



Photos - 2024 04 ©Caue95

RÉHABILITATION EN COURS

LE PONCEAU : RÉHABILITATION D'UNE OPÉRATION EMBLÉMATIQUE DE LA VILLE NOUVELLE

Cergy (95)

à retrouver sur www.caue-idf.fr

L'Observatoire de la qualité architecturale du logement en Île-de-France
des Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement d'Île-de-France,
soutenu par la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Île-de-France



**PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Retrouvez l'ensemble des entretiens et des analyses menés par l'Observatoire sur le site internet des CAUE d'Île-de-France : www.caue-idf.fr

L'Observatoire est un outil évolutif de ressources partagées. Il a été créé en 2005 par les CAUE d'Île-de-France à la demande de la Direction générale du Patrimoine et de la Direction régionale des affaires culturelles de la région Île-de-France. Cette demande provenait d'un constat simple : l'absence de recensement qualitatif argumenté et la nécessité de réunir et de sélectionner selon des critères raisonnés des opérations de logement de qualité.

La mission confiée aux huit CAUE franciliens est de :

- collecter et analyser les informations relatives à la qualité des objets construits,
- présenter, au plan régional, une collection argumentée d'opérations qui font référence en la matière,
- créer les conditions d'émergence d'un débat pour l'animation d'un réseau.

L'Observatoire développe ainsi une réflexion approfondie sur la qualité architecturale de l'habitat qu'il diffuse par la rédaction de retours d'expérience et de publications, l'animation de séminaires de réflexion, le montage d'expositions et de visites d'opérations. Depuis 2020, l'Observatoire concentre ses actions et réflexions sur le lien entre qualité du logement et rénovation énergétique. Au-delà des objectifs de performance énergétique poursuivis, quels sont les effets de ces opérations sur la qualité architecturale et urbaine du logement collectif ?

En 2023, l'Observatoire a souhaité porter un nouveau regard sur des opérations architecturales en interrogeant les acteurs en cours de conception ou de chantier. Pour mettre en évidence la gestion des difficultés rencontrées, des arbitrages et des processus, les opérations de réhabilitation analysées présentent des jeux d'acteurs différents. Ainsi, les spécificités de projet qui enrichissent la posture architecturale sont mises en lumière.

01

REPÈRES

Page 3

02

UN PROJET EMBLÉMATIQUE DE LA VILLE NOUVELLE

Page 4

03

LE PROCESSUS DE PROJET

Page 6

04

LE PROJET DE RÉHABILITATION

Page 8

05

FICHE TECHNIQUE

Page 12

REPÈRES

LOCALISATION

21-29 avenue du Nord - CERGY

DATE DE CONSTRUCTION

1978

MAÎTRE D'OUVRAGE D'ORIGINE

SCIC

MAÎTRISE D'ŒUVRE D'ORIGINE

ETRA architectes

Projet de réhabilitation :

MAÎTRISE D'OUVRAGE

Copropriété SDC Ponceau Unité N° 3

MAÎTRISE D'ŒUVRE

ABCDomus

STADE D'AVANCEMENT

au moment de la rédaction

CHANTIER 45 %

ENVELOPPE DES TRAVAUX

2 705 000 € TTC

TRAVAUX PRÉVUS

Isolation extérieure des façades

Ventilation hygroréglable

Étanchéité des toitures-terrasses



Le quartier du Ponceau est situé au nord du village de Cergy, il constitue l'interface entre le Village et l'urbanisation sur dalle de la Ville Nouvelle.

Sans être protégé, ni même labélisé, le Ponceau constitue cependant un témoignage des expérimentations en matière de construction de logement dans la décennie 1970.

Sa réhabilitation pose la question de la compréhension et de la prise en compte du projet d'origine dans le projet de réhabilitation.

ETRA



Photos aériennes IGN, 1983

ETRA Architecture :
Robert BERNART-SIMONET,
Eric DUBOSC, André LE MEUR,
Philippe MAILLARD, Christian VILETTE

UN PROJET EMBLÉMATIQUE DE LA VILLE NOUVELLE

Le quartier du Ponceau est situé au nord du village de Cergy, il constitue l'interface entre le Village et l'urbanisation de la Ville Nouvelle. Les constructions s'étirent sur 1 Km, le long de l'avenue du Nord.

