

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

## ENTRE DEUX RIVES

*145 logements en accession privée et  
20 en accession sociale sur L'Île-Saint-Denis*

Publication : Septembre 2018



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 > Un contexte de transformation	p. 4
2 > Un soucis du commun	p. 6
3 > Des aménités paysagères	p. 10
4 > Une construction légère	p. 11
5 > Des parcours de vie	p. 12
<b>Critères de qualité</b>	<b>p. 15</b>
<b>Fiche technique &amp; annexes</b>	<b>p. 16</b>

## REPÈRES

Maîtrise d'ouvrage : ICADE

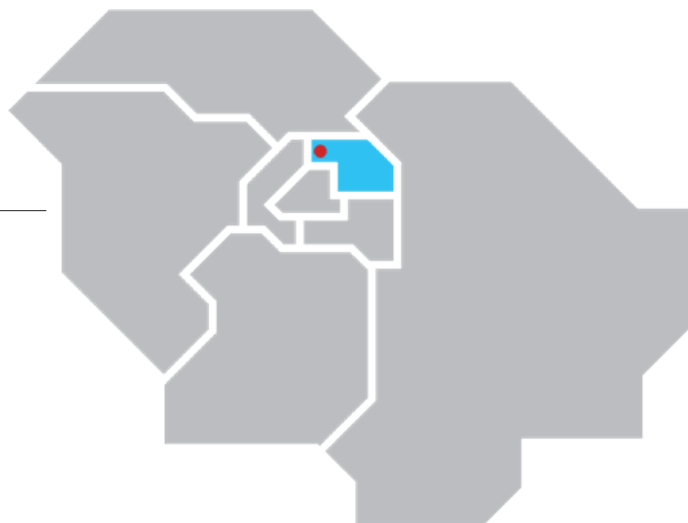
Maîtrise d'œuvre : Philippon - Kalt Architectes

Localisation : 7 quai Châtelier, 93450 L'Île-Saint-Denis

Date de livraison : tranche 1 - juillet 2013 ; tranche 2 - avril 2014

Surface : 12 200 m<sup>2</sup> SHON

Coût travaux : 16,5 M € HT



Ce projet s'inscrit en préfiguration de la dynamique de transformation du sud de L'Île-Saint-Denis actuellement en cours avec l'ambitieux projet d'éco-quartier fluvial. Le site allie des qualités paysagères exceptionnelles à des problématiques sociales fortes : du fait de sa situation insulaire, L'Île-Saint-Denis souffre d'un isolement certain dans le territoire métropolitain. Le projet réalisé par les architectes Philippon - Kalt avec ICADE propose un ensemble de logements aux nombreuses qualités de vie, en vis-à-vis avec le fleuve. Les logements créés bénéficient d'un cadre paysager exceptionnel où la nature et le végétal sont mis à l'honneur.

# Visite commentée

## 1. UN CONTEXTE DE TRANSFORMATION

### Une ancienne friche réhabilitée

Ce projet de logements - Entre deux rives - est implanté sur une commune fluviale qui n'existe telle quelle que depuis le XIX<sup>e</sup> siècle, étroite bande de terre de 7 km de long, située à l'extrémité Ouest du département de la Seine-Saint-Denis. L'Île-Saint-Denis, au sein de l'intercommunalité de Plaine Commune, est aujourd'hui un territoire post-industriel en pleine mutation tourné vers l'avenir.

A la confluence de la Seine et du canal de Saint-Denis, cette île jusqu'alors peu occupée et construite, se dote au milieu du XIX<sup>e</sup> siècle d'entrepôts alimentés par les chargements des péniches. Dans les années 1930 et 1940, le mouvement d'industrialisation s'accélère et L'Île s'urbanise. Les entrepôts de stockage des entreprises du

Printemps et des Galeries Lafayette s'implantent au centre de L'Île dans les années 1950, générant l'isolement de la pointe sud de L'Île.

La parcelle de 12 000 m<sup>2</sup> sur lequel est implanté le projet est située à l'extrémité d'un de ces gigantesques entrepôts reconverti en un centre commercial. Elle était autrefois occupée par une cartonnerie.

Les architectes ont réalisé une étude de faisabilité pour connaître les opportunités de construction sur ce site. C'est finalement ICADE qui ira au bout de la négociation avec les propriétaires initiaux et acquiert ainsi le terrain en 2007. Une mission complète est alors confiée aux architectes Philippon Kalt pour la réalisation de cette opération, en accession libre et accompagnée.

