

3F PRÉSENTE UN EXEMPLE DE REVITALISATION DE CENTRE-BOURG

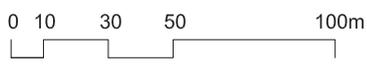


**80 LOGEMENTS SOCIAUX INTERGÉNÉRATIONNELS
ET UN LOCAL ASSOCIATIF À CESSON (77)
PAR MDNH ARCHITECTES.**





*Plan de situation de la résidence
dans le tissu urbain de Cesson.*





LA REVITALISATION DES CENTRES-BOURGS : UN DÉFI POUR UN DÉVELOPPEMENT DURABLE DU TERRITOIRE

L'architecture est l'affaire de tous. Elle concerne non seulement les grands projets qui mobilisent l'attention générale, mais aussi l'architecture ordinaire, moins visible, qui révèle des richesses insoupçonnées, des ressources à mobiliser et révéler.

En particulier, comment raviver l'attrait des petites villes, dont le maillage constitue l'identité du territoire français ? Comment lutter contre l'étalement urbain, la discontinuité des villes du « tout voiture », et l'isolement social et économique de petites communes ? Depuis plusieurs décennies, la planète s'urbanise. En France, la ville dévore les terres agricoles et paradoxalement vide les centres-bourgs. Les habitants des bourgs se trouvent dans l'ombre de l'activité économique et culturelle des grandes villes, qu'ils tendent à rejoindre faute de mieux. Il est aujourd'hui nécessaire de proposer à ces habitants un modèle urbain intermédiaire. Il

faut inventer une troisième voie qui concentre à la fois les avantages de la vie à la campagne — de vastes espaces pas encore saturés par un urbanisme dévorant, une nature épargnée, une vie en communauté où les relations de voisinages sont privilégiées mais où l'intimité reste préservée, la possibilité d'un logement plus grand et moins onéreux — et les avantages de la ville — une proximité au quotidien qui permet de se déplacer à pied, à vélo ou en transport en commun, des espaces publics et des parcs dont on peut profiter à tout moment. À l'heure où l'aménagement du territoire est trop souvent laissé aux promoteurs et alors que les écarts se creusent entre les centres urbains toujours plus denses et le paysage rural victime d'un étalement pavillonnaire sans précédent, la question de la revitalisation des centres-bourgs est plus que jamais d'actualité. Il s'agit aujourd'hui de les réinvestir, et de renouveler leur attractivité pour y attirer de nouveaux habitants.



QU'EST CE QU'UN BOURG ?

La question de la revitalisation des centres-bourgs se pose à l'ensemble du territoire français. Aujourd'hui en France, le bourg se situe à l'intersection de la campagne et de la ville par sa taille intermédiaire, c'est une agglomération rurale en quelque sorte. Sur le plan administratif, le bourg est le chef-lieu d'une commune et le centre administratif dont peuvent dépendre des villages et hameaux alentours. Il s'y tient généralement le marché qui réunit les habitants des villages environnants, ce qui le distingue de la bourgade. Il réunit les commerces de proximité et les équipements publics élémentaires : mairie, école, collège, lycée, bureau de poste, etc.



Le bourg de Cesson, son tissu urbain composé essentiellement de maisons individuelles et les terrains agricoles alentours.

« REVITALISONS NOS CENTRES-BOURGS » UN DISPOSITIF EXPÉRIMENTAL À L'ÉCHELLE DU TERRITOIRE FRANÇAIS

En 2014, afin de revitaliser certaines zones rurales et périurbaines de métropole et d'Outre-mer, le gouvernement français a lancé le dispositif expérimental « Revitalisons nos centres-bourgs ». Il s'applique à environ 50 villes de moins de 10 000 habitants, pour une durée de six ans. Ce programme s'inscrit dans un projet de développement durable du territoire.

Il vise à amoindrir les inégalités entre les communes et résorber la fracture territoriale française qui se creuse. La démarche cible trois objectifs principaux : dynamiser l'économie des milieux ruraux et périurbains ; offrir des logements de qualité et un meilleur accès aux services de proximité aux habitants ; et accompagner la transition écologique des territoires en limitant l'étalement urbain. Cesson ne fait pas partie des bourgs sélectionnés par ce dispositif mais s'inspire de cette dynamique nationale pour diversifier son territoire par une nouvelle offre de logements.