Construit en 1978 par la SCIC (ICADE), le Ponceau est dans la mouvance du Plan Construction de 1971 : en même temps que se font jour des préoccupations d'environnement, la volonté du Ministère de l'Équipement est de trouver des solutions alternatives à la forme urbaine du « grand ensemble ». Les premières expérimentations issues des concours Programme Architecture Nouvelle (P.A.N) oscillent entre les tentatives de requalification par la technique modulaire et celles

qui proposent une solution « intermédiaire » entre le collectif et l'individuel.

L'équipe d'architectes ETRA, est pour le Ponceau, lauréat de ce concours en 1973. L'architecture est pour l'époque très originale et conforme au P.A.N : volumes enchevêtrés les uns dans les autres (dans l'esprit Villages perchés de Provence) avec des rues hautes et basses, de vastes terrasses, des coins et des recoins, des couleurs vives (rose, bleu acide, jaune pâle) qui choquent beaucoup. À sa conception, le Ponceau est un quartier d'habitat mixte de logements collectifs et individuels, composé de 2/3 de copropriétés et d'1/3 de logements sociaux. Il présente



Photos , date approximative 1980



Photos , date approximative 1980

également, un immeuble de bureaux (services et activités tertiaires) ainsi que quelques équipements publics (école, crèche, maison des associations, plateau sportif). Le manque de commerces (pourtant prévus à l'origine) est dû à la proximité des pôles commerciaux des Linandes, du village et du Grand Centre qui sont tous accessibles à pied.

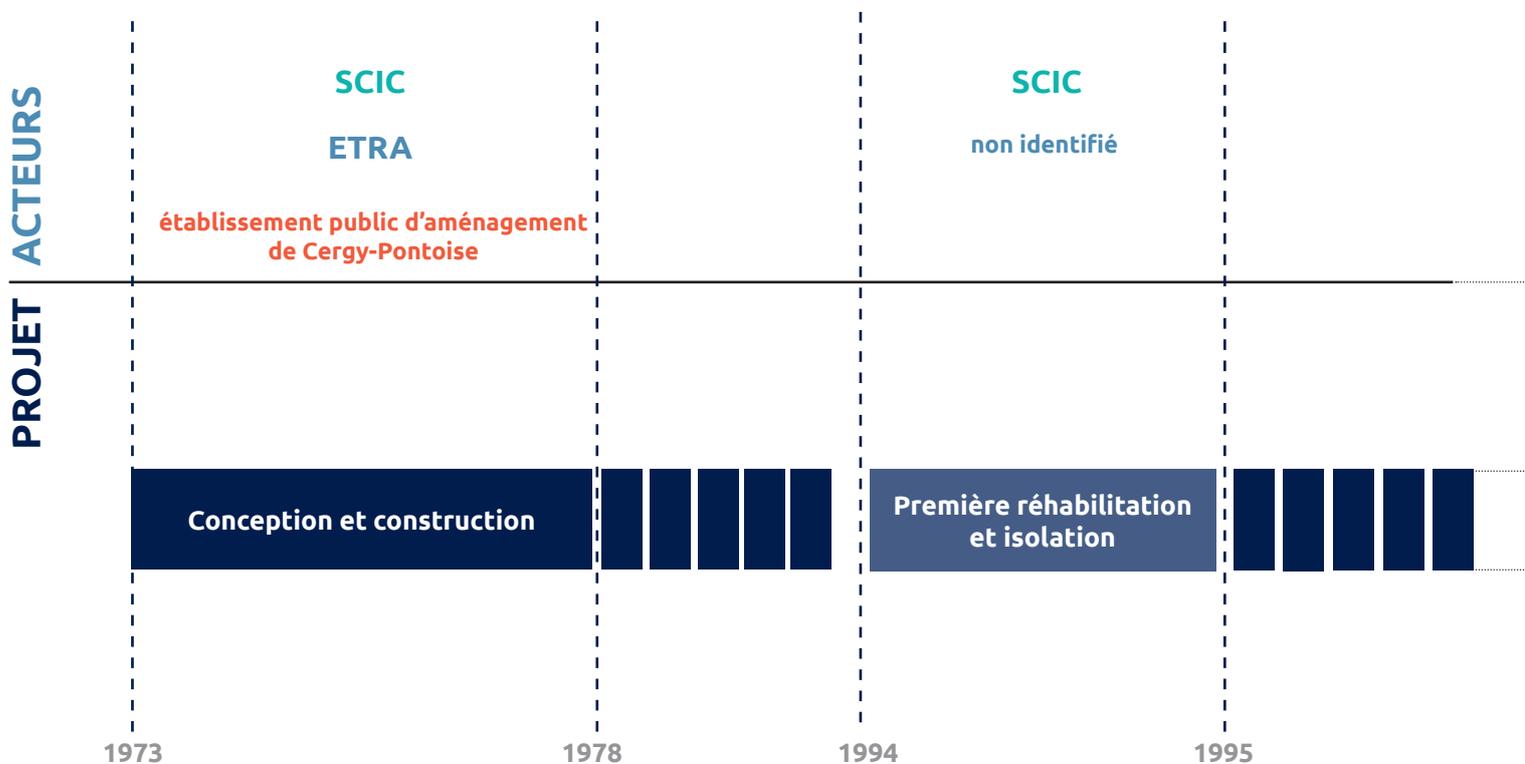
L'agence ETRA est rodée au programme de logement et a reçu un agrément pour des modèles innovations en 1974, 1975 et 1976. Sans que Le Ponceau entre de manière certaine dans le processus, il en reprend les principes et les réflexions de l'équipe en matière de logements et de formes urbaines :

