

OBSERVATOIRE DE LA QUALITÉ ARCHITECTURALE
DU LOGEMENT EN ÎLE-DE-FRANCE

157 LOGEMENTS PRIVÉS ET SOCIAUX EN COLLECTIF ET SEMI-COLLECTIF À NANTERRE

Publication : Février 2018



LES



CAUE

D'ÎLE-DE-FRANCE

Ce document a été réalisé dans le cadre de l'Observatoire de la qualité architecturale du logement en Île-de-France, créé en 2005 par les CAUE d'Île-de-France grâce au soutien des Direction générale des patrimoines (DGP) et Direction régionale des affaires culturelles d'Île-de-France (DRAC). La démarche est mise en place avec - et pour - les acteurs du projet (élus, maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre, entreprises et usagers), auprès desquels est mené un travail d'investigation comprenant des interviews et des visites. Les projets de typologies, programmes et localisations variés sont sélectionnés par les CAUE et analysés sur la base de 4 critères de la qualité architecturale de l'Observatoire.

Depuis 2010, les analyses publiées intègrent 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 dernière évolution 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). Elle est basée sur une série d'entretiens qualitatifs menés sur échantillonnage (non représentatif) restreint d'habitants de chaque opération. En fonction du nombre de logements, 2 à 6 entretiens ont été réalisés avec les usagers, habitants ou gardiens d'immeuble. L'objectif de cette démarche exploratoire est, à partir des paroles des habitants, de révéler des pistes à explorer pour les maîtres d'ouvrage et maîtres d'œuvre.

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

Sommaire

Repères	p. 3
Visite commentée	p. 4
1 > Contexte et territoire	p. 4
2 > S'insérer dans un tissu urbain hétérogène	p. 6
3 > Des logements organisés autour d'une nouvelle voie	p. 8
4 > Une diversité typologique	p. 9
5 > Du projet à son occupation	p. 14
Critères de qualité	p. 15
Fiche technique & annexes	p. 16

Repères

Programme : 103 logements privés, 54 logements sociaux et 2 locaux d'activité

Maîtrise d'ouvrage : Nexity - Seeri

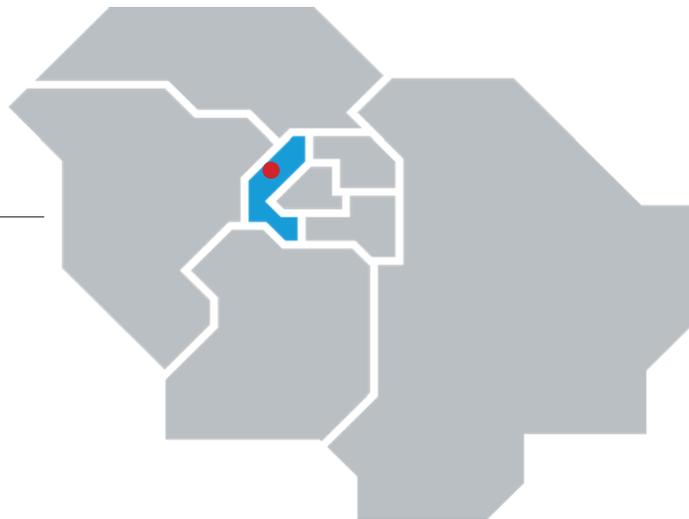
Maîtrise d'œuvre : Atelier du Pont

Localisation : allée des Pouvins, 92100 Nanterre

Date de livraison : mai 2015

Surface : 12 500 m² SHON dont 500 m² de commerces

Coût travaux : 18,6 M € HT



L'enjeu de ce projet à Nanterre est de créer un morceau de ville reliant le centre historique, les maisons de ville alentour et les opérations récentes et denses de la nouvelle ZAC Sainte-Geneviève. Ces 157 logements s'insèrent dans le tissu urbain existant tout en assurant une certaine densité et une réelle qualité d'usage. Les bâtiments collectifs de taille moyenne donnent sur les espaces publics largement dimensionnés tandis que de petits collectifs et maisons superposées, avec jardins ou terrasses privatives, sont positionnés le long d'une voie piétonne.

Visite commentée

1. Le contexte du projet

LA ZAC SAINTE-GENEVIÈVE

La SEMNA réalise depuis 2005 une opération d'aménagement sur le secteur Sainte-Geneviève, composée d'un ensemble de terrains autrefois occupés par un site industriel de construction de batteries de voiture. Pour la transformation de ces 5 ha, l'aménageur a une volonté forte d'exemplarité en matière d'insertion urbaine, de qualité de logement et souhaite faire un éco-quartier. La SEMNA réalise un cahier des charges, un plan de masse de l'ensemble et organise plusieurs consultations sur les différents lots que comporte la ZAC. La SEMNA mène également la dépollution des sols, nécessitant la réalisation d'importantes excavations de terre sur le site.

LES ATTENTES DE LA SEMNA EN MATIÈRE DE LOGEMENTS

Les attentes de l'aménageur conditionnent fortement le projet, notamment sa forme urbaine et les typologies de logements proposées. Afin d'atteindre l'exemplarité en matière de maîtrise des dépenses énergétiques, l'aménageur impose aux opérateurs le raccordement à

un réseau de chaleur en géothermie ou en récupération de chaleur sur le réseau d'assainissement des eaux sales, commun à toute la ZAC.

La SEMNA est également attachée à la mixité sociale à l'échelle du quartier : elle souhaite réaliser un nombre élevé de logements sociaux au sein de la ZAC, mais aussi donner la possibilité aux habitants de Nanterre d'accéder à la propriété, en garantissant des prix de sortie accessibles. L'aménageur vend le terrain à un prix avantageux au promoteur, si celui-ci s'engage à maîtriser les prix de sortie. L'accessibilité au parc de logements privés est donc garantie par la collectivité. Des clauses anti-spéculatives sont associées aux actes d'acquisition : si les acquéreurs revendent plus cher, ils payent une pénalité, remboursant à la Ville l'effort fourni par cette dernière pour garantir des prix d'acquisition inférieurs à ceux du marché.

