

3F présente
25 quartiers renouvelés

3F présente

**25 quartiers
renouvelés**

Préambule

Fustigés au cours des dernières années malgré les grands espoirs qu'ils avaient créés à leur construction, les quartiers d'habitat social érigés dans les années 1950, 1960 et 1970 ont été récemment transformés radicalement. Le renouvellement urbain représente aujourd'hui un enjeu fort. Les maires jouent un rôle actif à l'échelle de la ville et de l'agglomération. Les collectivités, les bailleurs, les aménageurs, les architectes, les urbanistes, mais aussi les habitants et les associations, sont impliqués dans cette aventure collective, et 3F est particulièrement investi en tant que partenaire de 57 projets en France, dont 40 en Île-de-France et 17 en région. Il est nécessaire de poursuivre les efforts afin de développer les mobilités grâce aux transports en commun, d'améliorer l'accès à l'emploi, à la santé et à l'éducation. Mais s'il est un renouvellement qu'il nous paraît aujourd'hui urgent d'orchestrer, c'est celui du regard porté sur ces quartiers qui ne cessent d'être « nouveaux ».

Le point de vue que nous avons choisi est celui du passant qui regarde et écoute. Il a présidé à la découverte de 25 quartiers situés dans toute la France, de Grande-Synthe à Perpignan, de grands ensembles en villes nouvelles, tous transformés au cours des dix dernières années sous l'effet du Programme national de rénovation urbaine. Notre ambition est de déjouer les idées reçues sur ces « cités » que l'on croit connaître sans parfois les avoir autrement arpentées que par journaux télévisés interposés, et de présenter des « quartiers » singuliers, inscrits dans un territoire, une histoire et une géographie. Notre propos est d'ouvrir le champ de la représentation en proposant un long travelling, ménageant du hors-champ sur le grand paysage comme des cadrages sur des détails, des signes, des attentions. Aucune de ces images n'a en soi valeur de symbole car le réel est complexe. Le son qui accompagne ce travelling photographique a été collecté lors des prises de vue. Il élargit le champ

de la perception en révélant une autre dimension de ces quartiers. Laissant de côté les acronymes et le jargon si habituels, les textes sont à la fois informés et sensibles, et révèlent, en creux, quelques tropismes de la rénovation urbaine au tournant des années 2010 : la volonté de « résidentialiser » ; le choix d'ouvrir des perspectives, des voies, des circulations ; le soin attaché aux espaces publics et aux commerces de proximité comme à tout ancrage de sociabilité autour des écoles, des aires de jeux, des cœurs d'îlot ; le souhait de diversifier les échelles, les genres, les volumes et les textures pour battre en brèche le schéma binaire tour/barre ; la satisfaction ressentie au passage d'un bus, d'un tram ou à l'arrivée d'un métro ; le plaisir des voitures bien garées et des jardinets entretenus, sans négliger le confort des habitants qui dépend de la rénovation des logements eux-mêmes, de leur meilleure isolation du froid comme du bruit, de l'arrivée des balcons ou des jardins d'hiver qui participent à élargir les habitats.

Gageons que cet ouvrage participera à transformer le regard porté sur ces quartiers, comme il a participé d'une aventure humaine pour ses auteurs, menée avec notre confiance rigoureuse.

Christian Baffi
président d'Immobilière 3F

Yves Laffoucrière
directeur général d'Immobilière 3F



Le Courghain, Grande-Synthe



- 11 Le Courghain, Grande-Synthe
- 21 Pont-de-Bois, Villeneuve-d'Ascq

En 1957, Dunkerque devient un pôle de la sidérurgie et Grande-Synthe, petite commune située à l'arrière des infrastructures portuaires, se mue en un réservoir de logements, multipliant sa population par dix en deux décennies. Construit entre 1978 et 1982, le quartier du Courghain affiche la volonté de réinventer le logement social. Les immeubles trapézoïdaux de Jean Renaudie sont alors présentés comme une « alternative à la société capitaliste et conformiste ». Au début des années 2000, la paupérisation, l'insécurité, l'enfermement, le squat amènent le maire à se tourner vers le ministre de la Ville de l'époque, Jean-Louis Borloo, afin que le Courghain soit retenu dans le premier programme de l'Anru. Aujourd'hui le Courghain est méconnaissable : le projet de ville s'est avéré un projet de vie.



Le quartier du Courghain est fortement marqué par la présence de l'eau et par des ouvertures sur un paysage de canaux, ces « watergangs » que l'on trouve en Belgique et aux Pays-Bas. Cette qualité lacustre contraste avec le caractère citadin de la place autour de laquelle se regroupent les nouveaux logements.



La place de l'Abbé-Pierre est percée d'un bassin de rétention, hommage à l'eau souveraine. Elle est desservie par le bus de l'agglomération.



Le caractère composite des constructions, l'utilisation de matériaux et de coloris divers, notamment du bois, participent du sentiment de domesticité que diffuse la nouvelle place centrale du Courghain.



De nouveaux commerces ont ouvert tout autour : pharmacie, supérette, mais aussi coiffeur et restaurant.



Le centre de loisirs ouvrant sur la place a été rénové récemment, ainsi que le groupe scolaire situé à proximité.



L'opération la plus marquante se situe en fond de scène : avec sa façade bardée d'aluminium et ses balcons ornés de garde-corps en plexiglas rouge, elle apporte une note rétro-futuriste à ce quartier sage. Mais si son visage est clairement urbain côté rue, son immersion dans le paysage de « watergangs » est réussie.



Car ces logements se déploient en couronne autour d'une prairie intérieure et leurs séjours sont tous orientés vers le cœur d'îlot et le canal – dispositif exacerbé par les généreux balcons projetés, qui sont autant d'invitations à plonger dans le paysage.

Pont-de-Bois, Villeneuve-d'Ascq



Villeneuve-d'Ascq est l'une des neuf villes nouvelles nées, à partir des années 1960, de la planification multipolaire des grandes agglomérations. Construit en 1973 par l'architecte Alexis Josic pour Le Foyer du Fonctionnaire et de la Famille (futur 3F), le quartier du Pont-de-Bois, avec ses 494 logements, est emblématique de l'urbanisme de ces villes nouvelles : édifié sur dalle, il dissocie la circulation des voitures de celle des piétons. Il allie espaces publics généreux, logements, équipements et connexion aux transports collectifs permettant de rejoindre facilement la grande ville voisine, Lille. La rénovation dont il a fait l'objet dès les prémices du programme Anru est douce : pas de démolition mais des interventions sur le bâti qui se sont échelonnées sur trente-six mois, alors que les logements restaient occupés.



La prévalence des espaces publics, leur richesse et leur variété caractérisent le Pont-de-Bois. Ses équipements publics également. Situé entre l'université Lille 3 et l'ancien collège Léon-Blum, prochainement détruit mais d'ores et déjà remplacé par le collège Simone-de-Beauvoir, le quartier offre aussi une école maternelle et une école élémentaire.



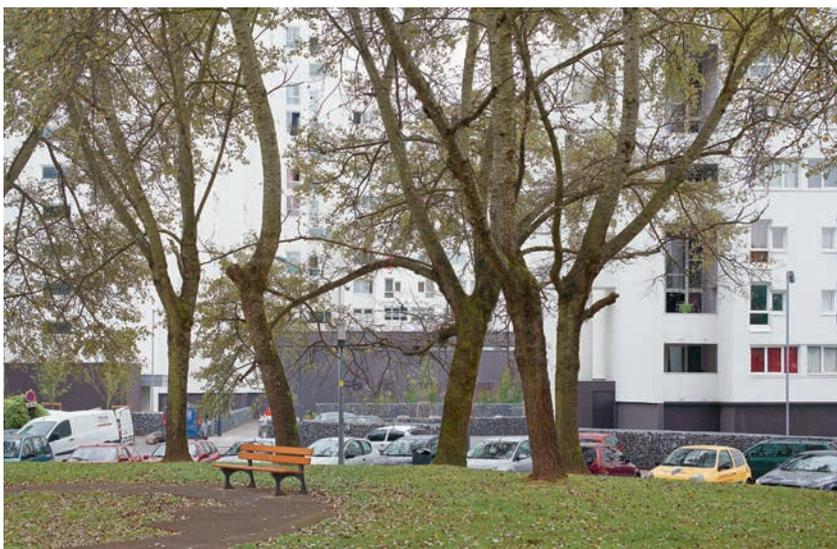
La journée y est rythmée par les sorties des classes. À toute heure, le quartier est traversé par des populations jeunes, enjouées et sonores, des enfants avec leurs accompagnateurs, des assistantes maternelles, des étudiants.



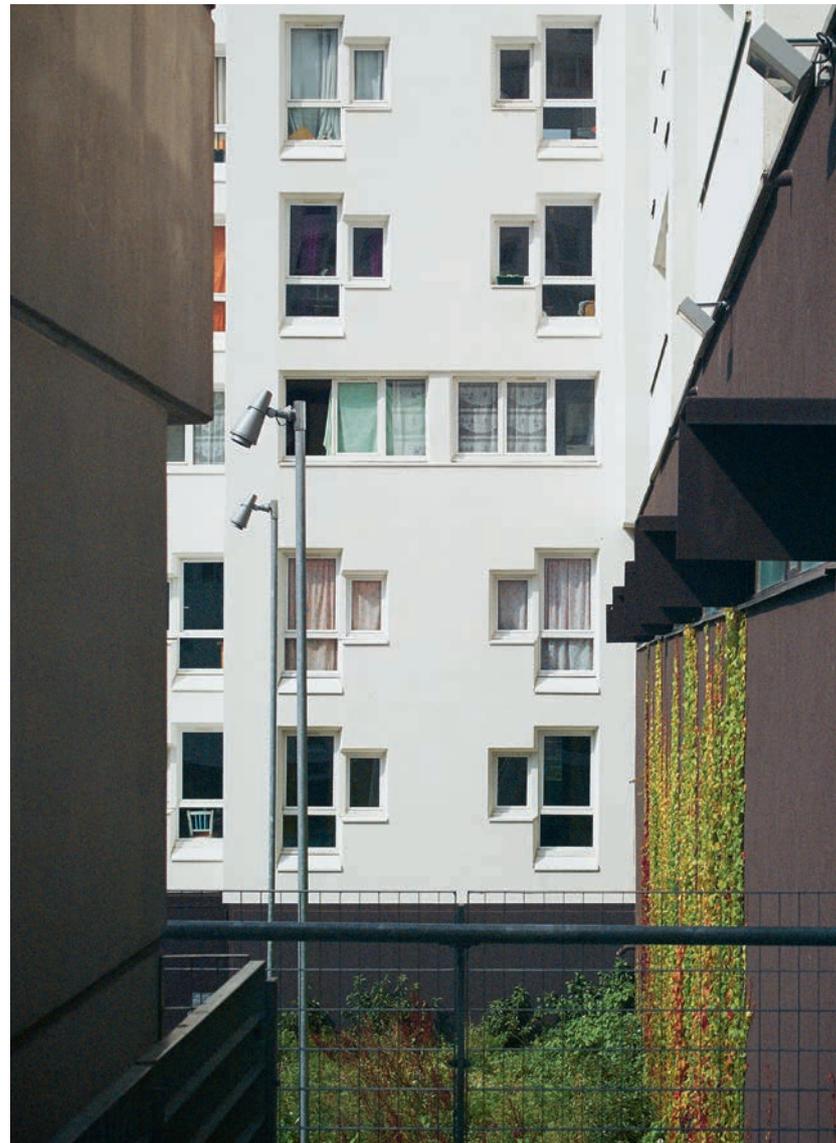
La silhouette monumentale et élancée des logements se découpe dans le ciel du quartier. Ces figures hautes sont devenues blanches du fait des travaux de rénovation, et les coursives originelles qui serpentaient dans les immeubles ont laissé place à des circulations verticales renforcées : des ascenseurs plus nombreux et des halls redessinés.



Un socle formé d'une boulangerie, d'un café, d'une épicerie, d'une boucherie accompagne le piéton dans sa traversée du quartier. Insufflant une unité à cet ensemble, sa couleur brune tranche avec les étages d'habitation, tandis que la cohérence des enseignes est encouragée, avec un succès encore relatif.



Comme dans nombre de ces ensembles construits il y a plus de trente ans, la présence de grands arbres frappe immédiatement. Ces sujets ont manifestement bénéficié d'attentions ; les bouleaux ont eu le loisir de traverser les générations.



Au Grand-Pont, des bosquets et des pelouses côtoient la minéralité franche des espaces publics. La végétation poursuit son œuvre de colonisation sur les façades rénovées des immeubles d'habitation et dans les cours intérieures des logements.



Un des enjeux du projet de renouvellement urbain était de simplifier et de clarifier les cheminements, notamment au cœur des immeubles, de privilégier la visibilité, d'éviter les impasses. L'austère passerelle qui accroche le quartier à l'université sera bientôt refaite par l'Agglomération.



Sur l'autre versant, un passage dans la verdure mène aux transports publics et notamment à la station de métro Grand-Pont de Lille Métropole.



53

43

33

Germe-de-Ville, Val-de-Reuil



Val-de-Reuil est une commune récente, conçue ex nihilo à la fin des années 1960 par Gérard Thurnauer, de l'Atelier de Montrouge, pour accompagner le développement de l'Île-de-France et de la Normandie. Elle devait être une « ville-pilote en matière de qualité environnementale, d'économie d'énergie, de gestion parcimonieuse des sols, d'innovation dans les procédés de construction et de lutte contre les nuisances ». Ce nouveau pôle urbain, construit par 3F dans une vallée bucolique et agricole de la Seine, devait accueillir 150 000 logements dans un cadre de vie de qualité. Las, le second choc pétrolier a stoppé cet élan et seuls 15 000 logements ont été réalisés. Quarante ans après leur construction, la vacance des logements s'amplifiait et la dalle, qui couvrait l'immense parking du centre-ville comme les logements, se dégradait.

- 33 Germe-de-Ville, Val-de-Reuil
- 43 Grand'Mare et Châtelet, Rouen
- 53 Les Docks et Quartiers Nord, Le Havre



Des maisons individuelles mitoyennes réalisées en périphérie du centre-ville, à côté du lycée Marc-Bloch, constituent une offre nouvelle de logements manifestement plus attractive. Destiné à des familles, cet ensemble compose un sage alignement côté rue.



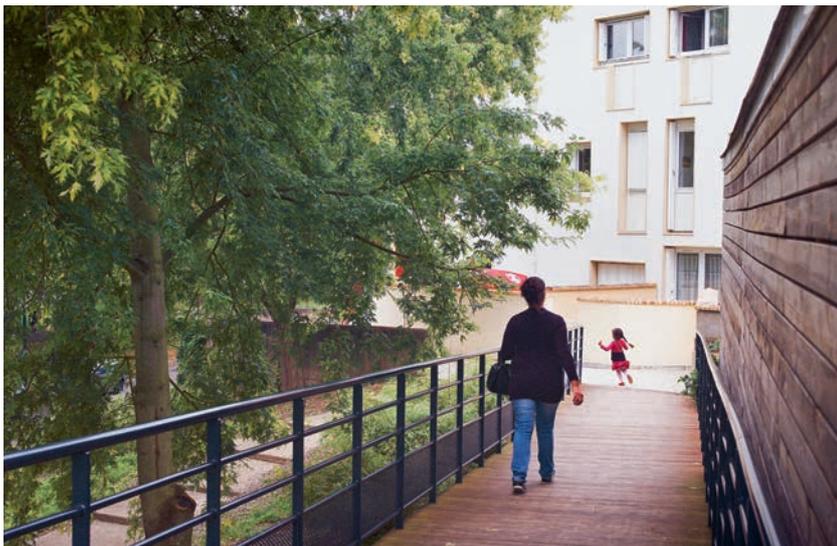
Toutes donnent sur des jardins profonds, très fleuris et verdoyants, où se dressent des barnums, étendoirs à linge, barbecues individuels et jeux d'enfants qui témoignent d'une réelle appropriation.



