et la redynamisation des activités commerciales et économiques.

En 2003, l'atelier d'architecture Germe & JAM a réalisé une étude de faisabilité urbaine et architecturale des îlots Berthe Morisot qui a servi de base au cahier des charges du concours de maîtrise d'œuvre lancé par l'Office en 2004.

Ce projet ambitieux de restructuration résidentielle intègre des opérations de démolition, de réhabilitation et de construction neuve (en deux tranches « tiroirs ») selon un calendrier étendu dans le temps.

1 Berthe Morisot

- 160 Logements locatifs sociaux neufs et 90 logements réhabilités
- Vincen Cornu, architecte
- Livraison : 2011-2014

2 Projet Urbain

- Atelier Villes et paysages, Virginie Revol-Billet, architecte du projet urbain



Les autres projets de rénovation urbaine

L'Office est impliqué dans plusieurs autres projets de rénovation urbaine avec des opérations de démolitions, réhabilitations, reconstructions et résidentialisations.



› Neuilly-sur-Marne – Les Fauvettes



1 Projet urbain

› URBANIS / Agence Vincent PRUVOST
(paysagiste) / Agence Gorka PIQUERAS

2 Le Corguillé

› 58 logements sociaux neufs
› SOA, architectes
› Livraison : 2014

3 Churchill

› 67 logements locatifs
› sociaux neufs
› Harari, architectes
› Livraison : 2014

› Épinay-sur-Seine – Îlot Gendarmerie



1 Étude de faisabilité

› Germe et Jam, architecture et Territoire

2 Îlot Gendarmerie

› 217 locatifs sociaux réhabilités
› Dubois et associés, architectes
› Livraison : 2011

› Bondy – La Noue Caillet



1 Projet urbain

› Philippe Hamelin, architecte

2 Léon Blum

› 43 locatifs sociaux neufs + commerces
› Agence LLTR. Loth, architecte
› Phase : projet



VIVRE SON LOGEMENT



La habitabilité d'un logement ne se limite pas seulement à des normes de décence, de confort minimal, elle s'apprécie également selon le critère subjectif d'« appropriation ». Si globalement, on peut constater que le niveau de confort et d'équipement s'est amélioré constamment, la qualité optimale d'habitabilité du logement social est de plus en plus recherchée. Tandis que les valeurs d'usages de l'habitat deviennent essentielles, l'habitat s'impose comme élément structurant de l'identité de l'habitant, facteur d'intégration et de citoyenneté.

L'Office s'inscrit dans cette démarche et exige des projets qu'ils rendent concrets cette notion d'habitabilité : insertion dans le site, expression architecturale, organisation du logement, espace, lumière, traitement acoustique, confort d'été, qualité des prestations, pérennité des matériaux, tout en respectant le budget.

Les architectes sont désignés dans le cadre de concours durant lesquels les services de l'Office (montage d'opérations, construction, maîtrise d'œuvre sociale, gestion locative) se livrent, avec les représentants des partenaires (dont les collectivités locales) à une analyse globale et exigeante des projets pour fournir aux membres du jury, les moyens de décisions éclairées.

Tout au long des études et du chantier, un travail soutenu de concertation entre l'équipe de maîtrise d'œuvre, les services constructeurs et gestionnaires de l'Office, les partenaires (collectivités locales, aménageurs) est mené afin d'améliorer continuellement le projet initial et de répondre au mieux aux attentes des locataires/habitants en matière de cadre de vie et d'habitat.

Les opérations de logements présentées ici se caractérisent par la qualité de l'expression architecturale, de la conception des logements (dans leur fonctionnement, leur dimensionnement, leurs prolongements extérieurs ainsi que dans les prestations apportées à l'équipement) tout comme dans le traitement des espaces extérieurs et des parties communes.

“

La qualité architecturale n'est pas seulement une belle image mais doit recouvrir une qualité d'habitabilité des logements pour donner envie d'y habiter» L'Office.

AMÉNAGER DES CŒURS D'ÎLOT

1



Perméabilité et intériorité de l'îlot

Les plots permettent une transparence et un niveau optimal d'éclairage du cœur d'îlot.

En cœur d'îlot, les espaces extérieurs sont aménagés soit en un jardin résidentiel largement planté soit en terrasses privatives dans le prolongement du logement du rez-de-chaussée. La conception des espaces verts favorise un entretien aisé avec des végétaux robustes et peu consommateurs en eau.

Cœurs d'îlots de la Cité jardin de Stains

Situés dans une cité jardin presque centenaire, les cœurs d'îlots avaient à l'origine une vocation de lieux de rencontre et de loisirs. Les besoins nés de la Seconde Guerre mondiale ont transformé ces espaces en jardins potagers. En autogestion depuis des années, les cœurs d'îlots ont périclité.

Le projet de cœurs d'îlots a pour ambition de concilier les usages collectifs et individuels, le jardinage, la rencontre et les loisirs.

Un projet de revalorisation des cœurs d'îlots - nouveaux lieux de rencontre pour les habitants - autour des pratiques du jardinage et des jeux a été réalisé par Laurence Di Méo, paysagiste, de l'Agence Pôles.

« À Stains, le long processus de valorisation des cœurs d'îlots de la cité-jardin entamé depuis le milieu des années 2 000 est emblématique du grand travail partenarial avec la ville, les habitants, les associations, l'amicale des locataires et Plaine Commune. Les 5 cœurs d'îlots en voie d'achèvement sont réhabilités en jardins familiaux, jardins pédagogiques et jardins partagés. » L'Office.

1 Genève Leclerc - La Courneuve

2 Cités Jardins-Stains

3 Genève Leclerc - La Courneuve

4 Gabriel Péri - Blanc-Mesnil



CONCEVOIR DES ESPACES EXTÉRIEURS PARTAGÉS

ET PRÉSERVER L'INTIMITÉ DES LOGEMENTS DU REZ-DE-CHAUSSÉE

1



Lieux de convivialité et de sociabilité

Outre leur fonction de transition entre espace public et espace privé de l'immeuble, les espaces extérieurs visent, par leur organisation et leur aménagement à favoriser la convivialité résidentielle : cheminements piétons, jeux d'enfants, jardins paysagers propres à la détente.



Jeux d'enfants en cœur d'îlot



Offrir une protection et une intimité aux logements du rez-de-chaussée



Des limites bien définies



- 1 Suffren - Neuilly-sur-Marne - Espaces extérieurs plantés et paysagés
- 2 Parc cour 8 - Stains - Cheminement piétons vers le logement
- 3 Churchill - Neuilly-sur-Marne
- 4 Churchill - Neuilly-sur-Marne - Protection visuelle des terrasses par des bambous
- 5 Joliot Curie - La Courneuve - Mise à distance de l'espace public et des cheminements par la mise en place de bandes végétales et jardinières en pied d'immeuble

CONCEVOIR DES PARTIES COMMUNES ACCUEILLANTES ET SÉCURISANTES

1



La conception du hall/porche d'entrée confère au bâtiment une fonction d'accueil par sa surface, son agencement, son traitement (transparence, couleur, matériaux), sa signalétique et sa volumétrie.
L'espace public et privé est délimité par des halls et porches d'entrée bien définis.