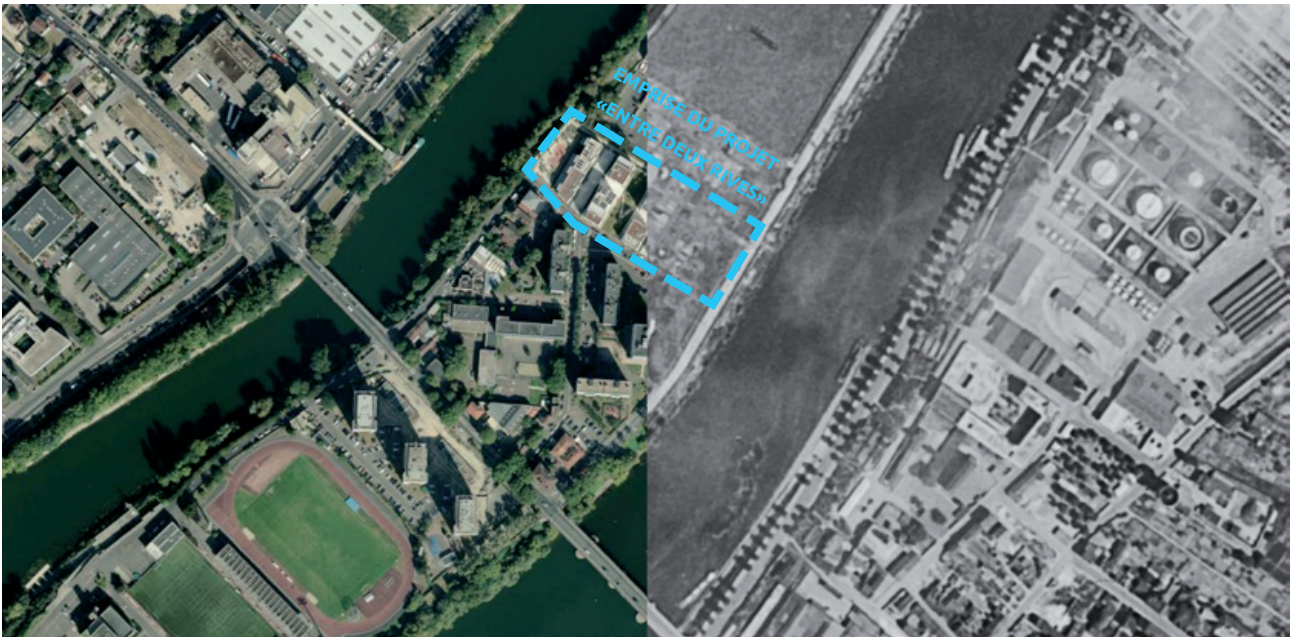
### Une première étape de la transformation du quartier

En parallèle de la reconversion de cette friche industrielle (la friche Michels), la ville et le conseil général de Seine-Saint-Denis engagent une démarche en vue de la



Plan de situation du projet





© Geoportail

Vue aérienne de la pointe sud de L'Île-Saint-Denis. À gauche, en 2014 et à droite en 1949.



© Philippon-Kalt Architectes

Plan de masse de l'opération



transformation des entrepôts du Printemps, dont le conseil général est propriétaire. L'objectif est de réaliser un éco-quartier sur les terrains des entrepôts alors désaffectés. Faisant valoir sa bonne connaissance du site, l'agence d'architecture Philippon-Kalt remporte la mission d'architecte coordinateur de l'éco-quartier fluvial de L'Île-Saint-Denis. L'écoquartier fluvial, qui reliera le centre au quartier sud, donne une nouvelle ambition à la ville. La transformation de ce secteur de 22 ha est engagée en 2009 avec la création d'une ZAC. Le quartier est amené à se transformer profondément avec la livraison des premiers bâtiments de logements de l'Ecoquartier, qui ont eu lieu en début 2018. L'écoquartier prévoit la construction de 1 000 logements, de 50 000 m<sup>2</sup> de locaux d'activités et de plus de 7 hectares d'espaces publics.

« La friche Michels ne fait pas partie de la ZAC, mais elle est intégrée dans le projet de redéfinition de l'ensemble du secteur de l'éco-quartier. » Jean Kalt, architecte

Bien que l'opération « Entre deux rives » ne fasse pas partie de l'éco-quartier, elle s'inscrit dans des logiques similaires et vient en préfiguration de celle-ci.

### **Une forte implication de la ville sur la définition du projet**

La Ville et Plaine Commune visaient l'exemplarité pour cette opération de 165 logements, étant donné son caractère précurseur des transformations à venir dans le cadre de l'écoquartier. L'exemplarité était visée tant sur les qualités d'usage des logements que sur des enjeux d'insertion urbaine, de mixité sociale.

« Notre programme devait être un petit peu la tête de proue de ce nouveau quartier (L'éco-quartier fluvial, NDLR) ». Philippe PONS, directeur du développement, ICADE

L'opération a été réalisée alors qu'il n'existait pas encore de charte de la promotion immobilière à Plaine Commune. Cependant, la collectivité imposait déjà un cadre exigeant, visant la limitation du nombre d'appartements par palier, la taille des appartements, etc.

La collectivité souhaitait notamment qu'ICADE propose une majorité de grands logements ; que les appartements en accession sociale et en accession libre ne soient pas dans des bâtiments séparés. De plus, elle souhaitait que des surfaces dédiées à des activités libérales soient commercialisées au rez-de-chaussée.

« La Ville voulait de l'activité à rez-de-chaussée. Dès le départ, on a dit que sur cette partie-là de L'Île-Saint-Denis, l'activité ne fonctionnerait pas. À l'obtention du permis, c'était bien noté d'ailleurs, ça serait des logements-activités qui pouvaient être transmutables en logements. (...). Ce sont les 4 derniers logements vendus, on les avait quand même bloqués jusqu'au dernier moment pour de l'activité et ça n'a pas fonctionné. Donc ils ont été transformés ensuite en logements ». Philippe Pons, directeur du développement, ICADE.

La configuration spatiale était suffisamment adaptée pour accueillir ces surfaces de logements supplémentaires. Des espaces et des locaux communs ont également été réalisés. Une salle commune, qui peut être réservée par les copropriétaires, est située au rez-de-chaussée du bâtiment situé sur le quai Châtelier. Faute d'outil de gestion partagée entre les 3 copropriétés de l'opération, la salle est le plus souvent fermée et sert peu. Les copropriétaires ont pourtant l'intention d'en faire un usage plus important dans les années à venir.

