

# Observatoire de la qualité architecturale du logement en Île-de-France

## 49 LOGEMENTS SOCIAUX H&E

*39 logements collectifs et 10 maisons individuelles dans la ZAC du  
Moulin à Saulx-les-Chartreux*

Publication : Juin 2019



© Antoine Mercusot

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 une évolution majeure de l'Observatoire : 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) de l'Unité de Recherche CNRS : le 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

<b>Repères</b>	<b>p. 3</b>
<b>Visite commentée</b>	<b>p. 4</b>
1 > Contexte du projet	p. 4
2 > Situation urbaine	p. 7
3 > Deux modèles d'habitat	p. 9
4 > Une écriture architecturale soignée	p. 14
<b>Critères de qualité</b>	<b>p. 15</b>
<b>Fiche technique &amp; annexes</b>	<b>p. 16</b>

## REPÈRES

Maîtrise d'ouvrage : I3F

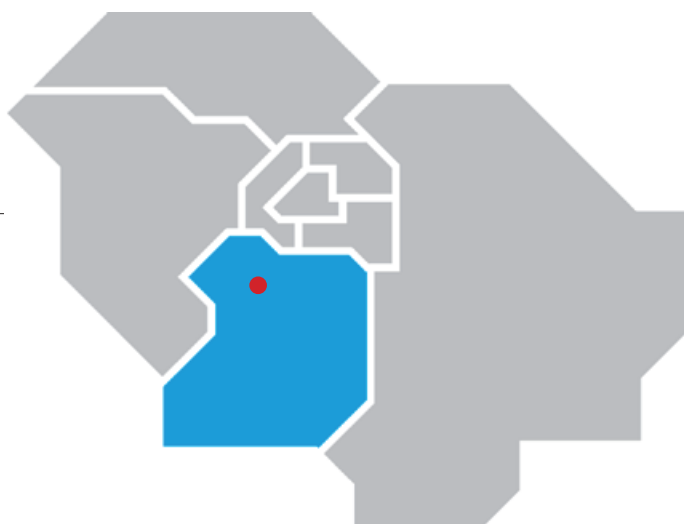
Date de livraison : 2015

Maîtrise d'œuvre : Jean & Aline Harari Architectes

Surface : 4 139 m<sup>2</sup> SDP

Localisation : rue Victor Schoelcher, 91160  
Saulx-les-chartreux

Coût de l'opération : 6,9 M € HT



*« Nous avons toujours été suivis par le maître d'ouvrage, dans notre attention à la qualité des détails. Le maître d'ouvrage n'a jamais fait pression pour qu'on déshabille cette opération (...). Nous sommes également convaincus que les maisons à patio sont très agréables à vivre. » [Aline Harari, architecte](#)*

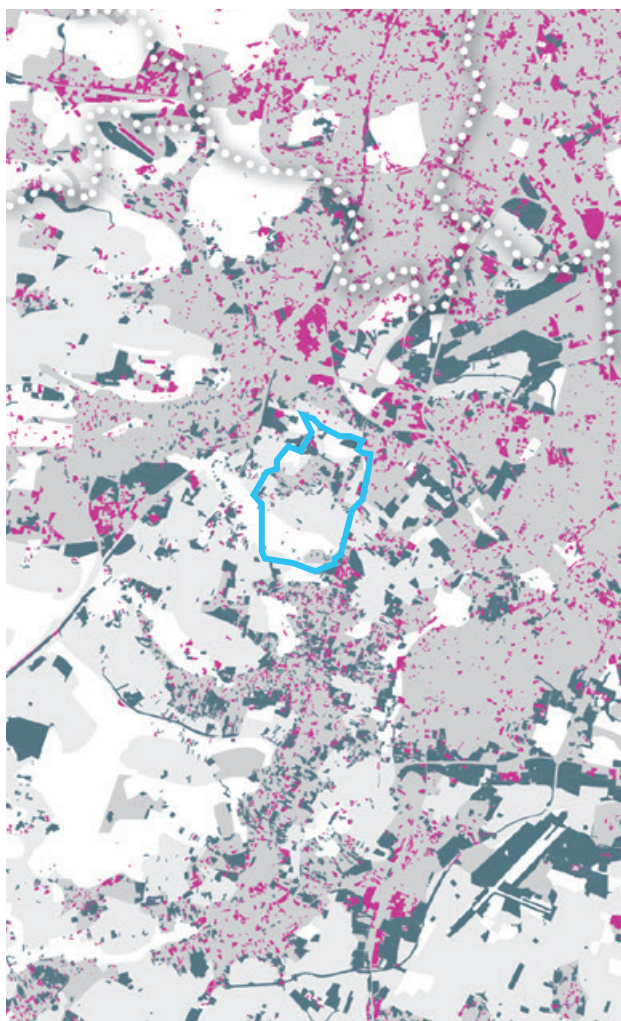
Cette opération de 49 logements collectifs et individuels groupés prend place dans une zone d'aménagement concerté en limite de la métropole parisienne, à Saulx-les-Chartreux. Les architectes Jean et Aline Harari ont donné à cette opération de logements une valeur d'exemplarité, tant dans la conception des espaces du logement que dans la qualité et la finesse de l'objet construit. Pour les maisons individuelles, les architectes offrent un véritable espace en plus en concevant la maison autour d'un patio.

# Visite commentée

## 1. CONTEXTE DU PROJET

### Une volonté de maîtriser l'urbanisation

Le projet est situé sur un ensemble de terrains faisant l'objet d'un plan d'aménagement depuis les années 70. Ces terrains, qui constituent aujourd'hui l'emprise de la Zone d'Aménagement Concerté dite du Moulin, sont situés en dehors du coeur historique de Saulx-les-Chartreux. Cette commune de 5 181 habitants (2014), dont le caractère de bourg rural est encore préservé aujourd'hui, fait face dès les années 70 à une **problématique d'urbanisation de terrains agricoles**, due à sa position en limite de l'agglomération parisienne. De nombreuses parcelles sont progressivement loties de pavillons individuels. La commune de Saulx-les-Chartreux est l'une des entrées vers un plateau agricole situé plus au sud et dispose de nombreux espaces naturels et arborés.