Porche hall



Des immeubles porches délimitant des unités résidentielles



Le traitement des halls d'entrée, pour un accueil de qualité



- 1 Sasaki - Stains
- 2 Georges Sand - Stains
- 3 Marcel Andréas - Stains
- 4 Claudel Nerval Carco - Stains
- 5 Berthe Morisot - Montfermeil

IMAGINER DES CIRCULATIONS SÉCURISANTES ET CONFORTABLES

1



Rechercher un confort d'usage grâce à l'éclairage naturel, les matériaux de qualité, la couleur, les escaliers non-encloués



Créer une ambiance agréable dans les parkings



1 Churchill - Neuilly-sur-Marne

2 Renoir - La Courneuve

3 68 GI Leclerc - La Courneuve

4 Marcel Andréas - Stains

5 Genève Leclerc - La Courneuve

6 Sasaki - Stains

« L'aménagement des parkings fait l'objet d'attention, sur la qualité d'éclairage en privilégiant la lumière naturelle et l'aménagement entre box pour être plus facilement louable »
L'Office

CONCEVOIR DES LOGEMENTS BIEN ORIENTÉS, BIEN AGENCÉS ET BIEN DISTRIBUÉS

1



Des circulations intérieures garantissant indépendance et vie en commun



2

Une double exposition du logement *a minima*



3

Une diversité des typologies des logements par la variété des plans



1 Séjour-cuisine-balcon du type "L" - 1er étage, plot central 14, orientation sud est

2 Rangée nord et jardin de Plot 14 depuis un balcon du plot est

4

- 1 Gabriel Péri - Blanc-Mesnil
- 2 Churchill - Neuilly-sur-Marne
- 3 Genève Leclerc - La Courneuve
- 4 Berthe Morisot - Montfermeil

DONNER DU CONFORT À L'INTÉRIEUR DU LOGEMENT

1



Cadrer les vues, favoriser l'éclairage naturel et préserver le confort d'été

Des baies généreuses favorisent un éclairage optimal et un apport solaire propice au confort thermique d'hiver et offrant de larges perspectives vers l'horizon.

« Le programme technique de l'Office impose de niveaux d'éclairage à respecter et un confort d'été amélioré de 10% par rapport à la réglementation ». L'Office



1 Winston Churchill - Neuilly-sur-Marne

2 Berthe Morisot - Montfermeil

3 Joliot Curie - La Courneuve

Des cuisines fermées de préférence ou ouvertes et couplées avec le séjour Trio terrasse / cuisine / séjour

De façon à répondre au mieux aux attentes des locataires, les projets de construction de l'Office privilégient généralement la cuisine fermée permettant d'y prendre ses repas. À défaut, la cuisine en articulation avec le séjour organise un coin-repas.

« Pour les familles à reloger dans les grands logements il faut une cuisine suffisamment grande pour y manger tous ensemble et de préférence fermée ». L'Office.



4 Marcel Andréas - Stains

5 Gabriel Péri - Blanc-Mesnil

CONCEVOIR DES LOGEMENTS BIEN ÉQUIPÉS

1



Des rangements suffisants et équipés

Les espaces de rangement se répartissent entre placards équipés (entrée et chambres) ou aménagement de locaux (cellier, buanderie...).



L'équipement des pièces d'eau (cuisines et salles de bain)

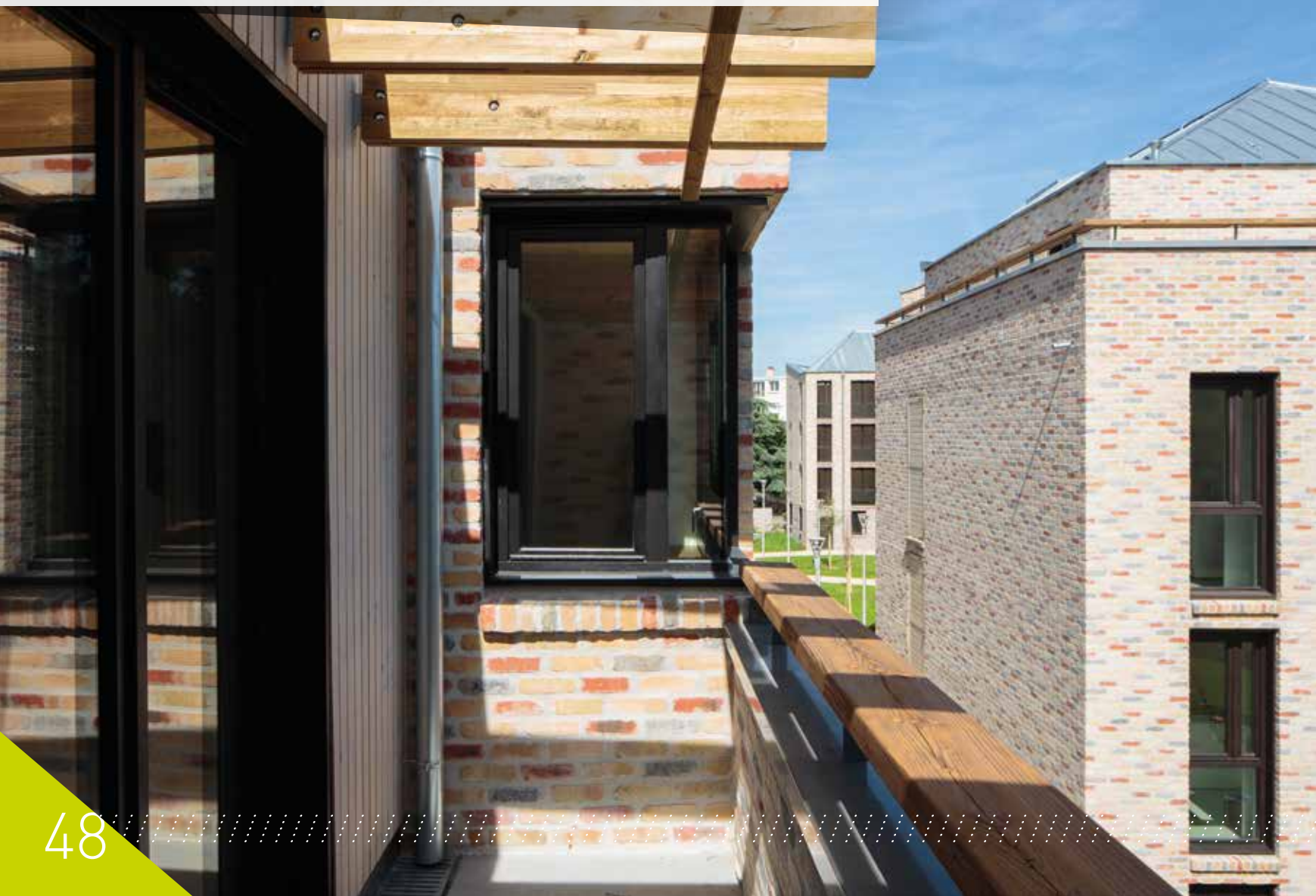
Les équipements sont conçus pour assurer leur durabilité, faciliter l'entretien et optimiser le confort du logement.



- 1 Genève Leclerc - La Courneuve - Revêtement des sols en carrelage
- 2 Les celliers d'étage - Churchill - Neuilly-sur-Marne
- 3 Le Corguillé - Neuilly-sur-Marne - Placard dans l'entrée
- 4 Gabriel Péri - Blanc-Mesnil - L'éclairage naturel des salles de bain est recherché
- 5 Genève Leclerc - La Courneuve

OFFRIR AUX LOGEMENTS DES PROLONGEMENTS EXTÉRIEURS

1



L'Office privilégie la réalisation d'un prolongement extérieur pour chaque logement (sous la forme de balcon, loggia ou terrasse) attribué de préférence au séjour ou séjour/cuisine et d'une configuration permettant un usage approprié par le locataire. Ces espaces sont équipés de garde-corps opaques ou translucides suffisamment occultants pour garantir leur intimité.



- 1 Churchill Neuilly-sur-Marne
- 2 Genève Leclerc - La Courneuve
- 3 Andréas - Stains
- 4 Les digues Pierrefitte - Protéger l'intimité des loggias des logements par une résille
- 5 Berthe Morisot - Montfermeil - Bandes plantées créant une protection visuelle des terrasses

CONSTRUIRE RESPONSABLE



« La prochaine conférence climat de l'ONU (COP21), visant à limiter à 2°C l'augmentation de la température terrestre, doit se tenir en Seine-Saint-Denis, territoire populaire identifié comme une de ces périphéries urbaines qui ont concentré une partie du tissu industriel... Ces quartiers sont trop souvent l'angle mort du débat sur la transition énergétique.