« On a eu des problèmes avec le promoteur, qui n'a pas vraiment facilité les choses pour nous donner les clés. Ensuite, il y a eu des problèmes avec le syndic. Maintenant, pour l'utilisation de la salle, il y a une grosse timidité, de la part d'un des conseils syndicaux, qui veut y faire le minimum de choses. Pour l'instant elle est occupée pour les réunions syndicales et on va essayer de l'ouvrir. Pour que ça soit un peu plus sympathique. On y fait les fêtes des voisins quand même. Mais une fois par an ». M. A., copropriétaire

« En tant qu'habitant on se dit que ça aurait été bien qu'elle ait été ouverte dès le début. Pour permettre de se rencontrer, de se mettre à niveau, sur certaines choses ». Mme A., copropriétaire



© Hervé Abbadie

Vue sur le coeur de l'opération depuis l'entrée située quai Chatelier



© Philippon - Kalt

Vue sur la sente piétonne au nord du site

## 2. UN SOUCI DU COMMUN

### Un tissu urbain nouveau

La circulation routière est limitée à deux axes, préexistants au projet : le quai Chatelier, en front de Seine (au sud-est de l'opération) et la rue Rosa Parks, contre l'opération de logements sociaux des années 70 voisine. Parallèlement à la rue Rosa Parks, une sente piétonne est créée afin d'offrir aux nouveaux habitants une liaison de Seine à Seine. Trois autres sentes publiques traversent l'opération parallèlement à l'axe de la Seine et divisent l'îlots en trois ensembles distincts (tranche 1, 2 et 3).

Ces sentes permettront à terme de créer des liaisons douces entre ce quartier sud de L'Île-Saint-Denis et l'écoquartier, sous réserve de l'intégration du centre commercial *Marque-Avenue* dans les réflexions d'ensemble.

« Le centre commercial ne fait pas non plus partie de la ZAC ; il constitue un bloc entre les deux parties de l'écoquartier. Au départ, nous avons mené une réflexion sur la mutualisation des places de stationnement, sur les

traversées, mais il n'y a pas de volonté d'ouverture de leur part. Ils ne sont pas associés au projet. » Brigitte Philippon, architecte

Sur le quai de l'Aéroplane, la circulation reste piétonne et réservée aux mobilités douces, afin de préserver le caractère bucolique du petit bras de Seine. Les choix d'aménagement urbain réalisés dans le cadre de l'écoquartier s'inscrivent dans la continuité de ceux faits par les architectes pour cette opération de logements.

« Pour les nouveaux habitants, nous voulions valoriser le cheminement le long du petit bras. Le jardin que nous avons réalisé à l'ouest du terrain initie la promenade des berges (réalisée dans le cadre de l'écoquartier, ndlr). De l'autre côté, une piste cyclable le long du grand bras de Seine sera réalisée. » Brigitte Philippon, architecte

La pointe sud de L'Île-Saint-Denis reste encore aujourd'hui un espace relativement isolé du reste de la ville, un quartier dans lequel il n'existe que peu de facilités de transports collectifs et d'offres de commerces.



Vue sur le jardin public situé sur le petit bras de Seine.

© Philippon - Kalt



« C'était un handicap de se rendre compte en arrivant ici qu'il n'y avait pas de déplacement facile à pied ou à vélo. C'est pas si loin physiquement, mais pour aller d'ici au centre-ville il y a une zone pas agréable, ça donne une impression de longueur. Beaucoup de personnes le font toujours à pied parce qu'il y a peu de bus et ce sont essentiellement des gens qui n'ont pas de voiture ici. Sur L'Île-Saint-Denis, le taux de motorisation c'est 42% de voiture particulière (foyer équipé d'une voiture). Il y a beaucoup de circulation de camions, mais qui viennent de l'extérieur en fait. C'est important. En arrivant ici, on s'est dit : on met la voiture au parking, et nous, à vélo. Depuis, on se bat pour qu'il y ait des aménagements vélos et piétons plus importants. Ça commence à venir, le département travaille dessus. » Mme A., copropriétaire

« Il n'y a pas de bar pour s'arrêter boire un café avec des amis, s'asseoir en terrasse (...). Dans le quartier sud il n'y a rien, il faut aller dans le centre de L'Île. Il y a bien un petit café à l'entrée de L'Île mais franchement ... c'est pas un quartier de filles. C'est dommage. Avec le village olympique, ils vont réaménager la route le long de la Seine. Avec les 3 lignes de bus, avec le terminus de la 14 qui va arriver, ça va apporter de la valeur dans le quartier ». Mme B., copropriétaire

### Des immeubles en plots pour des îlots ouverts

Les 8 immeubles de l'opération sont implantés en quatre bandes, parallèlement à la Seine, tout en ménageant des ouvertures visuelles transversales. L'îlot reste ainsi ouvert et les jardins intérieurs privés sont visibles depuis les sentes piétonnes qui traversent le terrain. De plus, une gradation des hauteurs permet aux architectes de réaliser des immeubles hauts et denses sur le quai du Châtelier (R+6) tout en s'intégrant au tissu urbain pavillonnaire sur l'autre rive de la Seine.