Situation de la ville de Saulx-les-Chartreux dans le sud-ouest de l'agglomération parisienne

La ville fait également face à une problématique de **vieillesse de la population**. Les plus de 60 ans représentaient 15% de la population en 2010 et 19,3% en 2015 (données INSEE). C'est pourquoi la ville entend mener une politique volontariste de construction de logements familiaux collectifs, pour encourager le renouvellement de sa population.

D'autre part, la **commune de Saulx-les-Chartreux doit répondre aux objectifs fixés par la loi SRU de 20% de logements sociaux**. En 2016, Saulx-les-Chartreux ne comptait que 13,56 % de logements sociaux (source : <http://www.lessonnien.fr/essonne-ces-villes-qui-manquent-de-logements-sociaux/>).

**Face à ces différents enjeux, la municipalité souhaite maîtriser l'urbanisation, en orientant la consommation de terres agricoles vers le logement collectif et individuel groupé, tout en répondant aux objectifs nationaux de construction de logements sociaux.** Des terrains agricoles et friches végétales, sur une surface totale de 11ha, sont identifiés et constituent le périmètre de la ZAC du Moulin. Les terrains sont délimités par la RD 118 et l'Yvette au nord, la rue du Pont-Neuf et le collège Pablo Picasso à l'est, la rue du Château et l'école Anatole France au sud et la rue de Monthuchet à l'ouest.

#### Recyclage urbain entre 1982 et 2012

 Le recyclage urbain correspond à la réutilisation d'espaces déjà urbanisés pour de nouvelles occupations (activités cédant à de l'habitat, habitat individuel remplacé par de l'habitat collectif, par exemple).

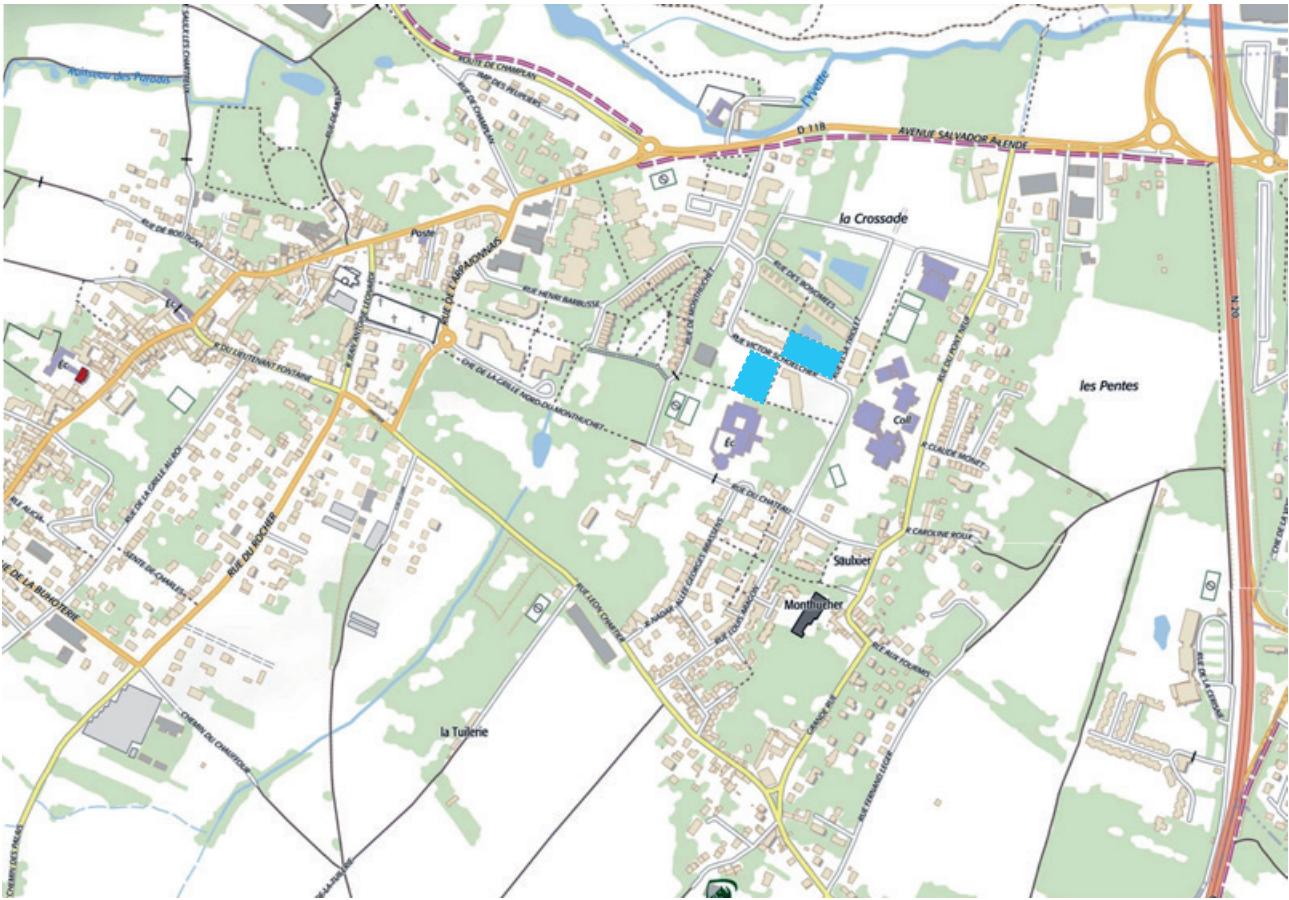
#### Extension urbaine entre 1982 et 2012

 La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers fait référence à leur aménagement en faveur d'usages urbains (habitat, activités, espaces verts, infrastructures).

#### Fond de plan

 Espaces urbanisés  
 Espaces ruraux  
 Espaces forestiers





Situation du projet dans la ville de Saulx-les-Chartreux

## La Ville de Saulx-les-Chartreux, un laboratoire d'architecture

Afin de réaliser cette opération, la commune fait appel à un aménageur, la SEMIIC. L'architecte Paul Chemetov est désigné comme l'architecte coordinateur de la ZAC. Cet architecte a réalisé deux opérations sur la commune dans les années 70 : une résidence, La Salucéenne, composée d'immeubles bas en gradins ainsi qu'un collège, le collège Pablo Picasso. Ces deux opérations sont situées au voisinage immédiat du périmètre de la ZAC. Au-delà de cette présence marquée de l'AUA (Atelier d'Urbanisme et d'Architecture) et de Paul Chemetov sur la commune à cette époque, la ville de Saulx-les-Chartreux souhaite s'engager dans la promotion de l'architecture de qualité.