C'est là que la mobilité est la plus polluante...C'est également dans notre département, par la forme de la ville elle-même que la sensibilité aux épisodes climatiques extrêmes est la plus forte...C'est là que se concentrent les îlots d'habitat les plus dégradés et les logements passoières, là que la facture énergétique est la plus élevée. »

« Développer durablement la Seine-Saint-Denis »

Stéphane TROUSSEL, président du Conseil Général de Seine-Saint-Denis - Libération, 14-15/08/2014

L'Office public de l'habitat Seine-Saint-Denis s'inscrit pleinement dans la politique du Conseil Général en faveur du développement durable.

« Construire responsable » signifie pour L'Office privilégier les principes suivant :

• **La maîtrise des charges locatives (énergie, eau...)**

Orientation, compacité et isolation des bâtiments, éclairage

naturel des parties communes et salles de bain, mode de chauffage innovant et recourant aux énergies renouvelables gratuites (géothermie, chaufferie bois), dispositifs d'économie d'eau, choix des espèces végétales peu consommatrices d'eau.

• **La maîtrise des dépenses d'entretien et de maintenance**

Pérennité des matériaux (revêtement de façades, revêtement des sols et des murs des halls/circulations et pièces d'eau des logements...), robustesse des équipements...

• **Le confort et la santé des locataires** (confort d'hiver et d'été, nuisances de bruits, qualité de l'air) Isolation phonique des bâtiments, ventilations garantissant la qualité de l'air intérieur.

• **La réduction de l'impact environnemental** des opérations de construction en matière de consommation énergétique, de préservation des ressources et d'émission de gaz à effet de serre.



La baisse des charges dans le cadre du relogement est fondamentale pour garantir le maintien du reste à charge pour le locataire relogé.
L'Office

Maîtrise des **charges locatives** et **confort** des locataires



Conception

L'Office favorise les solutions « passives » plutôt que « technologiques » et donc une conception bioclimatique des bâtiments basée sur une utilisation des atouts environnementaux du site, avec des orientations privilégiées et des morphologies adaptées aux performances élevées demandées.

68 avenue du Général Leclerc, La Courneuve

Les logements sont orientés au sud.

Renoir, La Courneuve

Les orientations intéressantes (sud, est et ouest) sont favorisées par la disposition est-ouest des plots alors que le terrain s'étire du Nord au Sud.

Solutions énergétiques

Une couverture à hauteur de 30% au moins des besoins liés à la production d'eau chaude sanitaire et/ou chauffage est assurée par des énergies renouvelables ou par le recours à un réseau de chaleur faisant appel à des énergies renouvelables (panneaux solaires, géothermie, bois...).

L'Office encourage des moyens innovants en matière de mode de chauffage : La résidence « Winston Churchill » est dotée d'un système de chauffage géothermal propre à l'opération (réduction des consommations énergétiques de 40%, réduction estimées des émissions de gaz à effet de serre de 75%) et la résidence « Nougaro » est équipée d'une chaufferie au bois.

Équipements du bâtiment et du logement

Des équipements sont mis en place afin de réduire les charges locatives, favoriser les gestes éco-responsables et améliorer le confort des locataires :

- Détecteur de présence pour déclencher les lumières dans les parties communes.
- Robinets mitigeurs, limiteurs de débit, douchettes à turbulence, chasse d'eau 3/6 litres.
- Prise électrique commandée pour coupure des appareils avec veille
- Poubelle double dans les cuisines pour favoriser la collecte sélective

Les Terrasses, Stains

Un système de loggias « serres » est en cours d'expérimentation, comme solution innovante pour permettre le préchauffage du renouvellement de l'air, et donc des économies compensant une ventilation plus importante pour améliorer la qualité sanitaire de l'air dans les logements.

Ces loggias sont à ouverture modulable pour garantir le confort d'été.



Maîtrise des **coûts** **d'entretien** et réduction de l'impact sur **l'environnement**



Limitation des coûts d'entretien, de maintenance, gestion et fonctionnement

Pérennité des matériaux en revêtement de façades

Le choix de solutions pérennes est déterminant tant pour les façades, les aménagements extérieurs et les plantations que pour les revêtements de sols et murs et les équipements des parties communes ou des logements, pour permettre de garantir le bon état puis le remplacement à temps des matériaux et équipements.

George Sand, Stains

Briques, bois, béton matricé. Des matériaux utilisés pour leur pérennité.

Churchill, Neuilly-sur-Marne

Simplicité et robustesse des matériaux pour une durabilité.

Berthe Morisot, Montfermeil

Traitement en pierre banchée.

Réduction de l'impact environnemental des opérations de construction

Réduction des gaz à effet de serre

La maîtrise des charges et le confort des locataires s'inscrivent dans une démarche environnementale visant à minimiser l'impact des constructions sur l'environnement : préservation des ressources naturelles, limitation des transports et proximité d'approvisionnement, contenu énergétique des matériaux.

Lors des études d'approvisionnement énergétique, les aspects économiques d'investissement pour l'Office, les aspects environnementaux (réduction des gaz à effet de serre, etc.) pour la planète et la réduction des charges pour les locataires sont appréciés globalement pour favoriser les solutions les plus « responsables ».

Gestion des eaux de pluie

La conception de la gestion de l'eau pluviale favorise la récupération et l'infiltration des eaux de pluie (selon la perméabilité et les risques liés à la nature du sol).

Churchill, Neuilly-sur-Marne

Terrasses végétalisées.



CONSTRUIRE AVEC LES HABITANTS



R equalifier les grands ensembles, ou les quartiers en crise pour améliorer les conditions de vie de ses habitants, conduit à s'interroger sur leur place et leur rôle dans l'élaboration et la gestion du projet. L'un des enjeux visés est de restaurer la cohésion sociale car l'habitat est l'un des premiers supports de la citoyenneté. Aborder cette question implique d'une part de reconnaître aux habitants le droit d'être acteurs de leur cadre de vie et, d'autre part, de leur permettre d'investir celui-ci.

L'Office, soucieux d'améliorer en permanence les conditions d'habitat de ses locataires, intègre au sein de sa direction de maîtrise d'ouvrage un service de maîtrise d'œuvre sociale (MOS). Cette organisation originale permet notamment de rapprocher les services constructeurs des « utilisateurs ». Ce service a pour mission principale d'accompagner le relogement des locataires dans le cadre des démolitions-reconstructions ou des réhabilitations de leurs logements. L'Office y consacre beaucoup de moyens en rencontrant l'ensemble des locataires afin de recueillir leurs besoins et répondre le mieux possible à leurs attentes.

Il est conscient que l'attention portée au quotidien des habitants favorise leur implication dans les projets de reconstruction ou d'amélioration de leur logement et des espaces communs et extérieurs. Il a été constaté que davantage de participation conduit à une meilleure appropriation des espaces publics et privés avec moins de dégradation.

Par ailleurs, l'Office affiche des objectifs ambitieux d'insertion par l'économique sur ses chantiers. Elle représente 8% des heures de travail (contre 5% fixé par l'ANRU) afin de permettre aux habitants de bénéficier des opportunités de travail créées par les chantiers de construction et de réhabilitation. L'Office favorise également la mise en place d'un parcours qualitatif d'insertion alliant travail et formation et le recours à des entreprises d'insertion ou à des régies de quartiers comme à Stains.



Un accompagnement personnalisé dans le cadre du relogement

L'Office dispose d'un service en charge du relogement des locataires, le service de maîtrise d'œuvre sociale (MOS). Celui-ci est chargé de mener, préalablement, des enquêtes sociales d'occupation, d'assurer le suivi individualisé, d'effectuer des propositions et d'accompagner le locataire dans le processus de relogement (prise en charge du déménagement, etc).

