

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

## 90 logements et commerces, ZAC de la Bièvre à Bourg-la-Reine (92)

Publication : Octobre 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](http://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](http://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	4
2 > Montage du projet	6
3 > Orientation urbaine	7
4 > Parti architectural et paysager	10
5 > Typologies des logements et modes d'habiter	11
Critères de qualité	p. 15
Fiche technique	p. 16

# REPÈRES

**Programme :** 80 logements (13 logements locatifs sociaux et 67 en accession), 7 locaux commerciaux en rez-de-chaussée et parc de stationnement en sous-sol

**Maîtrise d'ouvrage :** Emerige

**Maîtrise d'œuvre de conception et visa des façades et parties communes :** Badia Berger Architectes

**Maîtrise d'œuvre de réalisation :** Cabinet Pilastre

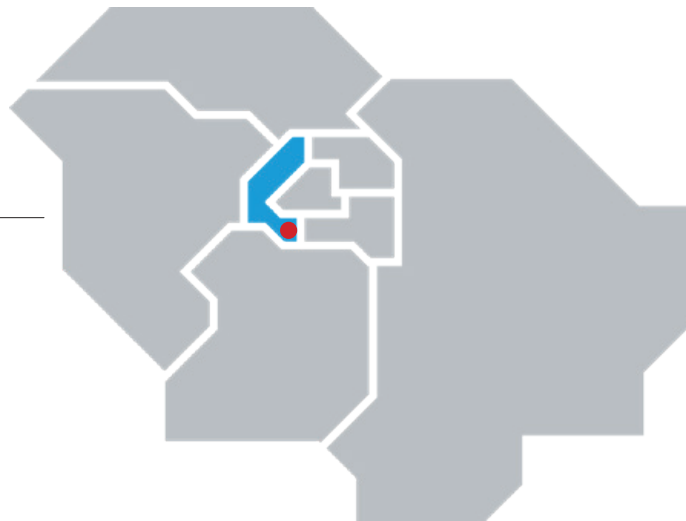
**Aménageur de la ZAC :** Citallios (ex SEM 92)

**Localisation :** ZAC de la Bièvre, lot 4 et 5, 83-97 avenue du Général Leclerc - 92340 Bourg-la-Reine

**Date de livraison :** septembre 2014

**Surface :** 7469 m<sup>2</sup> SHON (6216 m<sup>2</sup> de logement et 1253 m<sup>2</sup> de commerce)

**Coût travaux bâtiment :** 12 100 000 € HT



Construction neuve des lots 4 et 5 de la ZAC de la Bièvre, les 90 logements et commerces conçus par l'agence Badia-Berger architectes permettent de redéfinir l'identité architecturale du centre ville de Bourg-la-Reine. De concert avec le réaménagement de la RD 920 et d'une contre-allée qui la borde, le projet s'insère finement dans le paysage urbain. Bâtiment emblématique à l'angle de la place Condorcet, il requalifie celle-ci et promeut un espace public de qualité à l'usage du piéton. Le montage particulier et la forte implication de la Ville permettent d'entraîner tous les acteurs dans le même mouvement, vers une nouvelle image architecturale du centre-ville de Bourg-la-Reine.

**« Pour nous, c'est une opération exemplaire de restructuration de cœur de ville qui montre une réelle mixité des fonctions de l'habitat et du commerce. C'est une petite opération de restructuration réussie en terme d'usage et d'architecture avec un traitement du dénivelé sur la RD 920 et un traitement finement dessiné de la façade. La mise en œuvre entre le promoteur et l'architecte a néanmoins été complexe et cela se ressent à l'échelle du fonctionnement. Cela demande donc un grand engagement de la ville et de l'aménageur pour tenir le discours. Ce montage d'opération a marché dans ce cœur de ville, ça n'aurait sûrement pas marché partout. »**

Juliette Brahier, chargée d'opérations, Citallios (ex SEM 92)

# VISITE COMMENTÉE

## 1/ Contexte et territoire

### HISTOIRE DE BOURG-LA-REINE

Historiquement, la ville s'est d'abord développée le long de l'avenue du Général Leclerc, ancienne voie romaine allant de Paris à Orléans qui traverse Bourg-la-Reine (aujourd'hui RD 920). Située à 4 km de la Porte d'Orléans et à 9 km de Notre-Dame de Paris, Bourg-la-Reine fut longtemps une étape pour les voyageurs et les pèlerins.

Au début du XX<sup>ème</sup> siècle, la ville reste un lieu de passage et d'échanges, desservie par le chemin de fer sur route (l'Arpajonnais) et le chemin de fer traditionnel. Ce sont alors 110 trains qui entrent quotidiennement à Bourg-la-Reine et participent à l'essor de cette ville. Aujourd'hui, ce sont près de 23 000 voyageurs qui se croisent chaque jour à la gare RER.