- retrouver en habitat dense la même qualité qu'en habitat individuel (espaces extérieurs privatifs, grandes surfaces habitables),
- créer des espaces riches et sans monotonie favorables au développement de la vie de quartier (rues, places, placettes, espaces verts) ;
- assurer une cohérence au quartier par l'utilisation pour toutes les typologies des mêmes matériaux, proportions, éléments de toiture et encorbellement de façade.
- utiliser les mêmes procédés constructifs standardisés, mais toujours déclinés.

En termes de mixité, le projet répond à des objectifs de :

- non-ségrégation des classes sociales (financements différenciés)
- non-ségrégation des types d'habitats (individuels, individuels superposés, collectifs)
- dessertes des logements par des rues hautes, des placettes à niveaux, des places hautes... favorisant les rencontres et le lien social.

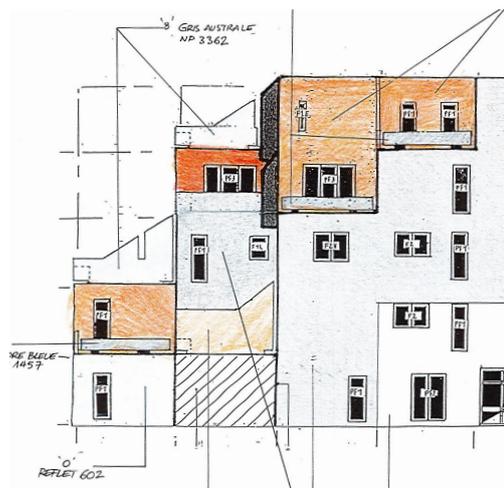
LE PROCESSUS DE PROJET



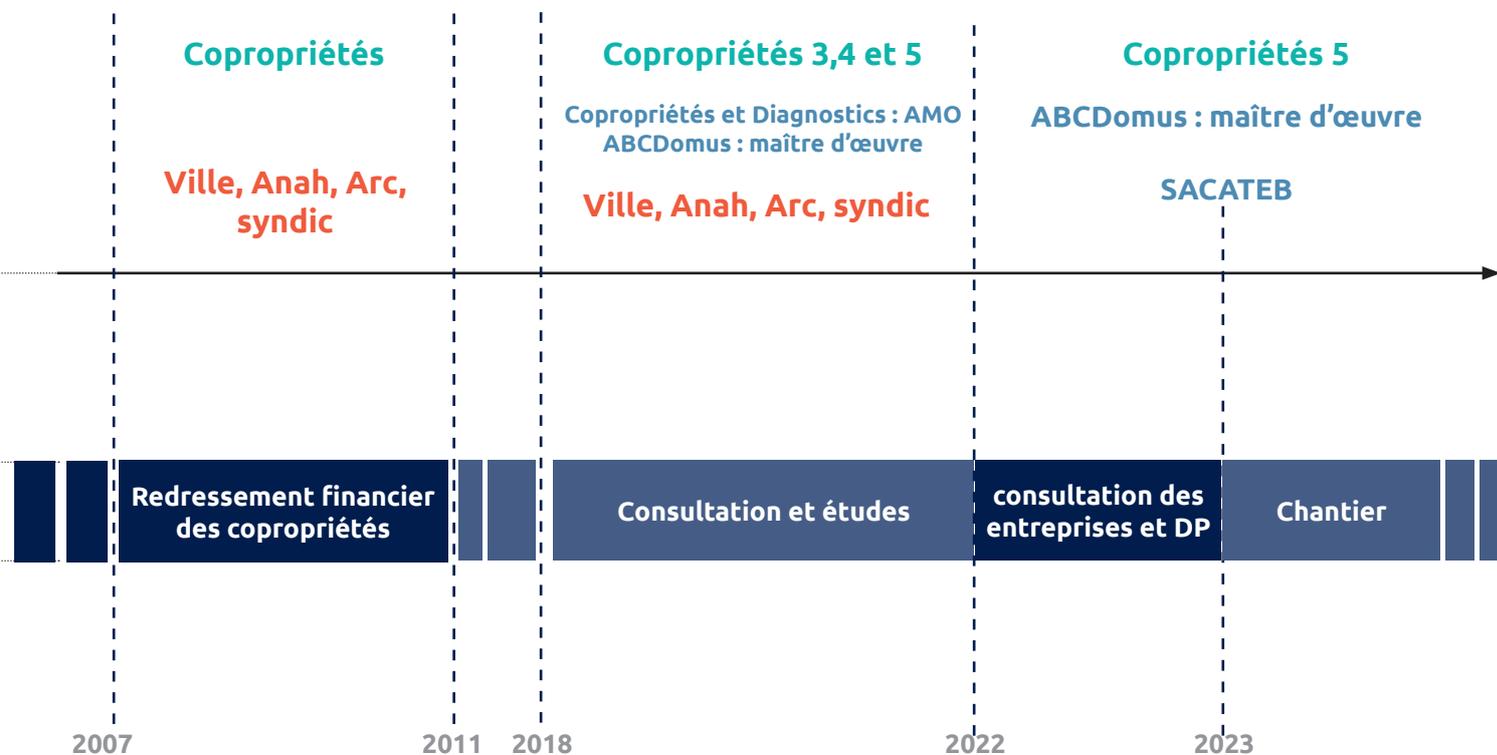
Frise chronologique



Photos ; date approximative 1980



Projet travaux 1994



Photos 2024-01, ©Caue95

LE PROJET DE RÉHABILITATION

TRAVAUX ET ÉTUDES PRÉALABLES AU PROJET ACTUEL

Synthèse des entretiens réalisés avec:

*Sylvain RAVEL
Cofondateur ABCDomus*

