



VILLIERS-LE-BEL (95)\_COPROPRIÉTÉ DU PRÉ DE L'ENCLOS 2  
**RÉHABILITER PLUS POUR HABITER MIEUX**



Crédits photographiques :  
Clément Guillaume  
Sol Architecture et Urbanisme



**VILLIERS-LE-BEL (95)\_COPROPRIÉTÉ DU PRÉ DE L'ENCLOS 2**

**RÉHABILITER PLUS POUR HABITER MIEUX**



# INTRODUCTION

## RÉHABILITER PLUS POUR HABITER MIEUX

ALORS QUE LE DÉFICIT DE LOGEMENTS EST CROISSANT, QUE LES «PASSOIRES THERMIQUES» SONT POINTÉES DU DOIGT ET QUE LES RAPPORTS SUR LE MAL-LOGEMENT DRESSENT UN PORTRAIT ÉDIFIANT DE L'ÉTAT DU PARC D'HABITATIONS EN FRANCE, LA RÉHABILITATION APPARAÎT COMME UN ACTE MILITANT, UN OUTIL INCONTOURNABLE POUR QUE CHAQUE CITOYEN PUISSE JOUIR D'UN LOGEMENT DIGNE, DROIT FONDAMENTAL. VACANT, DÉJÀ HABITÉ, PARFOIS SUBI, NOTRE PATRIMOINE BÂTI EST DÉJÀ LÀ : À NOUS DE LE RÉVÉLER, LE RÉVEILLER, L'AMÉLIORER, L'ADAPTER, LE SÉCURISER ET LE SUBLIMER.

LA COPROPRIÉTÉ DU PRÉ DE L'ENCLOS 2, SITUÉE DANS UN QUARTIER NPNRU DE VILLIERS-LE-BEL (95), S'INSCRIT DANS CETTE DYNAMIQUE GRÂCE À UN OUTIL D'INITIATIVE PUBLIQUE À DESTINATION DU PARC IMMOBILIER PRIVÉ : LE PLAN DE SAUVEGARDE DE COPROPRIÉTÉ DÉGRADÉE. L'OBJECTIF EST DE REDONNER À CET ENSEMBLE DE 3 BÂTIMENTS DES ANNÉES 70 UN CADRE DE VIE PLUS ADÉQUAT ET DE REDRESSER SA SITUATION ÉCONOMIQUE, MATÉRIELLE, ET HUMAINE.

GRÂCE À L'IMPLICATION DE TOUS LES ACTEURS PUBLICS ET PRIVÉS, LE SCÉNARIO DES «JARDINS D'HIVER», CHOISI PAR LES COPROPRIÉTAIRES, A PU VOIR LE JOUR ET FAIRE LA DÉMONSTRATION QUE LA RÉHABILITATION THERMIQUE PEUT AUSSI ÊTRE L'OBJET D'UN PROJET ARCHITECTURAL COLLECTIF. LE PROJET AUGMENTE LA SURFACE HABITABLE DES LOGEMENTS, CRÉANT DE NOUVEAUX ESPACES ENTRE INTÉRIEUR ET EXTÉRIEUR. L'ÉPAISSEUR DE LA MATIÈRE ISOLANTE DEVIENT HABITÉE. CE CHOIX PERMET DE RÉPONDRE AUX ENJEUX DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE AUTREMENT QU'AVEC DES SOLUTIONS PUREMENT TECHNIQUES TOUT EN OFFRANT AUX HABITANTS UNE RÉDUCTION DES CHARGES EN CHAUFFAGE ET DE NOUVEAUX USAGES.



- 91 LOGEMENTS, DU STUDIO AU T5
- RÉHABILITATION EN SITE OCCUPÉ
- EXTENSION DE BALCONS ET CRÉATION DE JARDINS D'HIVER, RECONFIGURATION DES HALLS
- 4,36 M D'EUROS HT
- 50% DE GAIN ÉNERGÉTIQUE
- CEP\* DE 72KWH/M<sup>2</sup>/AN (\* CONSOMMATION D'ÉNERGIE PRIMAIRE)