3F, UN BAILLEUR SOCIAL **ENGAGÉ DANS LA REVITALISATION** **DES CENTRES-BOURGS**

3F gère plus de 250 000 logements sociaux, places de foyers et commerces en Île-de-France et sur l'ensemble du territoire français. Les typologies proposées par le leader du logement social en France sont extrêmement diversifiées. 3F construit ses premiers pavillons pour fonctionnaires dès 1928. À la suite de la seconde guerre mondiale, la demande de logements explosant, 3F construit des habitations à loyer modéré dans les centres-villes puis des grands ensembles. Lassés par l'hyperdensité des barres et des tours, les classes moyennes se tournent dans les années 1970 vers l'accession : les pavillons colonisent la périphérie des petites villes et les terrains agricoles. Au regard d'une fracture territoriale qui oppose les centres métropolitains réunissant l'essentiel des activités et les zones rurales dont les centres se vident, 3F s'intéresse aujourd'hui aussi aux centres-bourgs. Le groupe a livré ces dernières années de nombreuses opérations similaires, dont cinq se trouvent à Cesson.

Chacune d'entre elle permet de répondre à des demandes bien réelles : des familles, des jeunes adultes et des seniors souhaitent troquer une vie en ville ou à la campagne pour une vie qui réunit les avantages à la fois de l'un et de l'autre. Ces personnes souhaitent l'animation d'un centre-ville, mais aussi un accès simplifié aux grandes villes alentours ; profiter du calme de la campagne mais sans y être isolé ; jouir d'espaces verts sans avoir à s'en occuper ; être proches de leurs voisins et bénéficier d'une solidarité spontanée sans souffrir d'une promiscuité trop prononcée.

À long terme, une offre de logement de qualité a pour objectif d'attirer de nouvelles populations dans ces bourgs, en faisant en sorte qu'elles s'y installent de manière pérenne. Le but est de créer une vraie communauté et générer une réelle appropriation de la ville par ses habitants.



Les parcelles vides des centres-bourgs représentent pour 3F l'opportunité d'assurer sa mission première : proposer une offre de logement accessible à tous. La création de logements en centre-bourg découle d'un travail sur le long terme, en partenariat avec les acteurs impliqués dans le processus de recomposition territoriale. Les maires et les aménageurs sont aujourd'hui plus sensibles aux questions de l'étalement urbain, et encouragent la densification de parcelles de centre-ville afin de contrer le grignotage des terres agricoles. 3F profite de grandes parcelles qui se libèrent, souvent après avoir accueilli des activités commerciales, pour y installer des logements sociaux. Celles-ci doivent réunir deux atouts incontournables : avoir une situation privilégiée dans le bourg et être correctement desservies par les transports en commun.

L'offre de 3F en centre-bourg est fondée sur une approche contextuelle. 3F propose une architecture dans son temps qui, en convoquant la figure de la maison, sait susciter l'adhésion de tous. Le vocabulaire mis en œuvre puise dans les codes de l'habitat traditionnel et les attendus locaux (matériaux, modénatures, toitures, etc). Il les hybride et ainsi leur permet de correspondre aux impératifs de densité minimum et de sobriété environnementale dont la campagne ne saurait s'affranchir. En cela, les centres-bourgs sont des terrains d'expérimentation pour inventer une typologie intermédiaire de logements. 3F confie leur conception à des agences d'architecture choisies pour leur capacité à composer avec le traditionnel et le contemporain. Chaque parcelle de centre-bourg est unique, chaque réponse architecturale doit l'être également.



La RUF, société 3F, a réalisé plusieurs opérations en centre-bourgs, dont trois sont localisées à Cesson et deux dans la commune limitrophe de Vert-Saint-Denis. Si MDNH architectes vient de livrer les 80 logements intergénérationnels, objet de cette brochure, Raphaël Gabrion a livré les deux autres : 49 logements sociaux BBC en 2015 et 52 logements sociaux en 2016. L'EPA SENART, aménageur qui assure la cohésion urbaine à l'échelle de la région est d'Île-de-France, a cédé ces parcelles à 3F.