Un lieu d'accueil et d'accompagnement des locataires relogés

L'Office a été sollicité, à la fin de l'année 2010, afin de développer un projet dans le cadre de l'expérimentation nationale « Accompagnement post-relogement des ménages » soutenue par l'ACSE, Agence nationale pour la cohésion sociale et l'égalité des chances, et le secrétariat du Comité Interministériel des Villes.

Une expérimentation locale « L'Atelier »

Un local dédié, nommée « L'Atelier », a été inauguré en janvier 2013, au cœur du quartier Braque-Balzac.

Des ateliers thématiques ont été mis en place pour sensibiliser les locataires à « l'appropriation de leur quartier, leur immeuble, leur logement ».

Des projets modifiés suite aux réunions de concertation

Genève Leclerc - La Courneuve

Des réunions de concertation avec les habitants du quartier ont été organisées en amont du projet, afin de tenir compte de leurs préoccupations en matière de préservation des vues et de reconstitution d'un jardin central.

Une centralité marquée par une aire de jeux d'enfants avec une accessibilité commune entre les bâtiments neufs et les bâtiments existants via le cœur d'îlot et la sente piétonne.





L'exemple de Pierre Feuillère à Noisy-le-Sec

Suite à un sinistre (explosion de gaz en 2007), l'Office a décidé d'inscrire la reconstruction des logements détruits dans un projet global d'aménagement en sollicitant l'avis des locataires. La démarche de concertation mise en œuvre a permis de faire émerger un diagnostic des usages, de mettre en valeur les qualités du site et de proposer des axes d'amélioration de la situation existante tout en projetant de nouvelles constructions.

- Balade urbaine avec le cabinet CUADD, spécialiste en concertation.
- La concertation en quelques chiffres :
 - 4 demi-journées de permanence dans un local sur site,
 - 1 réunion publique et 3 ateliers urbains,
 - 2 balades urbaines,
 - 1 participation régulière de 13 locataires à chaque atelier,
 - 46 personnes participant à une rencontre au moins.
- Réunion publique du 21/04/2011 en présence de M. Nédélec, Directeur général de l'Office et M. Rivoire, maire de Noisy le Sec

Des dispositifs d'insertion et partenariaux

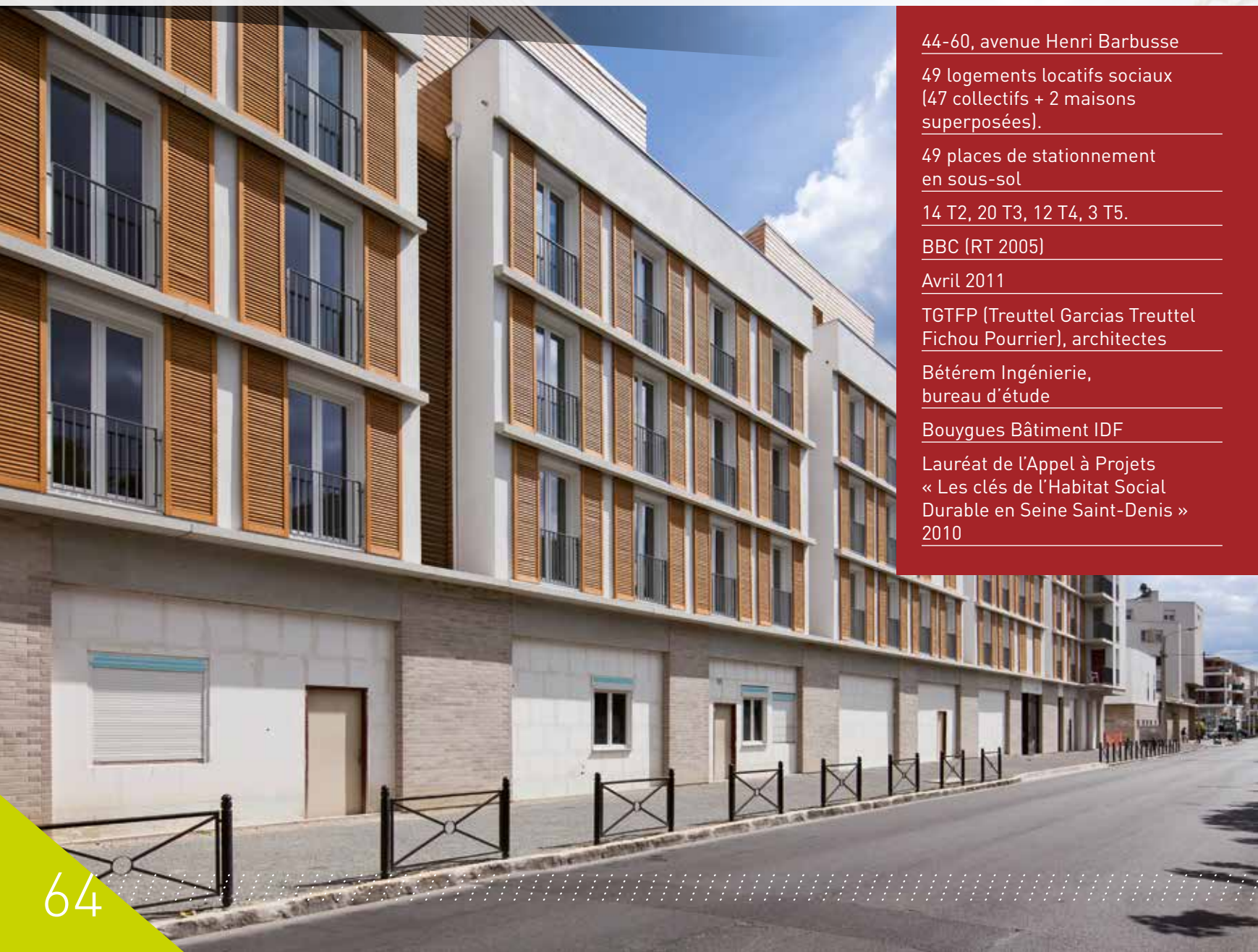
Proposé aux habitants en recherche d'emploi par le biais des missions locales, ils offrent la possibilité de travailler sur tous les chantiers de construction ou de réhabilitation. L'Office porte à 8 % le nombre d'heures relevant de l'insertion sur ses chantiers ANRU et même 15 % dans le cadre des démolitions.

Montée en partenariat avec la ville de Stains, la régie de quartier emploi des Stanois(es) en réinsertion afin d'effectuer l'entretien quotidien des cités Andréas et George Sand.

L'Office participe au financement des actions menées par la MOUS et la Maison de l'Habitat (MHAB) situées à Montfermeil. Ce dispositif de prévention vise à promouvoir des usages respectueux des investissements réalisés dans l'ANRU.



Gabriel Péri au Blanc-Mesnil



44-60, avenue Henri Barbusse

49 logements locatifs sociaux
(47 collectifs + 2 maisons
superposées).

49 places de stationnement
en sous-sol

14 T2, 20 T3, 12 T4, 3 T5.

BBC (RT 2005)

Avril 2011

TGTFP (Treuttel Garcias Treuttel
Fichou Pourrier), architectes

Bétérem Ingénierie,
bureau d'étude

Bouygues Bâtiment IDF

Lauréat de l'Appel à Projets
« Les clés de l'Habitat Social
Durable en Seine Saint-Denis »
2010

Implanté à l'alignement de voies existantes, l'opération de 49 logements se développe autour d'un jardin arboré et se raccorde naturellement au tissu urbain avoisinant. Les logements sont répartis en deux ensembles séparés par le passage public Berteaux : deux bâtiments collectifs en « L » dégageant une placette publique constitués de plots accolés et deux maisons individuelles groupées.