# RÉHABILITER ENSEMBLE

## LE PLAN DE SAUVEGARDE, UN PROJET PARTAGÉ

**AU COEUR DU PROJET DE RÉHABILITATION, 91 MAITRES D'OUVRAGE DÉCISIONNAIRES ET AUTANT DE FAÇONS D'HABITER.**

AUTOUR D'EUX, UNE NÉBULEUSE D'ACTEURS PUBLICS ET PRIVÉS TOUS IMPLIQUÉS DANS L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT. À L'INITIATIVE DE LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE, DE LA MAIRIE ET DU PRÉFET, LE PLAN DE SAUVEGARDE (PDS) AFFICHE DÈS LE DÉPART DES AMBITIONS FORTES À TRAVERS UN CAHIER DES CHARGES EXIGEANT DÉVELOPPÉ PAR SOLIHA GRAND PARIS, OPÉRATEUR EN CHARGE DU SUIVI ÉCONOMIQUE, SOCIAL ET ARCHITECTURAL DU PDS. UNE COMMANDE AUDACIEUSE QUI A LAISSÉ LA PORTE OUVERTE À CET OVNI DE LA RÉHABILITATION THERMIQUE QUE SONT ENCORE LES JARDINS D'HIVER. AUX CÔTÉS D'UN SYNDIC QUI A CRU AU PROJET ET A SU ACCOMPAGNER LES COPROPRIÉTAIRES DANS LEUR CHOIX D'UN SCÉNARIO COMPLEXE, DE SOL ARCHITECTURE ET DU BET TCE ALTEREA, SOLIHA A AUSSI SU EMBARQUER LES FINANCEURS MAJORITAIRES DU PROJET (L'ANAH ET LA RÉGION IDF). PENDANT DEUX ANS ET DEMI, GRÂCE À L'IMPLICATION QUOTIDIENNE DE L'ENTREPRISE GTM BÂTIMENT, SUPERVISÉE PAR SOL, LA PATIENCE DES HABITANTS, L'IMPLICATION HEBDOMADAIRE DU PRÉSIDENT DU CONSEIL SYNDICAL EN RÉUNION DE CHANTIER ET AU QUOTIDIEN COMME RELAIS HABITANT ET L'AIDE DU GARDIEN, LE CHANTIER A TOUCHÉ À SA FIN À L'ÉTÉ 2023.

C'EST LA FIN D'UNE AVENTURE PARTAGÉE DE 6 ANS RYTHMÉE PAR DE MULTIPLES ÉCHANGES EN PIEDS D'IMMEUBLES, EN RÉUNIONS, EN ATELIERS, MAIS AUSSI DE MOMENTS PRIVILÉGIÉS DANS LE CADRE INTIME DU LOGEMENT.

AU COMMENCEMENT, L'ÉQUIPE D'ARCHITECTES EST ALLÉE RENCONTRER LES OCCUPANTS DIRECTEMENT CHEZ EUX, AU COURS D'UN DIAGNOSTIC PORTE-À-PORTE. CETTE MÉTHODOLOGIE SINGULIÈRE DÉVELOPPÉE PAR SOL PERMET D'ALLER VERS L'ENSEMBLE DES HABITANTS, SURTOUT CEUX QUE L'ON NE CROISE PAS DANS LES RÉUNIONS FORMELLES POUR DIVERSES RAISONS : HORAIRES DE TRAVAIL DE SOIR OU DE NUIT, BARRIÈRE DE LA LANGUE, SENTIMENT DE MANQUE DE LÉGITIMITÉ, PAS DE POSSIBILITÉ DE GARDE D'ENFANTS, ETC. CET INSTANT PRIVILÉGIÉ ENTRE LES PROPRIÉTAIRES ET LEUR ARCHITECTE EST RÉPÉTÉ TOUT AU LONG DE L'OPÉRATION, LORS D'ENTREVUES D'UNE DEMI HEURE AU SEIN MÊME DU LOGEMENT PENDANT LES ÉTATS DE LIEUX AVANT TRAVAUX ET LES OPÉRATIONS PRÉALABLES À LA RÉCEPTION, ET DÈS QUE NÉCESSAIRE AU COURS DU CHANTIER.

EN PARALLÈLE DE CES MOMENTS PONCTUELS, TOUS LES OUTILS DE COMMUNICATION ET LA MÉTHODOLOGIE DE PRISE DE DÉCISION ONT ÉTÉ ADAPTÉS AU MOMENT : VOTE PAR MAIL ET VIA AFFICHAGE DANS LES HALLS POUR LE CHOIX DES COULEURS DES HALLS, VOTE EN RÉUNION À PARTIR DE TÉMOIN POUR LES COULEURS DES PALIERS, DISCUSSION ET VOTE EN AG SUR LE CHOIX DES SCÉNARIOS ARCHITECTURAUX, ETC.