« Nous souhaitions différencier le traitement architectural du petit collectif en R+2 situé le long du petit bras de Seine, afin de l'intégrer dans le tissu urbain voisin, composé de petites maisons de ville. » Brigitte Philippon, architecte

Par exemple, les docks, je n'aurais pas aimé y vivre, c'est très dense. Alors qu'ici, l'avantage, c'est que ce sont des bâtiments relativement modestes, je trouve qu'ils sont réellement à l'échelle humaine. (...) Ici, on a toujours une distance, une certaine aération. Je trouve qu'il y a un bon équilibre. Mme P.

### Une mixité sociale à l'échelle des bâtiments

La CAPS, Coopérative d'Accession Sociale à la Propriété, s'est portée acquéreuse de vingt logements au sein de l'opération. Cette coopérative HLM, existant depuis 2007, construit des logements neufs, qu'ils proposent prioritairement à des locataires du parc HLM de Plaine Commune ou aux habitants de Plaine Commune. La CAPS achète également des appartements dans des opérations de logement en accession privée. La CAPS est alors un intermédiaire, accompagnant des futurs propriétaires dans leur achat.

« C'était une demande de Plaine Commune, que leur bailleur, à savoir la CAPS, puisse acquérir une vingtaine de logements. (...) Et ce n'était pas une cage complète, c'étaient des appartements disséminés sur tout le projet. Il y avait différentes typologies, que la CAPS nous avait demandées. (...) Ils les ont achetés et ensuite revendus. » Philippe Pons, directeur du développement, ICADE

Cette situation génère une mixité sociale au sein des immeubles. Les différences de niveaux de vie entre tous les habitants entraînent principalement des problématiques de gestion de copropriété.

« Parmi les gens qui viennent habiter ici, un certain nombre a des revenus modestes, certains viennent du parc HLM. Ils s'aperçoivent du coût que représente une copropriété, ils disent qu'il faut baisser les coûts ... On prend un prestataire qui est le moins cher possible et on s'aperçoit que le travail est mal fait. (...) C'est un équilibre à trouver, petit à petit. Par exemple pour le ménage, il y a eu un changement, on est revenu à un ménage qui est bien fait. » M. et Mme A, copropriétaires

Par ailleurs, la présence de nombreux locataires est aussi une situation problématique puisqu'elle génère une différence d'investissement dans la gestion des communs.

« On a un mélange de toutes conditions on va dire. Il y a aussi pas mal d'investisseurs, qui louent. Ce n'était pas le projet à la mairie, mais c'est aussi les promoteurs qui font leur petite sauce. (...) On ne peut pas se contenter de livrer et de dire, débrouillez-vous, ça va être de la mixité sociale, à partir du moment où vous serez mélangés. » Mme A., copropriétaire



Vue sur les loggias situées quai du Châtelier et au centre de l'îlot.



© Hervé Abbadie

« La question, c'est de réussir à s'intégrer tous ensemble. Quelques fois, il manque l'esprit de communauté. Les gens qui habitent, ils n'ont pas de respect pour les parties communes. Il y a beaucoup de propriétaires qui ont investi et qui n'habitent pas là. (...) Mais moi, dans notre bâtiment, dans mon escalier, on n'a pas de problème, on s'entend bien. Mme B., copropriétaire

« C'était une ancienne friche industrielle, tout était minéral, il n'y avait plus aucune végétation. Le petit bras de Seine lui était à l'état sauvage. Nous avons la volonté de remettre le végétal et la nature à l'honneur. (...) Nous avons beaucoup travaillé sur la symbolique et l'esthétique du végétal. » Jean Kalt, architecte

### 3. DES AMÉNITÉS PAYSAGÈRES

#### Une ambition paysagère

La singularité de cette opération de 132 logements tient en grande partie à sa dimension paysagère. Dans l'aménagement des espaces extérieurs collectifs et dans le traitement architectural des loggias/balcons, le végétal est l'une des composantes principales de l'esthétique développée par les architectes.

Plusieurs typologies d'espaces verts sont proposées : un jardin public (aménagé le long du petit bras), des cœurs d'îlots plantés, une sente piétonne au nord de l'îlot, ainsi que des loggias végétalisées.

#### Des espaces extérieurs conçus comme des pièces du logement

Les espaces extérieurs constituent l'un des points forts du projet en offrant aux habitants de réelles qualités d'usage. Les terrasses sont suffisamment profondes pour accueillir des éléments de mobilier et donc être investies comme

pièces. Un système de grillage, ménageant des fenêtres ouvertes sur le paysage, permet le développement de la végétation sur les loggias.

« Les espaces extérieurs sont conçus comme de vrais pièces. Nous avons aménagé des fenêtres ouvertes dans le végétal, afin de ne pas mettre les gens dans des cages. Nous souhaitons transmettre notre idée de façade entièrement végétalisée aux acquéreurs, avec un livret. Nous avons aussi fait en sorte qu'un bac planté et un robinet d'eau soit livré par logement. » Jean Kalt, architecte

« Le fait d'avoir un balcon avec une vue sur la Seine, c'était le plus. C'est pour ça que l'opération m'a plus tout de suite. » Mme B.

La végétalisation des façades est avant tout dépendante du soin accordé par les habitants à leur balcon et celui ci peut être variable. Ainsi, l'entretien et l'animation de la façade, participant à la qualité urbaine et architecturale du projet, sont des responsabilités partagées par l'ensemble des copropriétaires et habitants.