*Annick PELTIER
Conseil Syndical*

LES ÉTAPES PRÉALABLES

En 1994, des travaux de ravalement et d'isolation ont été menés sur plusieurs unités. Ces travaux ont, en partie, gommé le projet original en rapportant de nouveaux parements de façades.

À partir des années 2000, la mauvaise santé financière des copropriétés et le manque d'entretien ont incité la commune à engager plusieurs politiques.

Dès 2007 la Ville a lancé un diagnostic social et urbain pour avoir une photographie pertinente des problématiques du Ponceau. Les résultats de ce diagnostic ont montré les pathologies structurelles des immeubles et les difficultés sociales d'un grand nombre de familles, dans des copropriétés présentant de nombreux débiteurs. En 2009, le diagnostic a permis d'engager une étude préopérationnelle d'OPAH copropriétés dégradées.

En 2010, une étude préopérationnelle d'OPATB, a complété l'étude d'OPAH et l'État/Anah. La Ville de Cergy a présenté ce projet à plusieurs reprises lors de séminaires/forum et surtout dans le cadre de la mise en œuvre de la labellisation des Écoquartiers à laquelle elle a participé pendant 4 ans. Faute de moyens, seuls les écoquartiers neufs ont pu être labellisés et ont bénéficié d'aides financières.