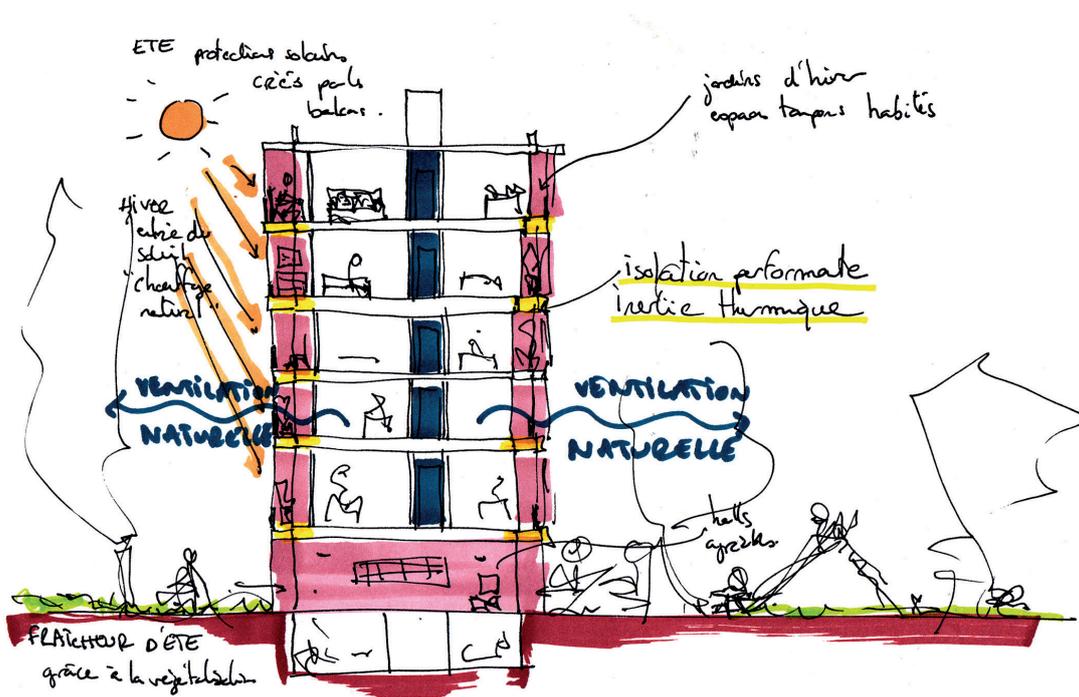
Mosaïque des salons existants  
Etats des lieux, Janvier 2018

# RÉHABILITER THERMIQUEMENT DES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ÉQUIVALENTES AU NEUF

POUR ATTEINDRE L'OBJECTIF DE RÉDUCTION DE CONSOMMATION ÉNERGÉTIQUE, LA PERFORMANCE DES MATÉRIAUX EST ALLIÉE À UN DESSIN ARCHITECTURAL AMBITIEUX. RÉSULTAT : 56 % DE GAIN ÉNERGÉTIQUE ET UN CEP DE 72.

LA CRISE ÉNERGÉTIQUE, LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ET LA RÉDUCTION DES CHARGES DES COPROPRIÉTAIRES ONT GRANDEMENT ORIENTÉ LE PROGRAMME DE CETTE RÉHABILITATION. REMPLACEMENT DES FENÊTRES, POSE D'UNE ISOLATION THERMIQUE PAR L'EXTÉRIEURE EN LAINE DE ROCHE, ISOLATION DES PLANCHERS BAS, REMPLACEMENT DE LA VENTILATION, ETC. TOUS LES OUTILS DÉSORMAIS BIEN CONNUS DE LA RÉHABILITATION THERMIQUE ONT ÉTÉ MOBILISÉS.

MAIS COMMENT ALLER PLUS LOIN ? EN TRANSFORMANT L'ESPACE, PAROLE D'ARCHITECTE. D'UN CÔTÉ, LES MICROS-BALCONS DES CHAMBRES, PERCHOIRS À PIGEONS, ONT ÉTÉ INTÉGRÉS AUX LOGEMENTS (ALCÔVES), SUPPRIMANT LES PONTS THERMIQUES EN NEZ DE DALLE. DE L'AUTRE, LES BALCONS DES SALONS ET CUISINES ONT ÉTÉ AGRANDIS ET TRANSFORMÉS EN JARDIN D'HIVER, FAISANT AINSI OFFICE D'ISOLANT : EN LIEU ET PLACE D'UNE LAINE MINÉRALE COMPACTE, DES FAUTEUILS, DES PLANTES, DES TABLES DE JARDINS, DES TANCARVILLES, UN MINI TERRAIN DE FOOT, ETC. LES ESPACES À PEINE LIVRÉS SONT DÉJÀ APPROPRIÉS ET DÉCORÉS.