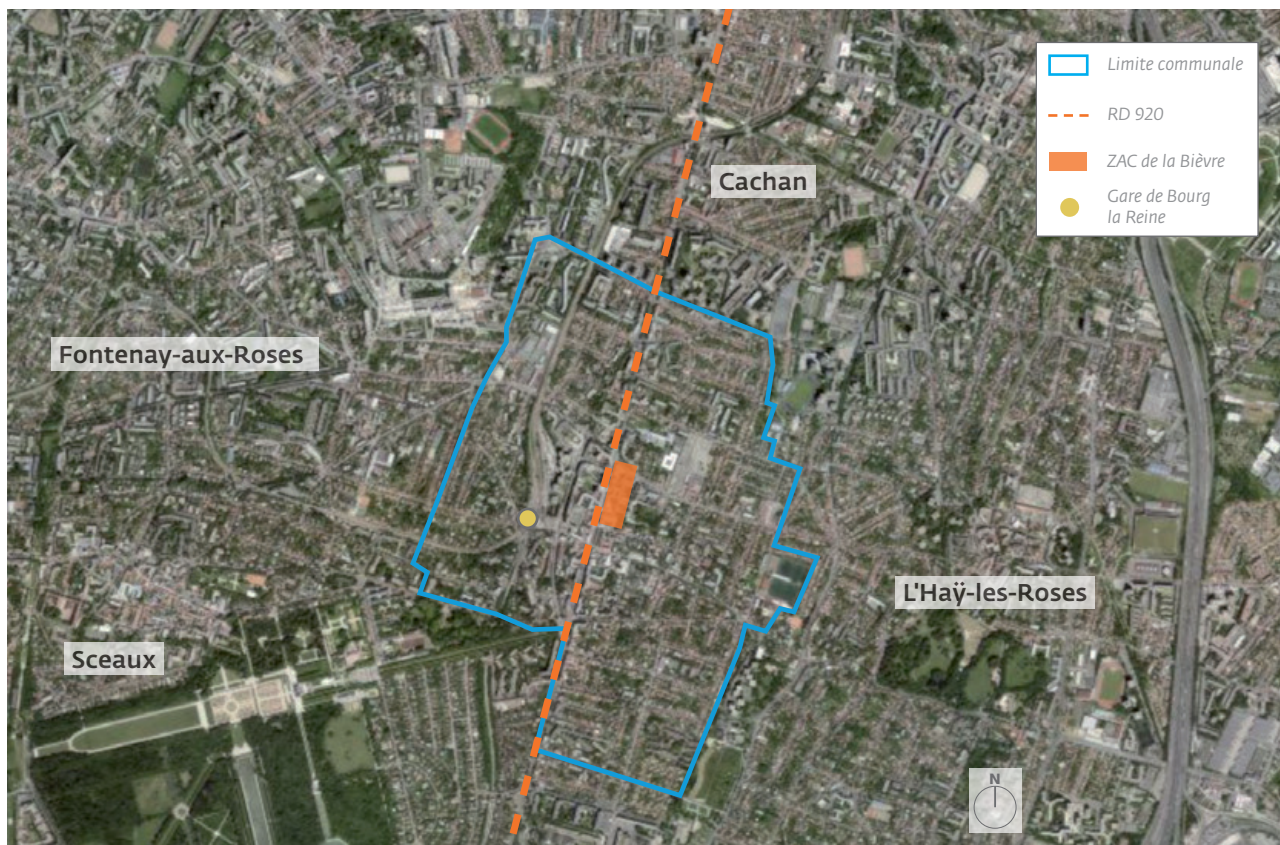
Le développement de Bourg-la-Reine s'est fait de façon linéaire, suivant l'axe de la RD 920. Le quartier central s'organise le long de celui-ci : de chaque côté de l'avenue du Général Leclerc s'est constitué un front bâti relativement hétéroclite, puisque celle-ci est composée aussi bien d'immeubles anciens et de standing récents, de demeures bourgeoises du début du siècle, de

bâtiments néo-haussmanniens ou de tours des années 70. Les bâtiments qui sont généralement considérés comme des repères urbains (Hôtel de ville, église, école, gare) sont présents le long de cet axe ou à proximité immédiate, mais la cité ne s'est pas organisée autour de ces édifices.

De plus, le centre ville a souffert pendant très longtemps de la servitude d'élargissement de la RD 920. Il n'y avait pas la possibilité pour les habitants de rénover des bâtiments qui devaient être condamnés pour élargir la rue. De ce fait, les bâtiments se sont dégradés fortement, ne contribuant pas à l'attractivité souhaitée d'un centre ville.

### REQUALIFICATION DU CENTRE VILLE

Dans ce contexte, l'axe de la RD 920 nécessitait d'être requalifié en même temps que deux zones d'aménagement concerté (la ZAC du Centre ville et la ZAC de la Bièvre) situées de part et d'autre. Ceci résulte de la volonté conjointe d'une ville et d'un département de transformer une ancienne route nationale à fort





Situation des lots 4&5 de la ZAC de la Bièvre dans le centre ville de Bourg la Reine

trafic en boulevard urbain convivial et animé, grâce à un nouveau linéaire commercial, à des places publiques et à un programme composé de bureaux et de logements libres et sociaux.