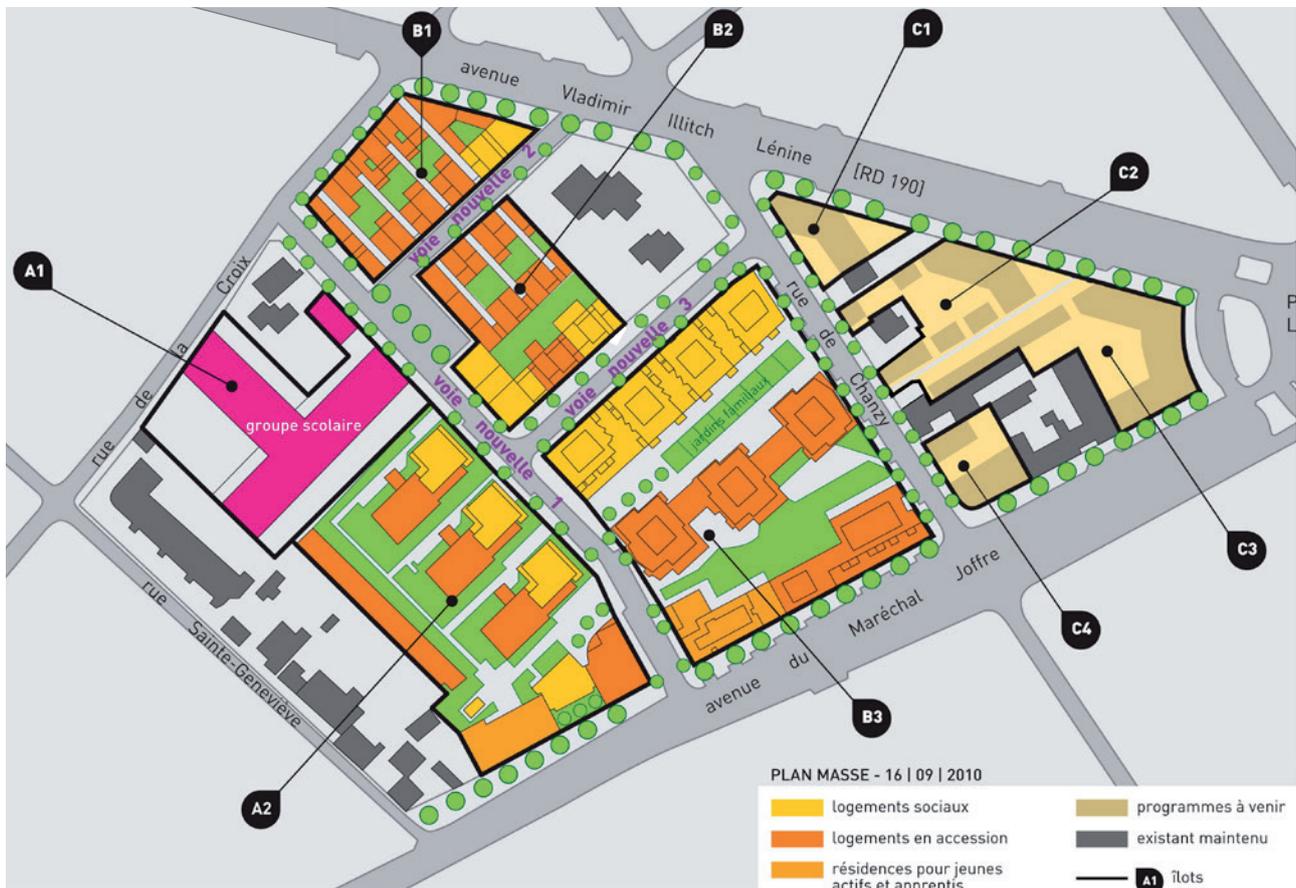
« Dans le cahier des charges, nous imposons 40% de logements sociaux et 10% d'accession encadrée, où les logements sont vendus 30% en dessous du prix du marché. A Nanterre ces dernières années, l'augmentation des prix du marché est relative par rapport aux communes voisines, grâce à notre politique de prix maîtrisés. » Brigitte Bertrand, directrice de projet, SEMNA



0 20 40 60 80 100m

Situation du projet dans le quartier





Plan de masse de la ZAC Sainte-Geneviève

© SEMNA

LE CONCOURS DU LOT B1 ET B2

La consultation pour les lots B1 et B2 se déroule en 2011, alors que les premières parties de la ZAC sont déjà en chantier : les lots A2 et B3 livrés en 2012 comportent des logements privés et sociaux ainsi qu'une résidence pour jeunes actifs et apprentis. La nouvelle école, réalisée sur le lot A1, a ouvert en 2013. Pour les lots B1 et B2, les attentes de l'aménageur se sont portées sur l'accessibilité des logements, la proportion de grands logements et la mixité sociale. Le groupement a pour obligation d'intégrer 35 % de logements sociaux dans l'opération, vendus en VEFA au bailleur sélectionné par la Ville, Logirep.

