

Architecte : Catherine Dormoy architecte

Maître d'ouvrage : ADOMA (ex Sonacotra)

Adresse : 36-38 bd de l'Yerres, 91100 Evry,
52.600 habitants (source INSEE)



Un coeur d'îlot planté © Rousselot

Située sur un terrain contraint par la présence de l'autoroute, d'une ligne à haute tension et d'un gazoduc, la résidence sociale Elsa Triolet marque par un jeu de volumétrie l'entrée de ville d'Evry, côté quartier des Aunettes. L'architecte se libère des contraintes d'un programme basé sur la répétition par la fragmentation des bâtiments associée à une alternance de matériaux : la brique rouge en parement et le bardage métallique gris.

Programme : 280 logements dont 110 chambres, 92 studios, 53 T1 bis, 25 logements pla, locaux communs, 1 logement de fonction

Date de livraison : 1999

Surface : 9300 m²

Coût de l'opération : 5 900 000 € HT



UNION
RÉGIONALE
DES CAUE
D'ÎLE-DE-FRANCE

À l'origine de cette opération de résidence sociale, une prospection foncière dans le cadre d'une zone en développement en entrée de ville dans le quartier des Aunettes à Evry au début des années 90.

La parcelle, un terrain vague, est achetée à la ville par Adoma, ex Sonacotra. Si à l'origine, Adoma logeait essentiellement des travailleurs venus d'Algérie, Adoma a désormais pour mission d'accueillir et soutenir tous ceux et celles qui traversent des difficultés et ne trouvent pas leur place dans le logement social traditionnel.

Diverses étapes marquent l'élaboration du programme, dont une résidence étudiante pour le CNAM d'Evry qui à terme, s'installe sur une parcelle voisine. La programmation d'une résidence sociale est créée de fait par le décret du 23 décembre 1994, établissant un nouveau type de logement-foyer dénommé «résidence sociale» destiné aux personnes ou aux familles qui éprouvent des difficultés particulières pour accéder à un logement. Sont concernés notamment les jeunes de 18 à 26 ans et les étudiants dont le statut permet à la maîtrise d'ouvrage Adoma, de pratiquer une politique d'accueil autre que les anciens travailleurs migrants, à hauteur de 20%.

Un concours sur esquisse est lancé en 1995 pour deux cent cinquante chambres, remporté par Catherine Dormoy architecte. Le programme est orienté vers une densification du site mais avec un nombre contrôlé de logements. Par un travail sur la petite unité de vie, par des espaces collectifs réduits, la résidence sociale rompt, d'un point de vue programmatique, avec le foyer traditionnel première génération et les traumatismes qu'il a engendrés aussi bien socialement, culturellement que d'un point de vue gestionnaire. Cependant, Adoma s'engage dans la densité qui permet d'une part de rentabiliser le site mais aussi l'opération. D'un point de vue social, le programme est ciblé pour une population jeune et des anciens travailleurs migrants. Le chantier est livré en 1999.

La parcelle, située en entrée de ville, a l'avantage d'être régulière, de composer un îlot ouvert sur ses quatre faces et d'être bordée à l'est par un boulevard desservant l'entrée de ville. Elle révèle néanmoins de nombreuses contraintes



Vue aérienne © Google Earth



Façade de la cafétéria et du jardin intérieur © Rousselot

notamment en matière acoustique : elle est bordée à l'ouest par l'autoroute A6, protégé par une butte, sous une ligne à haute tension. Au nord, le terrain est limité par une zone non aedificandi de vingt mètres due au passage d'un gazoduc, dont l'existence se révélera en cour d'étude, obligeant alors le projet à se resserrer. Il s'ouvre au sud sur une parcelle avec un central EDF.

Par ailleurs, comme pour toute réalisation sur Evry, le POS impose la brique.

De même, la ville, dont le partenariat est très serré avec Adoma, la résidence sociale étant un outil municipal, souhaite marquer de manière significative l'entrée de ville avec un R+6 minimum, puis maximum. La volonté de montrer Evry depuis l'autoroute et une densification du territoire est présente. À terme, cette volonté a provoqué un retournement du bâtiment sur la parcelle. Enfin, le bâtiment doit assurer la transition entre le pavillonnaire et le collectif dense, avec un alignement sur rue.