La ville de Bourg-la-Reine a décidé en 1994 de créer une ZAC en centre ville, principalement à vocation d'habitat, afin de rééquilibrer l'offre en logements et de proposer un nouveau schéma urbain pour le centre ville. Les enjeux sont multiples : dynamisation du centre ville, relecture du bâti existant et changement de l'image de la cité. Le but de la ZAC est également de palier le manque de fluidité urbaine en terme de circulation piétonnière.

*« La ville s'interrogeait sur la qualité architecturale et le type d'architecture qu'elle voulait au sein du centre ville. Il y a toute une partie de ZAC qui est très marquée architecturalement parlant, assez classique et dense, et toute la partie nord de la ZAC de la Bièvre plus contemporaine. Nous, ce que l'on a souhaité, c'est donner la main à la ville pour qu'elle choisisse un projet et l'accompagne. »*

Juliette Brahier, Citallios (ex SEM 92)

## LA ZAC DE LA BIÈVRE

La ZAC de la Bièvre, située à l'Est de la RD 920, a vu au Nord la construction d'immeubles de logements et de bureaux dont l'architecture n'était pas satisfaisante aux yeux de Citallios (ex SEM 92), qui décide de procéder autrement pour les lots 4 et 5.

En effet, à l'opposé de la démarche centralisée qui a, par le passé, produit les grands ensembles, l'aménagement réalisé ici procède d'une réflexion sur ce qui fait aujourd'hui une ville agréable à vivre : mixité des logements, emplois, commerces attractifs, équipements et espaces publics de qualité.

Les prescriptions urbaines et architecturales étaient de s'intégrer dans la trame parcellaire et la configuration particulière des îlots ; d'accorder les modénatures, les rythmes des percements et les gabarits à la trame parcellaire tout en tenant compte du dénivelé de l'avenue du général Leclerc.

## 2/ Montage du projet

### UN MONTAGE PARTICULIER

Pour les lots 4 et 5 de la ZAC de la Bièvre, une consultation d'architectes a été effectuée par l'aménageur Citallios en vue de sélectionner un projet architectural. L'agence de Badia-Berger a été désignée lauréate en mai 2011.

Puis, une consultation de promoteurs a été organisée sur la base de ce projet architectural. Le promoteur Emerige a été retenu en septembre 2011. La volonté de l'aménageur de la ZAC a été d'impliquer fortement la ville dans le choix du projet architectural afin qu'elle le soutienne. Du fait de ce soutien, l'architecte a pu bénéficier de moyens pour argumenter son projet face au promoteur.

*« On serait peut-être arrivé au même résultat en procédant autrement mais le fait d'avoir impliqué la ville dès le début a fait qu'ils se sont embarqués dans le projet et qu'ils le défendent aujourd'hui. C'était donc aussi un travail pédagogique de faire ce montage. »*

Juliette Brahier, Citallios (ex SEM 92)

### PAS DE MISSION COMPLÈTE POUR L'ARCHITECTE

*« On s'est aperçu qu'imposer un architecte à un promoteur n'était pas très bien accepté. Le promoteur ne pouvait pas toucher aux façades mais il a pris son propre architecte (Cabinet Pilastre) pour la conception intérieure. »*

Didier Arnéodo, Directeur de l'urbanisme à Bourg-la-Reine

Le projet est d'un intérêt certain au vue du montage particulier de l'opération, bien que l'agence Badia-Berger ne soit missionnée que pour la conception et le suivi architectural. L'agence a néanmoins suivi de près le projet, notamment au niveau des validations d'exécution des façades, de concert avec Citallios et le promoteur, afin que celui-ci atteigne la qualité attendue par la Ville.

*« Citallios a plus spécialement assisté aux réunions entre l'esquisse et le permis pour s'assurer que l'image architecturale que l'on avait choisie était respectée. [...] Nous n'avons pas le regard de la commercialisation. C'est le*

*promoteur qui dans un second temps s'exprime pour dire ce qui ne fonctionne pas en terme de logement et propose des reconfigurations. C'est donc un travail itératif qui peut être un peu lourd. Toutefois, le résultat est là. »*

Juliette Brahier, Citallios (ex SEM 92)

### DES DIFFICULTÉS LIÉES AU MONTAGE

La VEFA est un procédé de vente où l'acquéreur devient propriétaire du sol à la signature du contrat de vente, puis propriétaire du logement au fur et à mesure de sa construction. Il peut y avoir des litiges lors de la livraison mais c'est surtout l'appréhension des futurs propriétaires qui est difficile à gérer. Ils ne voient leur bien qu'après plusieurs années.