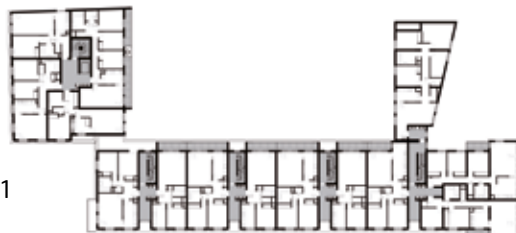
Les hauteurs modestes des immeubles et le découpage des derniers niveaux dialoguent avec le paysage proche. Des articulations singulières sont recherchées afin d'enrichir la composition. Ainsi la petite place à l'angle des deux rues est bordée de façades discrètes, rehaussées d'agencements particuliers : halls vitrés, en transparence vers le jardin intérieur, balcons et larges fenêtres. Les parties communes, escaliers et paliers, sont éclairées naturellement.

Les appartements sont tous traversants ou à double orientation. De larges balcons filants au sud offrent des vues sur le jardin. Sur l'avenue, au troisième et quatrième étage, les grands appartements en duplex sont dotés de terrasses en plein ciel.

La présence de 605 m² de commerces est un élément d'intégration urbaine et de mixité fonctionnelle. Le grand jardin en cœur d'îlot offre aux locataires un espace de tranquillité et de détente.

Une forte cohérence architecturale est présente dans ce projet grâce à la trame régulière de l'ensemble, au soubassement composé de briquettes brunes commun aux trois immeubles, et au traitement épuré des façades.

L'opération « Gabriel Péri » est la première réalisation de logements locatifs sociaux « BBC » de l'Office et du département de la Seine-Saint-Denis.



Plan étage courant R+1

Genève Leclerc à La Courneuve



Rue de Genève,
avenue du Général Leclerc

77 logements locatifs sociaux

77 places de stationnement boxées
en sous-sol (sur 4 demi-niveaux)

Label BBC (RT 2005)

Janvier 2013

Brenac Gonzalez architectes
et associés

Bérim, BET

Bouygues Bâtiment Habitat
Social IDF

Lauréat de l'Appel à Projets
« Les clés de l'Habitat Social
Durable en Seine Saint-Denis »
2013

Constituée d'un ensemble de 77 logements locatif sociaux et d'un parking boxé en sous-sol, l'opération Genève-Leclerc s'inscrit dans le cadre du renouvellement urbain de la Courneuve participant au relogement de familles issues de l'immeuble Debussy dans la « Cité des 4000 ». Son emplacement privilégié, en entrée de ville, dans la ZAC De la Tour, fait de cette opération, un repère urbain. Une fiche de lot établie par les architectes S et L Goldstein fixe les prescriptions et recommandations urbaines et architecturales du projet de construction. Pour concilier forte densité et « politesse » envers les bâtiments existants « Braque », le projet se découpe en 4 immeubles plots échelonnés de R+4 à R+9 dont l'implantation par leur emprise limitée au sol, ménage une perméabilité de la parcelle, dégagant des perspectives variées vers le cœur de l'îlot et préservant les vues des bâtiments existants (à réhabiliter). Les espaces verts et de jeux sont préservés au maximum, reconstitués et partagés entre anciens et nouveaux habitants.

La limitation des débords de parking par la mise en œuvre de 4 demi-niveaux) a permis de dégager des zones de pleine terre pour aménager ces espaces d'agrément. Une sente piétonne publique à travers l'opération permet d'éviter le contournement de l'îlot facilitant les flux notamment vers les transports (arrêt de bus) et favorisant les échanges avec les espaces publics environnants, tout en donnant à voir le cœur d'îlot végétalisé.

Les volumétries diversifiées des 4 immeubles s'adaptent à la géométrie de l'emprise foncière et garantissent par les gradations progressives de leurs échelles (du R+4 au R+9) un ensoleillement optimisé de l'ensemble de l'îlot et des vues multiples pour les logements. Ceux-ci d'une grande variété typologique bénéficient de prolongements extérieurs et proposent des cuisines suffisamment grandes pour y manger. L'expression architecturale faite de jeux d'assemblages volumétriques, de percements aléatoires, de volumes sculptés en attique, de balcons et de loggias colorées confère une identité commune à cet ensemble, confortant le sentiment d'appartenance à une même résidence urbaine.

La démarche de développement durable a mis l'accent sur la qualité thermique de l'enveloppe (rupteurs et béton isolant) et le choix des matériaux mis en œuvre.



Renoir à La Courneuve



Rue du 17 octobre 1961

97 logements locatifs sociaux

59 places de stationnement
en sous-sol

1 T1, 25 T2, 32 T3, 29 T4, 10 T5

Label HPE 2000

Mars 2009

Germe & JAM, Patrick Germe et
Philippe Chavanes, architectes

Didier et Alice Sancey, plasticiens
(conception couleur avec
germe&JAM)

Igrec Ingenierie, BET

Hervé SA, entreprise générale

Lauréat de l'Appel à Projets
« Les clés de l'Habitat Social
Durable en Seine Saint-Denis »
2010

Située sur l'emplacement de l'ancienne barre Renoir, cette opération s'inscrit dans le projet de renouvellement urbain de la Cité des 4000 à la Courneuve. Elle constitue l'une des premières opérations de reconstruction du quartier en bordure d'une nouvelle voie traitée en promenade, la rue Renoir, destinée à relier le tramway et désenclaver le quartier.

Le projet cherche à fonder une échelle résidentielle nouvelle autour d'une typologie d'immeubles à cours ouvertes tout en s'appuyant sur l'existant. Alignés sur le haut pignon de la barre existante de 12 étages, 4 immeubles plots R+6 définissent 3 cours jardins ouvertes visuellement sur le nouvel espace public. Celui-ci est rythmé par de grandes « colonnes » de terrasses en porte à faux qui se projettent dans la canopée du double alignement d'arbres du mail Renoir.

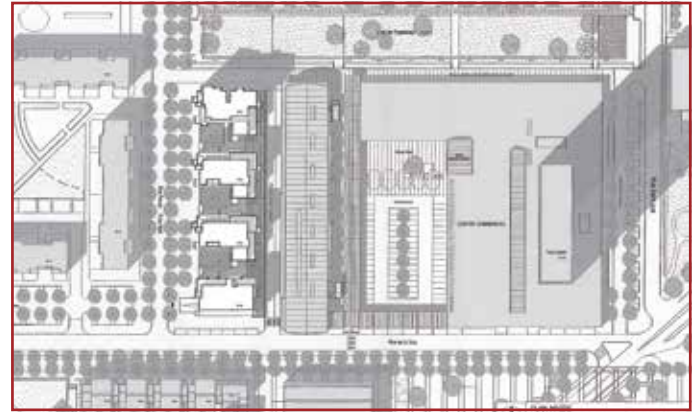
Chaque cour jardin présente une unité et une autonomie de fonctionnement résidentiel.

Le parcours d'accès au logement se fait à partir de la cour d'entrée qui est prolongée par des cages d'escaliers extérieures, grandes failles colorées permettant l'éclairage naturel des parties communes.

Ouvert sur la rue et sur la cour, chaque logement bénéficie d'une double ou triple orientation. Des duplex occupent les rez-de-chaussée en rapport au sol le long de la mitoyenneté, et les parties hautes en rapport au ciel.

L'architecture des façades répond à l'organisation interne des logements par une opposition entre façades « extérieures » sur la rue Renoir et sur la mitoyenneté, et façades « intérieures » sur cours (façade nord et sud) cours structurées par un jeu de panneaux colorés (ayant fait l'objet de longues études de colorimétrie) et de volets coulissants.

L'opération Renoir a obtenu les labels HPE (Haute performance énergétique) et Habitat et Environnement (profil A - respect de tous les termes). La recherche de performances énergétiques, la pérennité des matériaux ainsi que de la réduction des charges des locataires (mise en œuvre de dispositifs économes en d'eau) ont guidé les choix.