Angle et rapport d'échelle © Christelle Lecoer

Catherine Dormoy propose par une implantation en U sur la parcelle, le bâtiment s'ouvrant sur un jardin en cœur d'îlot, de recomposer un morceau de ville. Cette implantation permet de protéger le cœur d'îlot lumineux des nuisances de l'autoroute, d'y ouvrir les espaces communs et de prolonger par des balcons les logements. Elle cherche aussi à marquer une séparation entre la résidence sociale et la résidence locative.

La volumétrie générale est simple. Catherine Dormoy évite les travers d'un programme répétitif par sa fragmentation en plusieurs bâtiments qui, associée à la création de diverses adresses, gère la densité programmatique. La résidence Elsa Triolet est la résidence la plus importante d'Evry. Les hauteurs de bâtiments répondent aux contraintes acoustiques. Les sections sur autoroute ne s'élèvent pas au-dessus de R+5 pour ne pas dépasser les trente-cinq db.

Le long du boulevard, comme partout dans le projet, les façades évitent la répétition par un jeu de tailles et formes des fenêtres associé à une alternance et une opposition entre la brique rouge en parement et le métal gris. Ainsi, chaque façade est différente et se démarque soit par une dimension de baie très carrée, soit par une forme très allongée. L'occultation se fait par volets roulants blancs. Le rez-de-chaussée se singularise par l'emploi sur les espaces techniques d'un rideau de tubes métalliques. Certaines chambres pour les personnes à mobilité réduite y sont proposées et ouvrent sur le jardin.



Façade sur le boulevard de l'Yerres © Rousselot

Le bâtiment s'élanche au niveau de l'entrée et crée un porche qui dirige vers le jardin, le hall, la cafétéria et permet le long du boulevard de percer l'îlot visuellement et physiquement. La cafétéria, véritable puits de la résidence, est accessible depuis tous les bâtiments, par des coursives extérieures protégées. Elle s'ouvre sur trois façades et s'exprime par une excroissance en zinc avançant dans le jardin. L'agence a collaboré avec un paysagiste. La butte a été plantée, de même que le cœur d'îlot, véritable petit parc urbain. Un parking de cent places complète l'ensemble paysager.

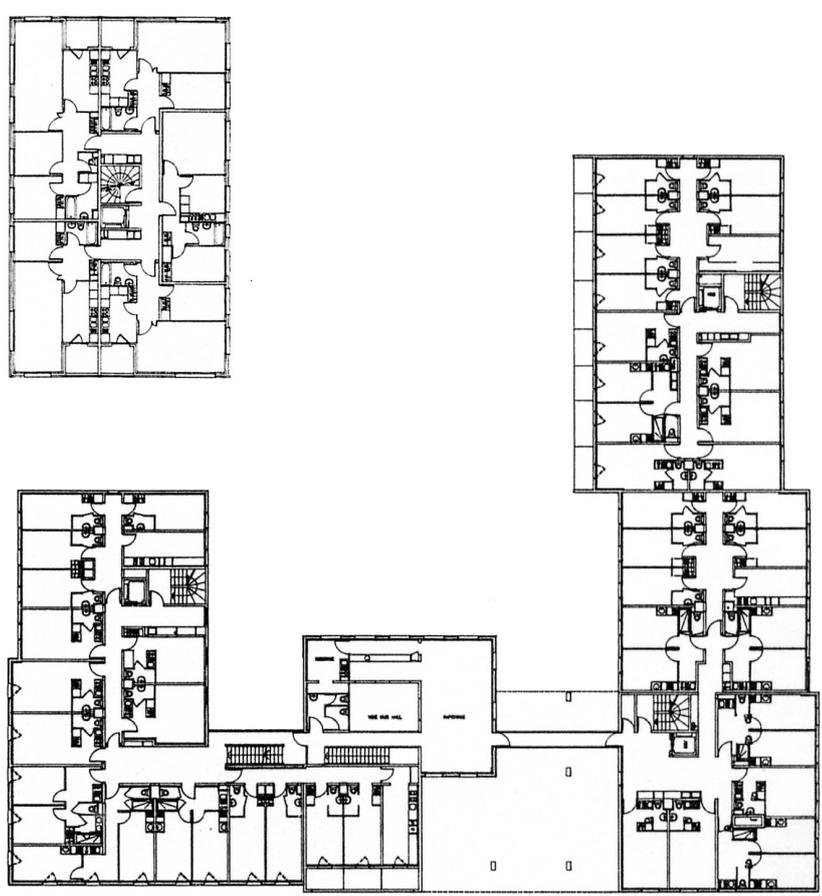
En ce qui concerne les usages et les modes de vie de la résidence, Adoma s'est interrogé sur l'unité de vie et le «tout collectif». Les espaces communs sont regroupés au premier étage, desservis par tous les escaliers et protègent les espaces privatifs des chambres par des espaces tampons. Les circulations verticales (quatre cages d'escaliers et trois ascenseurs) et horizontales sont réduites au maximum par la fragmentation du programme en blocs. Elles s'ouvrent sur l'extérieur et bénéficient d'une prise de lumière naturelle. Les circulations horizontales s'agrandissent quant à elles en espace salon.