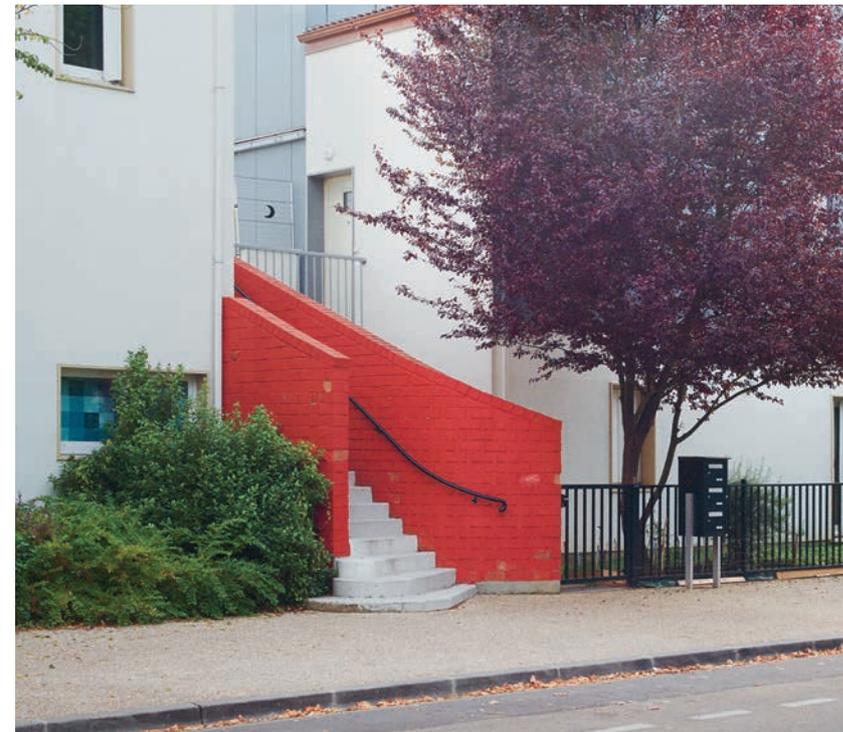
Une couronne de dix nouveaux pavillons à ossature bois entoure la nouvelle cour Mercure.



Les barres de logements collectifs qui annonçaient le centre-ville ont été réhabilitées lourdement et transformées en résidences par l'ajout de limites de propriété. Elles se situent au milieu de parcs propres et entretenus, jalonnés par des rochers dont les formes biseautées en font des lointains cousins des menhirs.



Des efforts importants ont permis la restructuration de la chaussée haute, cette fameuse dalle qui chapeaute des parkings et où serpentent des ruelles piétonnes. Les enfants s'y promènent en toute sérénité, éventuellement en trottinette et skateboard.



Les voies sont bordées de petits collectifs entrelacés dont les accès semblaient parfois dérobés. Ils sont dorénavant marqués par des seuils et perrons bien reconnaissables.



D'immenses pots de fleurs de couleur rouge jalonnent également les ruelles. Version XXL et urbanisée des cailloux du Petit Poucet, ils semblent indiquer le chemin vers le centre-ville et ses équipements publics, commerces et autres aménités qui, comme la chaussée, sont actuellement remis au goût du jour.

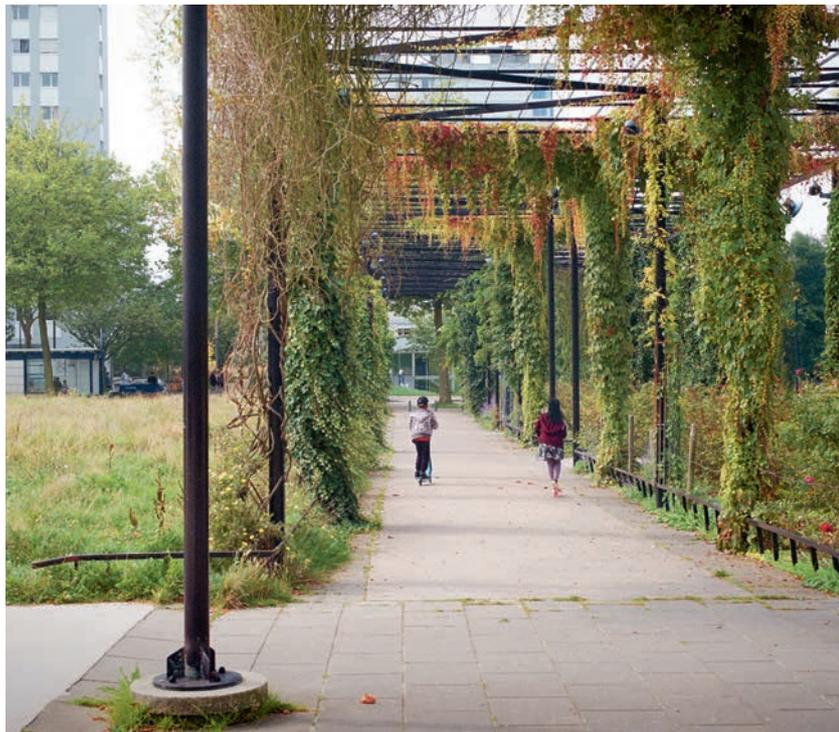


Un théâtre vient d'ouvrir ses portes dans cette ville qui ne manque pas d'équipements publics, d'ailleurs parfois marqués par une contemporanéité passée, à l'instar de la piscine «à la Roy Lichtenstein» de la place aux Jeunes.

Grand'Mare et Châtelet, Rouen



Construits dans les années 1960, les Hauts-de-Rouen sonnaient encore récemment comme des cités de tristes augures. Une géométrie obsédante de barres et tours surplombées par un impressionnant château d'eau composait les traits des quartiers Grand'Mare et Châtelet juchés sur les hauteurs de Rouen. Situés à 10 km du centre-ville, autosuffisants et tellement mal reliés, ces quartiers avaient des allures de citadelle, dont il semblait également difficile de sortir pour ses quelque 16 000 habitants.



Le nouveau plan-guide établi pour Grand'Mare met en évidence la traversée est-ouest du quartier. Elle est soulignée par une pergola végétalisée qui accompagne les habitants vers les logements construits de part et d'autre et vers le centre commercial, intensifié par l'arrivée de nouveaux commerces et la restructuration du Leader Price .



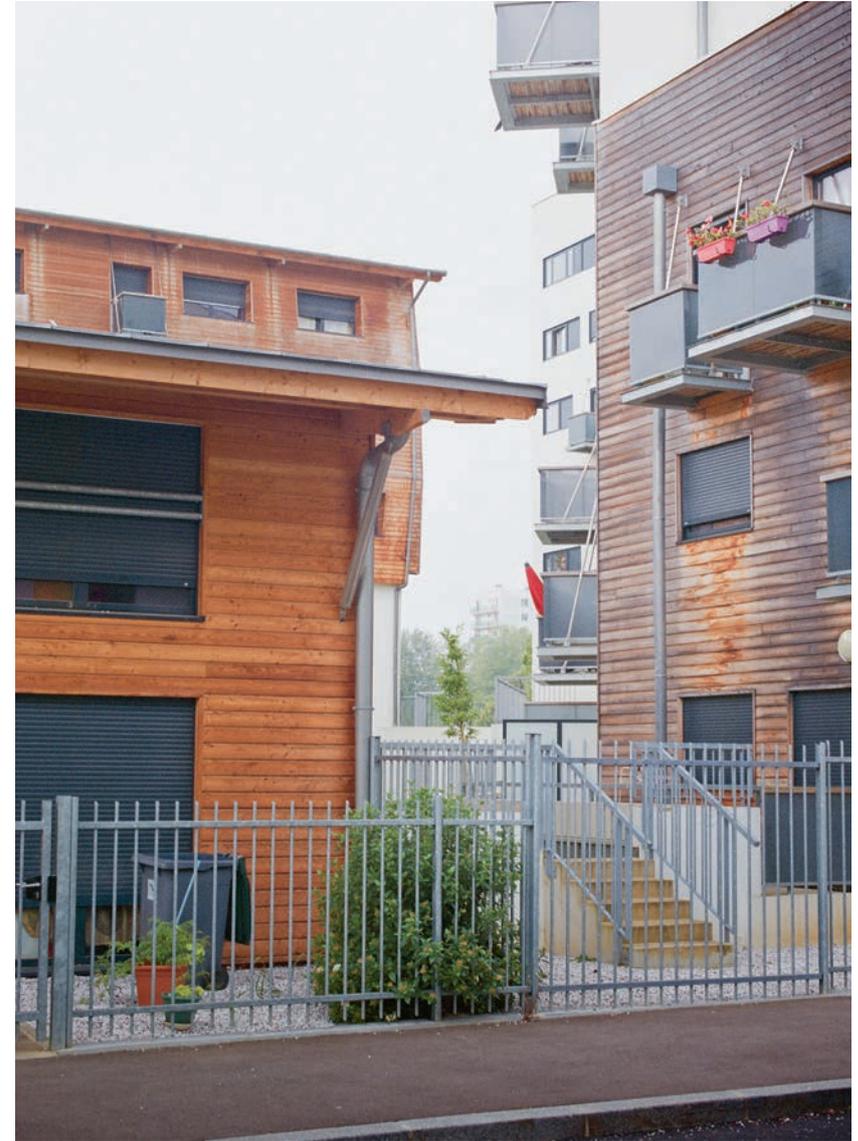
Le nouveau maillage oblitère définitivement l'ancienne organisation en barres et tours répétitives. Mais le grand signe du renouveau de ces quartiers et l'accélérateur de leur métamorphose est sans conteste l'arrivée du TEOR, un bus en site propre qui raccorde le quartier, une centaine de fois par jour, au centre ville de Rouen.



La tour Couperin qui abrite 60 logements a été entièrement rénovée. Sa réhabilitation a également été l'occasion de modifier ses accès, les protéger et les humaniser.



Quatre cinquièmes des logements, trop dégradés, ont été démolis. Ils laissent place à des îlots plus ouverts et des résidences de taille réduite. Ils apportent au quartier une dynamique nouvelle, attisée par l'arrivée de promoteurs privés qui misent sur son renouvellement.



Des logements sociaux d'un type inédit ici sont sortis de terre tout récemment : confiés à des architectes de renom, ils dénotent par leur matérialité, leur typologie et le nouveau rapport à l'habitat qu'ils orchestrent.



Les quartiers hauts ont du potentiel. Et leur qualité première est de s'étendre sur des sites boisés exceptionnels, hérissés d'arbres de haute tige. La bordure du plateau regardant vers la vallée est mise en valeur par un cheminement piétonnier qui se déploie le long de la colline. Il est serti d'un mur en gabion lui valant une âpre préciosité.

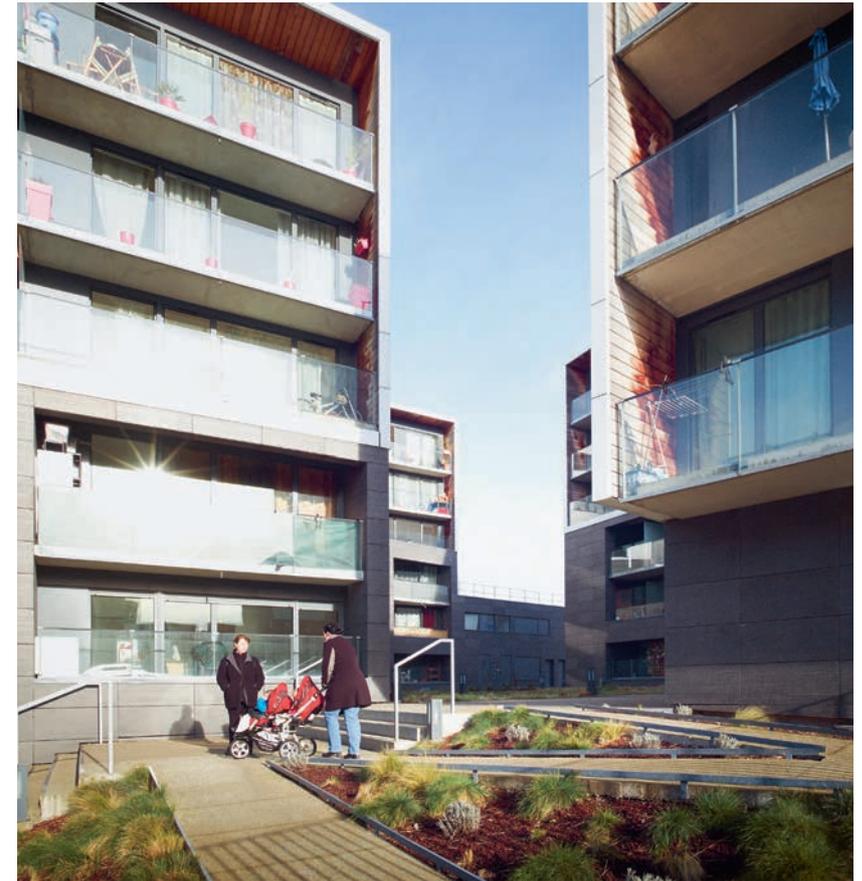
Les Docks et Quartiers Nord, Le Havre



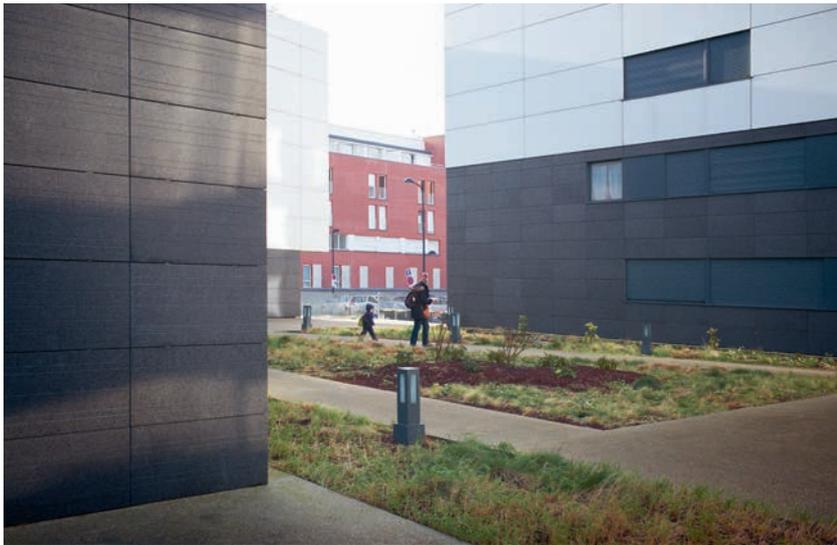
Première ville du nord-ouest de la France, la ville du Havre était marquée par des dysfonctionnements urbains. Au nord, les quartiers datant des années 1960 et 1970 étaient devenus des enclaves urbaines tandis qu'au sud de l'agglomération, des habitats occupés par une population modeste étaient saupoudrés dans des entrelacs portuaires et industriels. Dans le cadre du projet de renouvellement urbain, toute une offre de logements sociaux a été reconstituée à l'échelle de la ville.



Le sud de la ville affirme ses liens avec le port. L'immeuble collectif de la rue de Prony dialogue spontanément avec les Bains des Docks, la fameuse piscine municipale du Havre construite par l'architecte Jean Nouvel.



Son architecture témoigne d'une volonté de rupture et de contemporanéité. La salinité, la présence de l'eau, la masse du basalte des bassins, mais aussi l'imaginaire collectif des supertankers lui ont suggéré quelques emprunts.



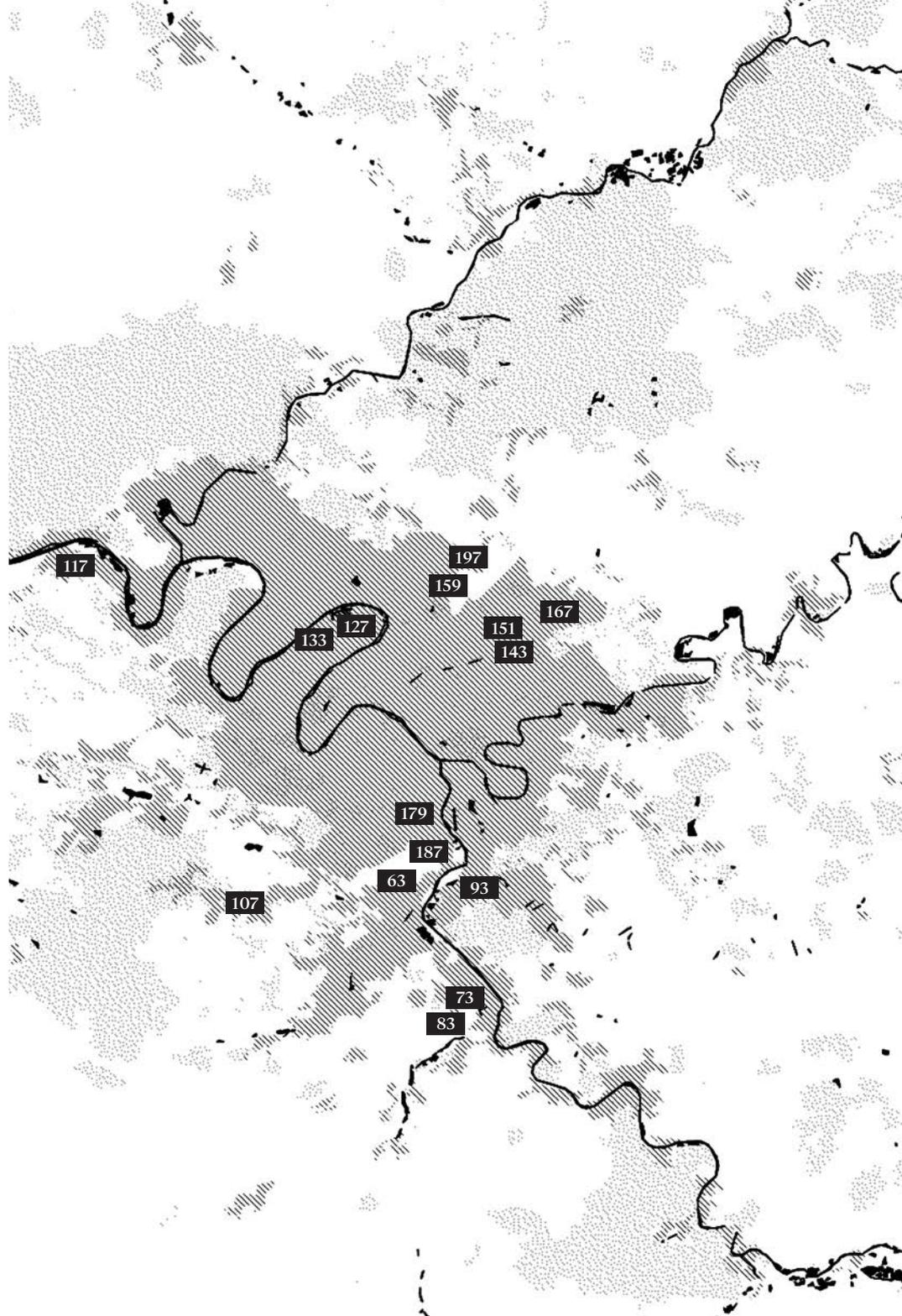
Quatre volumes capotés d'aluminium reposent sur un socle, évoquant lointainement les conteneurs métalliques. De grandes loggias creusées dans ces parallépipèdes offrent des cadrages que l'on devine saisissants.