Les architectes se sont fortement impliqués pour inciter les copropriétaires à végétaliser leurs loggias, en offrant des plantes à la livraison et en réalisant un guide de bonne utilisation. Ils regrettent également que certains utilisent les espaces extérieurs comme espace de stockage, donnant une image dégradée et peu qualitative de l'opération.

## 4. UNE CONSTRUCTION LÉGÈRE

Les architectes ont mis en place un système innovant de façades légères et réversibles, afin de limiter le recours au béton, d'économiser la matière et les coûts. Non porteuses, les façades en ossatures métalliques sont, pour la plupart, composées d'éléments préfabriqués de 50 cm de large sur 6 m de haut. Le recours aux composants industrialisés, tels que les plateaux de bardages, les pré-cadres des fenêtres et les cassettes en aluminium a permis un montage rapide de la façade à partir d'une nacelle. Les panneaux de façade peuvent être détachés et recyclés.

« Il s'agit d'un procédé normalement utilisé pour des bâtiments d'activités. Nous avons eu des difficultés à trouver des entreprises qui font du logement et qui

étaient capable de mettre en oeuvre ces façades. » Jean Kalt, architecte

**Ces façades sont conçues comme un manteau isolant d'une épaisseur de 27 cm (dont 20 cm d'isolant) soit un gain de matière supérieur à 30%. Le label BBC a été atteint avec un très faible empiètement de l'épaisseur de façade sur les surfaces habitables.**

**Cependant, les copropriétaires déplorent certains manquements des entreprises, notamment dans les finitions et dans les équipements techniques.**

« Par exemple, les pompes qui nous permettent d'arroser le jardin en récupérant les eaux de pluie ne fonctionnaient pas. On s'est battu pour qu'un plombier accepte de descendre dans la cuve pour l'expert. Il a constaté que les cuves n'étaient pas étanches, donc l'eau partait. Autre exemple, mon mari vient de s'apercevoir que les plaques solaires étaient mal branchées sur les toitures, donc en fait on ne gagnait quasiment rien au niveau du préchauffage de l'eau. » Mme A., copropriétaire

« Je pense que la chose la plus stupide qui soit arrivée, c'est la réserve du sol au niveau des planchers. Quand ils ont fait la chappe, ils ont laissé seulement 10 mm au niveau des portes. Donc on est obligé de choisir un revêtement très fin pour pouvoir fermer les portes, sinon il faut refaire les chapes. (...) C'est un ensemble de petits détails. Dans la résidence, ce qui a manqué, ce sont les finitions. » Mme B., copropriétaire

« L'unique chose que je regrette ici c'est le fait qu'ils ont utilisés des sociétés en sous traitance. (...) Je pense que si on continue à sous-traiter toujours plus, celui qui fait le travail, celui qui gagne rien, il ne va pas s'investir comme celui qui a pris le marché. (...) Les appels d'offre, c'est seulement la guerre des prix. Si vous voulez de la qualité, les entreprises ne peuvent pas descendre et travailler à perte. » Mme B., copropriétaire

« Quand on a acheté, nous n'avions pas d'expérience de la copropriété(...). On s'est aperçu qu'entre la conception et la réalisation par les entreprises il y avait souvent de gros écarts. Ce qui m'a marqué, c'est de voir comment l'entreprise qui est intervenue pour la cuisine (mission privée, ndr) a travaillé : ils ont fait un travail impeccable. Alors qu'à côté (chantier du bâtiment, ndr), j'étais en train de me battre avec l'entreprise pour dire « ça c'est quand même pas normal ». L'écart est fort. » Mme A., copropriétaire

## 5. DES PARCOURS DE VIE

### Habiter sur une île

M. et Mme A. ont emménagé en 2014 dans un appartement de 4 pièces, de 80 m<sup>2</sup>. Leur choix s'est porté sur cette opération, dont ils ont apprécié le caractère exceptionnel de sa situation, sur l'île-Saint Denis.

«Le fait de vivre sur une île à moins de 15 mn à pied d'un métro a pesé favorablement dans notre décision. Depuis, le choix de l'île-St-Denis comme village olympique a confirmé la justesse de cet intuition.»