L'intérieur du foyer s'organise en trois typologies qui se superposent dans un souci de rationalité du projet : des T1 en unité de vie profitant des cuisines communes, des T1 en studio, des T1 bis de 32 m². Les petites unités comprennent une ou deux chambres avec une cuisine et salle de bains communes. Quand les logements profitent du cœur d'îlot, ils ont un balcon.

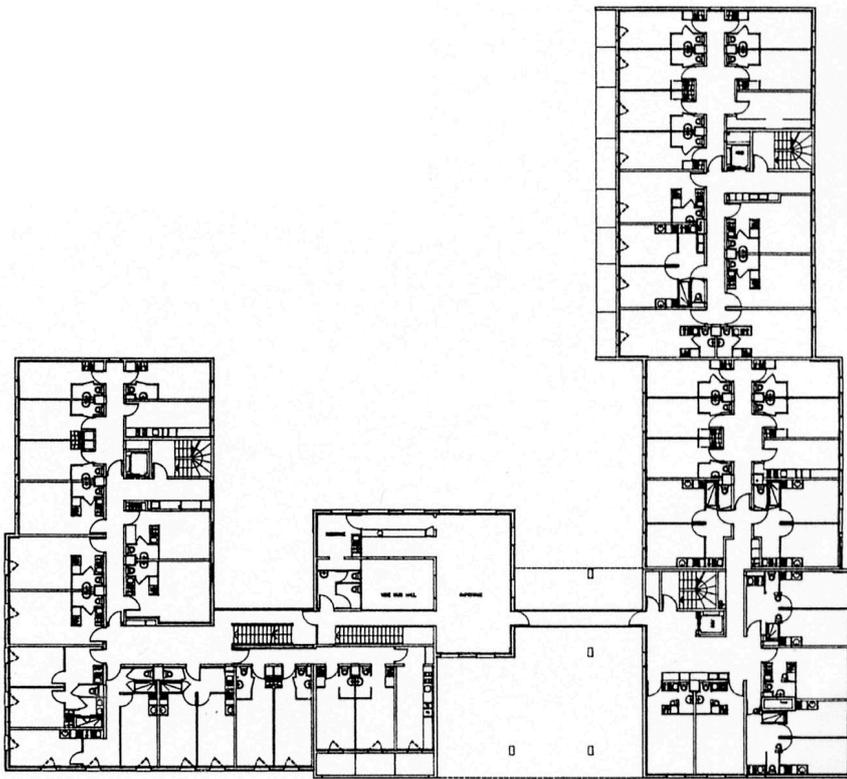
Les appartements locatifs sont organisés dans un bloc cubique de cinq étages qui ferme l'îlot au sud. Tous les appartements bénéficient d'une loggia vitrée.