CESSON, UN EXEMPLE DE BOURG AU COEUR DU GRAND PARIS

Cesson s'inscrit dans la Communauté d'agglomération du Grand Paris Sud qui se compose de 24 communes réparties sur deux départements : la Seine-et-Marne, où se trouve le bourg, et l'Essonne. Cesson s'ancre au cœur de la Vallée de la Seine, à mi-chemin entre la forêt de Sénart et la ville de Melun, préfecture du département. La gare du RER D, construite dans les années 1980, a fait connaître au village une évolution démographique sans précédent : il passe de 1 000 habitants en 1960 à 9 800

habitants en 2014, multipliant sa population par dix en cinquante ans à peine. Depuis, le RER permet de parcourir les 38 kilomètres qui séparent Cesson de la capitale en moins d'une heure, ce qui fait d'elle une alternative à Paris pour les familles qui cherchent un cadre de vie plus apaisé. En 2017, la population du bourg a atteint 10 000 personnes.

« Nous pensons que tous les territoires, tous les lieux présentent des ressources et des atouts. Des qualités extraordinaires sont latentes, dans tous les sites ordinaires du territoire. Pour peu que l'on y prête attention, qu'on les cultive, qu'on les révèle... »

Extrait du manifeste Nouvelles Richesses © OBRAS, Collectif AJAP14 Pavillon français, 15^e Exposition internationale d'architecture de la biennale de Venise 2016





La résidence s'installe sur l'une des rues principales de la ville de Cesson : l'avenue Charles-Monier.

Cesson compte aujourd'hui environ 4 000 logements dont la plupart consiste en de belles maisons individuelles datant des années 1930 et 1950. L'essentiel des équipements — la mairie, la gare RER, une école élémentaire, un centre sportif et son stade — l'église et les commerces de la ville se trouvent au centre du bourg. C'est sur l'avenue Charles-Monier, que s'installe la résidence intergénérationnelle de 80 logements de 3F. Elle est l'une des deux opérations de renouvellement urbain lancées

par l'EPA SENART, la seconde se trouvant à Savigny-le-temple (77). Son emplacement stratégique sur l'un des axes majeurs du bourg laisse présager son ambition : offrir aux habitants de Cesson un modèle d'habitation intermédiaire de qualité et ouvrir les logements sur la rue pour participer à la vie de l'espace public.

UNE RÉSIDENCE DANS LA CONTINUITÉ DE L'ESPACE PUBLIC DU CENTRE-BOURG DE CESSON

L'opération de logements conçue par l'agence MDNH investit une parcelle qui hébergeait auparavant une station-service, située à cinq minutes à pied de la mairie, route de Saint-Leu. L'avenue Charles-Monier est jalonnée de plusieurs commerces de petite taille : un fleuriste, une boulangerie, un coiffeur ou encore un petit supermarché. L'insertion du collectif dans son tissu urbain est discrète. Les 80 logements se subdivisent en plusieurs constructions accolées qui reprennent les volumétries des bâtiments du centre-bourg. Depuis la rue, l'une de ces grandes maisons marque le pivot vers la parcelle par un angle largement vitré en rez-de-chaussée qui contient le local associatif de la résidence. Il participe à y créer l'animation nécessaire pour en faire, en accord les commerces de proximité, une rue passante et vivante, un espace public à part entière.



À l'entrée de la parcelle, le local associatif s'ouvre sur la rue.





Les logements s'organisent autour d'un espace paysagé qui s'inscrit dans la continuité de la rue.

Le projet fait entrer l'espace public à l'intérieur de la parcelle et le prolonge au pied des 80 logements par une série d'espaces paysagés. Ces placettes, jardins et squares miniatures invitent

les visiteurs à entrer dans l'îlot pour y rencontrer les habitants. Les halls d'entrée s'organisent dans un maillage de dessertes, de rues intérieures et de venelles qui traversent ces espaces verts imaginés par les architectes comme autant d'interiorités extérieures, lieux privilégiés et apaisés où peuvent se tisser des liens entre les habitants et où les enfants peuvent jouer sous la co-surveillance des habitants depuis les fenêtres des logements autour.