« Saulx-les-Chartreux est un peu une ville laboratoire, il y a une certaine recherche d'une architecture de qualité sur cette ville. L'adjointe au maire était extrêmement intéressée par la démarche des architectes Jean et Aline

Harari, d'aller plus loin, de proposer autre chose que des boîtes à chaussures. » Victoire Bernet Forbin, responsable des études, I3F

## Un projet long à voir le jour

Bien qu'un premier périmètre de la ZAC soit approuvé en conseil municipal en 1972, ce n'est qu'à partir des années 2000 que le projet de la ZAC du Moulin est réellement engagé. Cette opération d'aménagement a rencontré plusieurs obstacles dans sa mise en oeuvre et fait l'objet de nombreux contentieux juridiques et administratifs. Le périmètre de la ZAC est étendu en 2003 et de nouveaux objectifs sont définis, notamment le remplacement d'une partie de la zone pavillonnaire par des immeubles collectifs de type intermédiaire. Une nouvelle étude d'impact est réalisée en 2010, puis réactualisée et validée par la Préfecture en 2013. Les objectifs de logements sociaux sont ambitieux puisqu'il est prévu de réaliser 50 % des logements en accession et 50 % en locatif social, dans

l'ensemble des typologies proposées (logement collectif, intermédiaire, individuel).

La première opération est livrée en 2011 par la SEEMIC Promotion (promoteur) et Paul Chemetov - AUA (architecte). Elle est composée de logements sociaux (lot MS6) et en accession (lot MA4) de maisons individuelles groupées. L'opération d'I3F et de Jean et Aline Harari, comprenant 39 logements collectifs et 10 maisons individuelles groupées, est la seconde opération à voir le jour sur la ZAC. Le concours est lancé en 2007 par I3F. Trois architectes sont sélectionnés en première phase puis le projet de Jean et Aline Harari est retenu en seconde phase, avec une adhésion unanime du jury.

« Dès le concours, la réponse des Harari montre une qualité d'habitat extrême. Le principe d'habitat à patio pour les logements individuels était extrêmement intéressant sur le plan urbain et sur la qualité de l'habitat. Le deuxième principe qui sortait du lot, c'était le principe constructif. En 2007, ils étaient précurseurs sur l'usage du bois lamellé croisé en matériau de construction. » Victoire Bernet Forbin, responsable des études, I3F.

Alors que le permis pour les 39 logements collectifs et les 10 maisons individuelles groupées est déjà déposé, la ZAC du Moulin est à l'arrêt. Ce n'est qu'en 2011-2012 que les études de projet reprennent. Cette mise en pause du projet pendant près de quatre années met en péril la réalisation du projet :

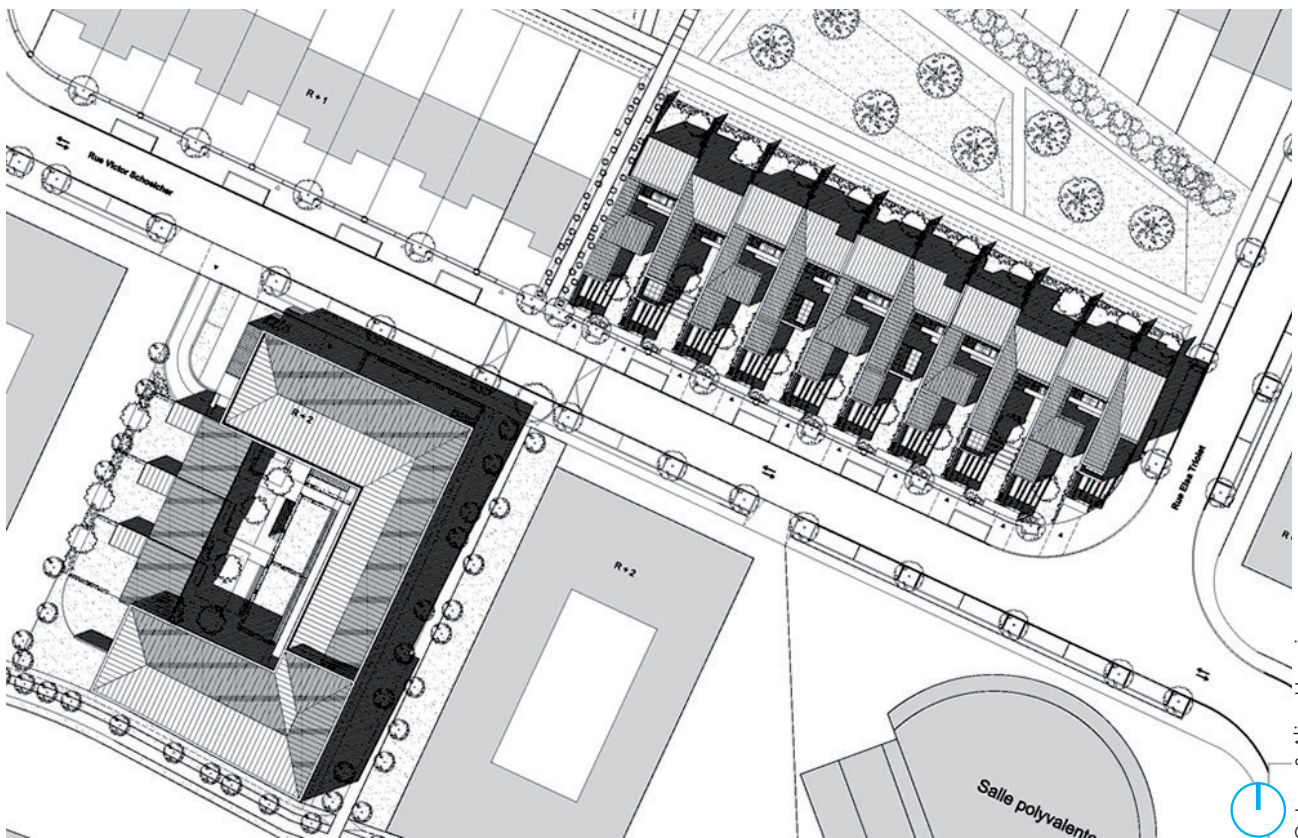
« Il a fallu un peu de temps pour rationaliser le projet, même s'il était déjà bien conçu, et pour trouver des financements complémentaires. Malgré la grande qualité du projet, on n'avait plus l'enveloppe financière qui correspondait, étant donné le délai entre l'estimation et la consultation des entreprises. Les résultats de l'appel d'offre était très supérieurs à l'enveloppe qu'on avait initialement. » Victoire Bernet Forbin, responsable des études, I3F.