*« Le contexte de la VEFA est par nature assez anxiogène pour l'acquéreur. Celui-ci signe un plan, un contrat, une notice puis, en 3 ans, voit trois personnes différentes : un commercial, un notaire et celui qui lui donne ses clés.*

*Maintenant nous faisons des visites une fois les cloisons montées pour voir le logement en cours de réalisation. Nous organisons des prélivraisons un mois et demi avant les livraisons pour noter les réserves restantes et avoir le temps de les lever correctement. Cela permet de n'avoir pas à les lever une fois le bâtiment fini et livré.*

*Ainsi, nos clients sont rassurés quant au bon avancement de l'opération et de leur logement, ce qui réduit le nombre de réserves lors des livraisons.*

Guillaume Barraud, Emerige

Dans un second temps, des difficultés de mise en œuvre ont été rencontrées sur le chantier. Par exemple, les persiennes ont été mal fixées. Selon le promoteur, ces malfaçons questionnent les arbitrages pris lors de la sélection des entreprises :

*« Cette opération a été réalisée en corps d'état séparés. La taille du projet est je crois la limite de cet exercice et du choix entre une entreprise générale — qui offre plus de confort de gestion, une meilleure qualité globale mais qui a un coût plus important — et la solution des corps d'état séparés qui impose une gestion chronophage mais qui induit une intervention plus directe et réactive. »*

Guillaume Barraud, Emerige



Vue sur la partie sud de l'opération et sur le bâtiment donnant sur la place Condorcet, depuis la RD960. Crédit : Fabrice Boissière

### 3/ Orientation urbaine

Du fait de sa situation dans le cœur historique de Bourg-la-Reine, de sa proximité avec le RER reliant la ville à la capitale, le terrain du lot 4 et 5 de la ZAC de la Bièvre a constitué un enjeu urbain d'importance. Malgré son exposition à de multiples nuisances, le terrain conserve un charme certain en raison de son emplacement sur la place Condorcet. L'insertion urbaine du nouveau bâti a donc été le critère primordial abordé lors des délibérations du concours.

#### REQUALIFICATION DE LA RD 920 ET DE LA PLACE CONDORCET

Pour la Ville, l'amélioration du cadre de vie s'envisage en corrélation avec l'amélioration de la circulation. C'est pourquoi le réaménagement de la RD 920 a

constitué un véritable défi. Le Conseil départemental a proposé de transformer les 5,7 kilomètres entre Massy et Bourg-la-Reine en un boulevard urbain, plus structuré et accessible aux personnes à mobilité réduite, favorisant les circulations douces. Le stationnement a également été développé en préservant la dimension environnementale par la plantation d'arbres. La chaussée a été réduite à deux files par sens de circulation. De plus, une contre-allée a été créée avec des stationnements publics et des espaces de livraison. L'élargissement du trottoir côté ouest, ainsi que trois rangs de plantation, offrent plus de confort aux piétons et renforcent le dynamisme des commerces.

Le projet de Badia Berger Architectes s'insère donc à la fois dans ce nouvel espace public et dans le cœur historique de Bourg la Reine.

Les prescriptions architecturales étaient de réaliser une accroche harmonieuse aux bâtiments environnants et de respecter une hauteur de R+4 au faîtage.

Afin de créer un alignement et de marquer la requalification de la voie, un socle en pierre au niveau des commerces a été imaginé par les architectes. Le socle devient toute hauteur sur la place afin de marquer d'avantage cette position particulière. L'aménagement sur deux niveaux d'une brasserie a été pensé par l'aménageur pour redynamiser la place et en faire un lieu central.

Le reste du socle en pierre se développe sur un niveau et regroupe différents commerces qui animent l'axe majeur de Bourg-la-Reine. Une action de mécénat d'Emerige a ainsi permis l'installation entre les deux lots d'un ensemble de sculptures de l'artiste Marc Vellay.

#### LIAISON AVEC LES AVOISINANTS

Un immeuble de style art déco, aux décors riches en façade (brique, pierre et céramique), jouxte l'opération en partie sud. L'agence Badia-Berger propose un raccord et une transition fine entre l'immeuble neuf et le bâtiment ancien.

La recherche volumétrique réalisée par les architectes a permis de ne pas construire un monolithe, qui « écraserait la place et les constructions avoisinantes ». Le projet propose donc un fractionnement volumétrique qui se rapproche davantage de l'épanelage des hauteurs existant dans le centre-ville historique de Bourg-la-Reine. Une faille vers le cœur d'îlot permet de donner à voir les cours intérieures et révéler la profondeur de l'îlot. Les inflexions et légers retraits des plans de façades, accompagnés parfois de changements de matériaux, offrent une souplesse à l'ensemble tout en conservant la sobriété recherchée.