DÉVELOPPER UNE TYPOLOGIE HYBRIDE, UN MODÈLE INTERMÉDIAIRE

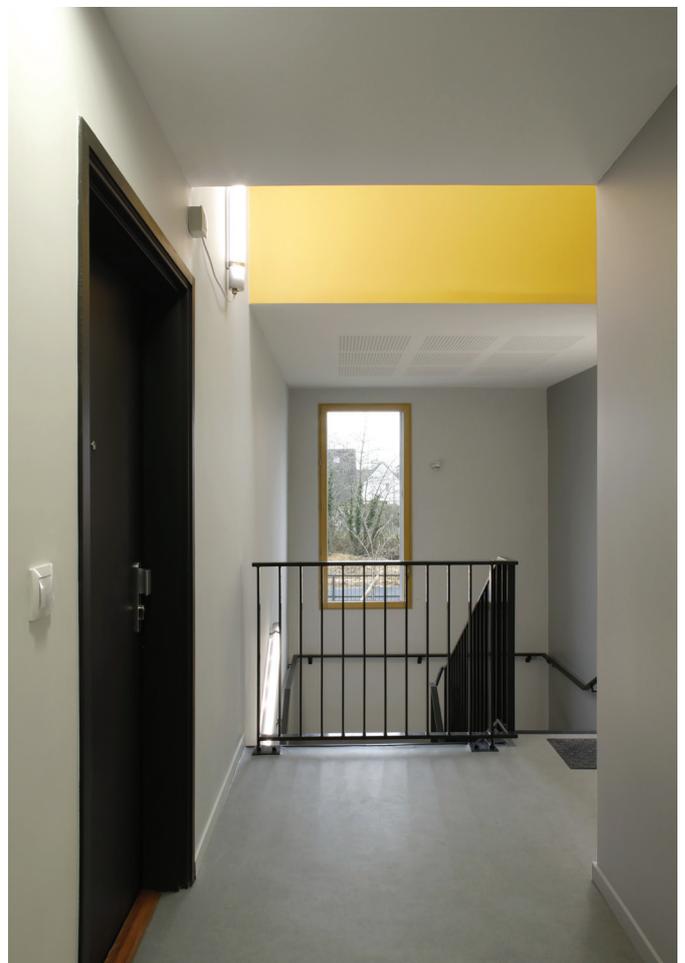
Entre modèle individuel et collectif, la typologie hybride imaginée par 3F et MDNH pour cet ensemble de logements, propose une autre manière d'habiter la ville de petite taille. Entre densité modérée et refus du repli sur soi, ce modèle valorise les emprises foncières disponibles du centre-bourg plutôt que de s'insérer en périphérie. Les 80 logements se divisent sur la parcelle en quatre volumes bâtis, eux-mêmes redivisés en plusieurs bâtiments qui reprennent la volumétrie du bâti du centre-bourg dans leur emprise au sol, en hauteur (R+1+combles) mais aussi par la forme de leur toiture à deux pans. Les logements proposent des typologies adaptées à chaque famille et se déclinent en 5 T1, 27 T2, 28 T3, 16 T4 et 4 T5. Ils se superposent sur trois niveaux selon une configuration de trois simplex ou d'un simplex et un duplex. Ils sont distribués par neuf escaliers au total, dont quatre halls cathédrales généreusement éclairés et surdimensionnés qui invitent les habitants à s'y retrouver. En complément du réseau de transports en commun dont bénéficient les habitants de Cesson, 77 places de stationnement sont enterrées sous les logements.

Les cheminements jusqu'aux halls des logements se font par un maillage de venelles et de porches.





Les halls cathédrales sont baignés de lumière naturelle grâce à des parois translucides.



Des fenêtres des communs ouvrent des vues sur le paysage du bourg.

LES LOGEMENTS AUX QUALITÉS SPATIALES AFFIRMÉES

Les 80 logements de Cesson créent une diversité architecturale inédite dans le bourg, tout en s'insérant en douceur dans le contexte existant pour en revisiter les typologies traditionnelles. La résidence offre à ses habitants des logements sociaux accessibles à tous et aux qualités spatiales affirmées. Tous les logements sont traversants ou disposent d'une double voire d'une triple orientation, multipliant les vues et les apports de lumière naturelle. Les logements s'inscrivent dans la volumétrie traditionnelle des toitures à deux pans imposées par le PLU, mais la réinterprètent pour faire la place à de nouveaux usages. Les volumes des sous-pentes sont exploités et donnent aux appartements des derniers niveaux de plus amples hauteurs sous plafond. À l'extérieur, certaines parties des toitures sont évidées : les parties en creux, selon leur positionnement, éclairent naturellement les escaliers communs et offrent de grandes terrasses aux habitats.



Les logements s'ouvrent sur leurs terrasses par de grandes fenêtres.



Les fenêtres des logements cadrent des vues sur les maisons environnantes.