### Passer d'une maison à un appartement

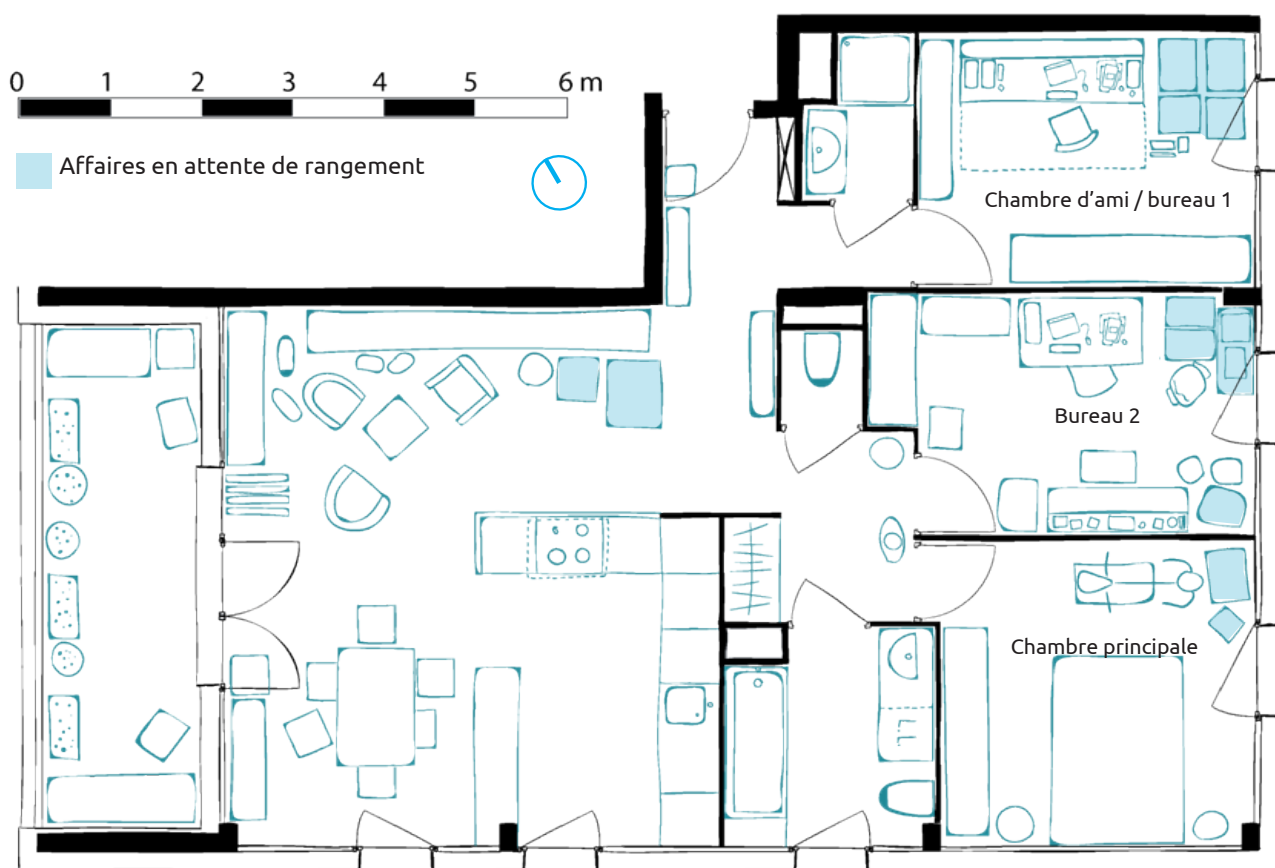
Ils habitaient auparavant dans une maison individuelle en seconde couronne parisienne et ont choisi de déménager

afin de limiter leur temps de transport quotidien pour se rendre au travail, bien qu'ils soient désormais à la retraite. M. et Mme A. apprécient le confort apporté par un logement neuf.

Si on doit déménager, on aurait du mal à revenir dans un appartement dans l'ancien. (...) C'est vrai qu'il y a quand même des grosses différences entre le neuf et l'ancien sur le confort. Ici l'ambiance est agréable du point de vue thermique et acoustique, la lumière aussi. Ici, il y a une VMC efficace, ce qui nous permet de vivre fenêtre fermée. Il y a des gens qui ne supportent pas trop mais vu le bruit de la circulation, finalement on apprécie.

M. et Mme A. ont gagné en confort de vie, bien qu'ils aient perdu de la surface habitable.

On est passé de 110 m<sup>2</sup> à 80 m<sup>2</sup>. (...) On a un des appartements les plus occupés par le bazar. Par les livres, ... On a des restes de nos vies professionnelles, des cassettes vidéos, tout ça... on ne sait pas où les mettre. On s'est débarrassé de beaucoup de choses. Nous n'avons pas de canapé, vous remarquerez, c'est rare. Les armoires on n'en a pas apportés non plus. Il y a un vrai problème d'aménagement.



Plan meublé de l'appartement de M. et Mme. A

Il n'y a pas de cave. Et puis en bas, c'est une place de parking non boxable et donc on ne peut rien stocker. On a mis un peu d'outils de jardinage. Tous les meubles de jardin, je les ai donnés à mes frères et soeurs.

petite commune. Et puis il y a beaucoup d'associations. Finalement, on a trouvé une vie sociale beaucoup plus riche que là où on était avant. » M. A

Lorsque M. et Mme A. reçoivent des membres de leur famille, ceux-ci peuvent dormir dans l'une des chambres, dans lesquelles ils ont installé un lit double en mezzanine au-dessus de leur bureau. Le couple ayant beaucoup travaillé en indépendant, ils doivent également stocker chez eux une partie de leur vie professionnelle.

### Réaliser un premier achat immobilier

Mme B. a acheté un appartement de trois pièces de 64 m<sup>2</sup> avec terrasse, en 2013.

### S'investir dans la vie de quartier

Pour Mme et M. A., leur déménagement sur L'Île-Saint-Denis a été concomitant au développement de leur engagement citoyen. Ne connaissant pas la ville en arrivant, ils ont rapidement pris conscience des difficultés rencontrées par une partie de la population et souhaitent améliorer leur cadre de vie, en s'investissant dans la vie associative locale.