Berthe-Morisot à Montfermeil



Rue Berthe Morisot

160 logements locatifs sociaux
en deux tranches (119 + 41) et 90
logements réhabilités

128 (96 + 32) places de
stationnement en sous-sol

Deux équipements publics : La
« Maison des services publics » et
un centre de PMI

Label HPE 2000

Tranche Réhabilitation : Mars
2010 / Tranche 1 : Janvier 2011 /
Tranche 2 : Juillet 2014

Vincen Cornu Architecture

Arcoba, BET

Entreprise générale pour le
programme neuf : Brézillon

Entreprise générale pour le
programme de réhabilitation : GTM
Bâtiment

Amorcée en décembre 2004 par la signature d'une convention ANRU, la restructuration résidentielle des îlots Berthe Morisot contribue à la transformation de la cité des Bosquets, construite par l'architecte Bernard Zehrffuss en 1965, ainsi qu'au désenclavement du quartier dans le cadre plus vaste du Projet de Rénovation Urbaine de Clichy-Montfermeil.

Le projet associe une démolition-reconstruction et une réhabilitation sur un même site. Les enjeux de cette opération sont la valorisation du quartier à travers la création d'unités résidentielles autour des deux coeurs d'îlots (courées) et leur articulation avec l'existant. Ils visent aussi la diversification des typologies de logements.

À partir du plan masse défini par l'Atelier Germe et Jam, l'équipe de Vincen Cornu a joué sur la diversité des volumétries et imaginé trois familles de constructions neuves qui viennent se raccorder aux barres réhabilitées.

Le programme associe des typologies de logements en « L » ou « T » (traversants).

Les espaces intérieurs offrent une séquence d'espaces - entrée, salon, cuisine - qui s'ouvrent les uns sur les autres et se prolongent par un balcon conçu comme une véritable pièce extérieure. Entre la cuisine et le salon un espace intermédiaire peut être utilisé comme salle à manger.

Les aménagements extérieurs proposent un « paysage intérieur » de cours, allées et jardins qui accompagnent le parcours du résident depuis l'avenue Berthe Morisot jusqu'au logement.

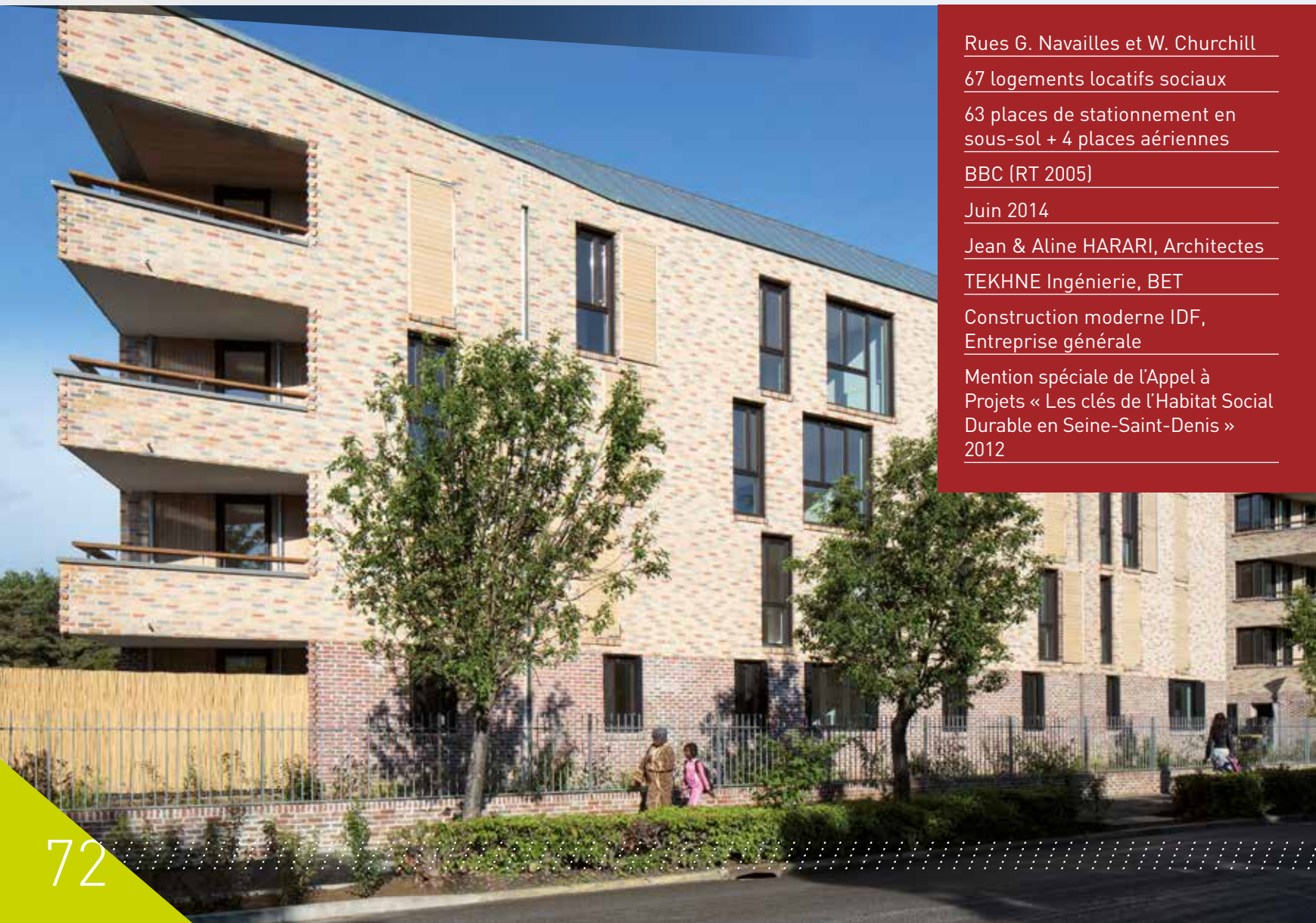


Plan d'étage courant



Winston-Churchill

à Neuilly-sur-Marne



Rues G. Navailles et W. Churchill

67 logements locatifs sociaux

63 places de stationnement en
sous-sol + 4 places aériennes

BBC (RT 2005)

Juin 2014

Jean & Aline HARARI, Architectes

TEKHNE Ingénierie, BET

Construction moderne IDF,
Entreprise générale

Mention spéciale de l'Appel à
Projets « Les clés de l'Habitat Social
Durable en Seine-Saint-Denis »
2012

L'opération « Winston Churchill » participe au relogement des locataires de la tour Versailles appelée à être démolie dans le cadre du projet de renouvellement urbain du quartier des Fauvettes. Les 67 logements du programme s'inscrivent dans un projet architectural d'échelle modeste, à la volumétrie sobre et travaillée. Les architectes Jean et Aline Harari ont proposé une mixité typologique avec une dégressivité des gabarits, depuis les collectifs qui marquent l'alignement sur l'avenue Winston Churchill jusqu'aux maisons superposées qui s'inscrivent dans le cœur d'îlot et dans une lanière étroite bordant les franges parcellaires, tandis qu'une unique maison individuelle appuie l'angle nord-est du site.

L'implantation des bâtiments ouvre une large perspective sur le cœur de la parcelle et permet d'articuler les espaces extérieurs autour d'un vaste jardin communautaire.

L'architecture met en œuvre des matériaux pérennes (briques de terre cuite), économes en entretien, et qui expriment clairement le caractère domestique du programme, tout en assurant une homogénéité d'expression qui unifie l'ensemble. Les parties communes sont généreuses (caractère traversant) et entièrement vitrées. S'adressant aux petits ménages comme aux grandes familles, le projet propose une offre diversifiée de logements. Une organisation fluide en plan et ouverte sur un prolongement extérieur, terrasse ou balcon, ainsi qu'une double orientation, ont été recherchés. Dans le cadre de la démarche de développement durable, l'accent a été porté en particulier sur :

- une solution très performante en matière de réduction des charges de chauffage et d'ECS (géothermie locale : puits d'extraction et de ré-injection dans l'emprise du terrain et pompes à chaleur eau/eau)
- une solution de façade innovante, très performante thermiquement et économique mixant isolation répartie et isolation par l'intérieur avec parement en mur brique, agrafé sur vide d'air.
- des matériaux de qualité et pérennes (toiture zinc, brique, menuiseries en bois « keboni » et chêne).