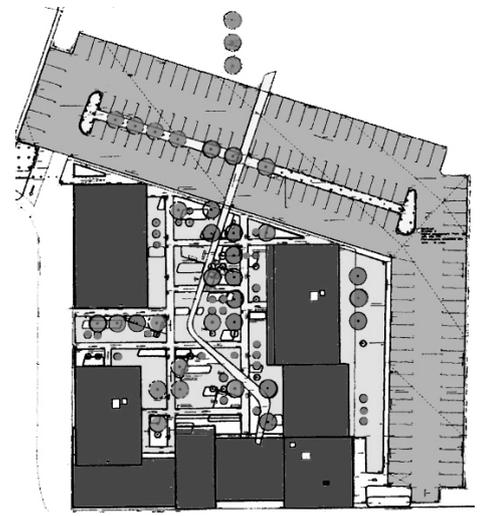
Façade des logements (coté jardin) © Rousselot



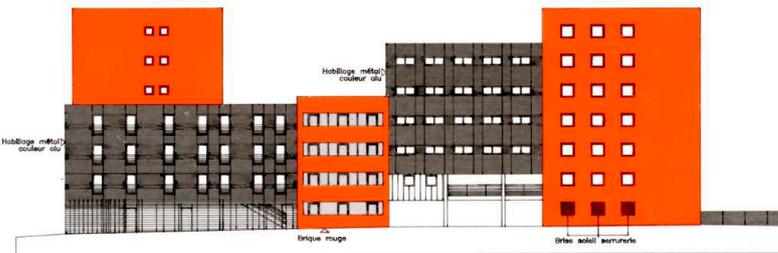
Plan du rez-de-chaussée © Catherine Dormoy architecte



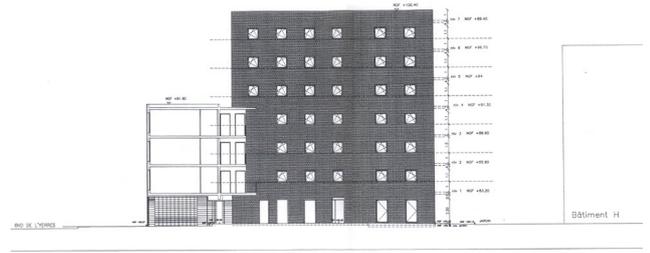
Plan du niveau 1 © Catherine Dormoy architecte



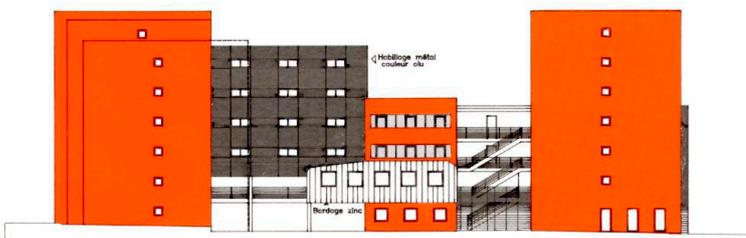
Plan masse
© Catherine Dormoy architecte



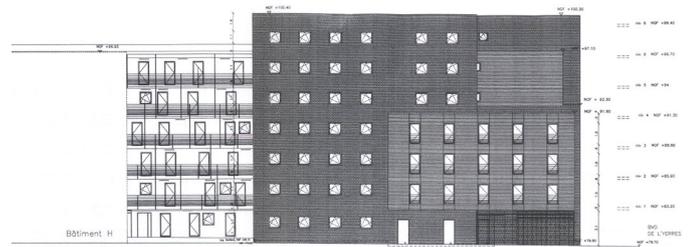
Élévation sur le boulevard de l'Yerres © Catherine Dormoy architecte



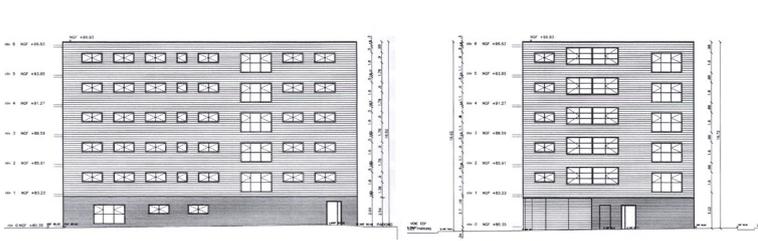
Élévation B (coté jardin) © Catherine Dormoy architecte