2011-2012 : mission de redressement des copropriétés sur leur gestion juridique et financière, menée par l'ARC pendant 2 ans.

2017 : lancement du projet de rénovation énergétique pour les Unités 3-4-5

Fortes des études préopérationnelles réalisées, les copropriétés peuvent partir sur de bonnes bases pour mettre en œuvre la phase AMO (assistance à maîtrise d'Ouvrage) et MOE (maîtrise d'œuvre). Les trois Unités qui avaient déjà fortement collaboré dans la phase de redressement se sont entendues pour lancer la mission d'AMO qui a permis de recalibrer le programme de travaux et de réaliser une ingénierie financière fiable.

DÉFINITION DU PROJET

L'histoire du projet de rénovation thermique est représentative des étapes que rencontrent les conseils syndicaux pour mener à bien un projet d'ampleur.

Après la phase d'assainissement des finances, les conseils syndicaux des unités 3, 4 et 5 lancent en 2018 une consultation couplée d'AMO et de maîtrise d'œuvre : Coprodiag et Abcomus sont retenus.

Le diagnostic met classiquement en évidence la nécessité du renforcement de l'isolation et de la reprise des étanchéités. Les bâtiments imposent d'autre part des interventions sur des extérieurs, des parties communes et des rues hautes.

La mission de la maîtrise d'œuvre (MOE) débute avec le diagnostic du bâtiment. Dès cette première phase, le rôle du MOE consiste également à accompagner et rassurer les copropriétaires pour parvenir au vote des travaux proposés. AbcDomus est habitué à communiquer et expliquer le projet pour éviter les impasses. Au Ponceau le vote des travaux n'a finalement pu être obtenu qu'en baissant les cotes-part et donc les travaux initialement proposés. À regret, AbcDomus a donc proposé une version n'intégrant ni les espaces libres extérieurs ni les parties amiantées. Pour AbcDomus, ne pas traiter l'amiante est un mauvais calcul au long terme, mais intégrer le lot amiante orientait le vote des travaux dans une impasse.



Photos - 2024 04 ©Caue95

Les menuiseries ont de leur côté fait l'objet d'une commande groupée pour les copropriétaires volontaires.

Le projet architectural :

Un premier projet déposé auprès des services de l'urbanisme fin 2023 proposait une solution standard et un traitement homogène des élévations. Abcdomus en convient, le premier projet n'intégrait pas les spécificités du projet architectural d'origine.

Ce premier projet proposait une solution ordinaire susceptible de remporter le vote en assemblée générale. Après un si long temps de projet, le risque n'était pas négligeable de voir le projet échouer sur des questions de couleur. Le projet recherchait donc le consensus.

Les réserves émises par la ville et le CAUE ont permis de faire évoluer le projet sur la base de photos et documents anciens. Plusieurs propositions de mises en couleur cohérentes ont été testées, une a été acceptée fin 2023.

RETOUR SUR LE PROJET

Les couleurs choisies renouent avec l'esprit du projet original sans le restituer strictement. Les prochaines phases pourront davantage rechercher les couleurs d'origine par la documentation ou par des sondages. Le chantier actuel a d'ailleurs révélé d'anciennes couleurs.

Autre point d'amélioration ; lors de la construction, les techniques de préfabrication laissaient voir et comprendre les modules préfabriqués. Des joints séquençaient la façade en marquant les niveaux de plancher et les divisions des volumes. La finition a pris soin de marquer des horizontales très légèrement. Les verticales n'ont cependant pas pu être marquées.

Synthèse des entretiens réalisés avec:

Sylvain RAVEL
Cofondateur ABCDomus

Annick PELTIER
Conseil Syndical

LES SOLUTIONS TECHNIQUES RETENUES.

Le chantier en cours sur l'unité n° 5 concerne :

- L'isolation extérieure des façades
- La ventilation hygroréglable
- L'étanchéité des toitures-terrasses et terrasses privatives

Les solutions techniques retenues et les produits utilisés sont standards. Pour les parties courantes : mousse polyuréthane (KNAUF Thane ET Se) pour les terrasses et panneau de laine de roche Isover Etics 35 pour les façades. Les finitions enduites sont des produits Seigneurie. Les teintes sombres ont nécessité des « pigments froids » Cromology.