Îlots Canal aux Pavillons-sous-Bois



Avenue de Rome, jusqu'au bâtiment dit « La Colonie de La Villette »

67 logements locatifs sociaux
+ 33 logements en accession sociale à la propriété

Opération locative : 66 places de stationnement en sous-sol
+ 1 place aérienne

Opération en accession : 33 places de stationnement en sous-sol

RT 2012

Chantier en cours – Opération en conception-réalisation

ARC/PÔLE, Architectes

Y INGENIERIE, BET

ZUB, Entreprise générale

C'est dans le secteur de l'ancienne zone d'activités de la Poudrette bordant la rive nord du canal de l'Ourcq que s'insère l'opération. Les enjeux du projet sont, à travers la mutation du secteur, de reconquérir et de mettre en valeur les berges du Canal, vecteur emblématique de la requalification engagée, tout en reconstituant l'offre de logements de la cité de la Poudrette appelée à être démolie.

À partir du plan masse coordonné par l'équipe d'architectes-urbanistes Daquin et Ferrière, le projet développe une variété typologique (maisons superposées et logements collectifs) tout en instaurant une véritable fluidité entre les différentes échelles.

Le bâti s'échelonne ainsi progressivement depuis une typologie pavillonnaire le long du canal, jusqu'aux épannelages les plus hauts, à l'arrière de la parcelle, construisant une ligne de ciel souple et variée. Le projet exploite le maillage d'espaces publics ouverts sur le canal et la topographie du terrain. Places, sentes et cours, sont ainsi autant de dispositifs permettant de relier les îlots bâtis, qui se conjuguent avec une réflexion sur la profondeur de l'îlot où discontinuités, retraits, percées et perméabilités visuelles construisent le paysage.

Les logements, de conception classique, privilégient l'orientation, les vues et la lumière naturelle. Chacun, individuel ou collectif, est doté d'un prolongement extérieur, terrasse ou balcon et d'une cave pour quelques maisons individuelles.



Plan de logement niveau R+1-Lot B

Pasteur-Europe à Pierrefitte-sur-Seine

6-8 Boulevard Charles De Gaulle

55 logements locatifs sociaux

55 places de stationnement en
sous-sol

BBC RT 2005 (27 logements) et
THPE Enr (28 logements)

Chantier en cours

BABLED - NOUVET - REYNAUD,
Architectes

EVP INGENIERIE, BET structure ;
CFERM, BET fluide ; Franck
BOUTTE CONSULTANTS, BET
environnement ; BUREAU MICHEL
FORGUE, économiste

ZUB, Entreprise générale

L'opération est réalisée dans le cadre du projet d'aménagement global du secteur dit « ZAC Briais-Pasteur » qui doit permettre de redynamiser le centre ville de Pierrefitte en parallèle de l'arrivée du tramway T5. À travers ce programme il s'agit de reconstituer sur un autre site une offre de logements destinée à une partie des habitants de la Cité des Poètes.

Le projet s'inscrit dans un îlot avec façade urbaine sur le boulevard Charles de Gaulle, où il s'insère en proposant un front bâti sur rue et en s'adaptant finement à la découpe parcellaire, en dépit d'une occupation relativement dense du terrain. Une venelle distribue le cœur de l'opération et structure le plan masse selon un axe nord-sud, initiant un réseau de liaisons piétonnes en continuité avec les venelles et passages existants.

Les 55 logements sont répartis dans 6 petites unités, d'un gabarit homogène, adapté au site et à l'environnement. Les architectes ont fait le choix de jouer sur le rapport entre la simplicité des volumes, creusés de loggias, l'échelle modeste des bâtiments, l'écriture des façades et la qualité des matériaux mis en œuvre (brique de terre cuite, bois, béton lasuré) pour proposer une architecture affichant le caractère domestique du programme. Une unité de traitement, en particulier des matériaux, a été recherchée pour l'ensemble du projet.

50 logements sur 55 ont au moins une double orientation. La majorité de ces logements, du T2 au T5, sont traversants et bénéficient de loggias offrant un prolongement extérieur.



Plan de logement T3 -
1^{er} étage bâtiment E



Marcel Andréas à Stains



2, 4 et 6 avenue Aristide Briand /
39, 41 et 43 rue Michel Rolnikas /
du 3 au 17 rue Auguste Dewaele

73 logements locatifs sociaux
+ Un local associatif en RDC.

75 places de stationnement en
sous-sol

H&E profil A + BBC + (RT2005)

avril 2014

BADIA – BERGER, Architectes

Bethac - Scyna 4 / JC Campion,
BET

Richard Arnou, conception paysage

Bouygues Habitat Social,
Entreprise générale

L'îlot Andréas bénéficie d'un emplacement stratégique dans le plan de la ville en tête de pont du grand quartier pavillonnaire de l'Avenir et le long d'une future coulée verte. Le bâti avoisinant apparaît hétérogène, composé de pavillons, d'un commissariat récent, d'immeubles de logements du 20^e siècle et de la cité des Guignetières (ensemble des années 1950-60, patrimoine de l'Oph93). Le projet propose de compléter ce petit morceau de ville en harmonisant les éléments existants et disparates et de finir l'îlot dans le prolongement du plan-masse des Guignetières.

L'opération comprend 46 logements collectifs avec un local d'activités implanté en rez-de-chaussée et 28 logements intermédiaires intégrant de grands logements.

Les constructions expriment une gradation du collectif vers le pavillonnaire et s'enroulent autour d'un cœur d'îlot intime, destiné à la fois aux prolongements extérieurs des logements et à des usages collectifs. Les arbres existants ont été conservés au maximum.

À l'extrémité est de l'aile Briand des retraits successifs dégagent des terrasses pour les logements d'étages permettant d'établir un rapport des masses bâties avec les Guignetières.