Les Quartiers Nord du Havre sont en pleine mutation. À la suite d'importantes démolitions, une forme de mixité typologique et sociale s'est installée dans le quartier de Mare-Rouge, desservi aujourd'hui par le tram.



L'îlot Paul-Véronèse propose une vingtaine de maisons d'échelle modeste et bardées de bois. Leur hauteur va crescendo jusqu'à l'aplomb de l'avenue passante.



- 63 Noyer-Renard, Athis-Mons
- 73 Montconseil, Corbeil-Essonnes
- 83 La Nacelle, Corbeil-Essonnes
- 93 Croix-Blanche, Vigneux-sur-Seine
- 107 La Daunière, Les Ulis
- 117 Cité Renault, Les Mureaux
- 127 Cité Rouge, Gennevilliers
- 133 Europe et Île-Marante, Colombes
- 143 14-Juillet, Bondy
- 151 Terre-Saint-Blaise, Bondy
- 159 Moulin-Neuf, Stains
- 167 Le Plateau, Clichy-sous-Bois / Montfermeil
- 179 Grands-Champs, Thiais
- 187 Quartier du Bord-de-l'Eau, Villeneuve-le-Roi
- 197 La Muette, Garges-lès-Gonesse

Noyer-Renard, Athis-Mons



À Athis-Mons, sur un site boisé bordé d'une nuée de pavillons, 3F avait construit au début des années 1960 un très grand ensemble de 1 400 logements répartis en barres monolithiques. Le quartier Noyer-Renard, situé à mi-chemin entre Orly et Évry, était une véritable entité autonome. L'attachement des populations y a toujours été fort ; les générations se sont succédé, mais les familles sont restées comme en témoignent les deux immenses photos arborées par le centre municipal : on y retrouve les mêmes habitants, à trente ans d'intervalle.



Le quartier de Noyer-Renard s'organise désormais autour de l'avenue de Morangis et de la rue des Froides-Bouillies, de ses commerces de proximité nombreux et diversifiés, de ses services et de son Simply Market.



Cette ligne de passage poreuse marque une nouvelle entrée dans le quartier, dont elle dévoile les perspectives des rues adjacentes. À quelques centaines de mètres passe le tramway T7 ; il relie le quartier à la métropole parisienne.



Pour aérer le quartier, faciliter la visibilité et les cheminements mais aussi prolonger des voies jusqu'alors en impasses, les barres du grand ensemble ont été percées. Les modénatures de leurs nouveaux pignons confèrent un caractère inédit au bâti, les asymétries générées diversifient soudainement les silhouettes des constructions.



Les résidentialisations et les réhabilitations des façades par adjonction de balcons suspendus offrent aux habitants un rapport nouveau au paysage, et aux passants une autre relation au sol.



L'arrière du quartier se décline sur le thème de la cité-jardin, déjouant le sentiment de vacuité que laissent les larges espaces libres entre les barres. Des collectifs de petite taille se drapent dans les atours de la maison individuelle et, sous des dehors de « villas urbaines », proposent des jardinets et des terrasses privatifs.



Le bois est très présent dans les constructions nouvelles. Au diapason du paysage jalonné de grands arbres, il contribue probablement à l'atmosphère chaleureuse qui se dégage des îlots. À leur qualité environnementale aussi.



Une place centrale dessine un « green » dédié aux tractions des sportifs et des poussettes, aux enfants, aux pauses méridiennes.



Des ateliers ont été réservés à des artistes. Venus s'installer dans les lieux, ils donnent un souffle nouveau à ce quartier. Cette première expérience est si convaincante que 3F la reconduit dans une autre commune d'Île-de-France, à Gennevilliers.

Montconseil, Corbeil-Essonnes



Conçu dans les années 1960 et 1970, Montconseil souffrait d'un déficit d'urbanité et d'une image dépréciée, liés à un urbanisme de tours. Le quartier vivait replié sur lui-même, à l'écart du centre, malgré sa proximité avec lui. 3F a acquis le patrimoine d'un autre bailleur afin de mener un projet de renouvellement urbain d'envergure.



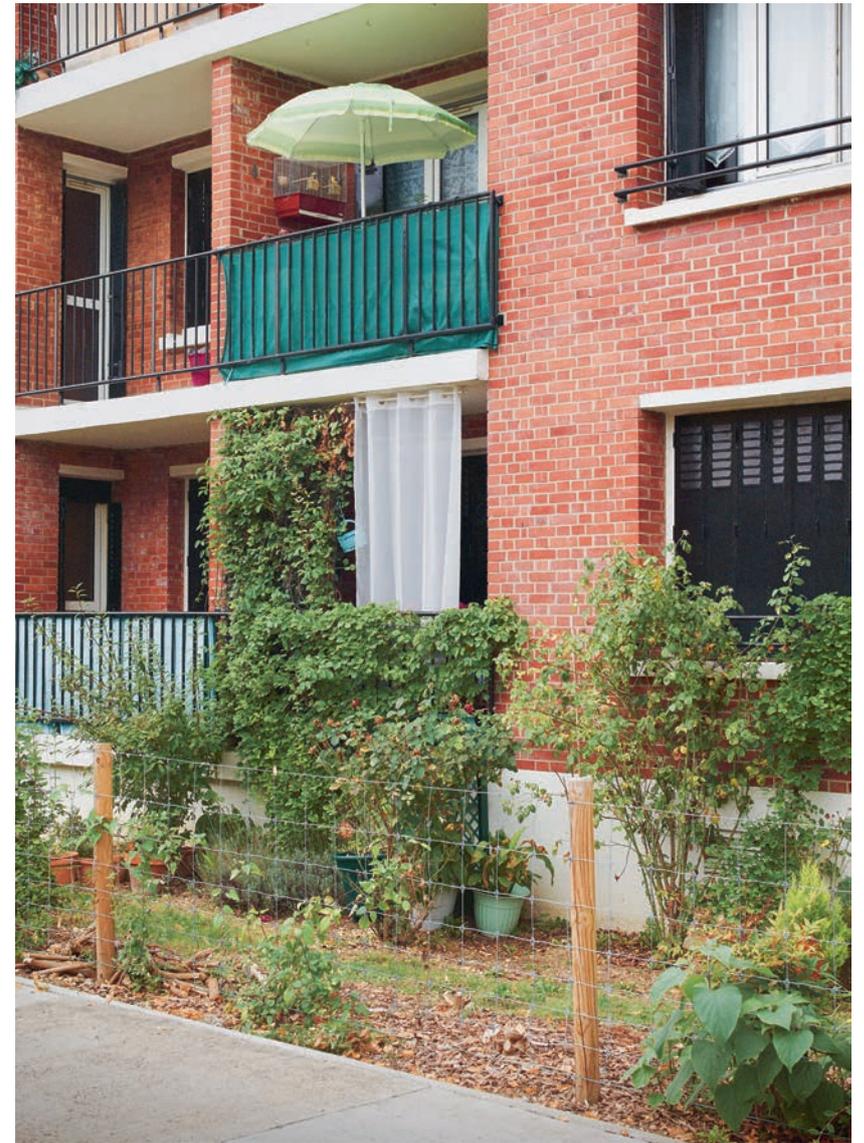
À l'instar de l'îlot des Briques-Rouges, une partie des immeubles d'origine possédait de réelles qualités de conception mais aussi d'usage.



Pour cette raison, ils ont été conservés et résidentialisés. Ils ont cependant fait l'objet d'une réhabilitation complète et se mêlent maintenant aux constructions nouvelles, garantissant l'ancrage historique du quartier.



Dans le cadre des réhabilitations menées sur les barres existantes, les garages ou les box qui participaient de la morosité des trottoirs ont cédé la place à des logements en rez-de-chaussée. Ces nouveaux habitats sont protégés des vues par des jardinets.



La logique de résidentialisation des immeubles a ainsi accompagné l'apparition de pieds d'immeubles fleuris où poussent parfois même des arbres fruitiers.



Les tours de quelque 900 logements qui formaient le cœur du grand ensemble de Montconseil ont été démolies. Les bâtiments construits pour reloger les habitants rompent ostensiblement avec le passé par leur variété dans l'écriture architecturale, le choix des matériaux, le traitement des socles et soubassements. Ils expriment aussi une échelle urbaine plus simple, en proposant une délimitation claire des espaces, avec des seuils puis des ouvertures.



Des parcs publics sont apparus en cœur d'îlot. Ils profitent de la qualité essentielle du site que représentent son paysage et sa vue dégagée sur les coteaux de la Seine. Son autre grand atout est sa faible densité. D'autant que le départ de l'ancien hôpital de Corbeil a libéré un immense terrain pour un quartier neuf.



« Faire entrer la ville » dans Montconseil est un des leitmotivs du projet de rénovation. De part et d'autre de la rue Salvador-Allende, des premiers logements ont été construits. Limite actuelle du quartier, le boulevard Henri-Dunant le relie aussi à la ville historique de Corbeil-Essonnes.



Malgré leur faible hauteur, l'alignement des bâtiments confère à cet axe une certaine monumentalité qui est estompée par les vues biaisées vers le fleuve. Les circulations et les rues qui structurent le quartier en lots indépendants achèvent de conjurer le spectre du grand méchant ensemble qui planait lourdement sur Montconseil.

La Nacelle, Corbeil-Essonnes



Corbeil-Essonnes pourrait être une bourgade charmante comme il en existe tant dans le sud de l'Île-de France. Avec ses barres et ses gros immeubles collectifs, ses espaces publics majoritairement dédiés au stationnement ou juchés sur un parking silo, le quartier de La Nacelle formait, il y a peu de temps encore, un écran entre les maisons de ville modestes et assoupies alignées sur la rue de la Papeterie et l'Essonne qui coule en contrebas et où s'égaie une drôle de faune, poissons et pêcheurs, loutres ou rats musqués, qui sait ?



L'assertion paraît banale, mais c'est encore et toujours autour de son école que se structure la vie d'un quartier. Elle attire et diffracte selon les heures de la journée les petits et grands du coin. Celle-ci avait besoin de reprendre des couleurs et du confort. C'est chose faite dans le cadre de la rénovation de La Nacelle.



Le terrain multisport le second poumon du quartier. Le rebondissement des ballons de basket rythme lui aussi la journée. Les uns se défoulent, les autres s'agacent un tantinet, surtout quand les premiers s'attardent en soirée. Interdire ? Supprimer ? Concilier. Il faut bien que jeunesse se passe et autant que ce soit en pleine aire de jeux.



Les bars du quartier ont été cassés, d'autres complètement réhabilités et trois ensembles résidentiels de plots sont apparus.



Des constructions neuves introduisent au cœur de La Nacelle la typologie familière de la maison, avec son toit en pente, son garage individuel, son perron, ses géraniums. Implantée autour d'une aire de jeux pour tout-petits, la couronne de maisons superposées embrasse un entre-soi résidentiel ouvert et visiblement serein.



À gauche de la rue de la Papeterie, l'ancienne Cité; à droite, les maisons de ville. La frontière est maintenant désactivée par le béton clair des trottoirs et le passage régulier du bus. Des grilles entourant les immeubles réhabilités marquent des limites de propriété. Elles protègent les jardins de pleine terre et leurs arbres remarquables.

Leurs racines ont soulevé d'inextricables questions de limites parcellaires. Pour sauver les conifères, le bailleur et la Ville ont préféré les contourner.



Le parking en superstructure a disparu et laissé place à l'espace public dans sa continuité autour de la place Alzira, ses bancs, ses services, ses parcours partagés.



Une végétation dense et luxuriante s'est installée à grand renfort de soins aux pieds des résidences. Elle accompagne les habitants vers leurs logements et distille un parfum d'école buissonnière, incitant certains, moins pressés d'arriver, à s'attarder.

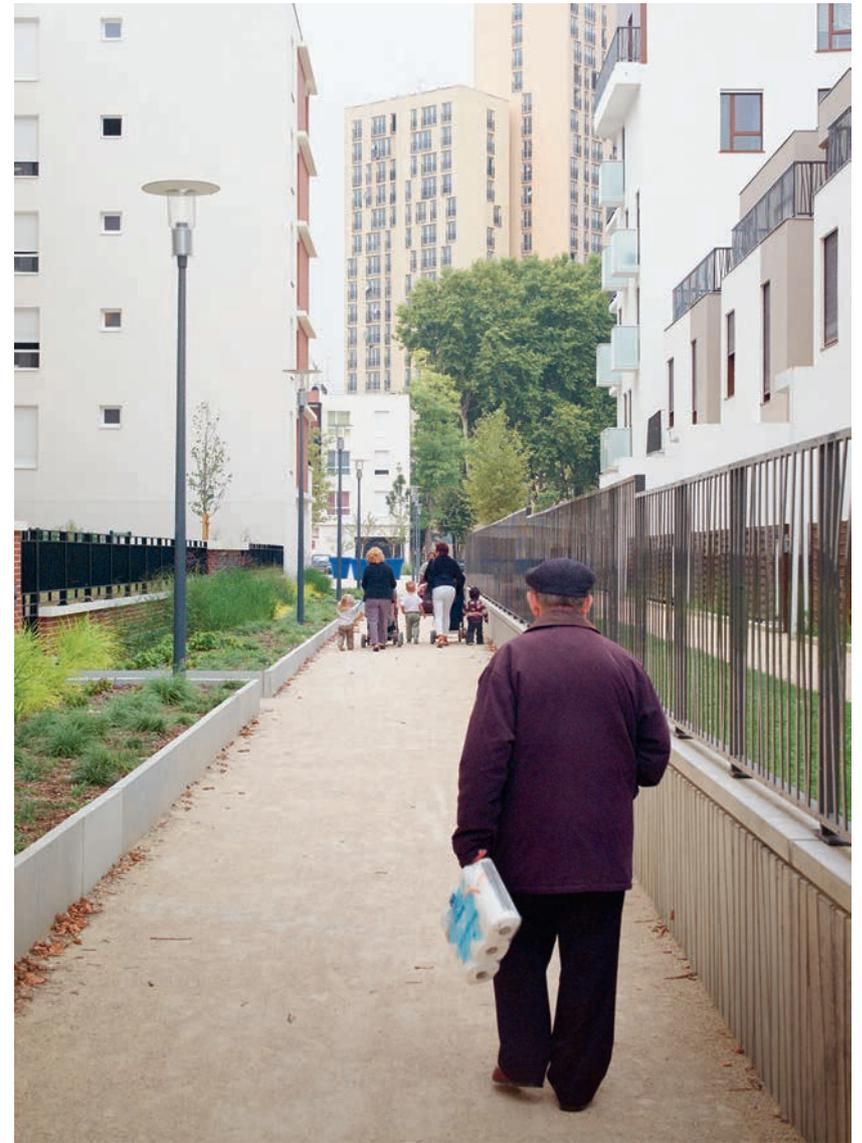
Croix-Blanche, Vigneux-sur-Seine



Quartier historique de 3F construit au début des années 1960 par les architectes Lopez et Toury, le quartier de la Croix-Blanche, avec ses sept tours de 60 mètres de hauteur et 120 logements chacune, représentait un événement architectural destiné à créer une « centralité ». En 2005, ce quartier enclavé réunissait un tiers de la population communale sur une infime partie de son territoire. La forme urbaine engendrant dysfonctionnements et problèmes de gestion, le nouveau plan d'aménagement redessine un quartier en rupture d'échelle avec l'ancien.