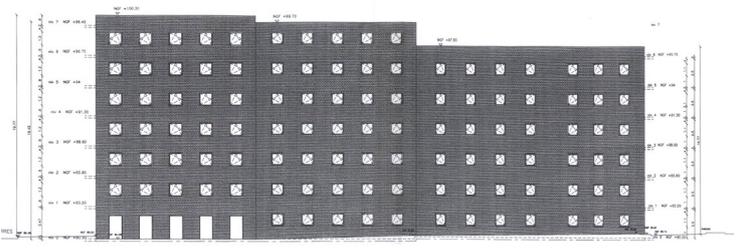
Élévation sur le boulevard de l'Yerres (coté jardin) © Catherine Dormoy architecte



Élévation B © Catherine Dormoy architecte



Élévations Nord (coté jardin) et Est © Catherine Dormoy architecte



Élévation A © Catherine Dormoy architecte

Critères de qualité

Historique du projet

À travers ce projet, Adoma s'inscrit dans une nouvelle voie, autre que celles de loger les travailleurs migrants. Elle répond à un contexte social et renouvelle son image tout en s'inscrivant dans un partenariat serré avec la ville pour qui la présence d'une résidence sociale devient un outil.

Fonctionnalité, valeur d'usage, habitabilité

Adoma a cherché à améliorer l'image habituelle des résidences sociales et de la cellule afin de faciliter l'appropriation de l'espace par l'utilisateur.

Le projet articule trois typologies de taille différente qui se superposent : des T1 unité de vie, des T1 studio et des T1 bis, véritables petits appartements, d'où une certaine mixité et des modes de vie différents.

Les espaces sanitaires et collectifs sont réduits ce qui permet de créer plus de logements, et d'équilibrer ainsi mieux les opérations financièrement.

La superposition des logements permet une gestion de l'économie du projet.

Ce dispositif permet des linéaires de circulations réduits et de placer la cafétéria, l'élément social, au cœur du projet, accessible depuis toute la résidence sans passer par l'extérieur en bénéficiant largement de la lumière naturelle.

Des espaces élargis ont été pensés comme des salons, des espaces de rencontres. Cependant, ils demeurent peu utilisés.

On peut regretter pour les T1bis le manque de lumière naturelle dans l'espace servant et de ne pas avoir pu de manière générale proposer des balcons. De même, on peut s'interroger sur le principe d'un escalier de desserte extérieur, alors qu'il permet la liaison entre les logements et la cafétéria. Cependant toutes les activités bénéficient d'un accès facile depuis les logements et l'extérieur.

Par souci d'économie et de facilité de maintenance et d'entretien, les salles de bain sont réalisées selon le procédé Tarkett, qui intègre un siphon de sol et solidarise l'ensemble des murs avec le sol. Le principe adopté est intelligent mais il nécessite certaines mises en garde auprès des utilisateurs qui sans cela n'hésitent pas à le percer et à rompre son étanchéité. Ce qui met en péril la durabilité du projet.

Le programme est assez important avec 255 logements en résidence sociale et 25 appartements. Le jeu des matériaux de façade et la fragmentation du programme en blocs fait oublier cette donnée.

Insertion urbaine

Le projet recompose un morceau de ville tout en proposant un mono-programme et peu de mixité sociale. Il s'inscrit à l'échelle humaine en liaison avec un environnement composé de maisons individuelles et de petits collectifs

empruntés à un caractère néo-villageois.

La réussite urbaine du projet tient dans sa capacité, par son épanelage, à faire lien et en même temps à marquer l'entrée de ville sans monumentalité, tout en offrant des variations de rythmes et de façades.

Le projet se joue des contraintes majeures qu'il détourne à son avantage pour n'en conserver que les aspects positifs : régularité de parcelle, orientation multiple, bonne situation, multiplication des façades et des dispositifs d'ouvertures.