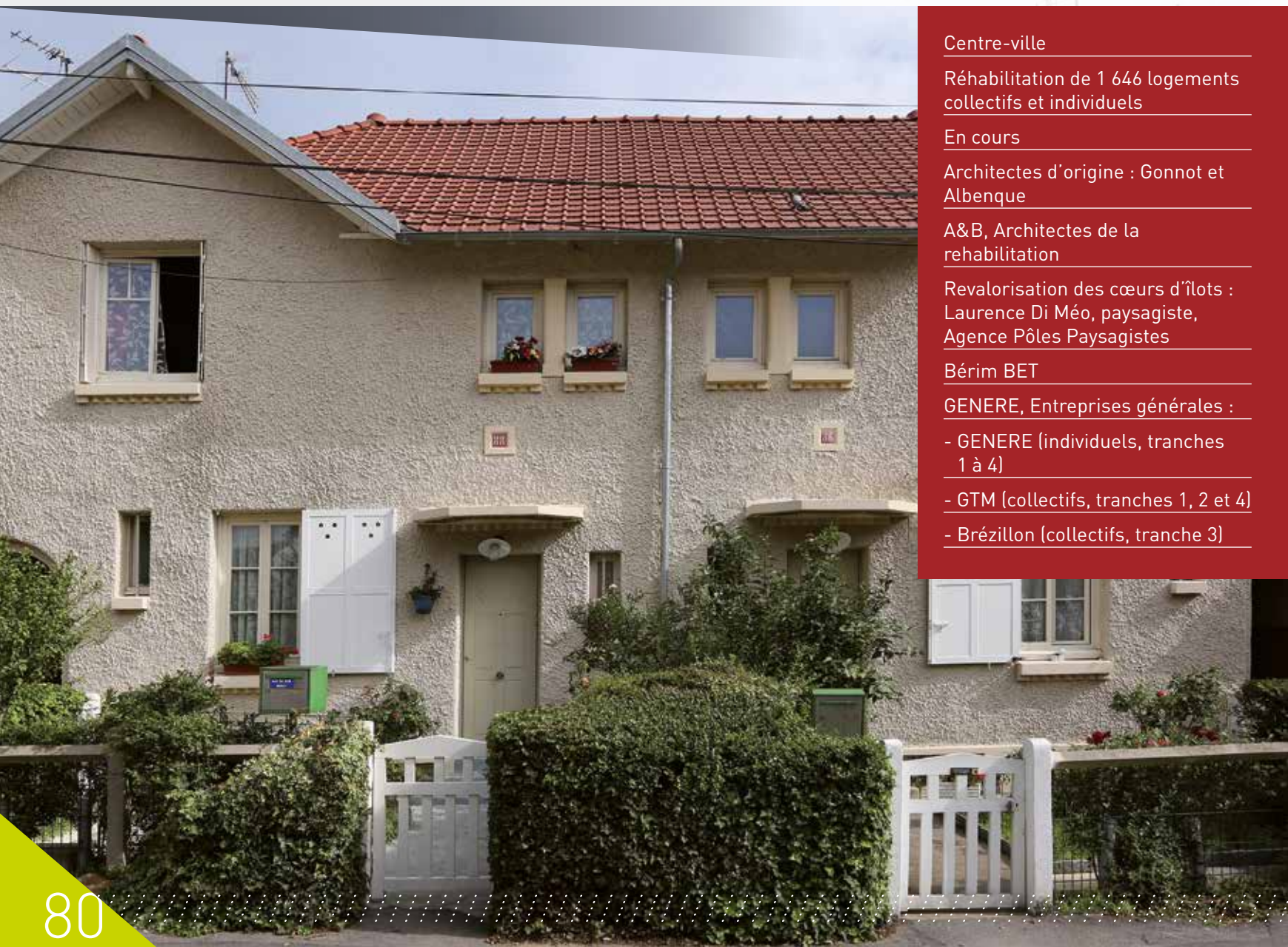
Un soin particulier est apporté aux parties communes notamment le vaste hall traversant entre avenue et jardin qui dessert les logements collectifs.

L'écriture architecturale s'attache à proposer des détails et mise en œuvre de qualité à partir d'éléments de modénature simples et en nombre volontairement limité.



Plan d'un logement R+1

Cité Jardin à Stains



Centre-ville

Réhabilitation de 1 646 logements collectifs et individuels

En cours

Architectes d'origine : Gonnot et Albenque

A&B, Architectes de la réhabilitation

Revalorisation des cœurs d'îlots : Laurence Di Méo, paysagiste, Agence Pôles Paysagistes

Bérim BET

GENERE, Entreprises générales :

- GENERE (individuels, tranches 1 à 4)
- GTM (collectifs, tranches 1, 2 et 4)
- Brézillon (collectifs, tranche 3)

La cité - jardin de Stains, construite entre 1921 et 1933, par les architectes Gonnot et Albenque, est réalisée à l'initiative de l'Office public d'habitations à bon marché du département de la Seine, présidé par Henri Sellier.

Elle occupe une position centrale dans la ville entre le Clos-Saint-Lazare et le quartier de la Mairie. La cité jardin présente une qualité et une variété du traitement architectural avec une richesse formelle remarquable. Elle est inscrite au titre des sites pittoresques.

Construite sur le principe d'un urbanisme social - affirmation d'intégrer les habitations et les voiries aux espaces verts publics et privés, la cité jardin compte 1 646 logements associant pavillons et immeubles collectifs et s'inscrit dans une programmation pluriannuelle de réhabilitation, initiée depuis 2003 par l'Office.

Cette opération ambitieuse de réhabilitation poursuit plusieurs objectifs : une mise aux normes de sécurité et de confort actuels des logements, une restauration minutieuse l'enveloppe des bâtiments pour remettre en valeur leur qualité architecturale exceptionnelle, et une requalification des abords, des clôtures, des édicules, des resserres, et également des circulations, des espaces verts, et des cœurs d'îlots.

Les travaux, contraints par une intervention en site occupé, se sont déroulés dans un dialogue régulier avec l'architecte des bâtiments de France (ABF).



PLAN PROJET ILOT N°1 AGENCE POLES, paysagistes



Cité jardin au Pré Saint-Gervais



Réhabilitation de 648 logements collectifs en trois tranches : en cours

Architecte d'origine : Felix Dumail

Equipe de maîtrise d'oeuvre de la réhabilitation: A&B Architectes et BET BERIM

- 1^{ère} tranche : Îlot Stade - Travaux réalisés par l'entreprise générale GTM
- 2^{ème} tranche : Îlot Henri Sellier - Appel d'Offres Entreprises en cours
- 3^{ème} tranche : Îlot Danton-Faidherbe - Études à lancer

Implantée au sud de la commune, proche du centre ville et de la Porte des Lilas, la cité-jardins, comprend 4 îlots réalisés en deux périodes par l'architecte Felix Dumail. Les îlots « Stade », « Henri Sellier » et « Faidherbe-Danton » construits au début des années 1930 totalisent 648 logements de type HBM. La cité-jardins comprend également 73 logements en pavillons (dont 64 appartient à l'Oph93) au cœur de l'opération, qui ont déjà été rénovés.

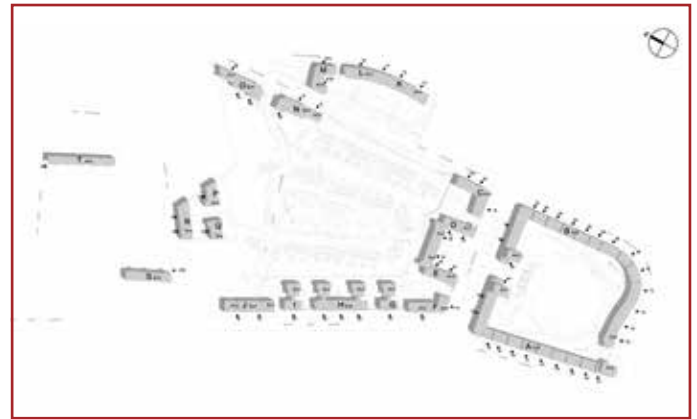
Cet ensemble dispose également de deux équipements (le groupe scolaire Jean Jaurès et un stade) et de commerces, regroupés autour de la place Séverine et de l'avenue Jean Jaurès.


En tant que propriétaire de cet ensemble, l'Office a engagé une réhabilitation des 648 logements en site occupé. La réhabilitation de la cité-jardins, inscrite au titre des sites, est un enjeu important à plus d'un titre.

Plusieurs phases de travaux sont prévues, comportant le ravalement des façades, la modernisation des parties communes et des logements ainsi qu'une réhabilitation lourde permettant d'intégrer plusieurs logements PMR.


Les façades, variées, témoignent d'une très grande maîtrise de la mise en œuvre de la brique, du béton et des enduits aussi bien que de la composition. Les ornements alliant la préciosité des décors à la fonctionnalité des détails, se conjuguent à la présence d'éléments tels les balcons, loggias, oriels, de formes différentes, en angle ou au milieu des façades pour composer un ensemble remarquable.

Les enjeux de la réhabilitation sont de restaurer avec respect ce site patrimonial tout en y intégrant les nouvelles normes tant en confort qu'en amélioration thermique des logements.





L'Office tient à remercier les architectes, les urbanistes, les photographes,
les aménageurs, les collectivités locales qui ont contribué à la réalisation de cette exposition.



ANNTS



10, rue Gisèle Halimi
Boîte postale 72
93002 Bobigny Cedex
Tél. 01 48 96 52 00
www.oph93.fr

ASSE