Si les produits sont régulièrement utilisés par le maître d'œuvre et les entreprises, la mise en œuvre reste un prototype qui nécessite la mise au point de détails spécifiques. Ces détails doivent notamment anticiper les futures interventions, et entre autres, les interventions sur les parties non traitées dans cette phase. Les raccordements, les rives, les intersections de surfaces, les relevés d'étanchéité... sont autant de points singuliers à adapter.

LE COÛT DES TRAVAUX :

Par typologie de logement :

Les « Économiquement Denses » (23 lots) : 27 000 euros HT.

Les « bâtiments intermédiaires » (20 lots, pas d'ascenseur et rue haute) : 30 000 € HT.

Les « Individuels Superposés » (29 lots) : 60 000 euros HT.

Par lots de travaux :

Traitement de façade : 2 087 000 € TTC

Étanchéité : 520 000 € TTC

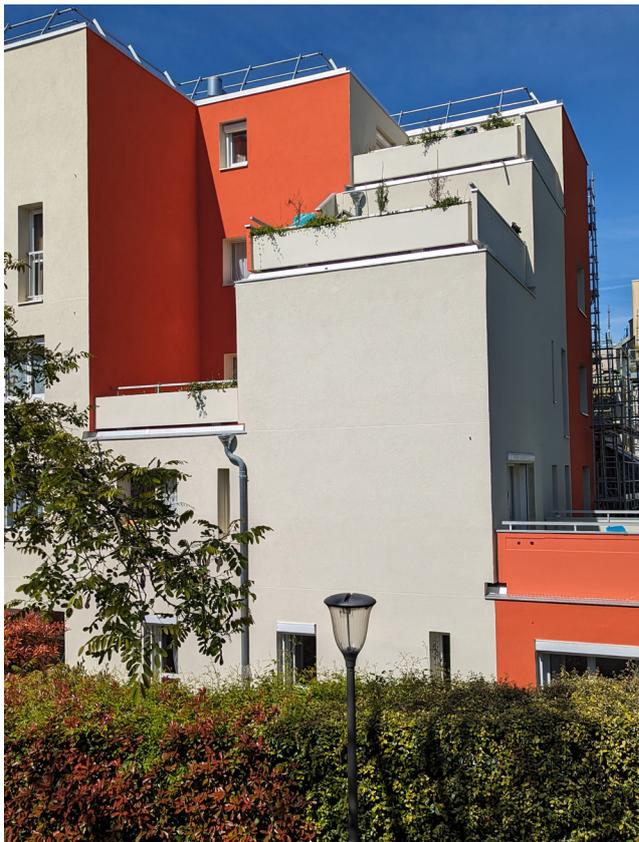
Ventilation : 98 000 € TTC



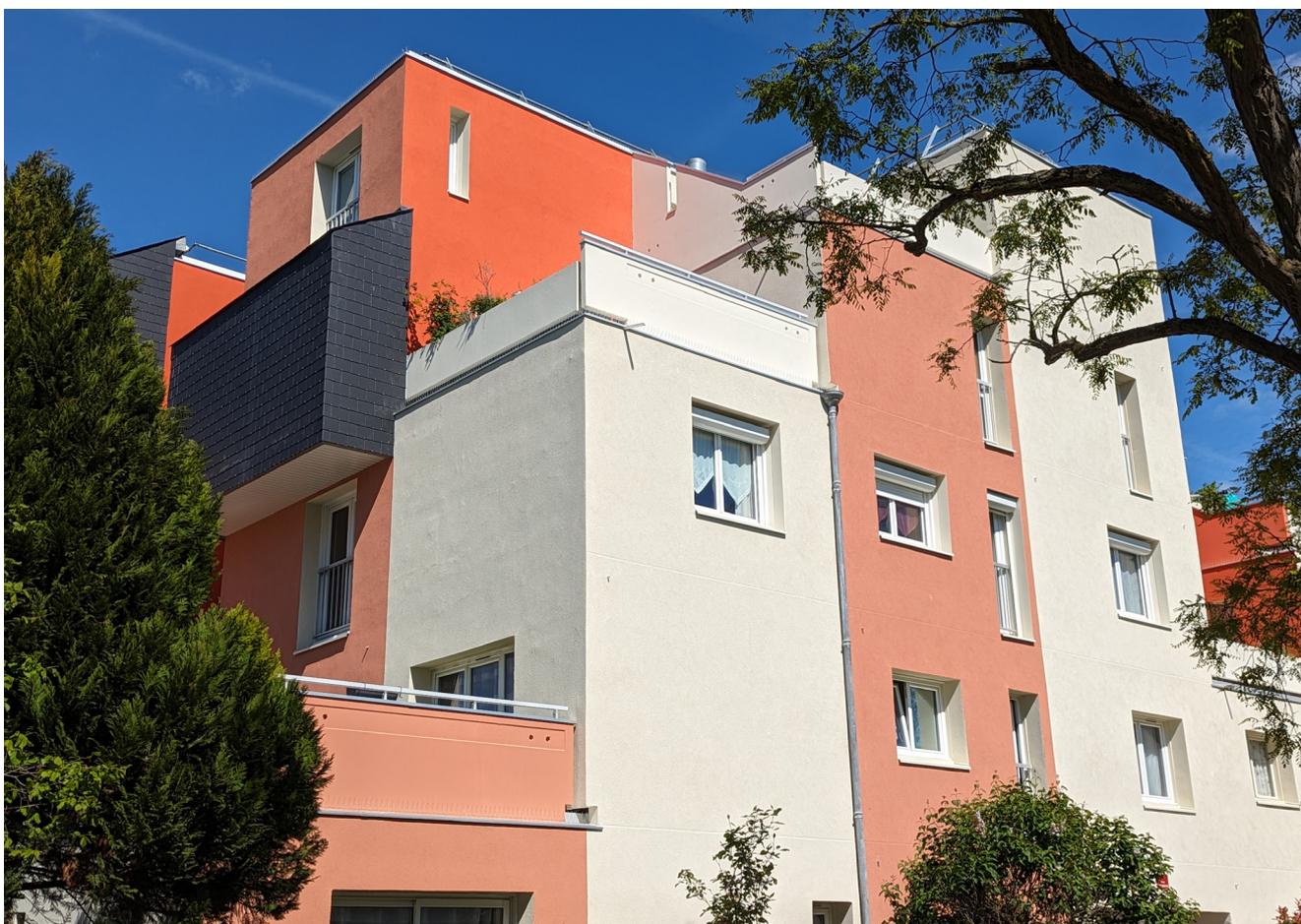
Photos - 2024 04 ©Caue95



Photos - 2024 04 ©Caue95



Photos - 2024 04 ©Caue95



Photos - 2024 04 ©Caue95