La façade se transforme : épaissie par les jardins d'hiver puis habillée de mosaïque



# HABITER L'ISOLANT

## LES JARDINS D'HIVER, UN BIJOU BLEU HABITÉ ET CO-DESSINÉ

**«IL FAUT QUE ÇA SOIT CHIC»  
LE TON EST DONNÉ, TEL SERA LE FIL CONDUCTEUR DES  
CHOIX DES COPROPRIÉTAIRES, PARTIE PRENANTE DE  
TOUTES LES DÉCISIONS.**

QUELLE MEILLEURE MAÎTRISE D'USAGE QUE CELLES ET CEUX QUI HABITENT LÀ DEPUIS DES ANNÉES ? SI LA RÉHABILITATION EN SITE OCCUPÉ N'EST PAS DE TOUT REPOS, ELLE A POUR AVANTAGE DE FAIRE ÉMERGER DES SUJETS QUE L'ON N'AURAIT PU ANTICIPER, COMME CELUI DES PIGEONS, UNIQUES OCCUPANTS DES ANCIENS BALCONS, SUJET D'APPARENCE TRIVIAL MAIS QUI HANTE LE QUOTIDIEN DES HABITANTS.

PARMI LES TROIS SCÉNARIOS PRÉSENTÉS PAR SOL (RÉHABILITATION À L'IDENTIQUE, AGRANDISSEMENT DES BALCONS, AGRANDISSEMENT ET TRANSFORMATION DES BALCONS EN JARDIN D'HIVER), C'EST LA PLUS AMBITIEUSE ET LA PLUS CONTRAIGNANTE EN TERMES DE CHANTIER, MAIS AUSSI LA PLUS RICHE SPATIALEMENT, QUI A ÉTÉ VOTÉE À L'UNANIMITÉ.

«PAS TOUT TRANSPARENT». LE DESSIN DES FENÊTRES COULISSANTES ET ALLÈGES VITRÉES RÉPOND À LA FOIS À UN BESOIN DE STOCKAGE (LES BALCONS PARFOIS UTILISÉS COMME RANGEMENTS), ET À LA VOLONTÉ DE TOUS DE POUVOIR CONSERVER UNE FAÇADE «PROPRE» ET RANGÉE DEPUIS L'EXTÉRIEUR.

QUANT AU MATÉRIAU DE REVÊTEMENT DE CES EXTENSIONS, LA MOSAÏQUE L'A EMPORTÉE SUR LE BOIS ET LE MÉTAL, ÉVOQUANT À CHACUN UN IMAGINAIRE PROPRE : GAUDI POUR LES UNS, LE MAGHREB POUR D'AUTRES ...

POUR LA COULEUR, CERTAINEMENT PAS DE VERT QUI «RAPPELLE LES LOGEMENTS SOCIAUX VOISINS». LA PROPOSITION D'UNE TEINTE DIFFÉRENTE PAR BATIMENT, EST ELLE D'OFFICE ÉCARTÉE LORS DE L'ATELIER DE CHOIX DES COULEURS : «ON EST UN GROUPE, UNE ENTITÉ» REVENDIQUENT LES PROPRIÉTAIRES PRÉSENTS.

DES CHOIX EFFECTUÉS AU FIL DU PROJET, EN TEMPS ET EN HEURE, POUR QUE CHACUN AIT LE TEMPS DE SE PROJETER DANS LES NOUVEAUX ESPACES, VISUALISE LES COULEURS, ET LIMITER LE TEMPS ENTRE DÉCISION ET RÉALISATION. UNE FAÇON DE CONTINUER DE MOBILISER TOUT AU LONG DU PROJET, MAIS QUI VOIT AUSSI SES LIMITES DANS LA CAPACITÉ DE PROJECTION DANS L'ESPACE DE CHACUN, MALGRÉ LES DÉMONSTRATIONS IN SITU, LES LOGEMENTS TÉMOINS, OU BIEN LES IMAGES 3D.