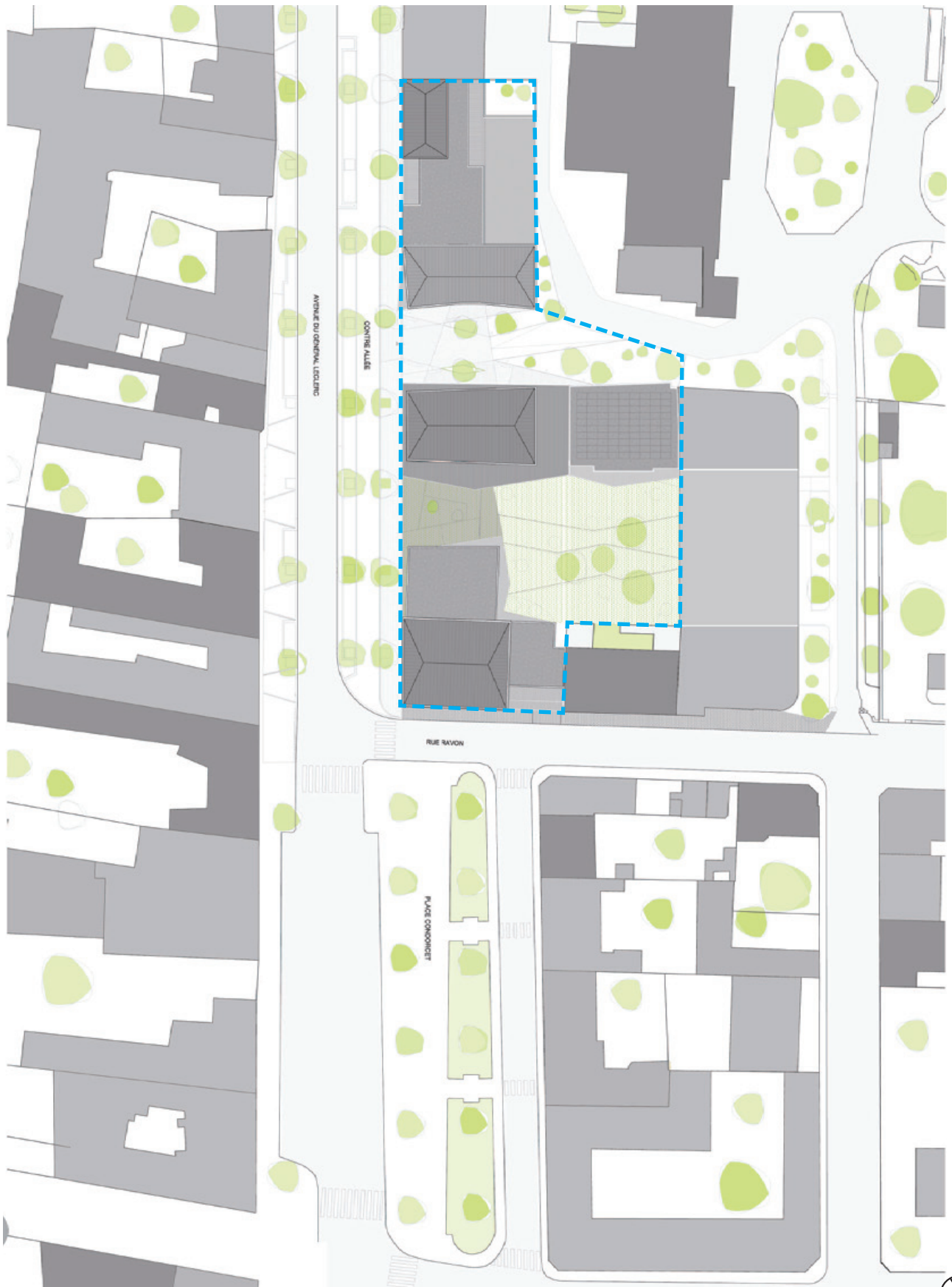
*« La qualité principale de l'opération, c'est son insertion urbaine. Cela veut dire être à la fois contemporain et à la fois très proche de ce qui devait être valorisé dans l'identité de Bourg-la-Reine, à savoir la non-linéarité de façade et une insertion des volumes souple dans un tissu ancien fragmenté. On a travaillé l'architecture par des inclinaisons de façade, des changements de matériaux ou encore une faille qui conduit des percées de lumière. Tout ceci fait penser à l'épanelage d'une rue traditionnelle pré-haussmannienne avec une ligne de ciel qui n'est jamais horizontale. Le projet est alors animé et donne l'idée de mouvement. »*

Marie-Hélène Badia, architecte



Vue sur l'opération depuis la place Condorcet. Crédit : Guillaume Dutreix





Plan de masse de l'opération



## 4/ Parti architectural et paysager

Afin d'affirmer la requalification contemporaine du centre tout en renforçant son identité, l'agence Badia Berger architectes a travaillé sur la matérialité de l'édifice, ainsi que sur la qualité des espaces en cœur d'îlot.

### CHOIX DES MATÉRIAUX

Le projet présente une expression architecturale sobre marquée par un grand soin du détail. La présence des commerces à rez-de-chaussée est soulignée par un socle en pierre calcaire autoportante de Saint-Maximin, matériau « noble » et caractéristique des centres-villes anciens.