C'est finalement le 13 novembre 2012 que la première planche du projet des Harari est posée.



© Antoine Mercusot

Vue sur les maisons individuelles depuis le jardin collectif de la ZAC du Moulin



Plan de masse de l'opération des 39 logements sociaux

## 2. SITUATION URBAINE

### La ZAC : un nouveau quartier

La ZAC du Moulin est située entre la Nationale 20 (route historique reliant Paris à Orléans) et le centre ville de Saulx-les-Chartreux, qui a gardé son caractère de bourg rural. La commune s'est essentiellement développée le long de la rue de la division Leclerc.

Le programme prévisionnel de la ZAC prévoit au total la construction de 585 nouveaux logements sur un périmètre de 11ha. Pour l'année 2016, la ville a estimé que la livraison des programmes de construction a entraîné l'arrivée de 620 nouveaux habitants (251 logements livrés en 2016). Sur toute la période de construction de la ZAC, on peut estimer à 1500 le nombre de nouveaux arrivants sur la commune. La ZAC du Moulin est donc un quartier à part entière de Saulx-les-Chartreux, qui a nécessité la réalisation d'infrastructures et d'équipements supplémentaires sur la commune. Au sein du périmètre de la ZAC, il n'était pas prévu d'ouvertures de nouveaux commerces, afin

de ne pas concurrencer ceux existants du centre-bourg. L'intention était de préserver le petit commerce, qui souffre souvent dans des territoires semblables (bourgs ruraux et limites de l'agglomération) de la concurrence de centres commerciaux situés en périphérie des villes ou dans des zones d'activités. Cependant, cette situation pénalise les habitants de la ZAC, qui doivent se déplacer en voiture pour accéder aux commerces, bien qu'une partie de la population ne possède pas de voiture individuelle.

Cette absence de commerce génère un certain isolement des habitants de l'éco-quartier, isolement renforcé par le manque de transports en commun sur la commune.

« On est obligé de prendre la voiture. Je ne conduis pas, j'ai peur encore, mais quand mon mari est là, ça va. On peut aller à pied jusqu'au carrefour ou au lidl pour faire les courses mais avec les enfants, l'hiver, c'est un peu compliqué. Il y a un bus qui passe avenue Salvador Allende, mais c'est un peu loin, c'est gênant. » Mme A., habitante d'un T4 dans l'immeuble collectif

La municipalité a anticipé l'arrivée progressive de nouveaux arrivants en augmentant la capacité d'accueil de ses écoles maternelles. De nouvelles classes ont été construites au sein des écoles Eugène Leroy et Louis Mouchard. L'espace Mandela, une Maison de la Jeunesse, a été inauguré en 2014 rue Victor Schoelcher.

### Une diversité architecturale dans un aménagement paysager de qualité

En terme d'aménagement urbain, les choix de l'architecte-urbaniste coordinateur Paul Chemetov se sont portés sur une alternance de parcelles attribuées à des maisons individuelles groupées ou logements intermédiaires, situés au centre de la ZAC, et des îlots de logements collectifs lui faisant face, avec des hauteurs limitées à 3 étages. Les logements individuels groupés sont organisés en bande : d'un côté, ils donnent sur la rue, et n'ont pas de jardins individuels mais des garages et édicules de stockage. De l'autre, des jardins individuels sont orientés vers des espaces verts collectifs. Les deux cœurs d'îlots végétalisés accueillent, en une noue centrale, les bassins paysagers de rétention des eaux pluviales. Les collectifs sont, quant à eux, situés sur les limites extérieures de la ZAC. Cette alternance entre des logements individuels et des immeubles collectifs de faible densité permet de préserver des vues et des perspectives ouvertes, de connecter ce quartier avec le tissu urbain environnant de la ZAC, mais aussi de préserver deux espaces verts au centre de la ZAC. Les aménagements des espaces extérieurs et des espaces publics permettent également de préserver le caractère paysager du site, notamment grâce à la plantation d'arbres et de buissons sur les trottoirs et autour des places de stationnement.

Les parcelles attribuées aux équipes d'architectes comprennent généralement un immeuble de logements collectifs et un ensemble de logements individuels groupés, ou deux ensembles de logements collectifs. Les différentes parcelles attribuées en lots ne sont pas contiguës, ce qui permet de varier l'écriture architecturale au sein du quartier. Ainsi, les 10 maisons individuelles conçues par les architectes Jean et Aline Harari font face à un programme de logements collectifs réalisés par un autre opérateur et un autre architecte, ayant une écriture architecturale différente. Le collectif de 39 logements des architectes Jean et Aline Harari fait face à un lotissement de maisons en bande, réalisé par le constructeur de maisons individuelles CTVL.

### Rapport à la rue des constructions

Le cahier des charges de la ZAC comprenait un ensemble de prescriptions sur les volumétries et l'écriture architecturale des ensembles bâtis. Par exemple, les maisons individuelles ne devaient pas posséder de clôture sur la rue, tout en étant situées en retrait par rapport à l'alignement. Cette disposition réglementaire est interprétée avec justesse par les architectes Jean et Aline Harari, qui inventent un dispositif spatial permettant de marquer la limite entre l'espace de la rue et les maisons situées en retrait.

« Les règles de la ZAC imposaient des parcelles ouvertes sur la rue. Nous avons fabriqué une limite construite par les pergolas et par les protections des places extérieures. » Aline Harari, architecte, Jean et Aline Harari architectes



© Antoine Mercusot

Vue sur l'entrée des maisons individuelles et la pergola sur rue





© CAUE 91

Vue sur le patio de l'immeuble collectif et les 3 maisons qui ferment le patio sur la façade ouest.