« Sur ces deux lots, la consultation était assez ouverte : l'ambition architecturale portée par la SEMNA laissait la liberté aux opérateurs de faire des propositions sur le plan urbain et architectural. » Olivier Waintraub, Directeur général, Nexity SEERI

Pour répondre à la consultation sur les lots B1 et B2, Nexity s'associe à l'agence d'architecture Atelier Du

Pont, en lui proposant un contrat de maîtrise d'œuvre de conception, jusqu'au DCE et réalisation des plans de vente. L'architecte regrette de ne pas avoir eu la possibilité de suivre l'opération en phase chantier, tandis que le promoteur considère ce choix comme pertinent au regard de ses objectifs de commercialisation :

« Nous aurions préféré suivre le chantier, afin d'assurer une cohérence du projet jusque dans sa réalisation. Beaucoup de promoteurs ne proposent plus le suivi du chantier et c'est une perte pour les architectes. Cela entraîne à long terme une perte de compétence. » Philippe Croisier, architecte associé, Atelier du Pont

« L'architecte nous accompagne en phase chantier afin d'assurer la conformité du projet par rapport au permis de construire. Chez Nexity, nous avons un service de maîtrise d'œuvre d'exécution, qui assure la mission de suivi de chantier, de pilotage et de conduite d'opération. Cela nous permet d'assurer une meilleure relation client, notamment concernant l'intégration des modifications souhaitées par les acquéreurs. » Olivier Waintraub

« Les 5 projets retenus en première phase ont été présentés à l'occasion d'une exposition précédant le jury. Il y a eu une vraie adhésion de la part de la population riveraine pour ce projet. Aucun recours n'a d'ailleurs été déposé sur le permis de construire. Le projet a été choisi à l'unanimité par les membres du jury. Le travail de mise en cohérence du projet avec le tissu urbain environnant a été salué. » Brigitte Bertrand, directrice de projet, SEMNA

2/ S'insérer dans un tissu urbain hétérogène

ENTRE L'AVENUE ET LE QUARTIER PAVILLONNAIRE

Le paysage urbain hétéroclite dans lequel le projet s'insère est caractéristique de la couronne de Paris. La proposition portée par l'architecte et le promoteur séduit l'aménageur lors du concours : par un épannelage contrasté des hauteurs, l'opération tient compte autant que possible des gabarits urbains du voisinage, afin de s'insérer de façon douce dans le tissu urbain existant.

La volumétrie proposée permet d'opérer une transition entre plusieurs quartiers de la ville. D'un côté, l'opération borde un quartier pavillonnaire : à l'angle des rues Abdelmalek Sayad et de la Croix, les volumes bâtis ne dépassent donc pas les deux étages. L'opération présente un front bâti plus dense sur l'avenue Lénine, un axe routier majeur à l'échelle de la ville qui permet de rejoindre la place de la Boule au Sud-Est, le centre ville de Nanterre au Nord, ou encore l'A86 à l'Ouest. Sur cette avenue, les immeubles montent à R+6. Enfin, à l'angle des rues Abdelmalek Sayad et Alfred Dinin, les

immeubles ont des hauteurs similaires aux immeubles de la ZAC construits en première phase. Cet épannelage des hauteurs a un autre avantage : il permet d'éviter l'uniformisation qui pourrait être induite par le nombre de logements produits en un seul ensemble :

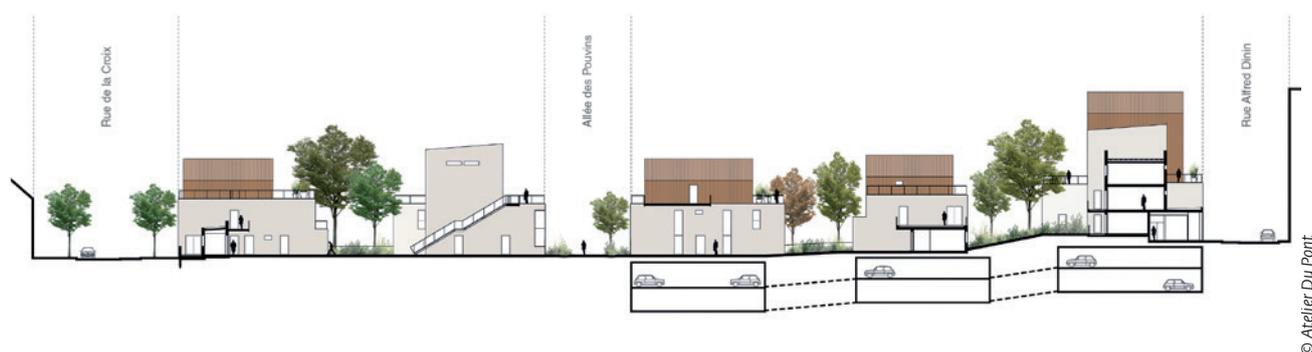
« La variation des hauteurs permet de créer des points de vue différents au sein de l'opération ce qui rend les appartements uniques. Elle empêche l'uniformisation et participe à différencier tous les logements. » Olivier Waintraub

« Sur un ensemble de 157 logements, il était important pour nous de réussir à insuffler de bons rapports de voisinage, en réalisant de petites unités architecturales qui s'intègrent dans le tissu urbain existant. » Philippe Croisier

LES QUALITÉS DU LOGEMENT INDIVIDUEL DANS LE LOGEMENT COLLECTIF

L'architecte a développé deux typologies d'immeubles : des petits collectifs dans les secteurs les plus denses du terrain, ainsi que des immeubles semi-collectifs, accueillant des duplex superposés, le long de l'allée des Pouvins. Ces immeubles semi-collectifs sont occupés par des logements imbriqués, possédant des entrées privatives et des espaces extérieurs individuels (terrasses ou jardins).

« Nous avons déjà développé ce principe d'imbrication complexe de logements avec I3F à Stains, en bordure du parc de la Courneuve . Celui-ci permet de gérer les variations de hauteur à l'échelle de l'opération mais aussi de donner aux logements des qualités proches de celles que peuvent avoir le logement individuel. » Philippe Croisier