Dimension constructive

La régularité de la trame constructive permet une grande rationalité du projet sans risquer la monotonie par le jeu des façades multiples qui rompt la répétition et fragmente le bâtiment en U en une série de petites unités mitoyennes au nombre de logements tout à fait raisonnable.

Le bâtiment s'inscrit dans une bonne pérennité même si on peut reprocher une certaine négligence en matière d'entretien. Ce type de programme, très social, connaît un taux de rotation important ; ce qui entraîne une résistance plus faible des locaux et nécessite une attention particulière en matière d'entretien et de maintenance et par conséquent de gestion en vue d'une meilleure pérennité et d'une plus grande durabilité.

Innovation

Ce projet est innovant dans sa programmation par la création en 1994 des résidences sociales et dans la manière dont est traitée la question de la densité et la rupture avec les grands foyers communautaires. Adoma vise un principe d'unité de vie autonome. Le communautaire et le collectif sont réduits au maximum.

Cette résidence sociale d'une taille importante vit aujourd'hui correctement. Son existence prouve qu'il y a des stratégies architecturales et urbaines telles qu'une intégration au contexte, une certaine densité, un jeu de matière, des alternances de fenêtres qui rompent le caractère monotone du programme et le risque d'un bâtiment exclu de la ville et qui assure une certaine rentabilité du projet qui joue des contraintes financières et d'un nombre de prestations important au mètre carré.

Ce projet, comme celui de La Verrière, renouvelle positivement et architecturalement l'image du foyer première génération en s'adaptant au contexte social et culturel contemporain. En ce sens, la démarche programmatique de la maîtrise d'ouvrage reste fondamentale.

Pour la maîtrise d'ouvrage, il demeure « un fleuron que l'on continue à montrer » associé à une « réelle capacité de l'architecte à gérer un budget serré et à produire une qualité architecturale ».

Fiche d'identité *complète*

Adresse : résidence sociale Elsa Triolet, 36-38 bd de l'Yerres, 91100 Evry

Maîtrise d'ouvrage : ADOMA (ex Sonacotra)

Assistance à maîtrise d'ouvrage : non

Contexte urbain : terrain situé en entrée de ville dans le quartier des Aunettes, en bordure d'autoroute et d'une ligne à haute tension. Le secteur est composé d'opérations récentes de logements collectifs et individuels auxquels s'ajoutent quelques équipements et petites entreprises

Modalité du choix du maître d'œuvre : concours sur esquisse

Maîtrise d'œuvre : Catherine Dormoy architecte

Bureaux d'études : Betiba (bureau d'étude économiste)

Entreprise générale : Guerra Tarcy

Gestionnaire : ADOMA /agence d'Evry

Calendrier : recherche foncier : 1991-1992 ; études : montage de programme : 1992-1993 ; faisabilité : 1993-1995 ; concours : 1995 ; livraison du chantier : 1999

Type d'opération : construction neuve

Contenu du programme : 280 logements dont 110 chambres, 92 studios, 53 T1 bis, 25 logements PLA, locaux communs, 1 logement de fonction

Mode de chauffage : chaudière gaz collectif (sauf pour les logements PLA)

Surfaces : (shon) 9300 m²

C.O.S. de la parcelle : donnée non renseignée

Coût de la construction : 5 900 000 € HT

Contexte de l'opération : réponse à un besoin réel de la ville en matière de logements pour étudiants et jeunes à faibles ressources, densification d'un secteur du quartier des Aunettes

Surcoût/ prix du marché engendré par l'exigence de qualité : non

Surface du logement : 53 T1bis : 32 m², 92 studios : 20 m², 110 T1 : 14 m² en unités de vie ; les logements : 7 T3, 18 T2

Nombre de pièces : T1, T1 bis, studio pour la résidence sociale

Orientation : chambres monorientées, les logements ont une double orientation

Autres surfaces (balcon, cave, verrière, terrasse...) : balcons, loggias fermées pour les logements

Services et équipements : Laverie, cafétéria, lingerie, 3 bureaux administratifs, un jardin collectif

Certificat, label et prix : Mention à l'Équerre d'Argent, prix de la revue « le Moniteur »