Ce dispositif, réalisé dans les mêmes matériaux que les bâtiments, permet de marquer visuellement la limite entre la rue et l'espace privé. Il permet également d'intégrer l'emplacement prévu pour les voitures dans la volumétrie générale de la construction. À l'origine, les logements devaient posséder deux places de parking. Une erreur de l'entreprise de maçonnerie au moment du chantier a entraîné le reclassement des espaces couverts par la pergola, initialement prévus pour être des garages, en celliers.

### 3. DEUX MODÈLES D'HABITAT

#### Les logements collectifs

Le règlement de la ZAC imposait à l'origine que les immeubles collectifs soient construits selon un modèle d'immeubles à cour. Ainsi, les 39 logements collectifs sont construits autour d'une cour fermée, sur laquelle s'ouvre la quasi totalité des logements. Sur rue, un

porche couvert laisse entrevoir l'intériorité de l'îlot. Les habitants se plaignent de la trop grande promiscuité engendrée par cette forme d'îlot. Pourtant, les architectes ont anticipé cette problématique en abaissant l'une des ailes à un seul étage. Cela permet également d'intégrer dans cet ensemble collectif trois maisons individuelles supplémentaires.

« Le plan masse de la ZAC imposait la réalisation d'un immeuble à cour. Nous avons proposé d'intégrer dans cet ensemble bâti trois maisons sur la façade ouest, ce qui permet de dégager les vues et de ne pas enfermer les logements situés sur l'aile opposée dans une cour fermée. » Aline Harari

Malgré cela, les habitants se plaignent d'une trop grande proximité entre les logements et notamment du fait que tous les salons s'ouvrent sur des terrasses sur le coeur d'îlot.

« L'été quand il fait chaud, les gens ouvrent leurs fenêtres, et là on entend vraiment tout. On connaît la vie de nos voisins. Les gens ont mis des protections pour ne pas être vus, par contre c'est très bruyant. » Mme Laurent, Gardienne de l'opération

Au-delà de cette problématique liée au traitement de l'intimité dans un immeuble collectif, les logements bénéficient de nombreuses qualités : une terrasse, ou même un jardin pour ceux situés en rez-de-chaussée. Des placards de rangements extérieurs (appelés celliers de balcons) intégrés à la façade, offrent un espace de stockage supplémentaire en dehors du logement. Certains appartements sont aussi équipés de caves semi-enterrées.

Ces espaces en plus situés en dehors du logement sont appréciés des locataires puisqu'ils permettent de répondre à un besoin d'espaces de rangement et d'éviter l'encombrement des pièces.



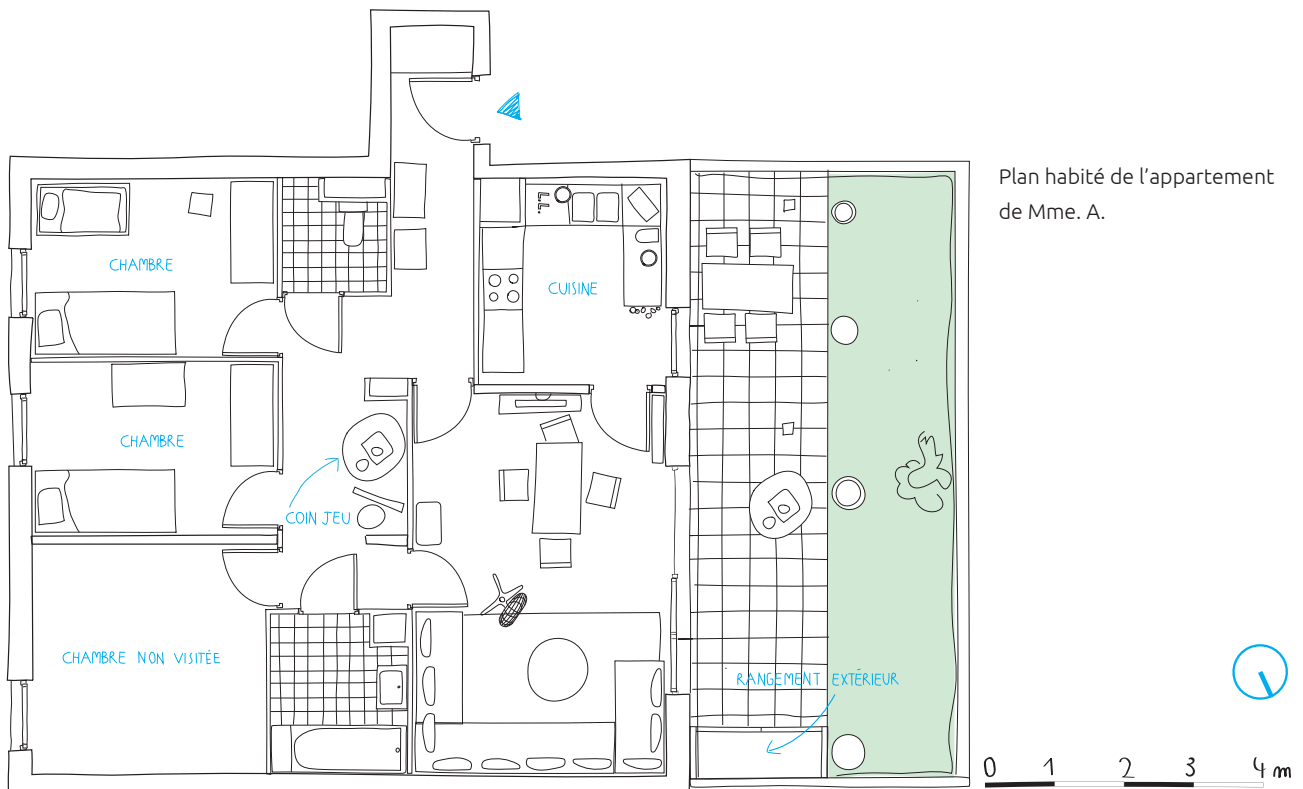
Vue sur un rangement de terrasse

© CAUE 91



Vue depuis le patio de l'immeuble collectif

© CAUE 91



### Un T4 de 77 m2 en rez de chaussée avec jardin

Mme A. est arrivée dans ce logement en 2015. Elle habitait auparavant un T2 avec son mari et ses deux enfants à Saulx-les-Chartreux, dans le quartier de l'Arpajonais. La famille n'était alors pas locataire d'I3F. Une troisième enfant est née peu après leur installation. Mme A. apprécie beaucoup cet appartement et la terrasse, bien que le quartier soit difficile d'accès et un peu isolé.