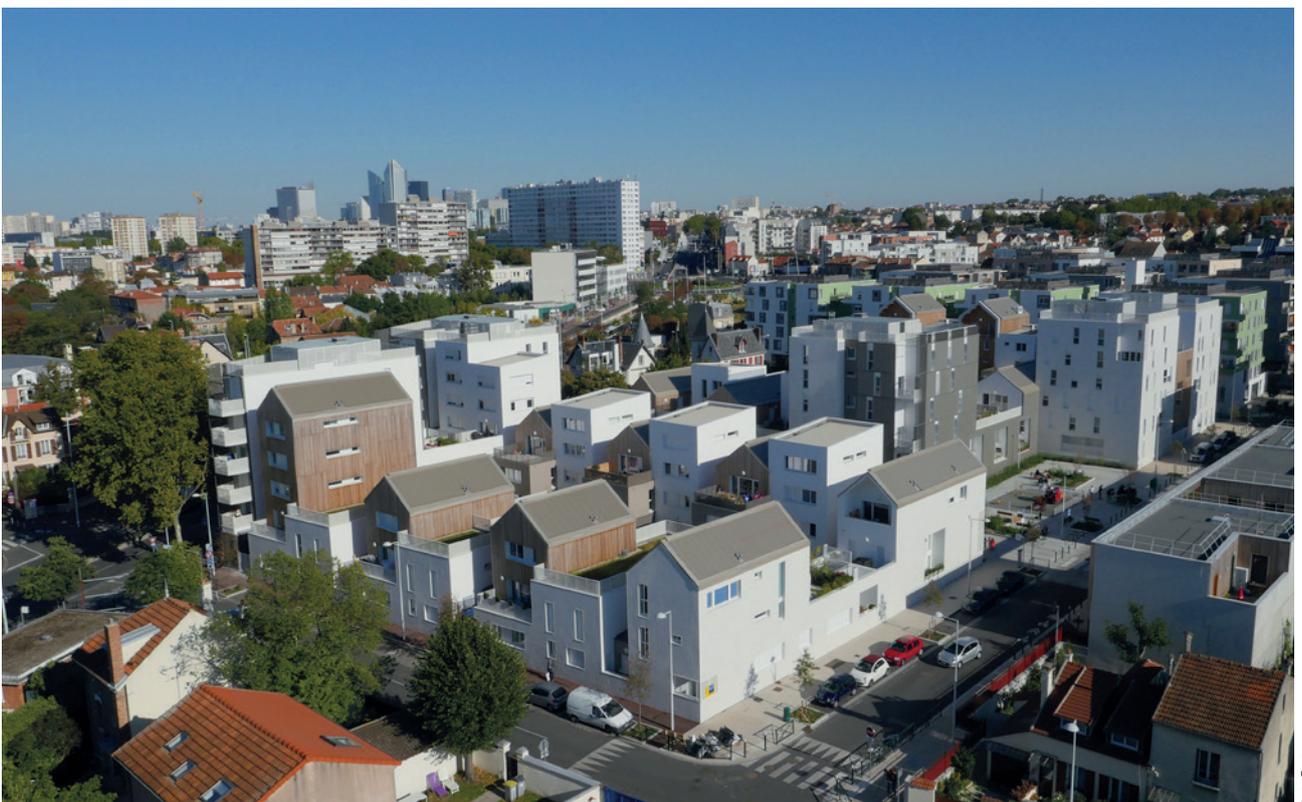


Coupe sur le projet, de la rue de la Croix à la rue Alfred Dinin



© Ufly Drones

Vue sur les terrasses et l'épannelage des hauteurs (nord du lot B1)



© Ufly Drones

Vue d'ensemble sur les lots B1 (premier plan) et B2 (second plan)

3/ Des logements organisés autour d'une nouvelle voie

L'ALLÉE DES POUVINS

Le plan d'aménagement de la SEMNA prévoyait l'ouverture d'une rue piétonne séparant le lot B1 et le lot B2. Cette percée permettait de relier l'avenue Lénine et le centre-ville de Nanterre, situé de l'autre côté de l'avenue, avec le nouveau groupe scolaire Abdelmalek Sayad. L'architecte a proposé que cette allée ne soit pas seulement un lieu de passage à l'échelle du quartier, mais aussi l'axe principal le long duquel s'organise les logements.

Les logements situés dans les collectifs intermédiaires sont desservis par sept venelles parallèles à l'allée des Pouvins. Les venelles donnent à voir la profondeur de l'îlot et permettent d'individualiser les entrées des appartements. Les logements sont accessibles directement au rez-de-chaussée, ou par une passerelle extérieure pour les appartements situés dans les étages. Par ailleurs, tous les résidents ont un accès direct au parking depuis l'allée des Pouvins, ce qui participe à l'animation quotidienne de cette voie piétonne.

« La diversité des typologies et le système des venelles créent une variété de façons de rentrer chez soi : par la terrasse, par le jardin ou directement depuis la venelle, en montant un escalier ou non. Selon nous, la qualité du logement passe par la manière dont on rentre chez soi et la qualité des extérieurs, d'autant plus quand les appartements sont très contraints en terme de surface. » Philippe Croisier

UNE PLACE PUBLIQUE

L'aménagement d'une place publique en face du groupe scolaire Abdelmalek Sayad était intégré au plan d'ensemble de la ZAC Sainte-Geneviève. Celle-ci offre aux riverains un espace de respiration à l'échelle du quartier, qui comporte peu d'espaces verts et d'espaces ouverts publics, mais c'est aussi un espace animé. La place est actuellement occupée par des jeux d'enfants, ce qui est apprécié par les résidents étant donné la forte proportion de familles habitant le projet. De plus, cette place publique organise la volumétrie d'ensemble du projet.

« Aux abords de cette place, nous avons proposé des immeubles avec une certaine densité (R+6), ce qui a permis d'avoir un ensemble moins dense en cœur d'îlot. » Olivier Waintraub



© Frédéric Delangle



© Frédéric Delangle

Vues sur l'allée des Pouvins



Vue sur la place publique face à l'école Abdelmalek Sayad

4/ Une diversité typologique

La SEMNA était attachée à ce que l'opération comporte un nombre importants de grands logements afin de privilégier l'accession pour les familles. Le promoteur était quant à lui favorable à cette contrainte. L'aménageur connaît les attentes des habitants de Nanterre ce qui permet au promoteur d'assurer une bonne commercialisation.