Croix-Blanche change aujourd'hui de paradigme. Des sept élégantes silhouettes ocre qui se dressent telles des vigies, il ne restera bientôt qu'une tour unique, éventuellement deux. Ces hautes formes trop monofonctionnelles, trop escarpées, trop coûteuses, trop contraignantes par leurs normes de sécurité laissent place à un habitat dit « différencié ».



Des immeubles de taille moyenne, logements collectifs ou maisons superposées, proposent des logements de grande taille aux familles du quartier. La densité est la même, seule l'altimétrie a changé et la forme urbaine avec elle.





Aux nappes de parking désertes qui entouraient la coopérative de commerces a succédé une nouvelle centralité, ancrée autour de la place du 14-Juillet, de ses magasins et de son espace public ponctué de pots bleus surdimensionnés et de bancs offerts aux chaland.



À partir de cette place centrale se déploie un réseau de cheminements piétons qui irrigue le quartier.



Ces voies se glissent au milieu de bâtiments de faible hauteur dont les formes, les écritures et les revêtements varient. Elles relient un archipel de petits jardins publics répartis entre les îlots et dont la végétation rappelle le quartier à son territoire, les confins tranquilles de l'Essonne.





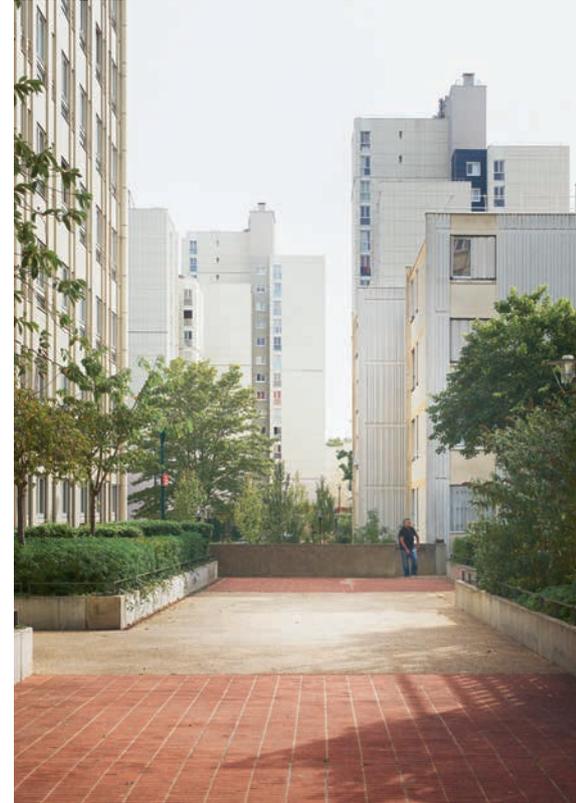


Passages et circulations sont désormais horizontaux. Le niveau du sol est dévolu aux traversées, bavardages, toboggans, sports de plein air. Les rez-de-chaussée ne sont plus en reste depuis qu'un club de fitness a ouvert ses portes en bas d'un nouvel immeuble.



Segmenter les parcours, séquencer les entrées : c'est l'échelle du piéton et son champ de visibilité qui donnent désormais sa mesure au quartier. La réciprocité entre espace public et sphère privée, leurs interactions spontanées ou organisées dessinent la continuité d'une urbanité paisible.

La Daunière, Les Ulis



La ville nouvelle des Ulis a été créée en 1977 pour accueillir le développement économique et démographique de la vallée de Chevreuse. L'urbaniste Robert Camelot, prix de Rome, en a conçu les plans selon les préceptes de Le Corbusier. Ainsi, 18 passerelles permettent de traverser la ville à pied, d'est en ouest et du nord au sud, dans ce qui reste un beau témoignage de l'urbanisme sur dalle. Le projet de rénovation urbaine vise à créer un centre-ville. 3F a démoli des logements à la Daunière pour en reconstruire autour de l'avenue des Champs-Lasniers.



De petit îlots d'habitation, privilégiant les immeubles collectifs de petite taille, apparemment peu denses, s'ouvrent sur des intérieurs verts. Des piétons et des vélos se frayent un chemin au milieu des espaces rendus à la collectivité, aires de jeux ou autres « pocket parks ».



Les constructions neuves privilégient la petite échelle pour générer un sentiment d'entre-soi véritablement ouvert. Balcons et loggias des logements dialoguent de plain-pied avec de petits jardins collectifs.





Le caractère bigarré et joyeux des constructions de l'avenue des Champs-Lasniers participe à niveler, par effet de perspective, l'arrière-plan sculpté par les figures imposantes de la dalle des Hautes-Bergères.





La nouvelle tonalité de ce quartier est donnée par une construction récente à l'angle de l'avenue d'Alsace. Sa ligne courbe tutoie le rond-point d'Île-de-France qui borde le parc Nord des Ulis.



Pour gagner l'autre rive, quelques marches à monter – pas la mer à boire.

Cité Renault, Les Mureaux



Conçue par Bernard Zehruss dans les années 1950, cette cité des Mureaux tient son nom de la monoactivité de ses habitants d'origine, tous salariés de la régie Renault. De même, elle doit sa situation géographique à sa proximité avec la gare des Mureaux, située à quelques encablures des usines de Flins. Si à l'origine il était fonctionnel et de bonne facture, ce patrimoine de logements destinés à de jeunes travailleurs s'est vite avéré inadapté à la croissance des familles et insuffisamment intégré dans le tissu urbain des Mureaux. Le projet de renouvellement urbain a consisté à relier la cité Renault au centre de la ville et à créer des transitions douces entre les constructions nouvelles et les maisons bourgeoises alentour.



La nouvelle physionomie du quartier résulte de la destruction de deux grandes barres, de leur remplacement par des îlots neufs et de la création d'une voie nouvelle le long de laquelle ont pris place des immeubles collectifs destinés à une quinzaine de familles.



Un de ces îlots est formé de grands logements desservis par une venelle. Ils se superposent en s'alignant, évoquant sur rue l'ordonnancement des anciens temps mais, fait nouveau, laissent les vues les traverser et les vides les rythmer régulièrement.



Un second îlot reprend la figure longiligne de la barre pour la transposer dans l'univers et la typologie de la maison en bande. Il s'agit ici encore de maisons superposées attenantes à un immeuble collectif de moyenne importance et desservies par une venelle.



Ces logements assument une identité ultra-contemporaine que leurs toits en pente ne parviennent pas à neutraliser, et des lignes très pures rehaussées par la blancheur et la sobriété de leurs revêtements et garde-corps.



Des jardins partagés en bas d'un immeuble réhabilité participent à enraciner une sociabilité de quartier dans la microagriculture. Le ravalement des façades, l'agrandissement des espaces collectifs en pied d'immeuble et une bande de jardins contribuent à donner aux anciennes barres un statut de résidence.



Autre typologie, autre modénature : la série de pavillons en bois de la rue Chateaubriand est la première labellisée Bâtiment basse consommation chez 3F. Ces logements signent autant de nouvelles manières d'habiter.



Ils ouvrent aussi un nouveau chapitre dans l'histoire de la cité Renault, désormais plus ouverte sur son environnement de pavillons en meuliers. Des constructions rue Gabriel-Vilain ont d'ailleurs réemployé les pierres de maisons démolies afin de perpétuer l'ADN constructif du quartier, et, de cette manière peut-être, restituer le lointain esprit du lieu.

Cité Rouge, Gennevilliers



La teinte du revêtement brique fonde l'étymologie de cette cité située à l'entrée de Gennevilliers, non loin de l'avenue commerçante des Grésillons. C'est la prise en compte des usages, et en particulier des cheminements des piétons depuis et vers la sortie du métro Gabriel-Péri, qui dicte aujourd'hui sa transformation. Car si elle est bel et bien « dans la ville », la cité Rouge était en rupture d'échelle complète avec le tissu pavillonnaire alentour. Construit d'un seul tenant, en un bloc de 15 immeubles accolés et introvertis, ce quartier de 600 logements est aujourd'hui porté par un nouveau souffle.



Les porches et passages intérieurs de la cité Rouge, malgré leur vocation privée, étaient empruntés quotidiennement par des usagers du métro. Observant ces petites migrations quotidiennes, l'urbaniste a eu la volonté de les entériner et de percer le quartier d'une coulée verte qui le traversera d'Asnières à Clichy-la-Garenne.



C'est ainsi que la cité Rouge deviendra corridor vert, d'échelle métropolitaine qui plus est.



Ici la rénovation est menée dans un esprit d'unification : ancien réhabilité et neuf émanent manifestement d'une même vision, sinon d'une même signature. Les bâtiments démolis ont cédé la place aux flux des personnes et des véhicules.

Les bâtiments restants ont fait l'objet de réhabilitations lourdes. L'ajout de pignons neufs crée un effet d'échelle et assure la transition entre ancien et nouveau.

Europe et Île-Marante, Colombes



Colombes, « la Ville aux 9 000 pavillons », a connu des vagues d'urbanisation successives qui ont engendré une ville à deux têtes. Le centre-ville et le sud se composent d'un tissu pavillonnaire de qualité, les fameuses « villas colombiennes ». L'Île-Marante, sur la frange Nord, était occupée par des équipements et des ensembles d'habitat social. Dans le quartier de l'Europe, le patrimoine de 3F se constituait de deux barres de 11 étages sur pilotis, avec des appartements distribués de part et d'autre d'une large coursive de 80 mètres.



Le quartier de l'Europe n'appartient pas au périmètre Anru. Pourtant il fait l'objet d'un renouvellement : l'une des longues barres blanches a été démolie et l'autre le sera prochainement.



Devant a déjà surgi une étonnante construction neuve à l'architecture contemporaine : lignes pures, rationalité et maisons sur le toit, possible clin d'œil à la diversification opérée et à la sédimentation des registres qui caractérisent la rénovation urbaine. Elle abrite des logements, mais aussi des services communs qui s'inscrivent désormais dans l'alignement d'une avenue déjà commerçante.



Situé à quelques encablures, le quartier de l'Île-Marante était marqué par deux barres de 150 logements dont il ne reste plus rien. Elles ont laissé place à des îlots d'habitation et à une crèche bardée de bois qui dessine l'angle du nouveau quartier.



Cette disposition du bâti redonne sa visibilité à la passerelle, jusque-là confidentielle, qui enjambe l'A86 et révèle un axe en lien direct avec l'avenue de l'Europe.



Les silhouettes très diversifiées des constructions donnent une vitalité au quartier. Toutes sont juchées sur des socles qui les mettent à l'abri des risques d'inondation propres à leur territoire.



La vie domestique se déploie dans les hauteurs, au sein de copropriétés préservées et protégées qui cultivent une forme d'intériorité perméable, urbaine et composite.

14-Juillet, Bondy



Comme Terre-Saint-Blaise et Les Merisiers, le quartier du 14-Juillet à Bondy a été construit dans les années 1960 à proximité d'un tissu pavillonnaire en développement, sans suffisamment prendre en compte l'environnement urbain alentour. Le projet de renouvellement urbain a pour ambition de réunifier la ville et ses quartiers Nord.



Il n'y a pas si longtemps, la réalité de 14-Juillet était celle d'une cité enclavée et intimidante. Une grosse barre a finalement été démolie. Bordé par l'avenue du 14-Juillet avec sa voie vélo, son large trottoir et ses arrêts de bus, le quartier se fond désormais dans l'environnement pavillonnaire si caractéristique de Bondy et profite de vues sur son bois.



La création de voies nouvelles, les rues Villon et Ronsard, semble être l'acte fondateur de la sérénité retrouvée de ce quartier qui a tout du collage urbain. Ancien et nouveau, barres rectilignes et toits en pente, fenêtres carrées et balcons filants, bois, briques et béton cohabitent activement.



Autour des deux rues nouvelles s'égrènent différentes typologies d'habitats : des maisons individuelles en bandes destinées à l'accession à la propriété, des petits immeubles collectifs, des collectifs plus importants réhabilités et pour partie tronçonnés afin d'ouvrir la voie à des circulations inédites.



Chaque résidence possède ses propres espaces verts. La métamorphose est réelle et l'appropriation en marche, au vu de la végétation qui colonise les jardinets à rez-de-chaussée comme les balcons.



Terre-Saint-Blaise, Bondy



Autre quartier Nord en renouvellement urbain à Bondy, Terre-Saint-Blaise est caractérisé par la grande qualité de ses constructions d'origine, érigées entre 1950 et 1960 par l'architecte Henri Colboc. Mais un tripode de 15 étages et une barre de 12 étages, rue des Escholiers, véritables citadelles imprenables dégradées dans leurs parties collectives, ainsi que le centre commercial en déclin, représentaient les points durs du quartier. Ils ont été démolis.



Leur implantation, leur revêtement de pierre, leur élégante simplicité, l'harmonie des reliefs imprimés au sol et la composition des sycomores, tilleuls, peupliers blancs, bouleaux, séquoias et autres cèdres font des constructions d'origine un témoignage saisissant des projections attachées à leur construction.



Cet enchevêtrement ouvert sur la ville fonctionnait d'ailleurs assez bien.



À la place des constructions problématiques s'est déployée une entrée de quartier plus urbaine, proposant des formes d'habitats variées, en particulier des maisons superposées. L'école a été réhabilitée par la Ville de Bondy à l'occasion du renouvellement du quartier.

Les circulations, flux et aménagements urbains ont été modifiés afin de permettre aux voitures de pénétrer dans les cœurs d'îlot réservés jusque-là aux piétons.



Ironie de l'histoire urbaine, c'est l'architecte Emmanuelle Colboc qui a édifié certains nouveaux immeubles de logements collectifs en lieu et place de ceux de son père, inscrivant ce nouveau quartier dans une filiation contrastée avec l'ancien.



Ces logements neufs sont desservis par des paliers à clairevoie. Catalyseurs de convivialité et de sociabilité, ils ménagent aussi des ouvertures et des vues à travers le bâti, et déjouent le syndrome comme la réalité de la barre infranchissable.

Moulin-Neuf, Stains



Construit dans les années 1970 et géré par un bailleur social parisien, le quartier du Moulin-Neuf s'était ghettoisé. Souffrant de décrépitude, il proposait des conditions d'habitat indignes. À l'orée des années 2000, 3F a intégralement repris la gestion de ce quartier pour y lancer une vaste opération de renouvellement urbain avant même que ne démarre le programme de l'Anru. Cette toute première opération globale a pris des allures de laboratoire par l'ampleur de la réflexion et des moyens engagés. Il s'agissait de remettre à niveaux sept barres de 200 logements dont un cinquième était vacant. 182 logements ont été démolis, 414 réhabilités. L'ouverture prochaine de la gare Cerisaie, située à proximité sur la tangentielle Nord, devrait mettre un terme à l'enclavement du quartier.



Le Moulin-Neuf s'est métamorphosé. Cette cité est devenue un quartier-parc offrant des vues, des perspectives et des promenades. Une trentaine de maisons superposées à l'architecture sobre et radicale s'étire le long du parc de La Courneuve. Les quinconces subtils des terrasses et jardins ménagent à leurs habitants des vues sur le bois et une vie domestique à l'abri des regards.



Elles rompent avec l'architecture des barres conservées qui ont généralement été tronquées, tant pour bouleverser la monotonie de ces figures linéaires que pour percer des voies et cheminements à travers les murailles.



D'autres constructions neuves déclinent la figure familière de la maison avec garages attenants, petits jardins et courettes.



Les limites de propriété semblent claires, les cheminements se faufilent dans les interstices laissés par les jardinets et débouchent sur des voies principales et des espaces publics, ou semi-privatisés, dévolus au sport, au jeu, au stationnement.



À Moulin-Neuf, on ne manque pas d'espace. Une place commerciale a été réaménagée à l'entrée du quartier. Elle offre les aménités nécessaires à une vie de tous les jours qui se distille dans les méandres de cet ensemble désormais plus composite.

Le Plateau, Clichy-sous-Bois / Montfermeil



Sur le Plateau, la limite entre les communes de Clichy-sous-Bois et Montfermeil se situe au niveau de la tour Utrillo, ancien bâtiment de bureaux désormais désaffecté, future « Villa Médicis en banlieue ». Un symbole à la hauteur des enjeux présidant à la mutation du quartier, tant il a incarné la force du délaissement et la violence de la crise. Cette cité s'inscrivait historiquement dans un schéma d'aménagement selon lequel Roissy et Marne-la-Vallée deviendraient deux pôles économiques majeurs réunis par l'autoroute A87. 9 000 logements ont été construits à mi-chemin, formant le grand ensemble du Plateau. Mais l'autoroute n'est jamais venue. Ce quartier a souffert de lacunes criantes d'infrastructures de transport. La paupérisation des habitants et leur difficulté à payer les charges ont abouti à sa dégradation. Car l'autre particularité du Plateau est de procéder originellement d'opérations de promotion privée... Avant que 3F ne soit sollicité pour construire des logements neufs destinés à reloger les habitants des copropriétés dégradées. C'était en 2004.