«C'est vraiment bien. J'adore l'appartement comme ça. La terrasse est grande. (...) Il y a un placard dehors, c'est très pratique, je mets mes courses ici. J'ai mis des étagères à l'intérieur. Parfois on mange dehors, parfois on fait des barbecues. Pour les enfants aussi c'est bien, ils peuvent jouer dehors.»

Mme A. est parfois gênée par la faible isolation acoustique entre son appartement et celui situé au-dessus.

« Il n'y a pas d'isolation, on entend tout. Je crois que cela vient du type de mur. Le problème, c'est surtout quand ils (l'appartement au-dessus) font des machines, des séchages, la nuit. Mais mon mari est allé les voir, et maintenant ça va. »

Son seul bémol concerne l'absence de volets sur les baies vitrées de la cuisine et du salon. Elle a plusieurs fois signalé le problème à la gardienne, mais sa demande n'a pas été prise en compte. L'été, l'exposition à l'ouest du salon et de

la cuisine fait chauffer les menuiseries extérieures qui sont en métal. Les pièces sont difficiles à rafraîchir en l'absence de volets permettant de se protéger du soleil.

« Mon problème, c'est le soleil. Heureusement, on peut faire un courant d'air quand on ouvre de l'autre côté (côté des chambres), parce que dans le salon le soleil tape de 14h jusqu'au soir, et l'été il fait vraiment trop chaud.»

Par ailleurs, l'absence de volets crée un sentiment d'insécurité car l'appartement est au rez-de-chaussée. Mme A. se sent exposée :

« Parfois mon mari travaille la nuit et j'ai peur, parce qu'il n'y a que le verre pour fermer. J'aimerais bien qu'il y ait des volets qui se ferment pour qu'on soit tranquille (...). Je connais une dame, en haut, elle m'a dit qu'elle voyait tout, surtout la nuit. Elle voit au-dessus des barrières.»

Mme A. apprécie les espaces très généreux de cet appartement. Le grand couloir sert aussi d'espace de jeu pour les enfants :

«La salle de bain est très grande, avec les enfants c'est pratique. Et puis le couloir aussi. À la mairie, ils m'ont dit que c'était parce que cet appartement, il pouvait être habité par des handicapés.»

Les enfants adorent faire le tour (de la cloison entre le couloir et le salon). Toute la journée ils tournent !»

## Les maisons individuelles : donner de l'intimité par le patio

« Nous avons proposé dans le concours que les maisons soient des maisons à patio, ce qui est l'une des innovations de ce projet. Notre argument, c'était l'orientation : la rue est au sud, l'arrière est au nord. Les séjours sont orientés principalement au nord, mais ils bénéficient aussi d'une autre orientation au sud grâce au patio. » Aline Harari, architecte

## Une maison de 4 pièces à patio

M. B. habite à Saulx-les-Chartreux depuis 40 ans. Il a emménagé dans cette maison de 4 pièces avec sa compagne en 2015, au moment de la livraison. Ils ont eu depuis un nouveau-né. Sa compagne garde des enfants au domicile, et lui a deux adolescentes qui habitent partiellement avec eux. M. B. apprécie cette maison, qu'il trouve très agréable.

« C'est vrai que c'est beau. (...) Et puis le patio c'est vraiment un plus, c'est très agréable. Le patio fait la même taille que le salon. Tout le monde s'en sert, c'est un véritable espace. Les enfants se régalaient avec la piscine qu'on a installée en ce moment. Et dès qu'il fait beau, on y met la table basse et on s'y installe. »



La forme carrée du salon rend son aménagement complexe, notamment l'installation d'un coin salon et d'un coin pour manger. La présence de l'escalier dans la pièce renforce cette difficulté.

« Il n'y a pas de mur complètement libre. Dans d'autres logements, l'escalier est dans le couloir, du coup ça fait plus d'espace dans le séjour. Ce n'est pas possible de caser une table à manger dans le salon. Comme la pièce est carrée, on ne peut pas faire deux espaces. Quand on a du monde à manger, il faut que je pousse les meubles. Nous on mange sur la table basse en fait. Mais le logement est bien : l'histoire de la salle à manger, c'est vraiment pour chercher la petite bête. »

Dans plusieurs pièces de la maison, M. B. aurait apprécié des espaces de rangement supplémentaires.