DES MATERIAUX ENTRE TRADITIONNEL ET CONTEMPORAIN

L'ensemble des 80 logements est traité dans une écriture contemporaine qui reprend le style des maisons traditionnelles environnantes en y intégrant par touches successives des éléments dans l'air du temps : des volets coulissants intégrés à la façade, des portes-fenêtres toute hauteur, des menuiseries en bois et en aluminium et non en PVC, des luminaires de style industriel dans les communs ou encore des locaux vélo laissés visibles derrière de grandes vitres. La matérialité de l'ensemble participe de ce discours, et cherche à faire le lien entre le passé et le futur du bourg, dans un mélange de matériaux à la fois traditionnels et contemporains : tuiles plates ou zinc pour les toitures, bardage translucide en Reglit pour les halls, enduit pour les murs extérieurs ou pierres calcaires pour le bâtiment sur rue, qui font écho aux meulières du bâti historique de Cesson.

*Les toitures à deux pans
traditionnelles sont revisitées et
creusées pour y inventer de nouveaux
usages.*





Les logements bénéficient de grandes terrasses dont les façades en Reglit éclairent les circulations communes.



avenue Charles-Monier

rue du Grenadier

rue du Cognassier

0 10 20m



Plan de rez-de-chaussée



FICHE TECHNIQUE

Programme :

80 logements collectifs sociaux
intergénérationnels,
(5 T1, 27 T2, 28 T3, 16 T4, 4 T5), un
local associatif municipal, un parking
enterré sur un niveau
de 77 places et 4 places à l'extérieur.

Site : 13 avenue Charles-Monier,
Cesson (77)

Aménageur : EPA SENART

Maître d'ouvrage :
La Résidence Urbaine de France / 3F

Architectes : MDNH architectes
Marie Degos et Nicolas Hartung,
architectes associés

Structure : EVP
Économiste : AXIO
Fluides : WOR
Entreprise générale : Ballestrero
(Bouygues Bâtiment IDF)