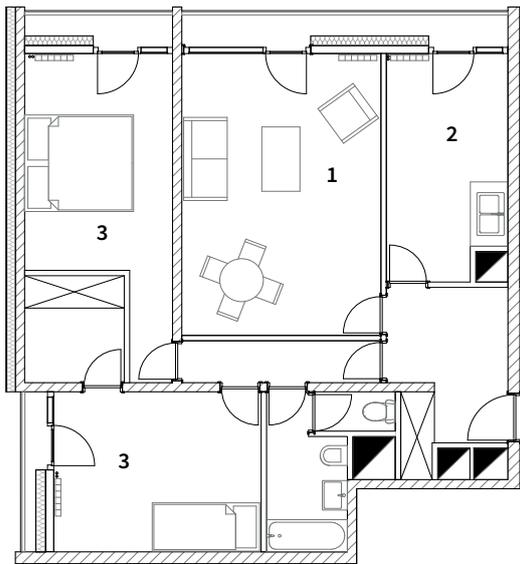


Le jardin d'hiver comme extension du salon

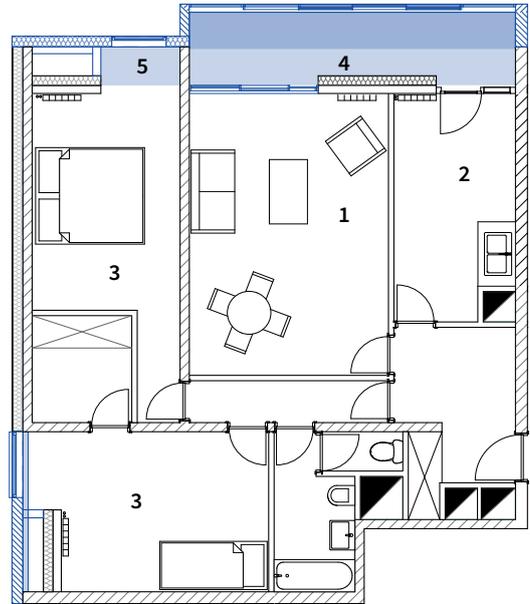


Quand l'isolant prend vie, à chacun son style



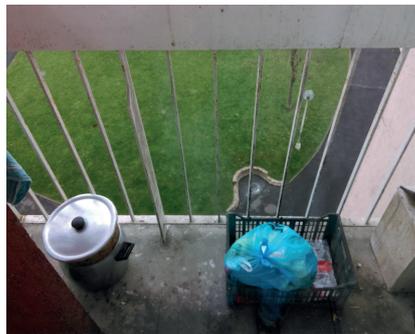


Plan existant de logement

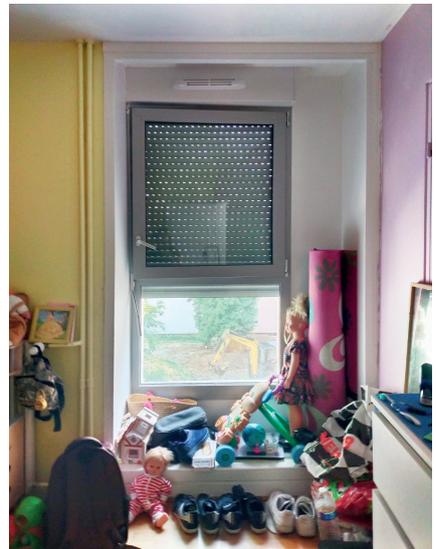


Plan projet de logement

- 1 Salon
- 2 Cuisine
- 3 Chambres
- 4 Jardin d'hiver
- 5 Alcove



Balcons existants, filants et micros



Nouvelles alcôves dans les chambres, aussitôt appropriées

# RÉHABILITER AUJOURD'HUI POUR DEMAIN

## UNE COURSE CONTRE L'OBSOLESCENCE

**TEMPS DE MONTAGE DE PROJET LONG, SURPRISES ET ADAPTATIONS MINUTES À L'EXISTANT, COMPRÉHENSION PROGRESSIVE DU PROJET ET ÉVOLUTION DES ENVIES DES HABITANTS, CONTRAINTES ET ALÉAS D'UN CHANTIER EN SITE OCCUPÉ ...**

PLOMB, AMIANTE, RÉTICENCES DU VOISINAGE, ETC. À L'INSTAR DE NOMBREUX PROJETS DE RÉHABILITATIONS, LE RÉCIT DE LA TRANSFORMATION DE LA COPROPRIÉTÉ DU PRÉ DE L'ENCLOS 2 N'EST PAS SANS REBONDISSEMENTS.