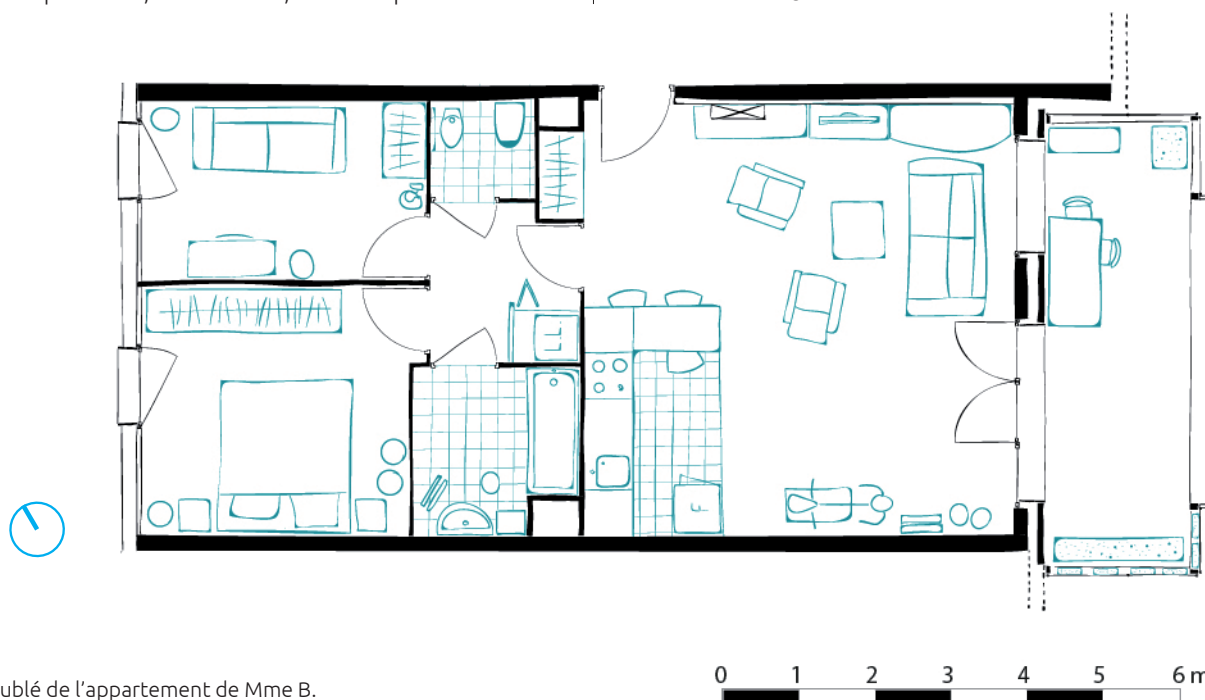
« L'avantage pour moi, c'était de devenir propriétaire, parce que j'étais locataire de mon ancien logement. Et aussi agrandir un petit peu la surface de l'habitat, parce qu'on était dans 29 m<sup>2</sup>. Une cliente à moi, qui est devenue une amie depuis, qui travaillait pour ICADE, m'a donné cette opportunité. Je lui ai dit que je cherchais à devenir propriétaire. Elle m'a informé dès qu'elle a eu une opération sympa. J'ai acheté cet appartement sur papier. » Mme B.

« Nous, on milite fortement pour qu'il y ait des aménagements vélo, que le quartier se désenclave et qu'il commence à vivre. »

### Adapter le logement à ses besoins

« Depuis qu'on est là, on s'est impliqué dans la vie locale. On a découvert qu'il y avait une vie sociale et militante assez importante, assez riche, du fait que c'est une

« J'ai trouvé ça vraiment dommage que l'appartement ne soit pas livré brut. C'est du gaspillage. Je comprends bien qu'ils ont besoin d'avoir tout fini, pour une question de certification. Je leur ai demandé de mettre le moins



Plan meublé de l'appartement de Mme B.

de colle possible sous la moquette parce que j'allais la retirer de toute façon, mais non ils ont bien tout collé. »

Tous les meubles ont été choisis avec soin, l'appartement a été meublé en avance sur plan afin que les meubles soient parfaitement adaptés aux volumes des pièces. Mme B. a également fait quelques aménagements sur mesure.

« Dans le dégagement, j'ai créé une buanderie. Cet espace a été fait selon les normes handicapés mais il y avait beaucoup d'espace perdu. Parce qu'on est pas tous handicapés je dois dire. (...) Les WC étaient faits pour les handicapés aussi, j'ai pu y installer un bidet. François Premier, il avait mis des bidets à Chambord. »

« Selon moi, la maison est un miroir de nous. Quand j'étais à Paris et que j'étais locataire, c'était mon petit appartement, c'était un bijou pour moi. Je regardais si tout allait bien, s'il y avait un problème je le réglais tout de suite. Même si je n'étais pas propriétaire, je vivais dedans, ça faisait partie de moi. » Mme B.

« On essaie tous ensemble de participer à la vie de la copropriété. On essaie de faire une fête des voisins, les 3 tranches ensemble. En fonction de la période, soit on utilise notre salle associative en bas, soit directement dans les jardins. (...) C'est une façon de créer de la convivialité avec tous. Il faut absolument créer de l'empathie entre nous, car nous n'avons pas tous les mêmes idées, les mêmes points de vue mais il faut quand même vivre ensemble. » Mme B.

## Participer à la gestion d'une copropriété

Mme B est membre du conseil syndical et s'investit dans la gestion commune de la résidence. Pour elle, l'entretien et la tenue de l'immeuble est une responsabilité partagée entre tous les résidents, qu'ils soient locataires ou propriétaires. Le soin accordé à la gestion des communs et au respect du voisinage permet de maintenir une bonne image de la résidence.