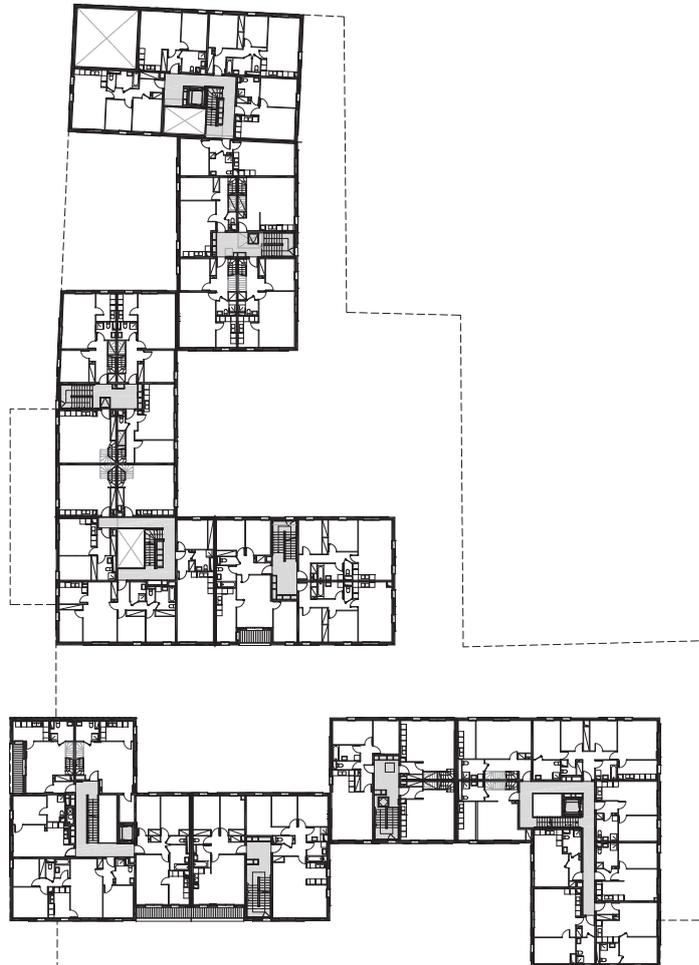
Surfaces :
5 433 m² SDP
4770m² SHAB

Coût de l'opération :
8.2 M€ HT

Performances environnementales :
RT 2012 -10% et H&E profil A

Calendrier :
Concours novembre 2013
Livraison mars 2017

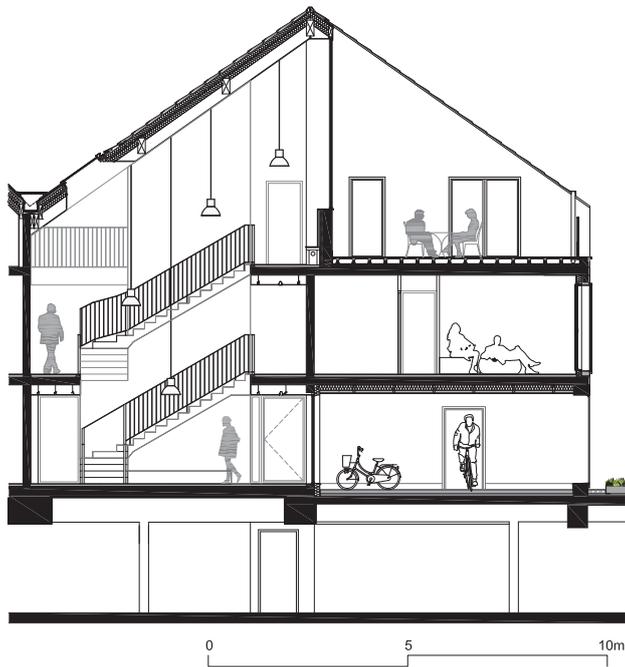
Photographe : Gaëla Blandy



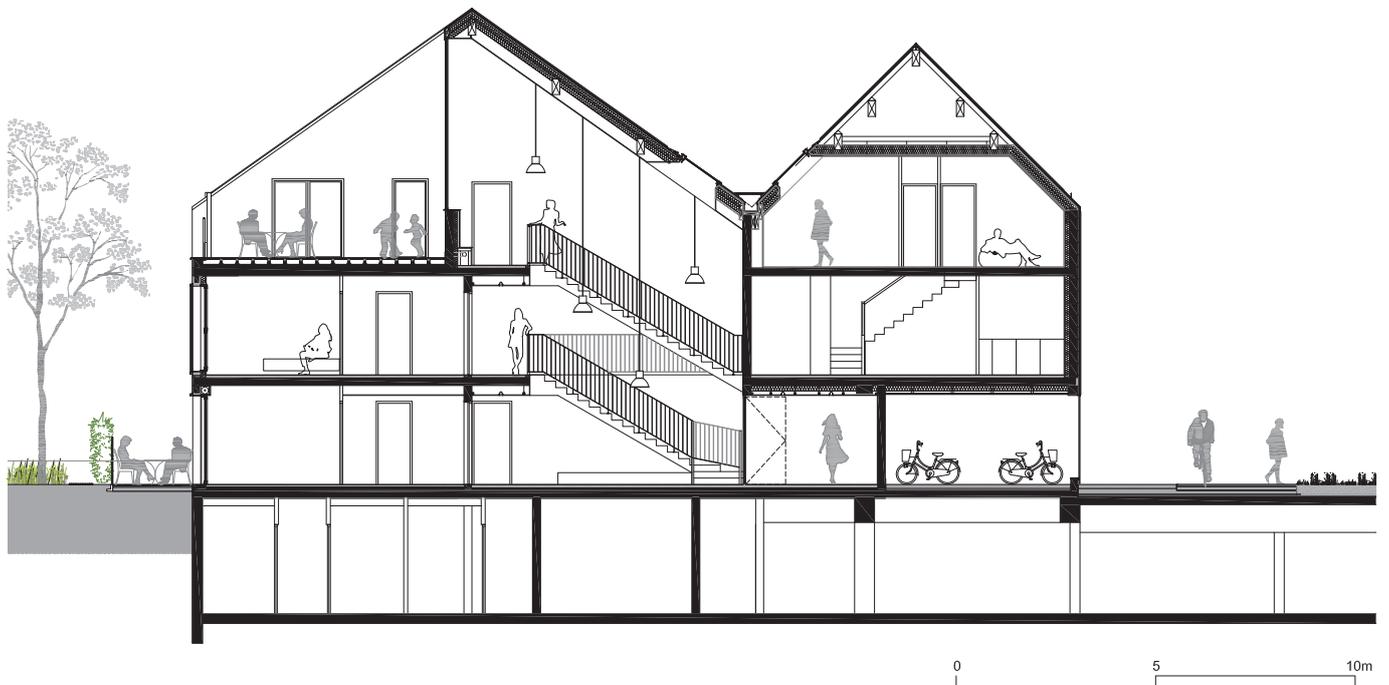
Plan de R+1.



Plan de R+comblés.