« Le marché du neuf doit se positionner sur ce qui n'existe pas dans le marché de l'ancien et répondre à la pénurie de grands logements dans la première couronne parisienne. » Olivier Waintraub

Sur le marché du logement neuf, Nexity est spécialisé dans l'offre de duplex. Cette typologie est particulièrement adaptée à la réalisation d'appartements familiaux, puisqu'elle permet la séparation des

chambres et des espaces collectifs à différents niveaux de l'appartement. Mais cette formule est enrichie par l'implication de l'agence Atelier Du Pont dans la diversité typologique des appartements :

« Nous avons souhaité offrir aux grands logements des qualités multiples : des duplex montant ou descendant, des espaces extérieurs généreux... Cela nécessite un travail de conception considérable, mais nous étions attachés à ce que les logements soient différents les uns des autres autant que possible. » Eve Honnet, architecte cheffe de projet, Atelier Du Pont.

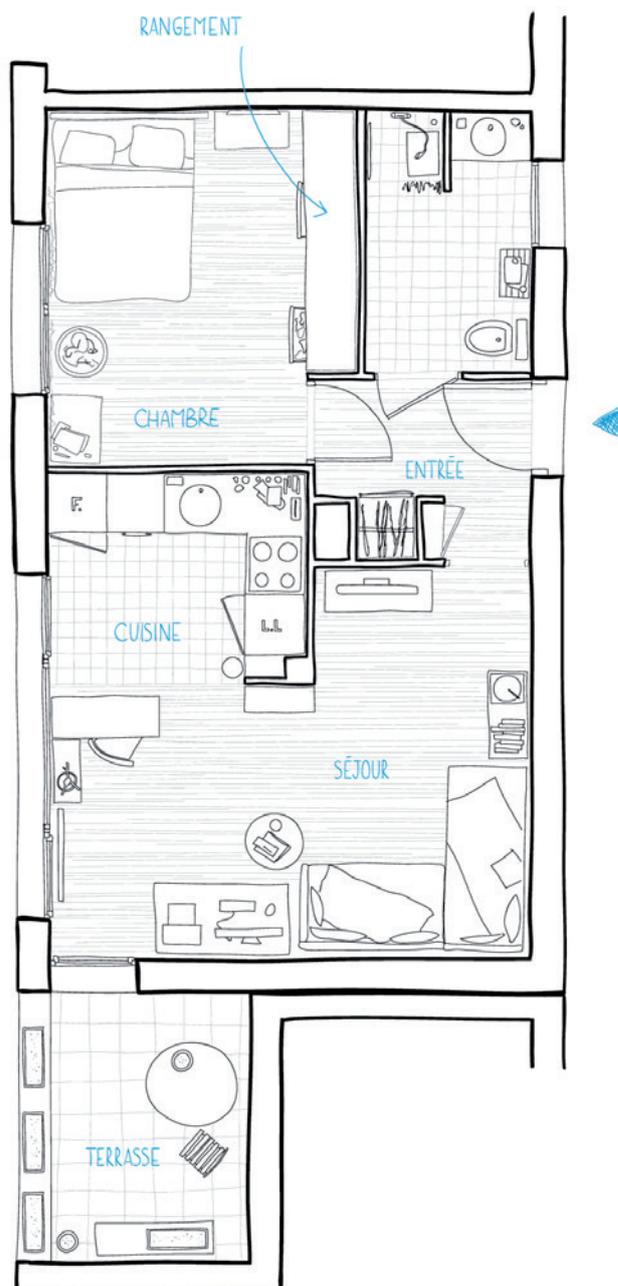
La présence systématique d'espaces extérieurs et la forme du bâti (les toitures à double pente) confèrent aux logements des airs de maisons individuelles. La compacité des appartements est atténuée par les espaces extérieurs généreux.



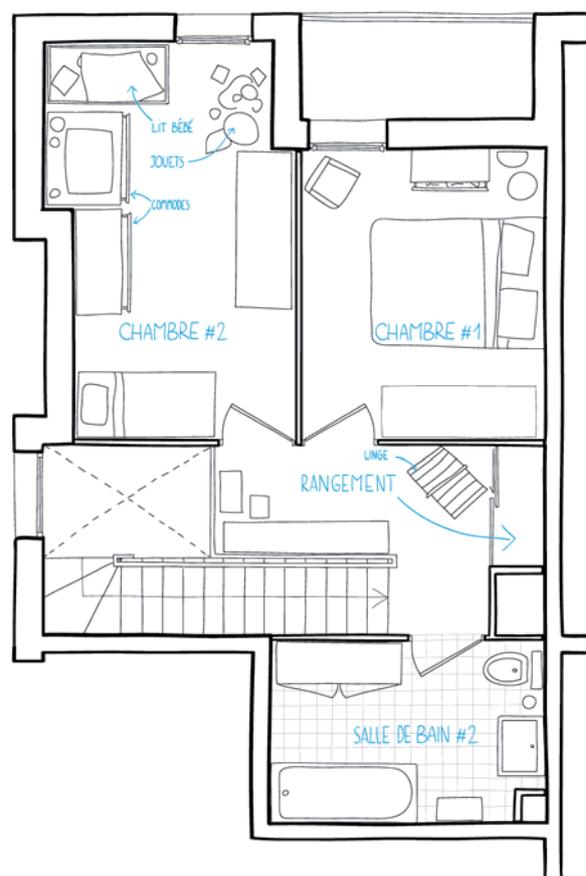
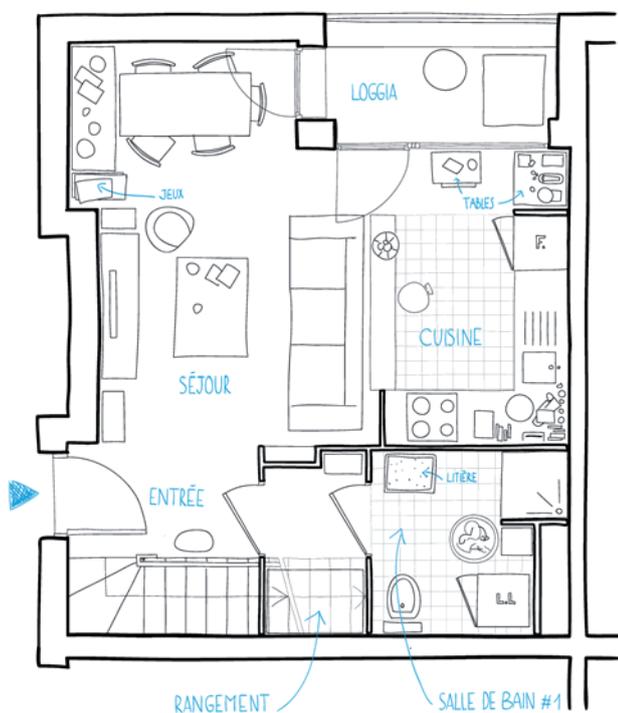
Aperçu de la diversité typologique des appartements