Vue sur le soubassement du rez de chaussée depuis la RD960.  
Crédit : Fabrice Boissière

De même, un travail sur le dimensionnement des percements de la façade a été effectué afin de rythmer la place et l'avenue. L'utilisation de menuiseries et de persiennes bois renforce le côté chaleureux de l'édifice et son rapport avec les constructions du centre historique qui utilisent également ce matériau.

*« Le projet de Badia-Berger nous a semblé être celui qui s'intégrait le mieux dans l'existant, avec de la pierre qui caractérise un soubassement continu et assure l'unité de l'ensemble. Le reste de la façade est blanche, traitée sobrement. »*

Didier Arnéodo, Directeur de l'urbanisme à Bourg-la-Reine



Vue sur les façades depuis le RD905. Les menuiseries extérieures et les volets sont en bois. Crédit : Guillaume Dutreix

### VIE DU CŒUR D'ÎLOT

Le cœur d'îlot est occupé par un espace paysager planté sur lequel donnent les prolongements extérieurs des logements, balcons et jardins d'hiver. Ces derniers ainsi que les percements de la façade, plus grands sur rue, assurent une réelle qualité aux logements et un confort d'été. Cette dimension environnementale est accentuée par l'utilisation de matériaux à forte valeur énergétique.

Le contact avec le cœur d'îlot est maintenu depuis la rue grâce au porche d'entrée des logements qui ménage une vue sur cet espace planté et par la création de l'allée séparant les lots 4 et 5 qui organise des transparences visuelles et des continuités végétales.

L'écriture architecturale de ce projet se caractérise par un emboîtement de volumes simples par des lignes pures, des matériaux bruts et des vues vers le cœur d'îlot. Le traitement architectural de la façade en cœur d'îlot se différencie des façades sur rue, grâce aux volets coulissants en bois, qui couvrent partiellement et aléatoirement les terrasses.



Vue sur le coeur d'îlot et sur l'allée végétale. Crédit : Fabrice Boissière

## 5/ Typologies des logements et modes d'habiter

### DES ACCÈS MULTIPLES AUX LOGEMENTS

Le premier bâtiment, situé dans la partie nord de l'opération, est implanté à l'alignement avec un immeuble de logements collectifs réalisé dans le cadre d'une première tranche de travaux de la ZAC de la Bièvre. Les appartements situés dans les étages sont accessibles depuis une allée créée au centre du projet, qui a terme reliera la RD920 à la congrégation Notre Dame, futur parc urbain. Cet immeuble de logements en accession abrite essentiellement des appartements familiaux.

Le second bâtiment s'implante perpendiculairement à la RD920. Celui-ci abrite deux cages d'escaliers distinctes, toutes deux accessibles depuis l'allée créée. Le hall D dessert les logements sociaux, donnant sur l'allée et le coeur d'îlot. Le hall B qui lui fait face dessert quant à lui les logements en accession, situés à l'angle de la RD920

et de l'allée créée. Les logements situés dans le troisième bâtiment, qui fait l'angle entre la rue Ravon et la RD920, sont eux accessibles depuis le coeur d'îlot.

### DES ESPACES EXTÉRIEURS GÉNÉREUX

A l'exception de ceux situés dans le bâtiment A, les logements à partir du T3 bénéficient pour la plupart d'une double orientation. Cette double orientation offre aux logements une différenciation des espaces de l'appartement entre la rue et le coeur d'îlot. Les logements possèdent de larges balcons filants, dont certains sont équipés de jardins d'hiver qui peuvent être ouverts ou fermés par un système de panneaux en verre.



Plan d'un étage courant

## Plan habité de Mme C., habitante d'un T3 de 64 m<sup>2</sup> donnant sur le coeur d'îlot.



Mme C., nouvelle arrivante dans la ZAC de la Bièvre vit avec sa fille depuis deux ans dans cet appartement organisé en longueur. L'habitante n'apprécie pas la disposition et le volumes des pièces de son logement situé en étage.

Les pièces d'eau, situées à l'entrée sont trop loin des chambres. Le salon devient, selon elle, un lieu de passage peu praticable, sentiment que son aménagement du coin salon en travers de la circulation accentue. Les chambres sont jugées trop petites et le balcon trop grand.