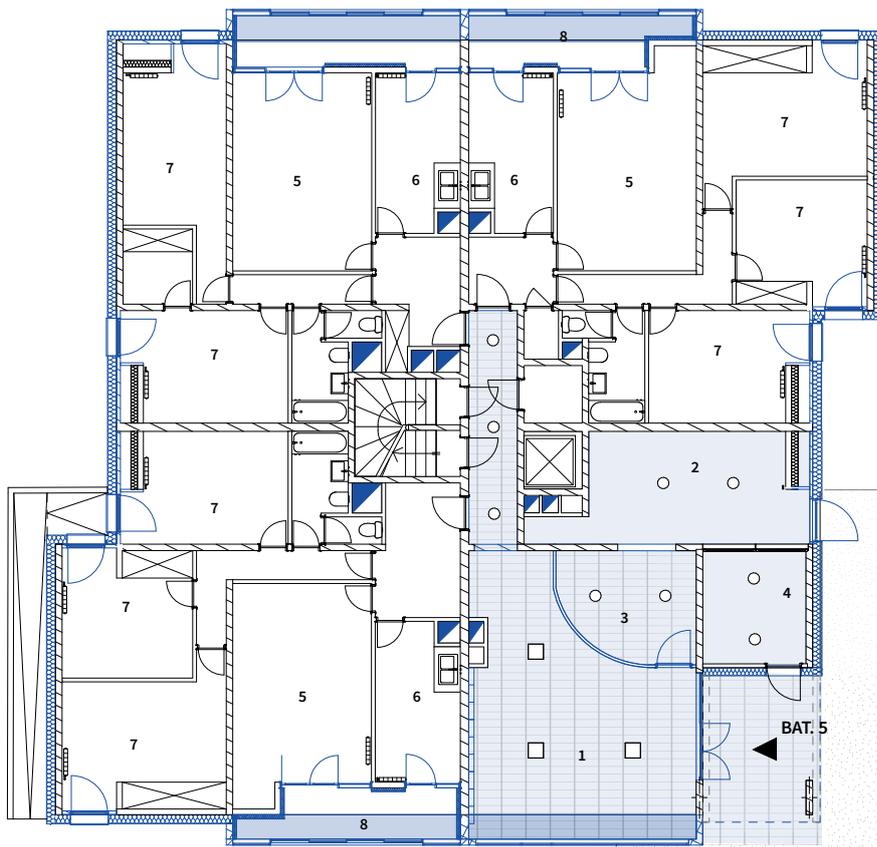
AUX CONTRAINTES HABITUELLES D'UNE RÉNOVATION EN SITE OCCUPÉ S'AJOUTENT CELLES D'UN PLAN DE SAUVEGARDE, AU CALENDRIER ET PARTENAIRES BIEN SPÉCIFIQUES : ÉTABLI POUR 5 ANS, MOBILISANT DES FINANCEMENTS PARTICULIERS, DES PRÉ-FINANCEMENTS, DES DIFFICULTÉS FINANCIÈRES ET SOCIALES AU SEIN DE LA COPROPRIÉTÉ VENANT IMPACTER LES PRISES DE DÉCISIONS.

LA GRANDE IMPLICATION DES COPROPRIÉTAIRES AU PROCESSUS DE DÉCISIONS, LORS DES GRANDES ÉTAPES DE LA CONCEPTION, MAIS AUSSI TOUT AU LONG DU CHANTIER, ONT ÉGALEMENT MOBILISÉ L'ENSEMBLE DES ACTEURS CHARGÉS D'ACCOMPAGNER LA COPROPRIÉTÉ : SOL, SOLIHA, LE SYNDIC, MAIS AUSSI LA VILLE, L'ENTREPRISE GÉNÉRALE...

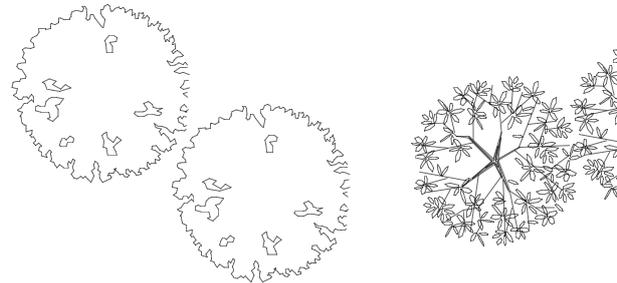
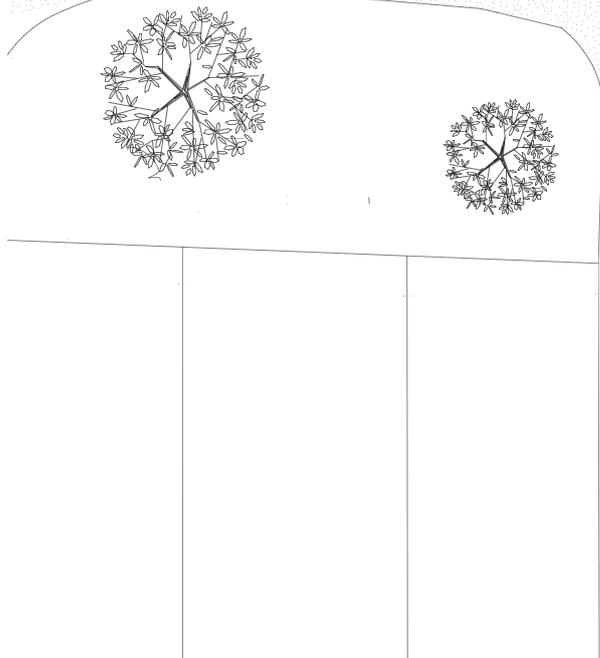
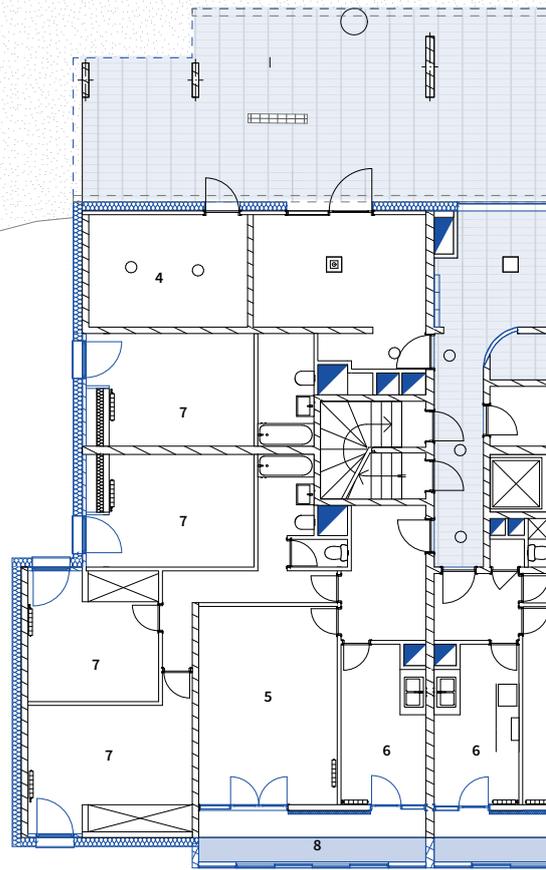
L'ENSEMBLE DES CHOIX COLLECTIVEMENT EFFECTUÉS RÉPOND À UN ÉQUILIBRE ENTRE DURABILITÉ DES MATÉRIAUX ET ÉQUIPEMENTS, QUALITÉ D'USAGES, FACILITÉ D'ENTRETIEN, AMÉLIORATION DU CADRE DE VIE (CRÉATION DE NOUVEAUX ESPACES : JARDINS D'HIVER, LOCAL VÉLOS/POUSSETTES), MAINTIEN D'UN BUDGET SERRÉ, PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES, TENUE DU CALENDRIER.