Un deux pièces en rez-de-chaussée

M. et Mme D habitent un appartement de deux pièces au rez-de-chaussée, d'une surface de 42 m², accessible depuis l'une des venelles située allée des Pouvins et dont les fenêtres donnent sur la rue Abdelmalek Sayad. Ils habitaient auparavant avenue Lénine et cherchaient à devenir propriétaires. C'est en passant devant les panneaux d'information situés sur le lieu du projet qu'ils ont eu connaissance de la réalisation d'un ensemble immobilier et se sont alors renseignés sur les appartements encore disponibles. Mme D étant en fauteuil roulant, leur choix s'est porté sur cet appartement situé au rez-de-chaussée. La commercialisation était déjà bien avancée et le choix limité. Dans l'ensemble, M. D est très satisfait de son logement, même si celui-ci pourrait être amélioré. Par exemple, la terrasse n'est pas accessible aux fauteuils roulants car la marche est trop importante. Le salon et la cuisine ont été difficiles à meubler et M. D a dû réaliser lui-même plusieurs meubles sur-mesure. Enfin, il aurait préféré avoir un salon plus grand, par exemple en supprimant la cloison située dans l'entrée.



0 1 2 3 4 5m



Un trois pièces en duplex sur l'allée des Pouvins

M. et Mme C habitent avec leurs deux jeunes enfants un trois pièces de 67 m² en duplex situé en rez-de-chaussée et 1^{er} étage, dont les fenêtres donnent sur l'allée des Pouvins. Auparavant locataires d'une maison individuelle, ils ont cherché pendant longtemps un logement à acheter. Pour eux, le neuf constituait un avantage, car cela leur permettait de ne pas avoir à envisager des travaux et des modifications. Ils n'ont pas pu réaliser de modifications sur plan, le chantier

étant déjà entamé au moment de leur achat, mais ils envisagent quelques transformations dans un futur proche. Par exemple, M. C trouve leur salon trop petit. Ils souhaiteraient supprimer la salle de bain située au rez-de-chaussée pour y déplacer la cuisine et ainsi récupérer son espace actuel pour y faire une salle à manger. L'appartement manque selon lui de rangements, d'autant plus que la famille habitait avant dans une maison avec beaucoup d'espace et une cave. Ils souhaiteraient par exemple agrandir le palier des chambres à l'étage, au-dessus de l'escalier, afin de bénéficier d'un plus grand espace pour des rangements.

Un quatre pièces en duplex avec terrasse

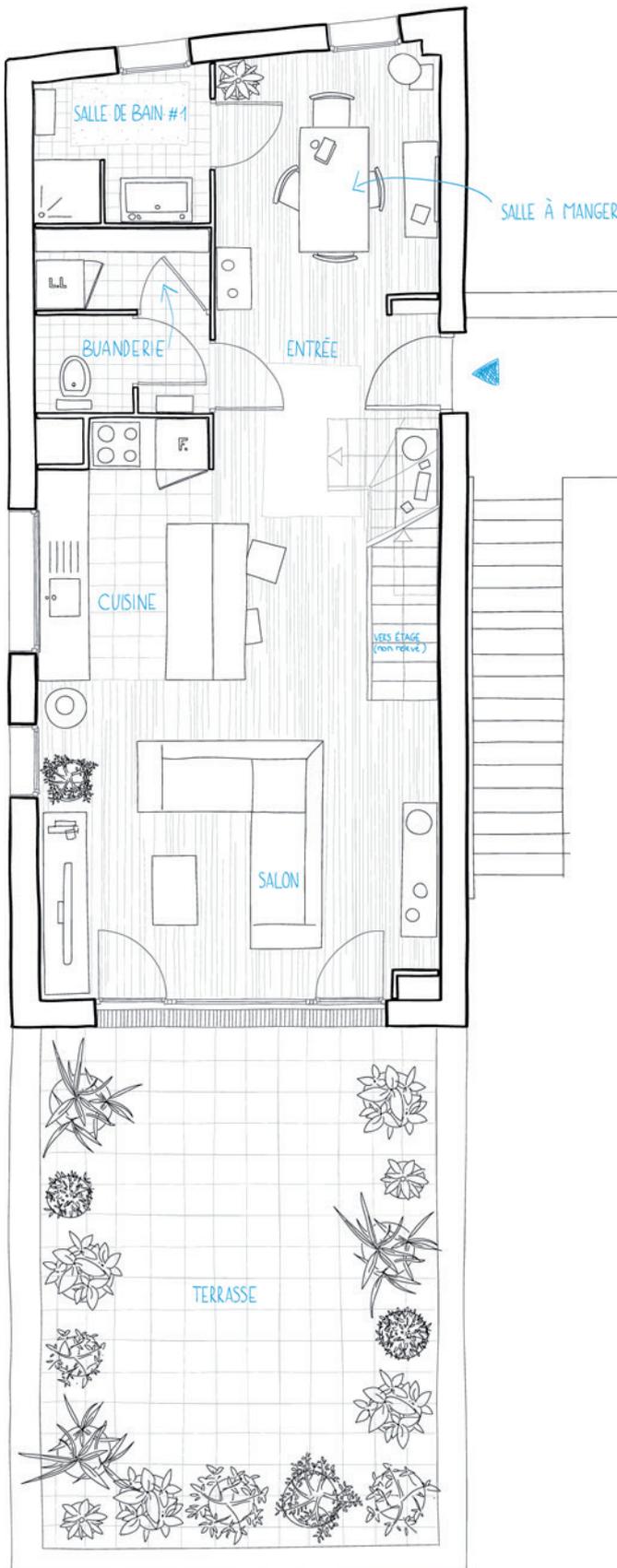
M. B habite avec son conjoint un appartement de quatre pièces en duplex, accessible depuis une venelle allée des Pouvins. Auparavant habitant d'une autre ville des Hauts-de-Seine, il cherchait à acheter un bien spécifique en première couronne parisienne : un appartement neuf de 200 m² avec une grande terrasse. Il a été parmi les premiers à signer un acte d'engagement, car il s'agit d'un bien rare et recherché. Plusieurs modifications ont été apportées au plan de l'appartement, afin que celui-ci corresponde aux attentes de ces occupants. Une cloison a été supprimée à l'étage bas, transformant une chambre en un espace de salle à manger ouvert sur le salon. Une autre cloison dans l'entrée a également été supprimée, permettant de créer un salon traversant. Enfin, la cuisine a été agrandie. Pour M. B, il était nécessaire de transformer ce cinq pièces en quatre pièces afin que le séjour soit adapté à leurs besoins.