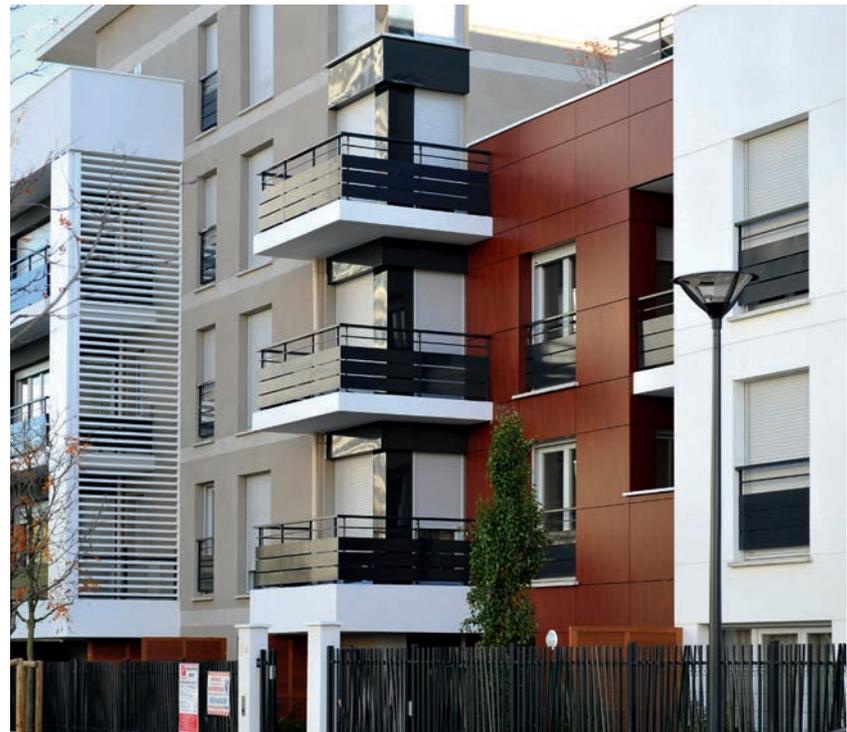
Des rez-de-chaussée actifs avec des commerces, un centre médical et une halte-garderie ont été implantés autour de la place Notre-Dame-des-Anges à Montfermeil. Une place commerciale où débouchera le métro du Grand Paris Express est également prévue rue Anatole-France. Actuellement, le marché très couru de Clichy-sous-Bois se déroule déjà deux fois par semaine à proximité.



Les démolitions ont eu aussi pour effet d'aérer ce quartier et de générer un maillage de rues et d'avenues. Dans cet entrelacs sont apparus des bandes vertes, des liaisons piétonnes et, miracle, des jardins familiaux qui sont autant de « potagers de poche » aux pieds des immeubles, propices à la sociabilité et créateurs de ressources alimentaires.



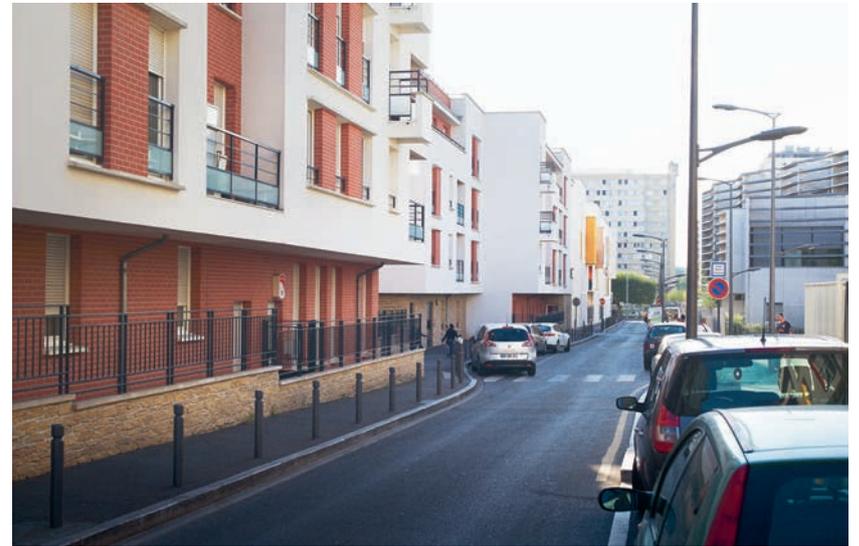
Les nombreux espaces laissés en friche par le projet initial ont servi à construire des logements sociaux destinés à accueillir en premier lieu les habitants des copropriétés démolies. Mais le quartier du Plateau souffre toujours actuellement d'un manque de transports en commun.



Même si le bus est arrivé, le désenclavement ne sera totalement achevé que lorsque le T4, qui relie Bondy à Aulnay-sous-Bois en passant par le Plateau, sera mis en service. En attendant, la rue Paul-Cézanne s'est tellement métamorphosée que les gens du quartier l'ont rebaptisée « Les Champs-Élysées ».



La monotonie des barres et tours a cédé la place à une multiplicité de silhouettes. Des constructions neuves et de nouveaux pignons mettent en avant leurs balcons, tandis que les statures hautes composent l'arrière-plan de ces collectifs aux couleurs et vocabulaire variés.



Les nouveaux îlots privilégient les alignements sur rue, les petites unités de voisinage, les cours à usage partagé. Les maisons entretiennent un rapport singulier à leur voisinage.



La diversité des transitions entre espaces publics, espaces collectifs et espaces privés du logement a fait émerger une complexité que l'on dit propre à la ville constituée.





La copropriété « La Forestière » qui surpomme le quartier sera démolie sous peu. Ses habitants pourront déménager juste devant, dans un immeuble neuf qui accueillera aussi de nouveaux arrivants.



L'aqueduc de la Dhuis, un ouvrage souterrain de 130 km qui traverse l'Aisne et l'Île-de-France pour alimenter le réservoir de Ménilmontant, se signale sur le Plateau par un corridor vert où musardent les promeneurs. Les cavaliers et leurs montures, pensionnaires du centre équestre de Monfermeil qui, contre toute attente, jouxte les nouvelles constructions, en profitent manifestement.

Grands-Champs, Thiais



Le nom de ce quartier révèle son histoire, celui d'un paysage riche en culture à quelques encablures d'un petit village nommé Orly. Tout a changé lorsqu'un grand ensemble de neuf hectares s'est logé dans des territoires devenus interstitiels – car enclavés entre une frange de jardins familiaux, le vaste cimetière parisien et surtout l'A86, ici partiellement recouverte avant de resurgir en aval vers Vitry. Ce nouveau quartier était trop éloigné mentalement du centre-ville de Thiais relié par le seul bus 396. Si à l'époque de leur construction les logements satisfaisaient à tous les critères du « confort moderne », avec des 3 pièces de 70 m², le quartier a pâti de sa situation d'isolat urbain.



S'il doit composer avec ce territoire sur-occupé et ne peut effacer les limites, obstacles et autres bifurcations qui rayent sa géographie, le projet de renouvellement urbain veut insuffler un sentiment d'urbanité dans ce qui était un ensemble de dix tours et neuf barres. Celles-ci sont aujourd'hui démolies, sinon réhabilitées.



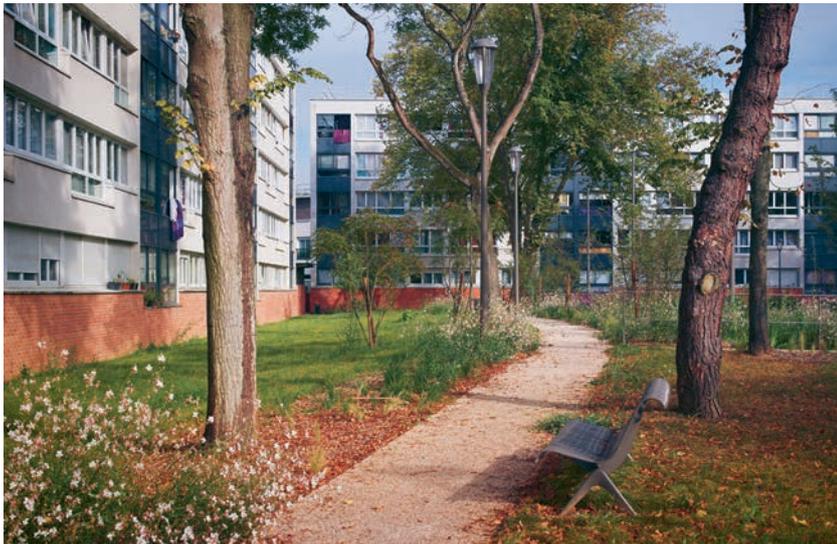
À leur place sont favorisées des formes plus familières, des collectifs de quatre étages, mais aussi des « villas urbaines ». C'est ainsi que l'on appelle ces maisons superposées au socle de briques rouges. Elles empruntent leurs toits, escaliers pentus et linéarité aux maisons de ville du centre de Thiais, et leur répétition aux pavillons qui bordent le quartier. Leurs jardinets sont le théâtre d'appropriations diverses. Cette première opération a permis de reloger les habitants.



Des opérations neuves avec des commerces en rez-de-chaussée font la transition avec l'avenue du Général-de-Gaulle. Elles remplacent un centre commercial dans le déclin aujourd'hui démoli. Un front marchand bordera désormais l'avenue. Sa vocation : tendre la main au centre-ville de Thiais, inciter le chaland à fouler le territoire de cette rive méconnue.



La nouvelle école est elle aussi destinée à accueillir les enfants des alentours. En cœur de quartier, à la place de l'ancien groupe scolaire, seront prochainement construits des appartements qui pourront être achetés par de nouveaux arrivants ou des familles du quartier.



Si la réhabilitation des logements vise un meilleur confort thermique des habitations, l'ensemble du projet a surtout engendré une meilleure irrigation du quartier en favorisant les chemins, sentiers et routes.



Ces nouvelles voies – dont pour certaines la chaussée et les trottoirs restent encore à stabiliser – ne se terminent plus en cul-de-sac comme c'était si souvent le cas auparavant : elles bouclent enfin des parcours. La rénovation prend ici toute sa dimension urbaine de couture, de suture et de réappropriation.

Quartier du Bord-de-l'Eau, Villeneuve-le-Roi



Le quartier du Bord-de-l'Eau à Villeneuve-le-Roi est l'un des plus anciens grands ensembles de ce tour d'horizon. Sa construction a fait suite à la mobilisation lancée le 1^{er} février 1954 par l'abbé Pierre autour de l'urgence à loger les milliers de familles vivant dans les bidonvilles issus de la Seconde Guerre mondiale. À la fin des années 1950, la solution à cette crise du logement s'appelait LoPoFa (Logements Populaires Familiaux): construire vite, en utilisant des panneaux préfabriqués, mais construire pour ne pas durer.



Ce quartier de l'ancienne cité Paul-Bert bénéficie d'un cadre exceptionnel au bord de la Seine. Doté d'espaces verts hors norme, il fut rapidement investi par des familles qui s'y sont attachées et qui pour certaines d'entre elles résident encore là soixante ans après leur arrivée. Légendairement familiaux, ces logements sensément provisoires étaient en réalité petits et trop mal isolés. Du froid mais surtout du bruit, car situés dans le cône de bruit de l'aéroport d'Orly.



Un avion décolle toutes les minutes et demie dans le ciel de Villeneuve-le-Roi, précisément au-dessus du quartier du Bord-de-l'Eau. Dans le cadre de la rénovation, un grand parc central est aménagé en balcon sur la Seine. Il jouit de la vue sur les coteaux et renforce l'ouverture du quartier sur le grand paysage, le fleuve et, sur la rive opposée, le centre-ville de Villeneuve-Saint-Georges.



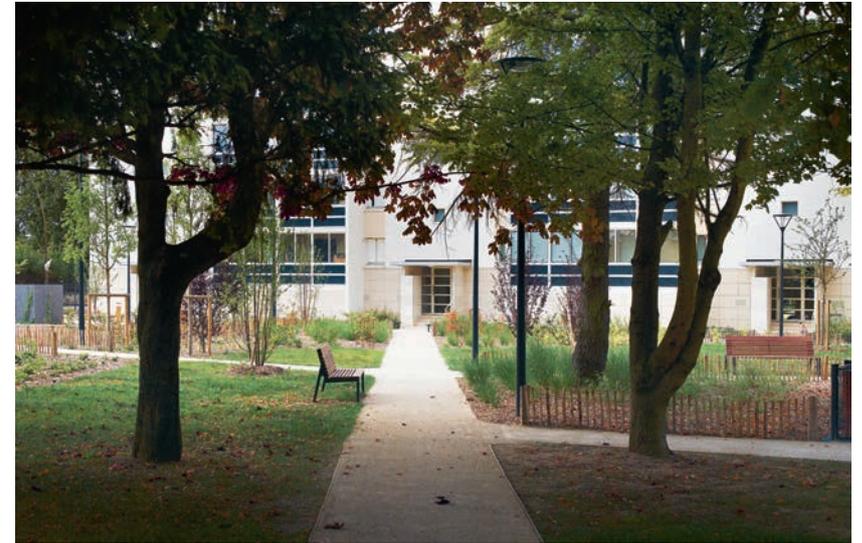
Le parc renoue avec les qualités géomorphologiques du site. Il met en évidence la pente du sol, le chemin vers l'eau et l'échelle des arbres qui atteint celle des immeubles.



La rénovation du quartier a consisté à démolir et reconstruire une moitié du bâti et à réhabiliter le reste, par égard pour la qualité du site et l'attachement des habitants : en tenant compte des nouvelles normes thermiques et acoustiques, en s'arrangeant aussi avec les exigences de prévention des inondations qui s'appliquent sur les rives du fleuve et en tirant parti de l'Opération d'intérêt national qui encadre la mutation de ce territoire.



Le traitement des cages d'escalier et des accès participe du nouveau visage du quartier. Les éléments rapportés en façade, les balcons et loggias offrent aux logements des prolongements extérieurs et les protègent enfin du bruit.



Difficile aujourd'hui de distinguer le neuf de l'ancien réhabilité. Difficile également d'imaginer que toutes les barres étaient originellement identiques, car leur rénovation les a transformées en sujets singuliers.



La nouvelle école, les nouvelles voiries réalisées par la Ville contribuent à offrir une pérennité bien méritée à ce quartier que l'on disait provisoire.

La Muette, Garges-lès-Gonesse



Construite en 1970 sous la forme d'un grand ensemble de 1 300 logements sociaux, La Muette était un quartier à l'architecture de barres inscrit dans le continuum des grands ensembles qui, depuis Sarcelles et Pierrefitte à l'ouest et Tremblay-en-France à l'est, dessine la limite nord de l'agglomération parisienne. Celle-là même qu'on disait atteinte de « sarcellite », le mal du métro-boulot-dodo qui rongeaient les cités-dortoirs. Enclavée par la vallée du Petit-Rosne au nord dont elle est séparée par une épaisseur de locaux d'activités, les pistes d'envol de l'aéroport du Bourget à l'est et le bois de Garges à l'ouest, elle est située à 10 km de l'aéroport de Roissy-Charles-de-Gaulle, principal pourvoyeur d'activité, alors que le bus l'y reliait en plus d'une heure. Bref, La Muette était discréditée. On venait y habiter faute de mieux.



La place Mandela structure désormais le quartier autour de l'école, des commerces, de la pharmacie. En rupture avec les barres monolithiques qui hachuraient ce quartier, les constructions nouvelles ne s'étagent guère à plus de quatre niveaux et affichent une forme de nouvelle homogénéité tissée de lignes épurées et de couleurs sobres.



Une impression de « standing » émane de ces bâtiments et les propulse à des années-lumière de l'image dépréciée des anciens logements démolis. Un effort manifeste a porté sur l'aménagement des espaces publics, sur la génération de voiries, de maillages, d'espaces viaires et de centralités.



Toutes les constructions neuves ont fait montre d'une forme d'avant-gardisme environnemental qui, avec les premières opérations BBC livrées par 3F, ont valu au quartier son Prix du palmarès écoquartier 2009 dans la catégorie Densité et formes urbaines. Avec une mention spéciale projet de rénovation urbaine...



Ce prix a aussi récompensé le travail opiniâtre sur l'aménagement des îlots et la création de nouvelles rues.



Les barres avaient fait l'objet d'une première vague de réhabilitation au cours des années 1980 dans la mouvance alors en vogue des « écailles de poisson », ces costumes à paillettes qu'endossaient les réhabilitations menées sous la houlette du « Palulos ».



Une nouvelle rénovation lourde les a débarrassées de ces oripeaux pour leur rendre une forme de respectabilité mâtinée de résidentialisation, d'apports de balcons, de qualification des espaces collectifs. On les distingue à peine des immeubles neufs, conçus selon les mêmes principes.