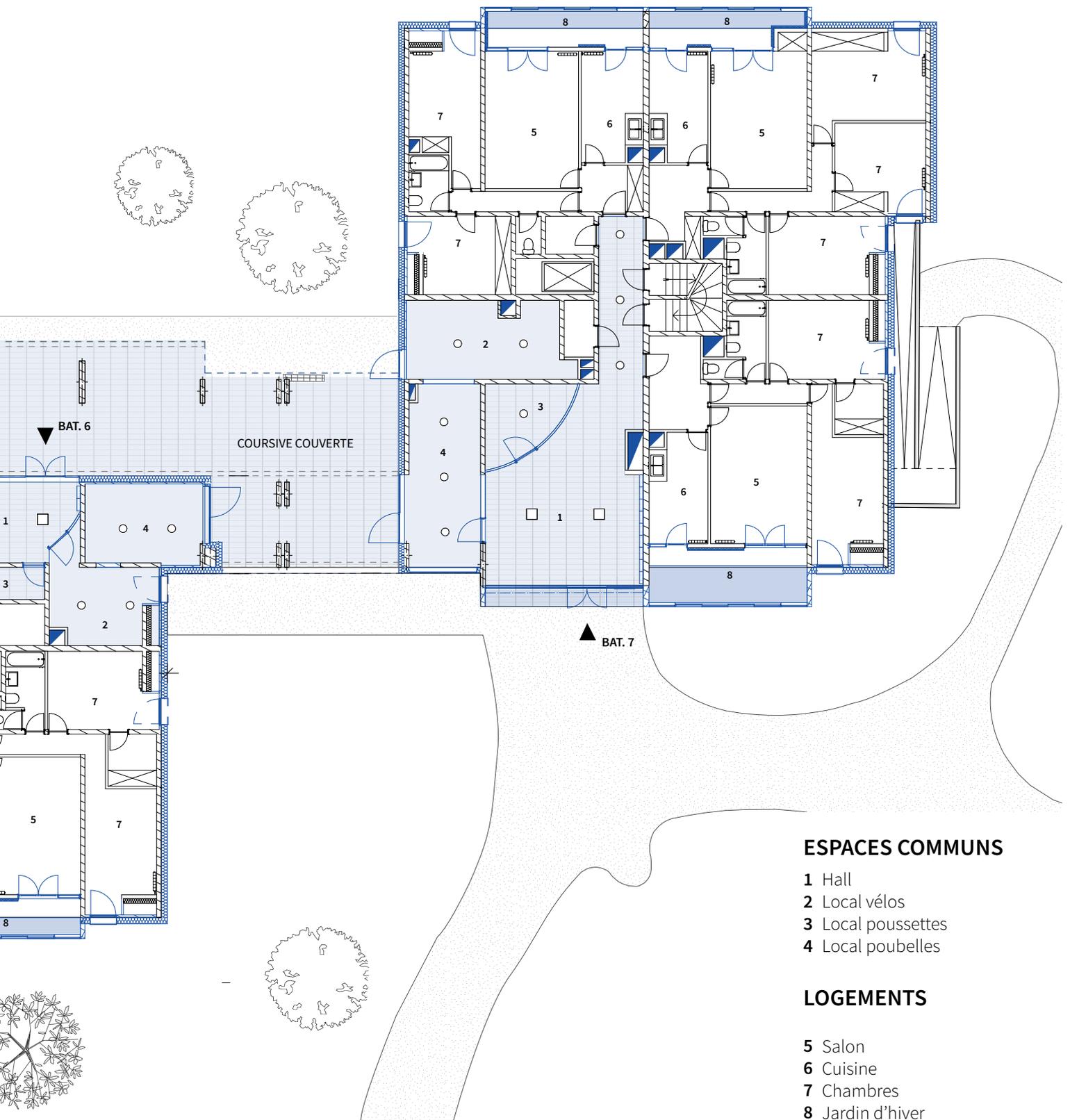
Ci-contre, les nouveaux halls d'entrée des bâtiments : accueillants, lumineux, colorés, fonctionnels





