

# Privé/social, quelle équation ?

Ensemble collectif mixte, Romainville,  
Seine-Saint-Denis

Comment construire et diversifier l'habitat social en le couplant à l'offre privée et valoriser ainsi un quartier en préservant l'esprit de la ville ? À Romainville, l'ensemble résidentiel « Villa Respiro », conçu par l'agence Reichen-Robert et Associés (RR & A), tente de répondre à cette problématique par une mixité de logements à coût maîtrisé, articulés autour de voies inspirées des venelles typiques du tissu urbain local.

**D**ans le cadre de sa politique de rénovation urbaine et sociale, Romainville entreprend en 2001 la requalification de la cité Marcel Cachin, composée de seize barres d'habitation des années 1960 et enclavée en plein centre-ville. La municipalité programme notamment la déconstruction de quatre bâtiments. Afin de promouvoir la mixité sociale, 80 % des 423 logements détruits seront restitués hors site. La diversité architecturale et la non-stigmatisation du parc social sont une composante essentielle du développement durable de la ville gérée par Corinne Valls. Contre l'acquisition de trois terrains répartis sur la commune, le promoteur Nexity Apollonia s'engage donc vers des programmes incluant un pourcentage minimum de 20 % de logements aidés. S'appuyant sur la thématique écologique de « parcours environnemental »

développée par la municipalité pour les nouvelles constructions\*, il s'entoure également d'architectes de renom. Pour son programme intitulé « Collectif Nature », à l'emplacement de l'ancien site industriel de Nokia proche de la cité Cachin, il fait appel à l'agence RR & A qui conçoit là « un des tout premiers immeubles collectifs à ossature bois d'Île-de-France ».

## Esprit faubourg et sentiers verts

La morphologie du site, une large bande déroulée entre la rue de Romainville au sud et l'avenue de Verdun au nord, permet une implantation en lanière de trois groupes de bâtiments. Cette configuration crée des venelles le long desquelles s'organise un ensemble de 119 habitations, dont 20 logements sociaux. Une rue semi-privative dessert ainsi à l'est 11 duplex en accession, à ossature et façades en bois, dotés d'escaliers extérieurs individuels. En cœur d'îlot, huit plots sur deux niveaux plus duplex en accession, également en bois, se répartissent autour d'une noue centrale arborée large de 8 mètres. Des bâtiments en





## La diversité architecturale et la non-stigmatisation du parc social sont une composante essentielle du développement durable de la ville.

R+3, à structure en béton, ferme la parcelle de part et d'autre de cette sente : logements mixtes aux deux extrémités, avec logements sociaux et un commerce en rez-de-chaussée, au lieu des quatre prévus. Des espaces extérieurs collectifs s'intercalent entre les jardins privatifs des logements en accession bordant la limite ouest du terrain. « Il n'y a pas de ségrégation entre les occupants des logements sociaux, que le Conseil syndical s'efforce d'associer aux événements conviviaux, et les autres résidents », note un habitant qui ajoute : « Le bâtiment sur l'avenue de Verdun a cependant une entrée séparée et reste moins tourné vers l'espace intérieur. Et la rue traversante, à vocation de piste cyclable à l'origine, sera finalement fermée par une barrière et un portillon dès la fin des travaux de la collecte pneumatique des déchets ménagers donnant sur la rue de Verdun ! » Les aires aménagées ou arborées autour des plots centraux sont ainsi accessibles à l'ensemble des résidents. Mais si tous en possèdent le code, de nombreuses grilles limitent la circulation dans cet espace protégé.

### Juxtaposition bois/béton

Le thème même de « construction propre », retenu par le promoteur dès l'origine du projet, désigne le bois comme matériau privilégié de l'opération. Utilisé en ossature pour les édifices du cœur de la résidence, il permet – selon l'étude du BET Cardonnel – de diviser par deux les émissions de CO<sub>2</sub> lors de la construction, par rapport à un chantier traditionnel en béton. Les contraintes constructives du bois sont mises à profit pour optimiser en cœur d'îlot une architecture contemporaine élégante et diversifiée. Les limites de portée imposées par le matériau (6 mètres) favorisent l'inventivité dans les volumétries : duplex inversés ou superposés, grandes terrasses sans vis-à-vis, mezzanines, patios intérieurs... Afin d'assurer la stabilité de la structure, la maîtrise d'œuvre a choisi le béton pour le noyau central et



Animés de terrasses et de solariums, de grandes verrières et de façades aux textures différenciées, certains appartements des plots privés du centre de la parcelle possèdent également un jardinet.





Entre les jardins privés s'intercalent des espaces collectifs accessibles à l'ensemble des résidents. Les panneaux structurels du système Wénus, utilisées ici en façades, sont constitués de planches en bois massif vissées sur une crémaillère qui donne la forme en W ainsi que la rigidité transversale des panneaux.



Alternance d'espaces plantés et de passerelles en platelage bois desservant les halls d'habitation, La noue paysagère en cœur d'îlot reste privative et protégée de grilles.