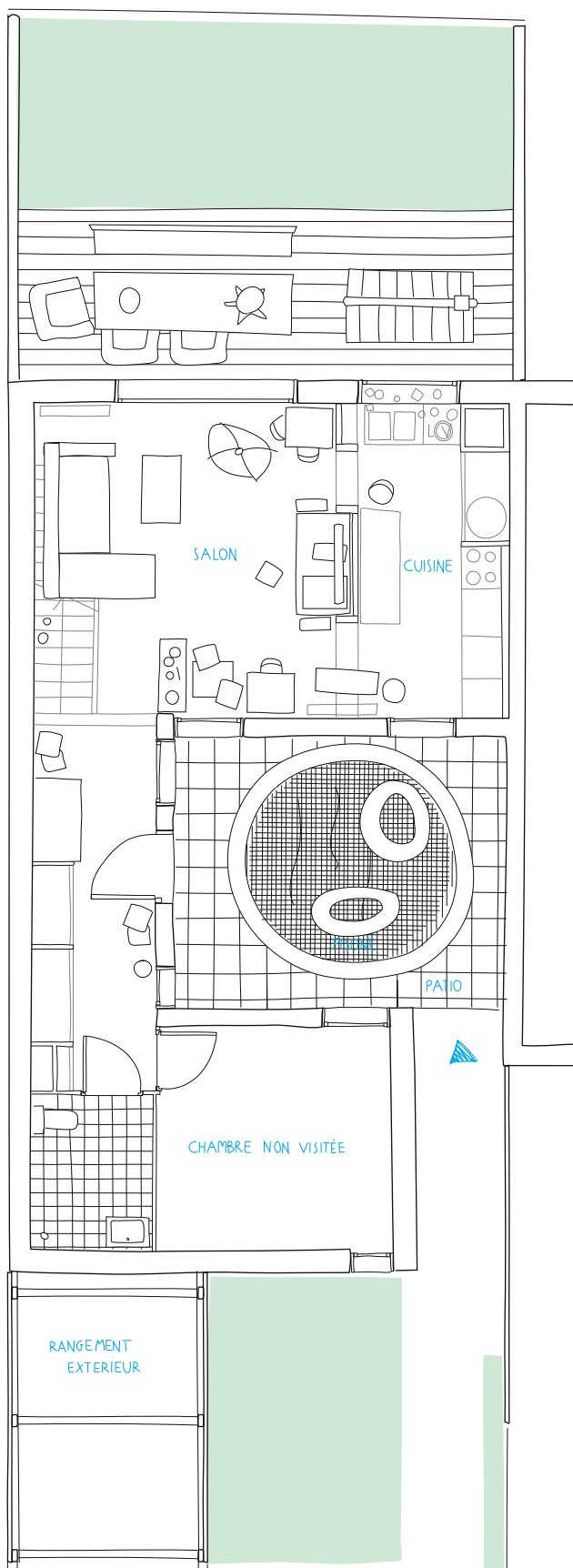
« J'ai ajouté des rangements dans l'entrée pour les conserves, l'entretien, etc. c'est comme une arrière-cuisine mais je ne pouvais pas le faire dans la cuisine parce qu'on avait pas la place. Il y avait un espace qui était vide, j'ai fabriqué des rangements. Il y a une partie étagère et une partie penderie. Dans le garage, je ne peux pas mettre les outils donc je les mets là aussi.

L'espace à l'étage, c'est bien pour les ados (...). Mais les chambres ne font que 9 m<sup>2</sup>, c'est tout petit, on peut tout juste mettre un placard encastré. »



© Antoine Mercusot

Vue sur le salon d'un T4 (gauche) et le palier de l'étage d'une maison en T5 (droite)



Plan habité de la maison de M. B.

À l'usage, M. B. pense que plusieurs améliorations pourraient être apportées.

« Les douches à l'italienne, c'est sympa, mais je pense qu'il faut vraiment qu'ils les creusent plus. Le sol est entièrement carrelé, et il n'y a pas assez de pente, donc les pieds de meuble sont mouillés. Une fois, ma fille a mis le pied sur la plaque en se lavant, et l'eau est arrivée jusque dans l'entrée. Il faut qu'on mette une plaque de verre pour vraiment fermer la douche. »

Ce qu'on peut dire aussi, c'est que les boiseries travaillent avec le temps. Quand il fait très chaud ou très froid, on a parfois du mal à fermer les portes. Cela fait 4 ans qu'on est là et elles ont déjà été refaites plusieurs fois.

Un autre détail : les lumières extérieures sont automatiques. Elles s'allument toutes seules la nuit. Ce serait bien qu'on puisse les allumer ou les éteindre manuellement. Le capteur «déconne», donc au final j'ai tout débranché au tableau. Et la sonnette avec, comme elle est sur le même fusible au tableau.»

En revanche, la relation au quartier n'est pas évidente. M. B aurait aimé que le parc, côté jardin, soit plus agréable, notamment pour les enfants. Il n'y a pas de jeu pour les enfants, la noue est dangereuse pour eux car très profonde et non protégée, et le parc semble être un lieu privilégié pour les déjections canines.

Les relations de voisinage ne sont pas particulièrement appréciées à l'échelle du quartier, car selon M. B., il existe une frontière entre les gens qui sont propriétaires et ceux qui sont locataires, même si cette différence n'est pas visible dans l'architecture.

« La première année, il y a eu une fête des voisins, puis les années suivantes nous n'y sommes pas retournés. On a remarqué qu'il y avait des clans, entre propriétaires et locataires. On se parlait, mais au bout d'un moment c'était «oh vous êtes locataires...». Il y aura toujours une barrière entre les locataires et les propriétaires. On dit bonjour, mais ça s'arrête là, c'est juste de la politesse. Ils (la mairie) veulent faire tout un mélange, mais au final les propriétaires veulent fermer et faire les trucs dans leur coin.»

0 1 2 3 4 m

## 4. UNE ÉCRITURE ARCHITECTURALE SOIGNÉE

### Construire en bois

La première innovation technique proposée par les architectes Jean et Aline Harari est la réalisation du projet entièrement en construction bois, grâce au système de panneaux de bois à usage structurel fabriqués sur mesure. Ces panneaux de bois, composés de lames de bois massif croisées perpendiculairement, sont réalisés sur mesure en usine et assemblés sur place, pour réaliser les murs et planchers de la construction.

« Nous avons proposé de passer en filière sèche, alors que ce n'était pas demandé dans le règlement de base du concours. » Aline Harari.

« Le bois, on connaît depuis longtemps. On a fait un premier projet en bois en 1989 avec Patrick Bouchain (Le théâtre de Zingaro), puis une petite copropriété en bois en 1990, des logements collectifs en bois pour la SEMIMOB à Montreuil en 1998 et 35 maisons pour l'OPH de Bagnolet. Mais pour cette opération, c'était une grande première de réaliser un plancher bois dans un immeuble collectif. » Aline Harari

Le procédé constructif innovant mis en oeuvre sur ce chantier nécessite des connaissances techniques particulières et constitue une prise de risque pour le maître d'ouvrage, car à l'époque il n'a pas d'expérience similaire en construction bois. Pour des raisons budgétaires, la construction bois a failli être abandonnée à un stade du projet, mais les architectes se sont battus pour maintenir cette innovation, celle-ci faisant partie intégrante de leur proposition architecturale.

Le bois a également été choisi comme matériau de revêtement. Les façades sont entièrement habillées de clins de bois verticaux. Le vieillissement du bois a été anticipé en pré-grisant le bois. Habituellement, le bois noircit avec le temps, par l'action du soleil et de l'eau, à certains endroits de la façade qui sont particulièrement exposés aux intempéries. Pour ce projet, le pré-grisement du bois permet d'harmoniser le vieillissement de ce matériau.