207

217

Croix-Chevalier et Kennedy, Blois



Centre

207 Croix-Chevalier et Kennedy, Blois
217 Saint-Marc, Romorantin-Lanthenay

Les quartiers Nord de Blois ont été construits entre 1962 et 1979 sous forme de deux « zones urbaines prioritaires » riveraines, Coty et Kennedy d'une part et Croix-Chevalier de l'autre, avec une production moyenne de 400 logements par an pour atteindre plus de 55 500 logements – avec pour conséquence de concentrer sur Blois la quasi totalité des logements sociaux. Ces quartiers ont connu pendant plus de vingt ans des difficultés croissantes liées à une forme urbaine discréditée et à la dépréciation des logements.



L'opération Blois Médicis s'est installée non loin du centre, sur un site industriel aujourd'hui dépollué. Située à quelques pas de la fameuse École du paysage de Blois, elle orchestre, par sa composition aérée, ses étonnants balcons ronds détachés et ses revêtements osés, une rupture radicale avec l'image du logement social en barres et tours.



Ces 70 logements et 14 maisons pour personnes à mobilité réduite profitent d'une parcelle verte et fleurie où ronronnent régulièrement les tondeuses en saison. Surplombant le centre-ville situé en contrebas et ouverte aux regards, cette opération déjoue le mythe de la communauté, mais protège cependant ses accès au moyen de vidéophones.



Le quartier Kennedy est en pleine réhabilitation. Les résidentialisations protègent les habitants des rez-de chaussée en écartant les circulations. Des mouvements de terre créés ex nihilo dissimulent les rampes qui doublent désormais les escaliers dans un souci d'accessibilité. Croix-Chevalier, autre quartier de 3F, a été réhabilité selon les mêmes préceptes.



Tout un site a été démoli pour laisser place à de nouveaux immeubles avec parkings en cœur d'îlot. Ils bordent une nouvelle place de commerces.

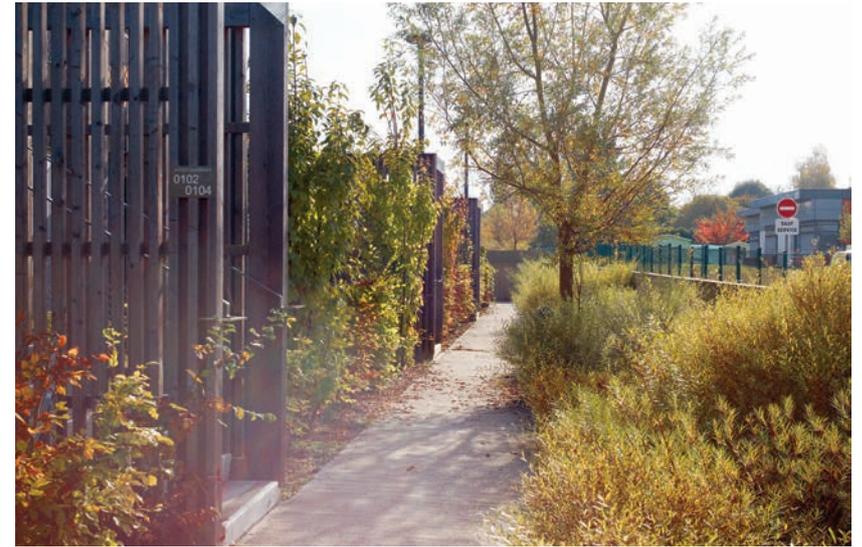


Certains fleurissent avec une idée vernaculaire de l'architecture, reprenant parfois les toitures en ardoise et la stature haute des châteaux de la Loire. Voir leurs contreforts, tourelles et donjons qui abritent ici des cages d'escalier, là un local poubelle.





Une bande de quatre petits immeubles collectifs rythmée par des escaliers à claire-voie décline une identité plus domestique, avec ses claustras bardés de bois. Dans l'espace public, les circulations sont dissociées et les piétons progressent désormais sous une frondaison de tilleuls.



Sur le plateau de la très prisée commune de Vineuil, située à quelques kilomètres du centre de Blois, des maisons superposées se dissimulent sous le manteau d'un corps de ferme.

Saint-Marc, Romorantin-Lanthenay



Située le long de la Sauldre et de ses îles, Romorantin-Lanthenay jouit d'un environnement naturel remarquable. Construit dans les années 1960 pour répondre aux besoins des populations ouvrières – employées notamment des usines Matra historiquement implantées dans cette petite ville de Sologne –, le grand ensemble Saint-Marc souffrait des dysfonctionnements habituels. Il a fait l'objet d'une opération Anru dite « isolée » tandis que 3F relogait grand nombre de familles sur des opérations essaimées dans la ville, construisant ou réhabilitant des batisses anciennes et des sites en déshérence.



Saint-Marc était originellement composé de 15 barres. 3F et la Ville ont décidé d'en détruire 13 pour reconstruire en lieu et place des logements individuels qui profitent de l'espace dégagé en s'octroyant de vastes jardins.



Ces habitats suivent des préceptes environnementaux exigeants, maisons BBC, passives ou à énergie positive. Ils réactivent aussi quelques tropismes territoriaux en faisant usage de la couleur locale, celle de la brique.



Au centre de Romorantin, l'ancien Hospice et la Maison coloniale, deux bâtiments incarnant le patrimoine architectural ancien de la ville, ont été achetés et réhabilités de manière à accueillir des logements sociaux.



Un tour de passe-passe architectural a permis d'adapter leurs généreuses ouvertures aux nouveaux planchers créés à l'occasion de ces ambitieuses transformations.



Des constructions neuves se faufilent dans le puzzle du centre-ville constitué ou s'alignent docilement, en égrenant chaque fois les mêmes type, gabarit, pente et couleur brique que les maisons de ville du cru.



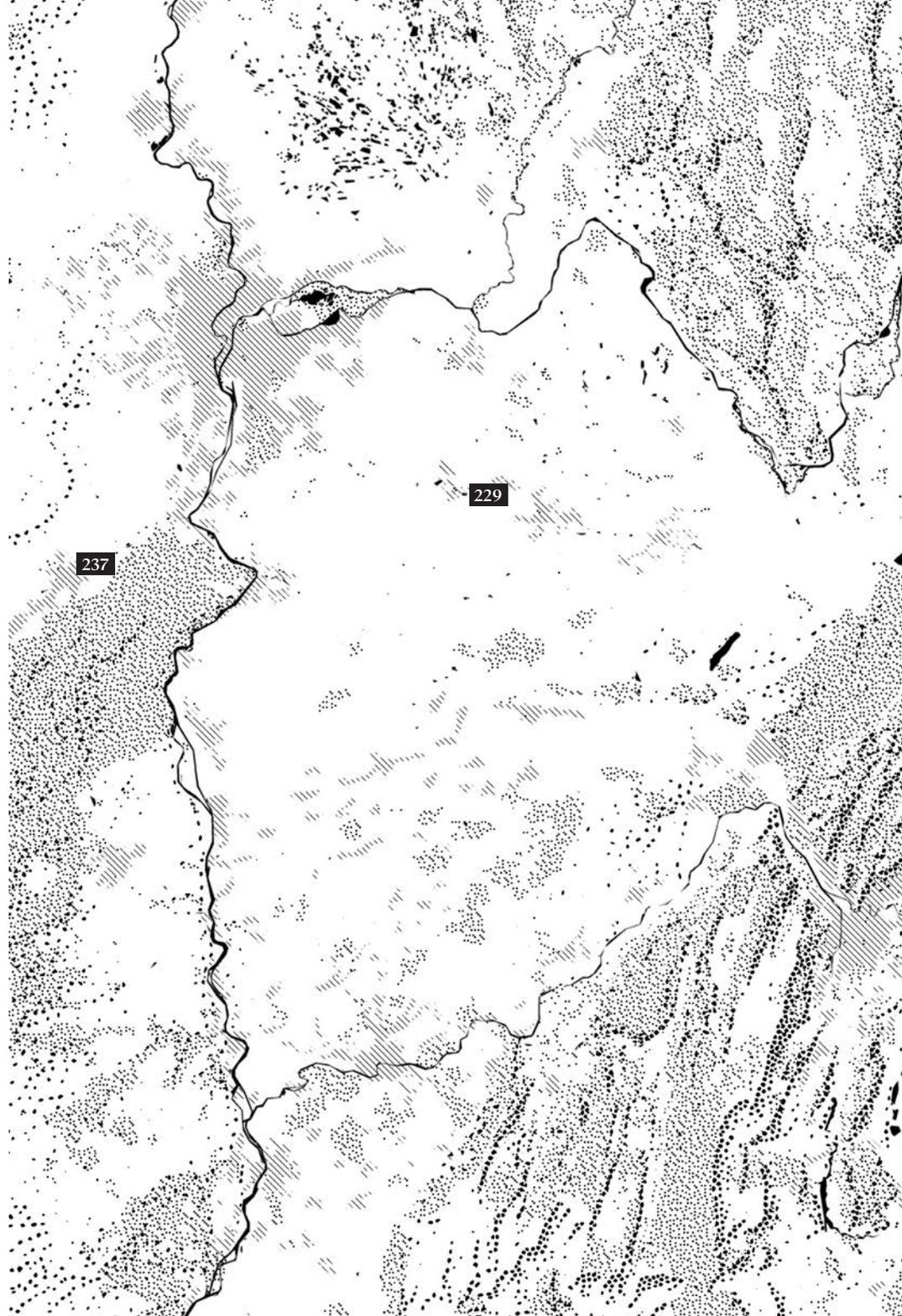
Sur un autre site hautement symbolique, à l'emplacement de l'ancienne usine Matra, des maisons neuves érigées sur pilotis assument une identité plus contemporaine, mais déclinent la même teinte saumon.



Un important immeuble collectif serpente autour d'un jardin public. Également protégé des risques de crue de la Sauldre, qui coule juste derrière par ses échasses de béton, il détonne par la ferronnerie ornementale qui habille ses balcons.



Entre le patrimoine industriel puissant et onirique, qui fera l'objet de transformations en vue d'abriter des lieux culturels, et la salamandre, blason de la ville, qui orne les parapets des jardins, le renouvellement urbain affiche ici plus qu'ailleurs une couleur très locale, puisant dans l'histoire de son territoire les ressorts de son action.



237

229

Quartier Saint-Bonnet, Villefontaine

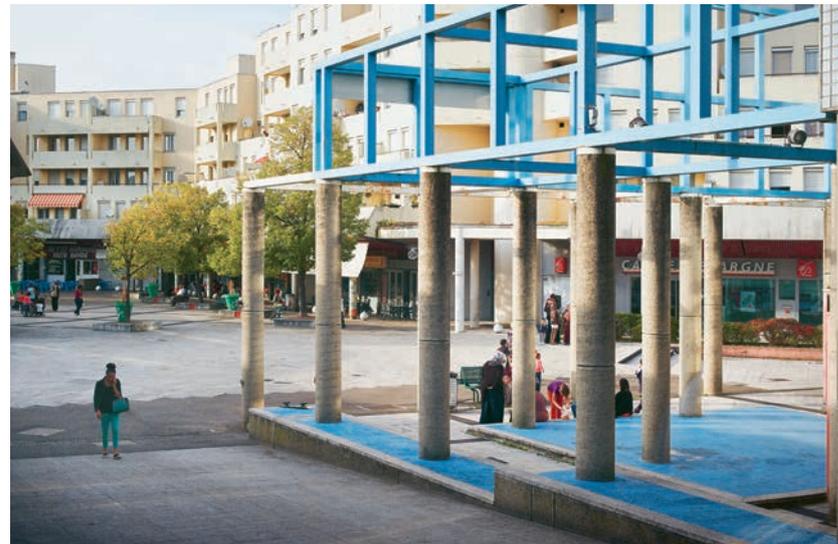
229 Quartier Saint-Bonnet, Villefontaine
237 Le Grand-Pont et Les Vernes, Rive-de-Gier



Villefontaine fait partie du périmètre de la ville nouvelle de L'Isle-d'Abeau. Construite dans les années 1980, elle procède de l'intention originelle de contrôler l'étalement urbain dans la périphérie lyonnaise en favorisant des accrochages ponctuels, puis des ramifications entre les points. Dans le quartier central de Saint-Bonnet, le tissu est lâche et la vacance des logements était forte. L'objectif assigné au renouvellement urbain est double : attirer les familles de Lyon, distante de moins de 15 minutes, avec des logements qualitatifs et grands, et ouvrir la morphologie urbaine du quartier en favorisant notamment la visibilité de la place centrale. 3F a acheté 1 000 logements à l'Office du Rhône dans une perspective d'acquisition-amélioration.



« Réhabiliter le label de la ville nouvelle » est le mot d'ordre des opérations de renouvellement urbain menées à Villefontaine. Des efforts sont faits pour requalifier l'entrée du centre-ville, actuellement préemptée par un supermarché Casino et un vaste parking, et redonner toute sa visibilité à la place centrale.



Car c'est une destination prisée par toutes les générations du fait de son statut d'espace public piéton et des commerces et bistrot qui la bordent.



Les espaces publics sont transformés sous l'effet des clôtures et haies de troènes qui entourent désormais les logements. Les rez-de-chaussée et balcons sont soignés, les façades ont été rénovées tandis que les logements ont été parés de menuiseries neuves. Certains ont été divisés afin de les proposer en colocation à des étudiants.



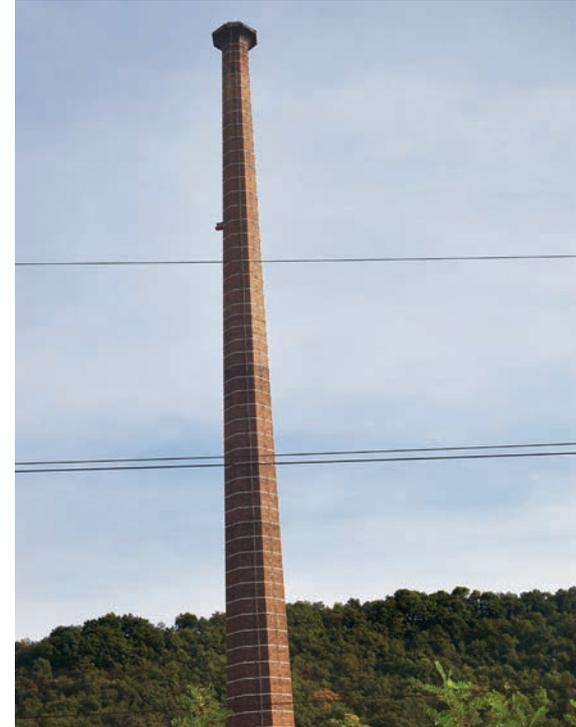


Des démolitions ont libéré du sol et autant de vues sur le paysage alentour, marqué par les contreforts des Alpes et des forêts denses. Dans ce tissu lâche viennent s'insérer de nouvelles constructions, des maisons superposées dont les lignes ne vont pas sans rappeler une certaine architecture contemporaine du sud de l'Europe, sa blancheur, sa faible hauteur, les arêtes franches de ses quadrilatères.



Ce nouvel ensemble contraste avec la silhouette crénelée des constructions historiques, notamment celle des bien nommées « Portiques », et signe un renouveau d'image.

Le Grand-Pont et Les Vernes, Rive-de-Gier



Liée historiquement à l'industrie de la verrerie avec Duralex et de la métallurgie avec le géant ArcelorMittal, Rive-de-Gier est une ville de tradition ouvrière. Si la commune comptait une forte population d'origine italienne, le quartier du Grand-Pont a accueilli à sa construction des familles souvent originaires de Tunisie. Le manque de diversité et d'entretien du quartier a conduit à une progressive vacance des logements. Par sa situation géographique, ses équipements collectifs et ses commerces, Grand-Pont présentait cependant un fort potentiel. Le renouvellement a donc misé principalement sur la mixité urbaine et sociale.



Le quartier du Grand-Pont s'est considérablement dédensifié. Les barres construites à l'heure du LoPoFa ont été entièrement réhabilitées de manière à rendre les logements plus qualitatifs.



Les espaces publics boisés et fleuris qui caractérisent le site ainsi que les voies qui s'enroulent autour des coteaux escarpés, sur lesquels est juché le quartier, ont fait récemment l'objet d'attentions.



Historiquement enclavé autour d'un ensemble en U, le centre commercial a été rénové pour lui rendre lustre et visibilité. De nouveaux magasins et un coiffeur sont apparus en rez-de-chaussée des immeubles neufs.