Handwritten note in the left margin: *Handwritten text, possibly a name or reference.*





**ESPACE COMMUNS**

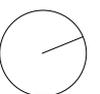
- 1 Hall
- 2 Local vélos
- 3 Local poussettes
- 4 Local poubelles

**LOGEMENTS**

- 5 Salon
- 6 Cuisine
- 7 Chambres
- 8 Jardin d'hiver



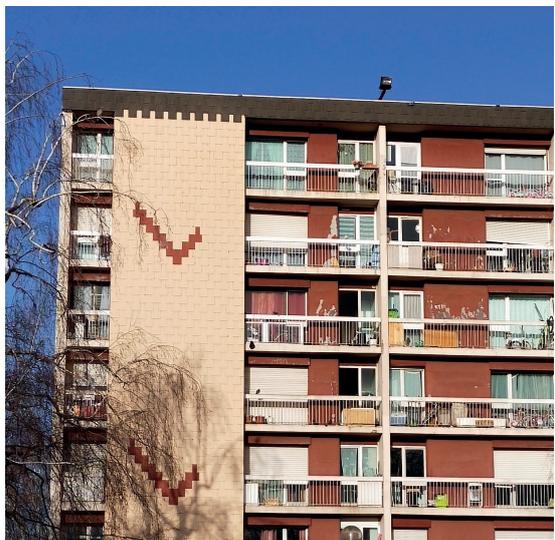
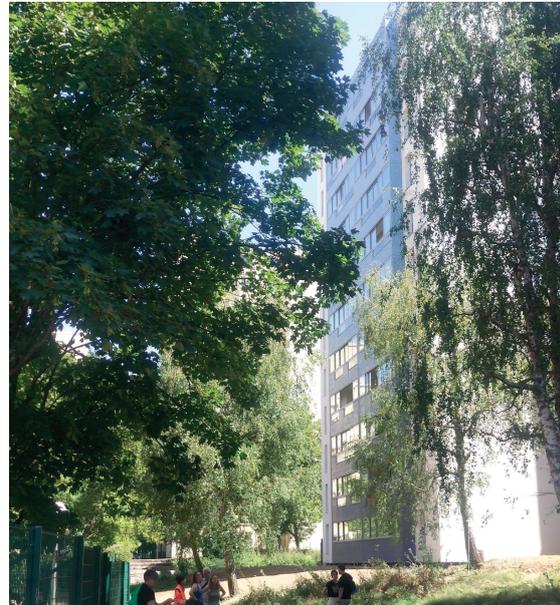
Plan RDC



AVANT



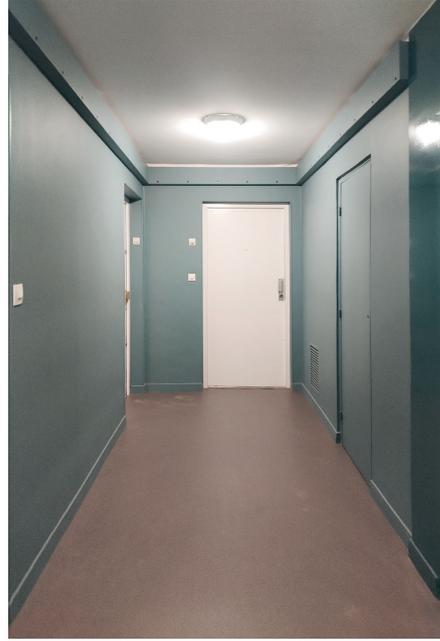
APRÈS



AVANT



APRÈS











LASAC