Vue sur l'opération depuis le petit bras de Seine

## CRITÈRES DE QUALITÉ

### Insertion urbaine

L'implantation des 8 immeubles de l'opération en quatre bandes, parallèlement à la Seine, permet de ménager des ouvertures visuelles transversales. L'îlot reste ainsi ouvert et les jardins intérieurs sont visibles depuis les sentes piétonnes qui traversent le terrain. De plus, une gradation des hauteurs permet aux architectes de réaliser des immeubles hauts et denses sur le quai du Châtelier (R+6) tout en s'intégrant au tissu urbain pavillonnaire sur l'autre rive de la Seine.

Une sente piétonne est créée afin d'offrir aux nouveaux habitants une liaison de Seine à Seine connectée aux autres voies piétonnes publiques. Ces sentes permettront à terme de créer des liaisons douces entre ce quartier sud de L'Île-Saint-Denis et l'écoquartier, sous réserve de l'intégration du centre commercial Marque-Avenue dans les réflexions d'ensemble.

### Dimension esthétique

La singularité de cette opération de 132 logements tient en grande partie à sa dimension paysagère. Dans l'aménagement des espaces extérieurs collectifs et dans le traitement architectural des loggias/balcons, le végétal est l'une des composantes principales de l'esthétique développée par les architectes. La diversité des espaces extérieurs proposés constituent l'un des points forts du projet en offrant aux habitants de réelles qualités d'usage : un jardin public est aménagé le long du petit bras de Seine, les cœurs d'îlots sont plantés, des sentes piétonnes traversent l'opération. Les appartements bénéficient de vastes loggias, suffisamment profondes pour accueillir des éléments de mobilier et donc être investies comme pièces. Un système de grillage, ménageant des fenêtres ouvertes sur le paysage, permet le développement de la végétation sur les loggias.

### Choix constructifs, techniques et environnementaux

Les architectes ont développés sur ce projet un système innovant de façades légères, non porteuses. Ces façades en ossature métallique prennent en compte le cycle de vie des bâtiments en anticipant la déconstruction et s'inspirent de principes constructifs des bâtiments tertiaires et d'activités. Composés de plateaux de bardage, de précaires des fenêtre et de cassettes aluminium, les façades ont permis d'économiser sur ce projet de la matière et des coûts (éléments industriels recyclables), ainsi qu'un montage rapide en phase chantier.

Le choix du raccordement au chauffage urbain a été dicté par la volonté politique de prolonger à terme le réseau jusqu'au centre-ville pour y raccorder les logements existants. Les eaux de pluie sont collectées et stockées pour l'arrosage des jardins et des plantes des loggias, ainsi que pour le nettoyage des espaces communs dans un souci de partage et d'économie des ressources.

### Fonctionnalité, valeur d'usage

Les espaces collectifs sont conçus avec attention afin de favoriser les rencontres. Les espaces extérieurs partagés invitent les habitants à les investir, logements sociaux et privés cohabitent à chaque étage. Une salle commune au RDC d'un des immeubles est à disposition des résidents. Les parties communes sont largement vitrées, les volets à persiennes, les clôtures basses des jardins vallonnés encouragent un esprit d'ouverture à l'autre. Les appartements offrent également des qualités d'usages, notamment grâce à la générosité des espaces extérieurs privés.

# Fiche technique

## Programme

165 logements en accession, dont 20 en accession sociale à la propriété. 5 bâtiments comprenant : T1 : 4, T2 : 47, T3 : 47, T4 : 51, T5 : 13. L'ensemble comprend également 184 places de stationnement en sous sol, 3 locaux pour profession libérale ainsi qu'un local associatif.

**Type d'intervention :** construction neuve

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

**Labelisation & distinctions :** Prix d'Avenir du Palmarès national des Eco-quartiers 2011. Labellisation / certification BBC

## Localisation

**Adresse :** 7 quai du châtelier

**Contexte :** Opération en voisinage d'un écoquartier, reconversion d'une friche industrielle

**Nombre d'habitants à L'Île Saint Denis :** 7 539 hab. (2015)

## Intervenants

**Maîtres d'œuvre :** Philippon - Kalt, architectes - urbanistes

**Maître d'ouvrage :** Icade

**Bailleur social :** Caps

**Bureaux d'études :** Ingénieur structure : Robert Lourdin, Thermique : Alto, Acoustique : J-P Lamoureux, Economiste : LGX

**Entreprise :** AZ-ARBLADE, RIDORET, DAUFIN

## Coûts et surfaces

**Surfaces :** 12 200 m<sup>2</sup> SHON et 11 100 m<sup>2</sup> SDP (surface de plancher)

**Coût :** 16,5 M d'€ HT

## Calendrier

**Permis de construire :** 2008

**Livraison :** 1ère tranche juillet 2013, 2ème tranche avril 2014

## Matériaux et équipements techniques

**Structure :** mixte béton et façades porteuses en ossature métallique

**Équipements :** ECS solaire (tranche 2), chauffage urbain, collecteur d'eau de pluies

# 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 Philippon et Jean Kalt, architectes,, le 11 juin 2018

> Philippe Pons, directeur du développement, ICADE, le 28 Juin 2018 (entretien téléphonique)

## HABITANTS RENCONTRÉS

> M. et Mme A., habitants d'un 4 pièces dans la tranche 2, le 9 juillet 2018

> Mme B., habitant d'un 3 pièces dans la tranche 1, le 9 juillet 2018

Rédaction : Lisadie Dutillieux (architecte, CAUE-IDF)

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)