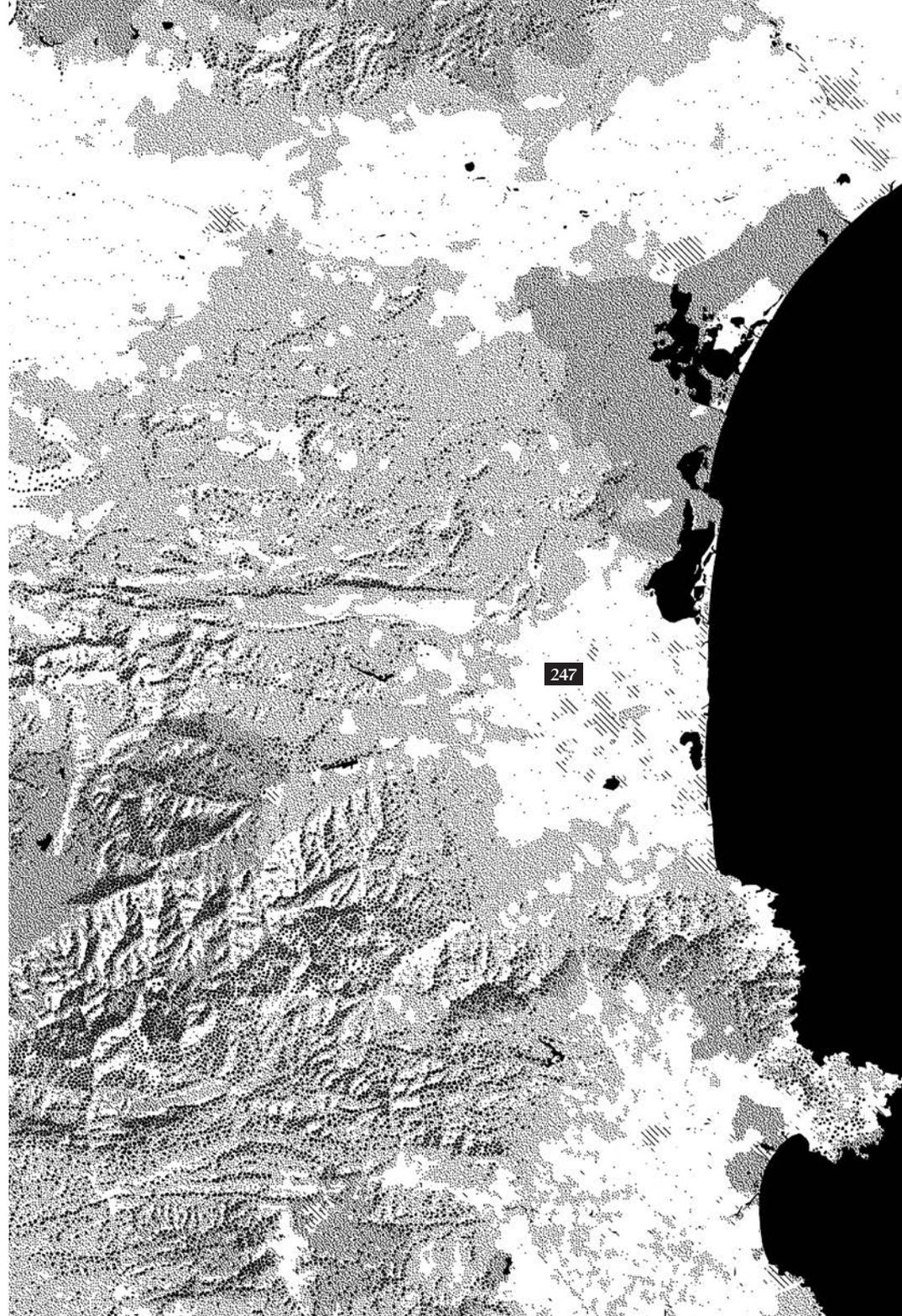
Dix maisons individuelles sont déjà sorties de terre au Grand-Pont. Elles bénéficient d'une superbe vue sur la vallée du Gier. Quarante logements destinés à la location ou à l'accession sont annoncés pour les prochaines années.



Beaucoup d'habitats ont été reconstruits « hors site », ce qui signifie sur d'autres parcelles de la commune. L'immeuble de l'Esplanade du Verrier, qui doit son nom aux verreries Duralux situées à proximité, constitue un bon exemple d'insertion dans la ville.



Dans le quartier des Vernes, 100 logements ont été démolis pour céder la place à une enfilade de maisons individuelles à ossature bois et à l'architecture aussi épurée que sérieuse.



Vernet-Clodion, Perpignan



247 Vernet-Clodion, Perpignan

En 2005, l'Office public de l'habitat Perpignan Méditerranée et la Ville de Perpignan s'engageaient à remodeler en profondeur cinq quartiers, dont le centre-ville. Récemment implanté dans la région, 3F a participé à cet élan en construisant des logements aux Chais-de-Byrrh pour l'Office de Perpignan, mais aussi dans le quartier Vernet-Clodion. Construite dans les années 1970, la cité Torcatis avait en effet besoin d'être désenclavée. Il fallait également y réduire la concentration de logements collectifs jusque-là construits en barre et favoriser un habitat moins dense.



Le quartier Vernet-Clodion a des airs de « campagne » : il est très vert même s'il est situé à quelques jets de pierre du centre-ville. Les barres qui le constituaient originellement ont toutes été réhabilitées et repeintes aux couleurs de la ville de Perpignan.



Mais c'est l'apparition de parcs et de jardins publics conquis sur des friches qui constitue la plus belle embellie.



La résidence « Les Jardins de Torcatis » forme un tout nouvel ensemble de logements collectifs.



Son écriture rappelle les heures glorieuses du modernisme en architecture et sa blanche sobriété tranche avec les roses et les ocres de la vieille ville.



De part et d'autre d'un nouveau parc, dans le secteur Bas-Vernet, une quinzaine de maisons individuelles vient d'être construite pour être louée. Déjouant les crues de la Têt, elles sont perchées sur leur garage. Des petits jardins individuels les entourent.



La végétation a rempli les interstices et les pieds d'immeubles, les harmonisant d'un même niveau de vert qui contraste avec le bitume dont sont enrobées les circulations, quand bien même elles sont parfois inaccessibles aux voitures.



Sur leur versant arrière, les maisons neuves donnent sur un nouveau jardin touffu et débridé. Le biseau de leur toit se joue des arêtes franches des barres que l'on aperçoit encore au second plan.



Cette composition de maisons familiales et d'immeubles longilignes trace une continuité avec l'histoire de ce quartier, où les résidences plutôt cossues l'ont toujours disputé aux immeubles de logements sociaux.

10 Nord

- 11 Le Courghain, Grande-Synthe
- 21 Pont-de-Bois, Villeneuve-d'Ascq

32 Vallée de la Seine

- 33 Germe-de-Ville, Val-de-Reuil
- 43 Grand'Mare et Châtelet, Rouen
- 53 Les Docks et Quartiers Nord, Le Havre

62 Grand Paris

- 63 Noyer-Renard, Athis-Mons
- 73 Montconseil, Corbeil-Essonnes
- 83 La Nacelle, Corbeil-Essonnes
- 93 Croix-Blanche, Vigneux-sur-Seine
- 107 La Daunière, Les Ulis
- 117 Cité Renault, Les Mureaux
- 127 Cité Rouge, Gennevilliers
- 133 Europe et Île-Marante, Colombes
- 143 14-Juillet, Bondy
- 151 Terre-Saint-Blaise, Bondy
- 159 Moulin-Neuf, Stains
- 167 Le Plateau, Clichy-sous-Bois / Montfermeil
- 179 Grands-Champs, Thiais
- 187 Quartier du Bord-de-l'Eau, Villeneuve-le-Roi
- 197 La Muette, Garges-lès-Gonesse

206 Centre

- 207 Croix-Chevalier et Kennedy, Blois
- 217 Saint-Marc, Romorantin-Lanthenay

228 Rhône-Alpes

- 229 Quartier Saint-Bonnet, Villefontaine
- 237 Le Grand-Pont et Les Vernes, Rive-de-Gier

246 Languedoc-Roussillon

- 247 Vernet-Clodion, Perpignan

Le Courghain

Grande-Synthe, Nord (59)



Calendrier

Construction du quartier : 1978.
Signature de la convention Anru :
14 novembre 2006.

Financement

Coût global du projet : 66 millions €.
Coût des opérations 3F (Immobilière
Nord-Artois) : 18 millions €.
Participation de 3F : 12 millions €.
Subventions : 6 millions € dont
3,5 millions € de l'Anru.

Chiffres clés de la programmation 3F (Immobilière Nord-Artois)

107 logements démolis.
107 logements construits.

Équipes d'architectes des opérations 3F

Atelier d'Architecture Colas et Louis,
Philippe Dubus, David Mauboussin,
Olivier Sockeel, Eric Strobandt.

Aménagements urbains et espaces publics

Ville de Grande-Synthe,
Communauté urbaine de Dunkerque.

Équipements neufs ou rénovés dans le cadre du projet Anru

Ville de Grande-Synthe : réaménagement
de la maison de quartier, cantine du groupe
scolaire.

Pont-de-Bois

Villeneuve-d'Ascq, Nord (59)



Calendrier

Construction du quartier : 1976.
Opération « isolée » avec l'Anru,
convention signée le 22 mars 2007.

Financement

Coût global du projet : 65 millions €.
Coût des opérations 3F (Immobilière
Nord-Artois) : 19 millions €.
Participation de 3F : 16 millions €.
Subventions : 3 millions €
dont 1,6 million € de l'Anru.

Chiffres clés de la programmation 3F (Immobilière Nord-Artois)

2 logements démolis.
496 logements réhabilités et résidentialisés.

Équipes d'architectes des opérations 3F

Adrien de Bellaigue, Opéra Architectes.

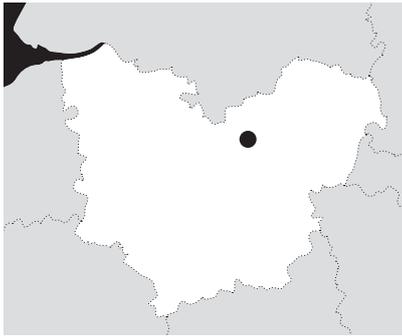
Aménagements urbains et espaces publics

Lille Métropole Communauté Urbaine,
Ville de Villeneuve-d'Ascq.

Équipements et commerces neufs ou rénovés dans le cadre du projet Anru

Immobilière Nord-Artois : requalification
des cellules commerciales.
Ville de Villeneuve-d'Ascq : construction
d'une crèche, d'une salle de quartier
et d'un équipement sportif, réhabilitation
du collège et du lycée.

Germe-de-Ville Val-de-Reuil, Eure (27)



Calendrier

Construction du quartier: 1975.
Signature de la convention Anru:
26 septembre 2005.

Financement

Coût global du projet: 118 millions €.
Coût des opérations 3F (Immobilière Basse Seine): 39 millions €.
Participation de 3F: 20 millions €.
Subventions: 19 millions €
dont 10 millions € de l'Anru.

Chiffres clés de la programmation 3F (Immobilière Basse Seine)

79 logements démolis.
10 logements construits sur site.
36 logements construits à l'échelle
de la commune.
1278 logements réhabilités.
975 logements résidentialisés.

Équipes d'architectes des opérations 3F

ARCHE, Atelier des Deux Anges, Jean Baptiste Bruschera, CBA, CIP Bâtiment, Concept Architecture, Espace Libre, Bernard Malecamp.

Urbanistes

MAP, Studios d'Architecture Ory & Associés.

Aménagements urbains et espaces publics

Communauté d'agglomération Seine-Eure,
Ville de Val-de-Reuil, Eure Aménagement
Développement.

Équipements et commerces neufs

ou rénovés dans le cadre du projet Anru
3F: espace d'accueil habitants, réaffectation
du bâtiment 4 du Foyer des quatre soleils
en commissariat de police nationale.
Ville de Val-de-Reuil: école de musique,
transformation de l'ancien CIS en théâtre,
création de locaux de bureaux, rénovation
et modernisation du centre commercial.
Communauté d'agglomération Seine-Eure:
aménagement du relais bus.
Département de l'Eure: maison sociale
départementale.

Grand'Mare et Châtelet Rouen, Seine-Maritime (76)



Calendrier

Construction du quartier: 1960.
Signature de la convention Anru:
8 mars 2005.

Financement

Coût global du projet: 383 millions €.
Coût des opérations 3F (Immobilière Basse Seine): 80 millions €.
Participation de 3F: 64 millions €.
Subventions: 17 millions €
dont 12 millions € de l'Anru.

Chiffres clés de la programmation 3F (Immobilière Basse Seine)

520 logements démolis.
194 logements construits sur site.
138 logements construits à l'échelle
de la commune.
763 logements réhabilités et résidentialisés.

Diversification de l'offre de logements

450 logements en accession à la propriété.

Équipes d'architectes des opérations 3F

Artefact, Atelier des Deux Anges, Atelier Lions, Atelier Rouennais d'Architecture, Frédéric Borel, Jourda Architectes, Seura.

Aménagements urbains et espaces publics

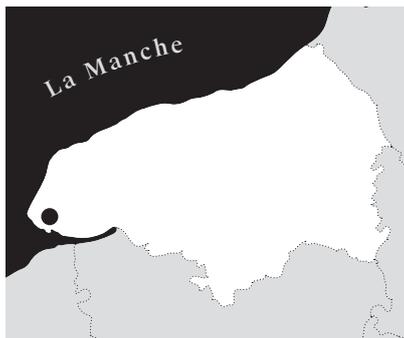
Ville de Rouen, Rouen Seine Aménagement.

Équipements et commerces neufs ou rénovés dans le cadre du projet Anru

Ville de Rouen: terrain de football (stade Salomon), maison de famille, salle des fêtes des Hauts-de-Rouen, pôle social au Châtelet, bibliothèque de proximité, halle Place du Marché, crèche de la Lombardie.
Rouen Seine Aménagement: réalisation d'un Cyber espace.

Quartiers Nord et Sud

Le Havre, Seine-Maritime (76)



Calendrier

Construction du quartier : 1960-1970.

Signature de la convention Anru : 05 octobre 2004.

Financement

Coût global du projet : 386 millions €.

Coût des opérations 3F (Immobilière Basse Seine) : 59 millions €.

Participation de 3F : 43 millions €.

Subventions : 16 millions €
dont 10 millions € de l'Anru.

Chiffres clés de la programmation 3F (Immobilière Basse Seine)

445 logements démolis.

231 logements réhabilités.

312 logements construits.

430 logements rensidentialisés.

Équipes d'architectes des opérations 3F

Artefact, Atelier BLM, BLD Boulevard, Espace Libre, G3E.

Aménagements urbains et espaces publics

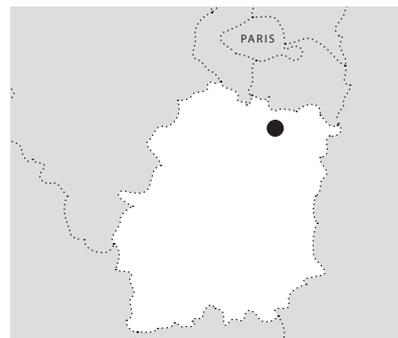
Ville du Havre.

Equipements neufs ou rénovés dans le cadre du projet Anru

Ville du Havre : construction du pôle d'équipement public à la Mare-Rouge, restauration du plateau scolaire et du centre de loisir Sainte-Catherine, construction d'un Pôle ANPE/police au Mont-Gaillard, construction d'un gymnase, d'un centre socio-culturel, d'un centre d'action sociale et transformation de l'ancienne bibliothèque en pôle emploi à Caucriauville.

Noyer-Renard

Athis-Mons, Essonne (91)



Calendrier

Construction du quartier : 1964.

Signature de la convention Anru :
22 décembre 2006.

Financement

Coût global du projet : 139 millions €.

Coût des opérations 3F : 104 millions €.

Participation de 3F : 70 millions €.

Subventions : 34 millions €

dont 20 millions € de l'Anru.

Chiffres clés de la programmation 3F

338 logements démolis.

103 logements construits sur site.

171 logements construits à l'échelle
de la commune.

64 logements construits à l'échelle
de l'agglomération.

1094 logements réhabilités.

362 logements rénsidentialisés.

Diversification de l'offre de logements

279 logements en accession à la propriété.

17 logements en accession sociale
à la propriété (CLARM - 3F).

51 logements en locatif libre (AFL).

64 logements en PLS dont 44 construits
par 3F.

Équipes d'architectes des opérations 3F

A&B, Architectonia, Atelier BLM, Cristina
Conrad, Gérard de Cussac, Fractales.

Urbaniste

Lionel Blancard de Lery (BLM).

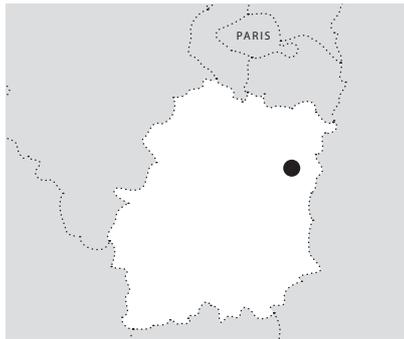
Aménagements urbains et espaces publics

Sorgem, Ville d'Athis-Mons.