M. B craint que les matériaux et les équipements techniques soient de faible qualité, ce qui risque d'entraîner à l'usage des problèmes de maintenance. En tant que président du conseil syndical, M. B. a constaté plusieurs défauts qu'il souhaiterait voir résolus par le promoteur qu'il tient pour responsable. Il a constaté par exemple que les regards d'accès aux gaines techniques ont été sous-dimensionnés, rendant impossible l'accès à certaines gaines. Les portillons d'entrées ont été mal scellés dans la dalle et la plupart sont aujourd'hui cassés, en attente d'être remplacés. Ou encore, l'absence de pente sur les dalles crée des flaques d'eau et génère une usure prématurée des dalles en béton. Pour M. B, ces différents problèmes sont dus aux économies réalisées par le promoteur au moment du chantier. Il s'inquiète de voir celles-ci nuire à la pérennité de l'opération sur le long terme.¹

1 Pour les CAUE d'Ile-de-France, ce témoignage illustre une problématique courante dans la construction du logement neuf : les copropriétés sont souvent dans un rapport de force complexe avec le promoteur au moment de la livraison du bâtiment, pour faire entendre leur exigence sur les détails et les finitions.



0 1 2 3 4 5r



5/ Du projet à son occupation

Pendant une année à compter de la livraison des logements, Nexity a été syndic de gestion pour l'ensemble du projet. Les copropriétaires ont ensuite fait appel à deux syndics indépendants, le cabinet Gratade pour le lot B2 et le cabinet Maville pour le lot B1. Pour les copropriétaires, cette décision a été prise suite à l'identification d'un conflit d'intérêt potentiel, Nexity étant à la fois syndic, promoteur et maître d'œuvre d'exécution. Après la livraison, plusieurs appartements ont subi des fuites d'eau ou divers désordres, qui sont relativement courants dans la construction neuve. Pour la plupart, les problèmes ont été résolus mais certaines malfaçons ou dysfonctionnement liés au système de chauffage ou aux composants techniques et mécaniques installés perdurent encore aujourd'hui.

LE CHAUFFAGE

D'après les cabinets de syndic interrogés, plusieurs copropriétaires connaissent des problèmes de chauffage : une mauvaise régulation thermique (trop froid en hiver ou trop chaud en été) ou encore une absence de chauffage dans certaines pièces. D'après Olivier Waintraub de Nexity, la température réglementaire de 18° C est atteinte, mais elle est jugée insuffisante pour les habitants en termes de confort. D'après le président du conseil syndical sur le lot B1, il y a bien un dysfonctionnement du système de chauffage dû à une absence d'entretien du réseau secondaire par la société ayant réalisé l'installation (également responsable de la maintenance des installations).

Face à cette problématique, les deux copropriétés ont appliqué deux stratégies différentes : l'une a choisi de réaliser des travaux permettant de rendre opérationnel le système de chauffage en engageant des dépenses extraordinaires. Les copropriétaires du lot B2 ont préféré lancer une procédure en justice pour assigner Nexity à réaliser les travaux, ceux-ci étant dus au titre de la garantie de parfait achèvement.

LA GESTION D'UNE COPROPRIÉTÉ EN MIXITÉ SOCIALE

Les objectifs de mixité sociale souhaités par la SEMNA

ont été atteints. L'organisation spatiale proposée par l'architecte fait exister des espaces aux usages partagés entre les habitants des logements en accession et les résidents des logements sociaux.

À l'échelle d'une copropriété de 157 logements, cette organisation génère cependant une certaine complexité de gestion. Sur le lot B2, le bailleur social Logirep possède près de 40% des tantièmes de la copropriété, ce qui complexifie les prises de décisions au sein des assemblées générales. Certains travaux, qui doivent être engagés dans une perspective normale de maintenance des installations et des équipements, ne concernent que les lots en accession et d'autres uniquement les lots en gestion par Logirep. D'autres travaux ne sont souhaités que par l'un ou l'autre de ces acteurs, leurs intérêts étant divergeants. Par exemple, le bailleur social Logirep ne souhaite pas réaliser des travaux de réparation du système de chauffage, car cela engendrerait des coûts importants que le gestionnaire ne peut pas reporter sur les charges des locataires.