### Une attention aux détails

Les architectes Jean et Aline Harari sont particulièrement soucieux des détails de finition d'un projet d'architecture. Le soin accordé au dessin de tous les éléments techniques permet une meilleure intégration des composantes techniques dans l'esthétique du projet architectural.

« Pour nous, c'est aussi important le détail de l'encastrement des eaux de pluie que la forme de la fenêtre. »

« Les bons détails, ça ne coûte pas forcément plus cher, si c'est au départ dans le carnet de détail. C'est une question de soin dans la conception des détails. »

« Le Dossier de Consultation des Entreprises, pour nous c'est un gros temps de travail. C'est aussi un savoir-faire accumulé à l'agence qui permet de bien faire les détails. Un retour d'expérience. Les chefs de projet ont visité les opérations précédentes. » Aline Harari



## CRITÈRES DE QUALITÉ

### Insertion urbaine

Le projet est situé dans une ZAC, en dehors du centre ville de Saulx-les-chartreux. La ZAC du Moulin ambitionne de maîtriser l'extension urbaine et le développement du pavillonnaire dans ce secteur de l'Île-de-France, en proposant des petits immeubles collectifs et des maisons individuelles groupées. Le quartier ne dispose pas encore de toutes les aménités urbaines qui pourraient améliorer la qualité de vie de ces résidents : accessibilité en transport, commerces, ..

A l'échelle de la ZAC, une alternance de parcelles attribuées à des maisons individuelles et à des immeubles collectifs permet de créer une diversité architecturale à l'échelle du quartier. Dans des volumétries imposées par le cahier des charges de la ZAC, les architectes Jean et Aline Harari inventent des dispositifs spatiaux, tant pour l'immeuble collectif que pour les maisons individuelles, qui permettent d'éviter une architecture dont la volumétrie ne serait que l'application de règles de gabarits. Pour les maisons individuelles, les architectes créent une limite construite entre la rue et la maison grâce au dessin de pergolas protégeant les places de parking. Dans l'immeuble collectif, Jean et Aline Harari proposent un abaissement de la hauteur de la face ouest de l'îlot, afin d'en ouvrir visuellement le cœur.

### Dimension esthétique

Les choix constructifs et techniques sont indissociables de la dimension esthétique de ce projet. Le choix de construire en bois massif s'inscrit à la fois dans une logique constructive et environnementale, et dans une recherche esthétique. L'attention aux détails est particulièrement marquée. Les choix constructifs ont nécessité des temps de conception long, permettant ainsi d'anticiper et dessiner les détails architecturaux avec beaucoup de finesse et d'attention. Cette attention aux détails est visible dans la réalisation des bâtiments. Les architectes ont anticipé le vieillissement du matériau en pré-grisant le bois, donnant ainsi un aspect singulier à l'opération.

### Choix constructifs, techniques et environnementaux

Les architectes ont proposé au bailleur I3F de construire entièrement l'opération en bois massif, ce qui à l'époque constituait une grande première pour une opération de cette envergure. Pour l'immeuble collectif, la structure porteuse est en panneaux de bois contrecollés, préfabriqués en usine. Ce procédé permet de réduire le temps du chantier et limite l'impact environnemental de celui-ci.

### Fonctionnalité, valeur d'usage

Par leurs dimensions et leur conception, les logements visités sont particulièrement appréciés par leurs occupants. L'attention aux détails et la qualité des espaces proposés donnent à cette opération une dimension exemplaire. Les appartements situés dans le collectif disposent tous d'un espace extérieur. Les ouvertures et fenêtres sont de dimensions généreuses. Plusieurs typologies d'espaces de rangement sont proposées, en fonction de la configuration des appartements : des celliers, des caves, des rangements extérieurs.

# Fiche technique

## Programme

39 logements collectifs et 10 maisons individuelles dans la ZAC du Moulin à Saulx-les-Chartreux

**Type d'intervention :** construction neuve

**Choix de la maîtrise d'oeuvre :** concours

**Labelisation & distinctions :** H&E

Prix de l'équerre d'argent 2016, catégorie Habitat

## Localisation

**Adresse :** rue Victor Schoelcher, 91160 Saulx-les-Chartreux

**Contexte :** ZAC du Moulin

**Nombre d'habitants à Saulx-les-Chartreux :** 5 181 hab. (2015)

## Intervenants

**Aménageur de la ZAC du Moulin :** SEMIIC

**Architecte coordinateur de la ZAC :** Paul Chemetov

**Maîtres d'œuvre :** Jean et Aline Harari architectes, Franck Lemoine et Sulian Clément-Guillot architectes assistants

**Maître d'ouvrage :** I3F

**Bureaux d'études :** BET thermique, structure, économiste : Tekhne ingénierie – BET charpente bois : Vimen – BET acoustique : Alhyange – Paysagiste : D'ici là – AMO HQE : Bio Concept Conseil

**Entreprise :** corps d'état séparés ; Altibois (charpentier)

## Coûts et surfaces

**Surfaces :** 4 139 m<sup>2</sup> SDP

**Coût total :** 6,9 M d'€ HT

## Calendrier

**Concours :** 2007

**Début du chantier :** 2012

**Livraison :** 2015

## Matériaux et équipements techniques

**Spécificité technique :** Label BBC - Effinergie

**Structure :** planchers et voiles en panneaux bois massif type KLH

# 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

> Aline Harari, architecte, le 27 mai 2018

> Victoire Bernet Forbin, responsable des études, I3F, le 16 mars 2018

> Maria Del Mar Laurent, gardienne, le 31 mai 2018

## HABITANTS RENCONTRÉS

> Mme A., habitante d'un appartement de 4 pièces, le 10 juillet 2018

> M. B., habitant d'une maison de 4 pièces, le 10 juillet 2018

Rédaction : Lisadie Dutillieux (architecte, CAUE d'Île-de-France)

Coordination : Marcela Conci (architecte-urbaniste, CAUE de l'Essonne)

Contact : [contact@caue-idf.fr](mailto:contact@caue-idf.fr)

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