## UNE STRATÉGIE FRILEUSE

La stratégie thermique développée dans ce programme soulève des questions : les énergies utilisées (notamment l'installation de convecteurs électriques) et l'isolation minimale de l'ossature en bois des logements en accession ne sont pas des plus performantes ! Contrainte budgétaire ? Le différentiel des prix de construction entre logements sociaux et logements libres bâtis sur une même parcelle – de moins en moins significatif – génère peut-être ce paradoxe : comprimer les prix de vente par des choix énergétiques à fort impact environnemental. Les exigences ont beaucoup évolué depuis 2007, date à laquelle la commande de cette opération a été passée. Si les programmes en cours ne sont pas adaptés, ils devront faire rapidement l'objet d'une amélioration énergétique. Un gâchis évitable !

la dalle du R+1, qui supporte planchers supérieurs, refends et façades porteuses en bois des niveaux supérieurs. « Une fois le noyau en béton construit, les panneaux bois arrivent avec un pare-pluie. Le bardage est ensuite fixé sur les éléments en place : soit par panneaux lisses calepinés précisément par l'architecte, soit par panneaux structurés en W, teintés de couleur foncée », explique Nicolas Dalibot, responsable des programmes Nexity.

## Diversité mitigée

Une grande variété de typologies et de détails caractérise les habitations en accession situées au centre de la résidence. Du studio au duplex de cinq pièces, alternent menuiseries en bois et en acier, volets coulissants et persiennes. Tous les halls et circulations profitent d'un éclairage naturel. Les bâtiments en front de rue offrent moins de diversité : sur la rue de Romainville, façades lisses en béton, enduit gris et alignement des ouvertures régulières à volets persiennés pour les niveaux bas ; habillage en bois structuré Wénus ou panneaux lisses et terrasse pour les niveaux hauts. « Le choix d'une structure en béton est ici



Quelques logements sociaux du bâtiment à droite donnent sur la noue centrale. Derrière les murs en gabions qui forment l'assise de certains plots se cachent des box de stationnement à l'aération et l'éclairage naturels.



Le plot ouest de l'avenue de Verdun propose six logements sociaux, de R+1 à R+3.



Six appartements en rez-de-chaussée et huit autres en R+1 et R+2 du bâtiment en béton de la rue de Romainville sont réservés à l'OPHLM. Au-dessus, les logements privés disposent de vastes terrasses.

déterminé par l'emprise du parking en sous-sol, l'ascenseur et le rez-de-chaussée commercial des plots en porte-à-faux sur l'avenue de Verdun. Mais l'on y trouve aussi bien des logements en accession que sociaux », précise l'architecte. Les bâtiments de la rue de Romainville accueillent effectivement quatorze logements aidés, du rez-de-chaussée au R+2, les six autres occupant l'un des plots de l'avenue de Verdun.

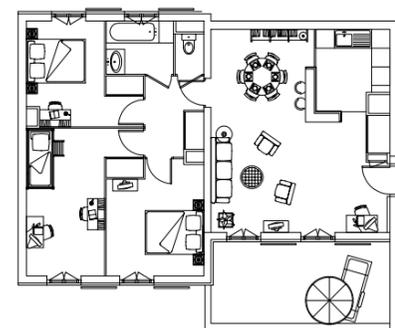
### Mixité relative

La municipalité est très attachée au métissage de populations dans un même quartier, qui exige une diversification de l'offre de logements : variation des formes urbaines mais aussi des statuts (locatif social, accession libre ou aidée, etc.). Cet objectif de mixité sera-t-il atteint ? Difficile pour l'instant de déterminer le profil socio-économique, ethnique ou générationnel des futurs résidents : les accédants seront-ils des foyers issus des quartiers en rénovation ou de jeunes couples avec ou sans enfants profitant de conditions financières attractives ? L'observation des programmes actuellement en cours de réalisation à Romainville privilégie cette dernière hypothèse. Ciblant les primo-accédants bénéficiant d'une TVA à 5,5 %, grâce à leur localisation dans les 500 mètres d'une zone ANRU, ils attirent les classes moyennes pouvant acquérir un logement en moyenne, La prolongation de la ligne 11 du métro, l'aménagement de crèches et de nombreux autres équipements publics ainsi que les programmes « labellisés ou en cours de labellisation BBC » confirment cette orientation. Romainville se dirigerait donc vers la gentrification d'une ville qui a su conserver un charme villageois aux portes de Paris.