Le partage de la copropriété, entre un bailleur et un ensemble de copropriétaires particuliers (ayant eux-mêmes parfois des intérêts divergents) nécessite donc un engagement humain et financier singulier, pour le bailleur social tout comme pour les autres copropriétaires.



Vue sur la place à l'entrée de l'allée des Pouvins

Critères de qualité

Insertion urbaine

Ces 157 logements composent un nouveau morceau de ville, qui parvient à lier le centre historique, les maisons de ville alentour et les opérations récentes et denses de la ZAC Sainte-Geneviève. L'aménagement d'une place publique faisant face à l'école Abdelmalek Sayad ainsi que l'ouverture d'une voie piétonne participent à la transformation et à l'animation du quartier.

À l'échelle du quartier, le projet crée un nouveau paysage et offre à ses habitants une diversité de panoramas depuis les espaces publics jusque dans les appartements. Le principe des venelles ménage des transitions entre espace public et espace privé, génère de nouvelles manières de rentrer chez soi en ville et crée du lien entre les habitants qui profitent de lieux de vie en intérieur d'îlot. La composition urbaine du projet propose une alternative intéressante entre collectif et individuel, un véritable parti pris à la jonction d'un paysage urbain complexe.

Dimension esthétique

Les choix volumétriques donnent aux logements privés des qualités proches du logement individuel : les logements sont accessibles par une venelle, bénéficient d'une diversité d'espaces extérieurs et plusieurs appartements sont en duplex. Le revêtement en brique émaillée sur les façades extérieures et le bardage bois sur les derniers niveaux donnent une image contemporaine au projet. Le paysage des toits est maîtrisé, aucun équipement technique n'étant visible en façade.

Choix constructifs, techniques et environnementaux

Les matériaux mis en œuvre en façade sont pérennes et fidèles au projet d'origine. Le projet est ambitieux sur le plan environnemental, avec notamment la mise en place d'une chaufferie collective fonctionnant par récupération des calories des eaux usées.

Fonctionnalité, valeur d'usage

Les variations de hauteur et l'imbrication de volumes complexes génèrent une diversité spatiale à l'intérieur des appartements : duplex montant ou descendant, grandes terrasses dans des configurations multiples par rapport aux pièces de vie ... La diversité des dispositifs participe à la qualité et à la singularité des logements. Livrée depuis plus de deux ans, cette opération de logements, en grande partie composée de grands appartements familiaux, participe au développement de la vie du quartier grâce aux espaces publics qui la bordent.

Fiche technique & annexes

157 LOGEMENTS PRIVÉS ET SOCIAUX EN COLLECTIF ET SEMI-COLLECTIF À NANTERRE (92)

Programme : 103 logements privés, du studio au 5 pièces, en collectif intermédiaire ; 54 logements répartis en 3 bâtiments de 5 étages, du studio au 5 pièces et deux locaux commerciaux

Nombre de pièce des logements : du studio au T5

Types d'interventions : construction neuve

Labelisation : H&E Profil A + BBC Effinergie. Pour les logements sociaux : Qualitel

LOCALISATION

Adresse : 2 îlots séparés par l'allée des Pouvins (voie nouvelle) entourés par la rue de la croix au nord, l'avenue Vladimir Ilitch Lénine, la rue Alfred Dinin au sud et la rue Abdelmalek Sayad à Nanterre (92000)

Contexte : ZAC Centre Sainte-Geneviève

Nombre d'habitants à Nanterre : 100 000 habitants

INTERVENANTS

Maîtrise d'ouvrage : SCI Nanterre Sainte Geneviève

Promoteur : Nexity - SEERI

Aménageur : SEMNA

Modalité de choix de la maîtrise d'œuvre : groupement avec l'architecte, consultation organisée par l'aménageur

Maîtrise d'œuvre : Agence d'architecture Atelier du Pont

Bureau d'études : AT3E - BERIM (BET Fluide et structure) - VERITAS

Entreprise : ECM - DSA - IDEE

Gestionnaire des logements sociaux : Polylogis - Logirep

Syndics de copropriété : Cabinet Maville (Lot B1) et Cabinet Gratade (Lot B2)

CALENDRIER

Sélection de l'architecte : Juin 2011

Permis de construire : Octobre 2013

Démarrage du chantier : Mai 2014

Livraison : Décembre 2015

SURFACES

Parcelle : 6 986 m²

SHON : 12 500 m² dont 500 m² de commerces

COÛTS

Coûts travaux : 18,6 M euros HT

MATÉRIAUX

Structure béton, revêtement en briquettes émaillées et bardages clin de bois ou métallique nervuré pour les toitures et façades.

EQUIPEMENTS TECHNIQUES

Chauffrerie : Chauffage urbain avec **récupération de chaleur sur réseau des eaux usées**

Liste des entretiens

Pour mener à bien cette analyse, l'Observatoire a cherché à mettre en évidence les réflexions des acteurs du projet qui ont conduit aux solutions mises en oeuvre ainsi que la parole et le vécu des habitants de cette opération.

ACTEURS DU PROJET INTERROGÉS

> Brigitte Bertrand, directrice de l'aménagement, SEMNA, le 07 février 2018

> Philippe Croisier et Eve Honnet, architectes, Atelier du Pont, le 10 janvier 2018

> Olivier Waintraub, directeur général, Nexity Seeri, le 04 janvier 2018

> Julie Cordel, associée gérant, gestionnaire de copropriétés, cabinet Maville (entretien téléphonique)

> Véronique Quarre, responsable gestion de patrimoine, Logirep (entretien téléphonique)

HABITANTS RENCONTRÉS

> M. B., habitant d'un 4 pièces dans le lot B1, le 20 janvier 2018

> M. C., habitant d'un 3 pièces dans le lot B2, le 26 janvier 2018

> M. D., habitant d'un 2 pièces dans le lot B1, le 11 janvier 2018

Rédaction : Lisadie Dutillieux (architecte, CAUE-IDF)

Contact : contact@caue-idf.fr
Retrouvez cette fiche sur : www.caue-idf.fr

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