*Coupe sur un hall commun,
des logements et une terrasse.*



*Coupe sur un hall commun,
le local vélo, des simplex et un
duplex.*

3F, BAILLEUR SOCIAL **DU GROUPE ACTION LOGEMENT**

Composé de 15 sociétés, 3F (Action Logement) gère plus de 250 000 logements sociaux, foyers et commerces en France. Sa mission est de proposer des solutions de logement et d'hébergement aux personnes qui ne peuvent se loger sur le marché libre. Grâce aux partenariats étroits mis en place avec les collectivités territoriales et au savoir-faire de ses équipes, 3F maîtrise une large palette de solutions de logement. Réinventant en permanence son offre, 3F construit des projets novateurs, à la pointe sur le plan environnemental, et réhabilite les bâtiments de son parc. Enfin, 3F place plus que jamais la qualité de service aux locataires au cœur de son engagement.

3F
159 rue Nationale 75 638 Paris Cedex 13
groupe3f.fr
3fetvous.fr
@3F_Officiel

Contact
Agnès Tabareau
Adjointe à la Directrice de la communication
et du marketing digital
agnes.tabareau@groupe3f.fr
01 40 77 38 73



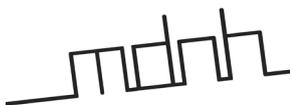
Groupe ActionLogement

MDNH ARCHITECTES

L'agence MDNH architectes est une jeune agence d'architecture créée en 2005 à Paris par Marie Degos et Nicolas Hartung. Les deux associés élaborent ensemble des projets de logements collectifs ou mixtes et participent à de nombreux concours en France ou à l'étranger. Le duo franco-allemand aiguisé depuis sa création ses réflexions sur le logement, notamment le logement social, en participant fréquemment à des concours et à travers la réalisation de plusieurs projets d'habitation. Cette stratégie proactive leur permet de se situer en amont des attentes de la maîtrise d'ouvrage. Les architectes sont particulièrement attentifs à la démarche HQE et s'intéressent aux systèmes constructifs et aux matériaux alternatifs. Leurs expériences et leurs parcours leur ont permis d'acquérir une bonne connaissance de ces méthodologies, couramment utilisées chez nos voisins germanophones.

MDNH Architectes

Marie Degos et Nicolas Hartung, architectes associés
80 rue du Faubourg Saint Denis, Paris 10
agence@mdnh.fr
01 44 84 05 97
mdnh.fr



RÉALISATIONS

- 2017 79 logements dont 45 en accession privée et 34 sociaux Bonnières-Sur-Seine (78) / Nexity, 6 M€ (En chantier)
- 2017 80 logements sociaux et 1 local associatif - Cesson (77) / Résidence Urbaine de France (I3F), 8.2 M€
- 2016 38 logements sociaux (conception/réalisation) - Notre-Dame-De-Gravenchon (76) / Immobilière Basse Seine (I3F), 4.2 M€
- 2015 25 logements collectifs sociaux - Saint Jean-de-Braye (45) / Immobilière Centre Loire (I3F), 2.5 M€
- 2015 31 logements, une salle polyvalente et 1 commerce - ZAC Beaujon 75008 Paris / Sempariseine - Elogie, 6.2 M€
- 2015 Maison Des Associations du 8ème arrdt et une salle polyvalente mutualisée avec le Conservatoire - ZAC Beaujon Paris / Sempariseine - Ville de Paris, 0.9 M€
- 2015 30 logements collectifs sociaux - Le Thillay (95) / Val d'Oise Habitat, 3.6 M€
- 2014 30 logements collectifs sociaux et 2 commerces - Villejuif (94) / IDF Habitat, 4.2 M€
- 2013 Résidence sociale de 60 studios et 20 logements sociaux - Quartier Charolais Rotonde 75012 Paris / ICF La Sablière, 6,5 M€
- 2013 Maison individuelle en ossature bois - Merville (14) / Client privé, 0.3 M€
- 2012 64 logements sociaux dont 6 maisons indiv. - ZAC du chemin vert à Gonfreville l'Orcher (76) / Immobilière Basse Seine, 6.9 M€
- 2011 25 logements individuels en accession sociale à la propriété - Garges-lès-Gonesse (95) / La Clarm (I3F), 3 M€



Contact presse
AHA
43 rue de Lancry
75010 Paris
+33 (0)9 53 99 97 81
Pauline Scannella
pauline@aha-paris.com
aha-paris.com