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 œuvre ainsi que la parole et le vécu des habitants de cette opération.

ACTEURS DU PROJET INTERROGÉS

- M Ravel, cofondateur ABCDomus,
- Mme Colet Peltier, membre du conseil syndical

RÉDACTION
CAUE95

CONTACT
caue95@caue95.org

RETROUVEZ CETTE FICHE SUR :
www.caue-idf.fr

Les
c|a.u.e
d'Île-de-France

FICHE TECHNIQUE

LOCALISATION

21-29 avenue du Nord - CERGY

DATE DE CONSTRUCTION

1978

MAÎTRE D'OUVRAGE D'ORIGINE

SCIC

MAÎTRISE D'ŒUVRE D'ORIGINE

ETRA architectes

Projet de réhabilitation :

LOCALISATION

Cergy, Avenue du Nord

MAÎTRE D'OUVRAGE

Copropriété SDC Ponceau Unité N° 3

MAÎTRE D'ŒUVRE DE LA RÉHABILITATION

ABCDOMUS

ENTREPRISE

SACATEB

COÛTS TRAVAUX

2 705 000€ HT

CALENDRIER

Études : 2018 - 2020

Dépôt de la DP : 17 février 2023

Chantier : février 2024 - décembre 2024

Livraison : 2024

MATÉRIAUX

Isolation : KNAUF Thane ET Se, Isover Etics 35

Enduit : Seigneurie, Cromology (teintes froides)



Publication : dec. 2024

Cette œuvre est diffusée selon les termes de la licence Creative Commons (contrat paternité — pas d'utilisation commerciale — pas de modification)