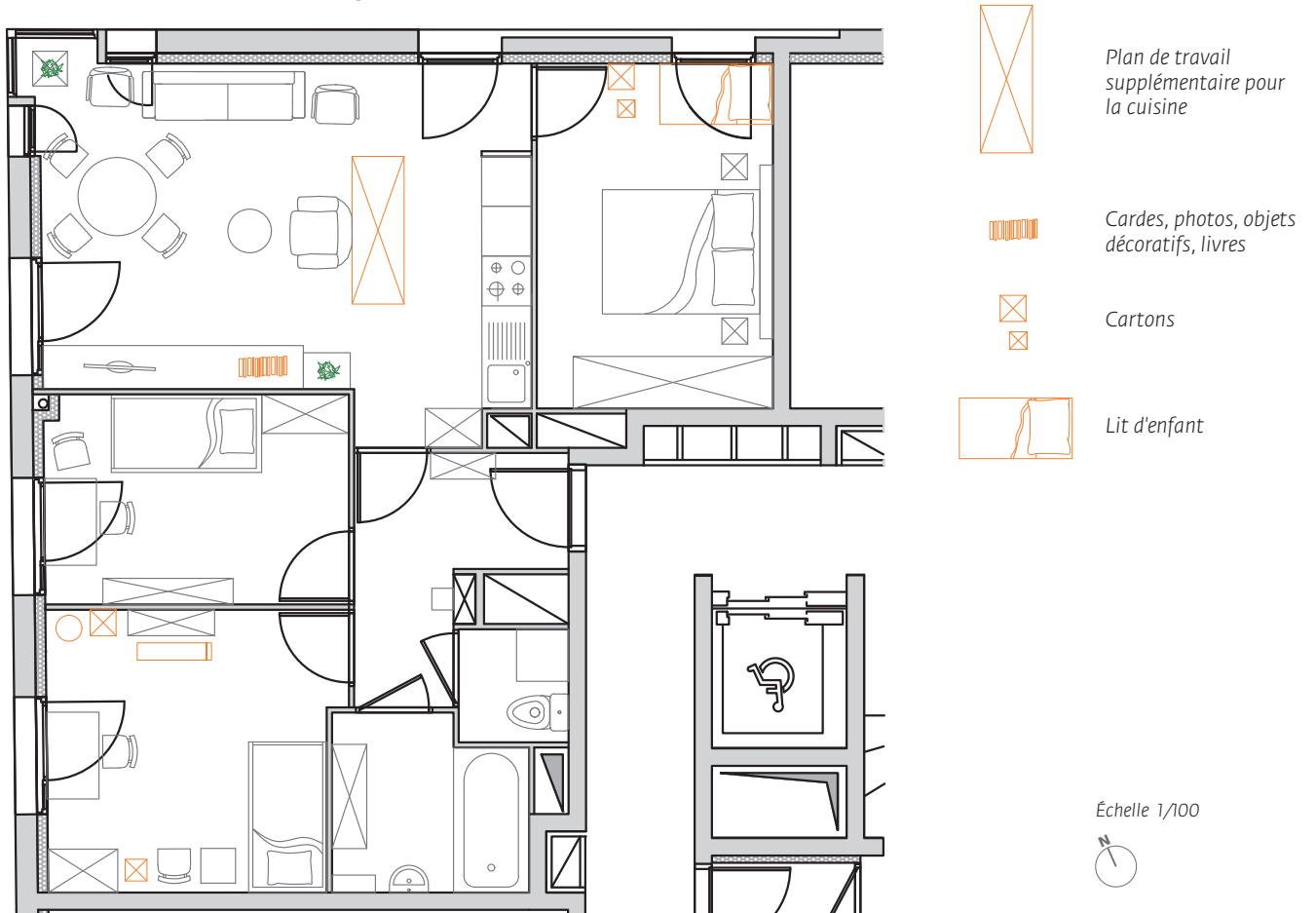
On remarque en ce sens une extension de l'usage des chambres sur l'espace extérieur. Néanmoins, cela ne résulte pas d'un manque de rangement selon Mme C. qui considère les placards suffisants. Seul un cabanon pour ranger matériel de jardinage et de peinture a été construit sur le balcon.

Enfin, Mme C. insiste sur le côté peu fonctionnel de la cuisine et sa forme non orthogonale qui l'a obligé à aménager une cuisine sur mesure, alors qu'il s'agit d'un logement social.



Plan habité de M. & Mme K., habitants d'un T3

Plan habité de Mme I., habitante d'un T4



# CRITÈRES DE QUALITÉ

## **Insertion urbaine**

### COMPRENDRE ET VALORISER LE SITE ET SES CONTRAINTES

L'insertion urbaine est l'une des principales qualités du projet. Les choix volumétriques et esthétiques respectent l'identité du centre-ville de Bourg-la-Reine, tout en proposant une écriture architecturale contemporaine. L'aspect non linéaire des façades permet une insertion souple des volumes dans un tissu ancien fragmenté.

## **Dimension esthétique**

### VALORISER L'IMAGE DU BÂTIMENT ET LA QUALITÉ DES ESPACES

Le projet met en exergue les commerces grâce à un socle en pierre autoportante, caractéristique des centres anciens, qui assure l'unité de l'ensemble bâti. L'expression est sobre et s'attache à une exécution soignée des détails. Le travail sur le dimensionnement des percements de la façade rythme la place et l'avenue.

## **Choix constructifs, techniques et environnementaux**

### ASSURER LA PÉRENNITÉ DU BÂTIMENT ET ANTICIPER L'ÉVOLUTION DES ESPACES ET DES USAGES

L'opération prend place dans l'aménagement d'une circulation douce conjuguant accessibilité aux personnes à mobilité réduite et plantation de trois nouvelles rangées d'arbres d'alignement.