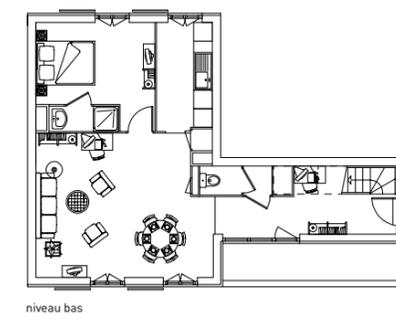
Intéressante au niveau urbain et architectural, cette opération ne convainc cependant pas tout à fait. L'objectif de mixité sociale est très louable et les ménages en locatif aidé bénéficient d'un habitat au confort appréciable, mais la différence dans la qualité architecturale est clairement identifiable et certains choix énergétiques sont en désaccord avec les tendances actuelles. ☒

marie-anick rantos  
photos : stéphanie boisson

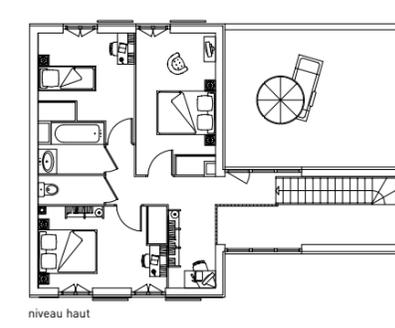
\* Romainville s'est lancée dans une vaste opération de programmes neufs d'habitat collectif auxquels elle attribue des noms et un thème évoquant un « parcours environnemental » [Villa Respiro « collectif nature », Villa Soléa « habitat solaire à énergie positive », L'Allée des saisons « espaces verts », etc.]



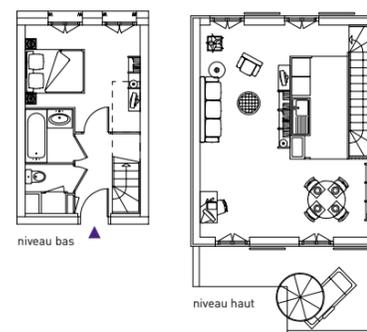
simplex



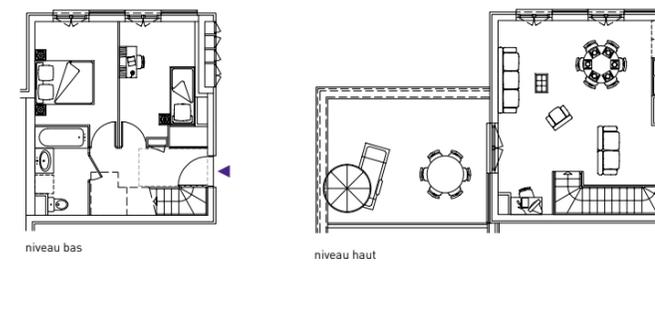
duplex



niveau haut



duplex inversé



duplex inversé

0 1 2 3m

### Fiche technique

**Lieu :** Villa Respiro, 97 avenue de Verdun, Romainville, Seine-Saint-Denis.

**Programme :** 99 logements en accession, 20 logements sociaux et 1 commerce.

**Maîtrise d'ouvrage :** Nexity Apollonia.

**Maîtrise d'œuvre :** Reichen&Robert et Associés, architectes ; Jean-François Authier, Agnès Defer, directeurs de projet ; Louis Maugin, Charlotte Nadaud, équipe ; Laurence Jouhaud, paysagiste.

**Bureaux d'études :** Sophie Brindel-Beth, HQE ; CBS-CBT, structure bois.

**Entreprises :** Concept Bois, BET bois ; Eco VRD, BET VRD ; Cardonnel, BET thermique ; HOUOT, charpente, ossature et bardage bois ; Elva, menuiseries extérieures ; Euromib, menuiseries intérieures ; K entreprise, étanchéité ; Fer +, serrurerie ; Botemo, escaliers en bois ; UTB, plomberie et VMC ; Snie, électricité et chauffage ; Bozzi, peinture.

**Surfaces :** terrain 8 235 m<sup>2</sup> ; emprise au sol 4 361,90 m<sup>2</sup> ; SHON logements 8 909 m<sup>2</sup>, commerce 375 m<sup>2</sup>.

**Calendrier :** commande, avril 2007 ; début des travaux, avril 2008 ;

livraison 1<sup>re</sup> et 2<sup>e</sup> tranches, septembre 2010 ; 3<sup>e</sup> tranche, juillet 2011.

**Coût total :** 13 millions d'euros HT.

**Structure et matériaux :** bâtiments sur rue, structure en béton armé ; plots en R+3, noyau central et dalle R+1 en béton armé, niveaux supérieurs à ossature bois (plancher, structure et façades porteuses avec isolant en laine minérale 120 mm), résineux en provenance d'Europe du Nord ; matériau minéral naturel autostable avec ossature légère (type gabion) en soubassement ; bardage en mélèze lisse ou plissé type Wénus ; menuiseries en bois ou acier (pour les verrières, précadres ou menuiseries particulières).

**Mesures environnementales :** toitures végétalisées ; récupération des eaux de pluie pour l'arrosage des espaces verts ; ventilation et éclairage naturels des stationnements au rez-de-chaussée (gabions).

**Installations techniques :** VMC hygro-réglable type B pour tous les logements ; dans les logements sociaux : chaudières à gaz à condensation, équipées de sonde extérieure de température, pour chauffage et eau chaude sanitaire (ECS) ; dans les logements en accession : convecteurs électriques et panneaux rayonnants pour le chauffage, ballons verticaux pour l'ECS et possibilité d'installer un poêle à bois.