## **Fonctionnalité, habitabilité, valeur d'usage**

### OPTIMISER L'UTILISATION DE L'IMMEUBLE, AMÉLIORER LE CONFORT INTÉRIEUR, PERMETTRE LE DÉVELOPPEMENT DU PLAISIR D'HABITER ET DU SENTIMENT DU « CHEZ SOI »

Une faille vers le cœur d'îlot permet de montrer son épaisseur et de prendre conscience de la vie derrière un grand axe urbain. L'aménagement d'une brasserie avec terrasse sur la place redynamise le quartier.

# FICHE TECHNIQUE

**Programme** : 90 logements (15 logements locatifs sociaux et 75 en accession), 7 locaux commerciaux répartis sur 1200 m<sup>2</sup> en rez-de-chaussée et parc de stationnement en sous-sol.

**Nombre de pièces des logements** : du T1 au T5

**Surfaces des logements** : de 26 m<sup>2</sup> à 106 m<sup>2</sup>

**Orientations des logements** :

**Pièces supplémentaires** : caves, balcons et jardins d'hiver

**Types d'interventions** : construction neuve

**Modalité de choix de la MOE** : concours

**Labellisation** : certification BBC / H&E

## LOCALISATION

**Adresse** : 83-97 avenue du Général Leclerc  
92340 Bourg-la-Reine

**Contexte** : ZAC de la Bièvre, lots 4 et 5

**Nombre d'habitants dans la commune** : 19 881 (INSEE 2014)

**Capacité d'occupation des lots 4 et 5** : 250 habitants

## INTERVENANTS

**Aménageur de la ZAC** : Citallios (ex SEM 92)

**Maîtrise d'ouvrage** : Emerige

**Maîtrise d'œuvre de conception + visa des façades et parties communes** : Badia Berger architectes

**Architectes coordinateurs de la ZAC** : OSJL

**Maîtrise d'œuvre technique** : PILASTRE

**Bureau de contrôle** : BTP Consultants

**Coordinateur SPS** : QUARTET

**Entreprise** : COBAT (Gros œuvre) | TENE (Ravalement) | MJ (Pierre de façades) | ETANCHEO (Étancheur)

## CALENDRIER

**Concession d'aménagement confiée par la ville**

**de Bourg-la-Reine à la SEM 92** : 2002

**Concours** : 2011

**Chantier** : novembre 2012

**Livraison** : septembre 2014

## SURFACES

**SHON** : 7 469 m<sup>2</sup> (6216 m<sup>2</sup> logement | 1253 m<sup>2</sup> commerces)

**SHAB** : 5500 m<sup>2</sup>

## COÛTS

**Coûts de l'opération** : 12,1 millions d'euros HT

**Coûts travaux infrastructures** : 1,9 million d'euros HT

**Coûts travaux logements** : 8,9 millions d'euros HT

**Coûts travaux espaces extérieurs privés** : 200 000 euros HT

**Coûts travaux commerces** : 1,1 million d'euros HT

## MATÉRIAUX

**Structure** : béton armé

**Socle et façade d'angle** : pierre calcaire autoportante de Saint-Maximin

**Isolation intérieure** : polystyrène (100 mm)

**Façade** : revêtements Codipal et Weber

**Toiture** : toitures-terrasses végétalisées

**Isolation toiture** : polyuréthane (140 mm)

**Menuiseries extérieures** : menuiseries en bois - isolation acoustique (N20), persiennes et brise-soleil bois.

## ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

**Chauffage et eau chaude sanitaire** : chaufferie collective gaz

**Ventilation** : VMC collective simple flux

## Liste des entretiens

Pour mener à bien cette analyse, l'Observatoire a cherché à mettre en évidence l'occupation des espaces par les habitants et les réflexions des acteurs du projet qui ont conduit aux solutions mises en oeuvre.

### ACTEURS DU PROJET RENCONTRÉS

- > Hélène Badia, architecte, Agence Badia Berger architectes
- > Guillaume Barraud, directeur opérationnel, Emerige
- > Didier Arnéodo, directeur de l'urbanisme, Ville de Bourg-la-Reine

> Juliette Brahier, chargée d'opération, Citallios (ex SEM 92)

### HABITANTS RENCONTRÉS

- > Mme. I. : une habitante âgée de 40 ans environ. Elle vit avec son conjoint et leurs deux enfants depuis deux ans dans un logement T4 de 68,7 m<sup>2</sup>.
- > Mme C. : une habitante d'une cinquantaine d'années. Elle vit avec son enfants dans un T3 de 64,1 m<sup>2</sup> depuis 2014.
- > M. et Mme K. : un couple d'habitants de 65 ans environ. Ils vivent depuis deux ans dans un T3 en accession à la propriété de 63,7 m<sup>2</sup>.

Rédaction :

Aurélié Daligault (architecte, chargée de mission, CAUE-IDF), Marie-Christine Duriez (architecte, CAUE 92), Vincent Lelièvre (architecte, CAUE 92).

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)