Equipements et commerces neufs ou rénovés dans le cadre du projet Anru

3F : 1920 m² de commerces (pharmacie, boulangerie, poste, presse, supermarché de proximité) en pied d'immeuble, une antenne de la Caisse d'Allocations Familiales, un centre PMI, un centre médico-pédo-psychologique, un espace public numérique, des relais habitants.

Montconseil et La Nacelle Corbeil-Essonnes, Essonne (91)



Calendrier

Construction du quartier : 1960-1970.
Signature de la convention Anru :
29 août 2007.

Financement

Coût global du projet : 288 millions €.
Coût des opérations 3F : 223 millions €.
Participation de 3F : 157 millions €.
Subventions : 66 millions €
dont 39 millions € de l'Anru.

Chiffres clés de la programmation 3F

894 logements démolis.
282 logements construits sur site.
523 logements construits à l'échelle
de la commune.
89 logements construits à l'échelle
de l'agglomération.
268 logements réhabilités et résidentialisés.

Diversification de l'offre de logements

41 logements en accession sociale (CLARM).
225 logements en accession à la propriété
à Montconseil.
17 logements en locatif libre (AFL)
à La Nacelle et 30 logements à Montconseil.

Équipes d'architectes des opérations 3F

Montconseil : Architectonia, Atelier BLM,
Choay & De Lamotte, Gérard de Cussac,
GERA, Thierry Lanctuit, Patricia Leboucq,
Mazerand Meyran et Dolbakian, Francis
Nordemann, O'ZONE.
La Nacelle : Archétude, Criterium,
HB Architectes.

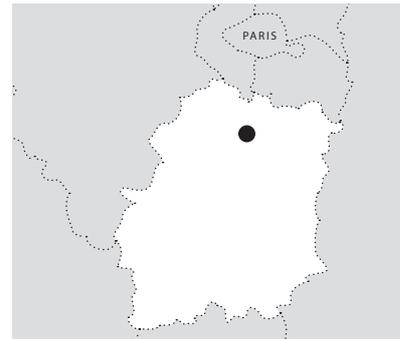
Aménagements urbains et espaces publics

Urbanistes : Michel Huet (La Nacelle),
Catherine Oger (Montconseil).
Ville de Corbeil-Essonnes, Communauté
d'agglomération Seine-Essonnes.

Équipements et commerces neufs ou rénovés dans le cadre du projet Anru

3F : 1750 m² de commerces et services
en pied d'immeuble neuf, une maison
de santé, une crèche.
Ville de Corbeil-Essonnes : construction
d'un groupe scolaire, une maison
de quartier, le parc de Montconseil,
un terrain multisports et un gymnase.
Communauté d'agglomération
Seine-Essonnes : commissariat.

Croix-Blanche Vigneux-sur-Seine, Essonne (91)



Calendrier

Construction du quartier : 1962.
Architectes d'origine : Lopez et Toury.
Signature de la convention Anru :
9 septembre 2009.

Financement

Coût global du projet : 184 millions €.
Coût des opérations 3F : 136 millions €.
Participation de 3F : 90 millions €.
Subventions : 46 millions €
dont 29 millions € de l'Anru.

Chiffres clés de la programmation 3F

600 logements démolis.
475 logements construits sur site.
145 logements construits à l'échelle
de la commune.

Diversification de l'offre de logements

89 logements en locatif libre (AFL).
226 logements en accession à la propriété.

Équipes d'architectes des opérations 3F

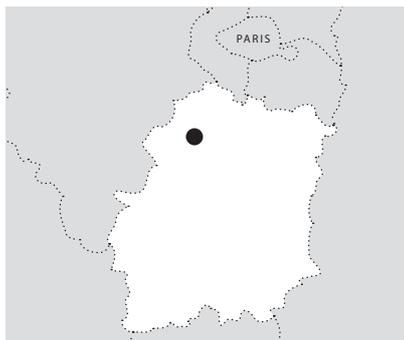
Brenac & Gonzalez, Laura Carducci,
Castro-Denissof, Daquin et Ferrière,
Catherine Furet, Ignace Grifo, RVA.

Aménagements urbains et espaces publics AFTRP.

**Équipements et commerces neufs
ou rénovés dans le cadre du projet Anru**
3F : 2400 m² de commerces et d'activités.
Ville de Vigneux : jardins publics.

La Daunière

Les Ulis, Essonne (91)



Calendrier

Construction du quartier : 1977.
Architecte d'origine : Robert Camelot.
Signature de la convention Anru :
27 juillet 2006.

Financement

Coût global du projet : 131 millions €.
Coût des opérations 3F : 39 millions €.
Participation de 3F : 25 millions €.
Subventions : 14 millions €
dont 4 millions € de l'Anru.

Chiffres clés de la programmation 3F

156 logements démolis.
35 logements construits sur site.
133 logements construits à l'échelle
de la commune.
966 logements résidentialisés.

Diversification de l'offre de logements

91 logements en PLS par 3F.
130 logements locatifs libres (AFL).
180 logements en accession à la propriété.

Équipes d'architectes des opérations 3F

Brenac & Gonzalez, Patricia Leboucq.

Urbanistes

Jean-Michel Daquin (Atelier Daquin
et Ferrière).

Aménagements urbains et espaces publics

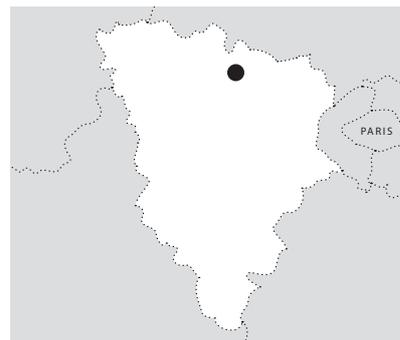
Ville des Ulis, Sorgem.

Équipements et commerces neufs ou rénovés dans le cadre du projet Anru

Ville des Ulis : crèche, bureau de poste,
jardin d'enfants, relocalisation de la police
municipale, d'un service jeunesse et sport
et d'un point d'information jeunesse.

Cité Renault

Les Mureaux, Yvelines (78)



Calendrier

Construction du quartier : 1950.
Architecte d'origine : Bernard Zehrffuss.
Signature de la convention Anru :
8 décembre 2006.

Financement

Coût global du projet : 412 millions €.
Coût des opérations 3F : 32 millions €.
Participation de 3F : 25 millions €.
Subventions : 7 millions € dont 5 millions €
de l'Anru.

Chiffres clés de la programmation 3F

140 logements démolis.
96 logements réhabilités et résidentialisés.
110 logements construits sur site.
10 logements construits à l'échelle
de la commune.
22 logements construits hors commune.

Équipes d'architectes des opérations 3F

Bosom et Onate, Groupe Arcane,
HB Architectes, SCP Laroche & Jard
Associés, MAP, Philippe Roux.

Aménagements urbains et espaces publics

Urbaniste : Atelier JAM.
Ville des Mureaux.

Cité Rouge Gennevilliers, Hauts-de-Seine (92)



Calendrier

Construction du quartier : années 1970.
Signature de la convention Anru :
5 mai 2006.

Financement

Coût global du projet : 232 millions €.
Coût des opérations 3F : 63 millions €.
Participation de 3F : 28 millions €.
Subventions : 35 millions € dont
23 millions € de l'Anru.

Chiffres clés de la programmation 3F

317 logements démolis
parking souterrain restructuré
196 logements construits dont 35 logements
en PLS et 4 ateliers d'artistes sur site.
339 logements réhabilités et résidentialisés.

Diversification de l'offre de logements

40 logements en locatif libre (AFL).

Équipes d'architectes des opérations 3F

Sur site : Monce-Nordemann.
Hors site : Atelier du Pont, Pierre Douaire,
Carole Jenny-Lakatos.

Aménagements urbains et espaces publics

Ville de Gennevilliers.

Équipements et commerces neufs ou rénovés dans le cadre du projet Anru

3F : 2 locaux d'activité en pied d'immeuble.
Ville de Gennevilliers : relais assistantes
maternelles Grésillons, équipement sportif
en plein air.

Europe et Île-Marante Colombes, Hauts-de-Seine (92)



Calendrier

Construction du quartier : années 1970.
Signature de la convention Anru :
18 janvier 2008.

Financement

Coût global du projet : 312 millions €.
Coût des opérations 3F : 49 millions €.
Participation de 3F : 37 millions € (IM).
Subventions : 12 millions € dont 4 millions €
de l'Anru.

Chiffres clés de la programmation 3F

Île-Marante (Anru) :
300 logements démolis.
126 logements construits sur site.
176 logements construits à l'échelle
de la commune.
Europe (hors Anru) :
183 logements démolis.
115 logements construits sur site.
68 logements construits à l'échelle
de la commune.

Diversification de l'offre de logements

Île-Marante :
29 logements en PLS par 3F.
182 logements en accession à la propriété.
33 logements en accession sociale.
45 logements en locatif libre.
Europe :
87 logements en accession à la propriété.

Équipes d'architectes des opérations 3F

Atelier Schall, Gérard de Cussac, Fresh
Architectures, Naud & Poux.

Urbaniste

Île-Marante : Pierre et Cédric Vigneron.
Europe : CoBe architecture et paysage.

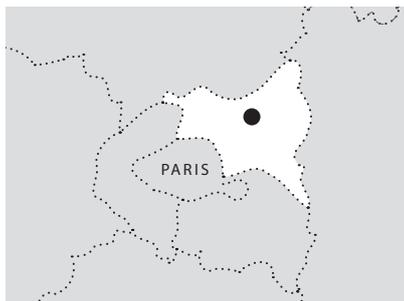
Aménagements urbains et espaces publics

Ville de Colombes, Codevam.

Équipements et commerces neufs ou rénovés dans le cadre du projet Anru

Île-Marante : crèche familiale, parc public
paysagé.
Europe : centre social, crèche familiale,
mairie annexe et 350 m² de commerces
en pied d'immeuble neuf en accession.

Quartiers Terre-Saint-Blaise, 14-Juillet et Les Merisiers Bondy, Seine-Saint-Denis (93)



Calendrier

Construction du quartier : années 1960.
Signature de la convention Anru :
6 novembre 2006.

Financement

Coût global du projet : 404 millions €.
Coût des opérations 3F : 137 millions €.
Participation de 3F : 97 millions €.
Subventions : 40 millions € dont
28 millions € de l'Anru.

Chiffres clés de la programmation 3F

584 logements démolis.
235 logements construits sur site.
320 logements construits à l'échelle
de la commune.
29 logements construits à l'échelle
de l'agglomération.
150 logements réhabilités
656 logements résidentialisés.

Diversification de l'offre de logements

16 maisons à 14-Juillet et 16 maisons
à Terre-Saint-Blaise en accession sociale
à la propriété (CLARM).

Équipes d'architectes des opérations 3F

Atelier du Pont, Caroline Bapst, Béguin
et Macchini, Jean-François Chiffard,
Emmanuelle Colboc, Criterium, Gérard
de Cussac, HB architectes, LLTR, Isabelle
Schmitt, Treuttel-Garcias-Treuttel & Associés,
Veit & Freiman, Verdier + Rebière, VPI.

Urbanistes

Philippe Hamelin (Terre-Saint-Blaise),
Lydie Chamblas (14-Juillet).

Aménagements urbains et espaces publics

Ville de Bondy.
3F : rues François Villon et Ronsard
(14-Juillet).

Équipements et commerces neufs ou rénovés dans le cadre du projet Anru

3F : démolition du centre commercial
et construction de 450 m² de commerces
et services en pied d'immeuble neuf
à Terre-Saint-Blaise.
Ville de Bondy : restructuration du groupe
scolaire de Terre-Saint-Blaise, construction
du terrain multisports, centre de loisirs
St-Exupéry.

Moulin-Neuf Stains, Seine-Saint-Denis (93)



Calendrier

Construction du quartier : 1960.
Architecte d'origine : Jean Dubuisson.
Signature de la convention Anru :
29 mai 2006.

Financement

Coût global du projet : 49 millions €.
Coût des opérations 3F : 45 millions €.
Participation de 3F : 30 millions €.
Subventions : 15 millions € dont
2 millions € de l'Anru.

Chiffres clés de la programmation 3F

182 logements démolis (dans le cadre
du GPV).
107 logements construits sur site
(dans le cadre de l'Anru).
414 logements réhabilités et résidentialisés.

Diversification de l'offre de logements

41 logements en PLS par 3F.
15 logements en locatif libre (AFL).

Équipes d'architectes des opérations 3F

Atelier du Pont, Béguin & Macchini,
HB Architectes, Michel Régnier.

Aménagements urbains et espaces publics 3F.

Équipements et commerces neufs ou rénovés dans le cadre du projet Anru

3F : restructuration du centre commercial
(400 m² de surface commerciale)
et construction d'une supérette, city stades
et aires de jeux.
Ville de Stains : centre social du Moulin-
Neuf et extension de l'école maternelle
Guy-Moquet.

Le Plateau

Clichy-sous-Bois / Montfermeil, Seine-Saint-Denis (93)



Calendrier

Construction du quartier : 1965-1975.
Architecte d'origine : Bernard Zehrffuss.
Signature de la convention Anru :
17 février 2004.

Financement

Coût global du projet : 668 millions €.
Coût des opérations 3F : 203 millions €.
Participation de 3F : 157 millions €.
Subventions : 46 millions € dont
29 millions € de l'Anru.

Chiffres clés de la programmation 3F

107 logements démolis.
1350 logements construits
et acquisitions-améliorations.
14 logements réhabilités.
388 logements résidentialisés.

Diversification de l'offre de logement

58 logements PLS par 3F.
900 logements prévus en accession
à la propriété.
100 logements en locatif libre (AFL).

Équipes d'architectes des opérations 3F

Architectonia, Atelier BLM, Atelier
Tarabusi, Baudouin & Bergeron, Alain
Bourcier, Canale 3, Christophe Chaplain,
Daquin et Ferrière, Christian Devillers,
Alexandre Elefant, Edith Girard,
Michel Mastandreas, Francis Nordemann,
Philippe Prost, Salomon & Voisin, Tecnova,
Paul-Eric Vogel.

Urbaniste

Clichy-sous-Bois : Bécard et Palay.
Montfermeil : Agence RDE.

Aménagements urbains et espaces publics

AFTRP.

Ci-dessus : photo aérienne de Clichy-sous-Bois.



Equipements et commerces neufs ou rénovés dans le cadre du projet Anru

3F : 2700 m² de commerces (pharmacie,
boulangerie, supérette, cabinet médical)
et de services en pieds d'immeubles
neufs dont le centre social de la Dhuis
(Clichy-sous-Bois), la Maison de l'Habitat
et une halte-garderie (Montfermeil).
Ville de Montfermeil : reconstruction
du Gymnase Vidal et du terrain de football,
construction du groupe scolaire
Les Bosquets, de la halte jeux et rénovation
de groupes scolaires.
Ville de Clichy-sous-Bois : construction
des groupes scolaires Forestière et Etienne-
Laurent, de la Maison de l'Enfance
et réfection du stade Henri-Barbusse.
Communauté d'agglomération : maison
des services publics, aménagement
de locaux neufs pour DEFI (structure
pour l'emploi en insertion).

Ci-dessus : photo aérienne de Montfermeil.

Grands-Champs Thiais, Val-de-Marne (94)



Calendrier

Construction du quartier : 1965.
Signature de la convention Anru :
9 juillet 2009.

Financement

Coût global du projet : 126 millions €.
Coût des opérations 3F : 63 millions €.
Participation de 3F : 40 millions €.
Subventions : 23 millions € dont
14 millions € de l'Anru.

Chiffres clés de la programmation 3F

300 logements démolis.
113 logements construits sur site.
187 logements construits à l'échelle
de la commune.
632 logements réhabilités et résidentialisés.

Diversification de l'offre de logements

170 logements en accession à la propriété.
48 logements en locatif libre (AFL).

Équipes d'architectes des opérations 3F

Atelier BLM, Cristina Conrad,
Antoine Daudré-Vignier.

Urbaniste

Lionel Blancard de Léry (BLM).

Aménagements urbains et espaces publics

Ville de Thiais.

Equipements et commerces neufs ou rénovés dans le cadre du projet Anrus

3F : restructuration commerciale
et réalisation de 910 m² de commerces
en pieds d'immeubles neufs (boulangerie,
pharmacie, supérette), ludothèque, 300 m²
de commerces réalisés dans le cadre
du programme en accession à la propriété.
Ville de Thiais : groupe scolaire Romain-
Gary, gymnase et halte-garderie.

Quartier du Bord-de-l'Eau Villeneuve-le-Roi, Val-de-Marne (94)



Calendrier

Construction du quartier : 1958.
Signature de la convention Anru :
27 novembre 2008.

Financement

Coût global du projet : 105 millions €.
Coût des opérations 3F : 67 millions €.
Participation de 3F : 40 millions €.
Subventions : 27 millions €.

Chiffres clés de la programmation 3F

240 logements démolis.
127 logements construits sur site.
113 logements construits à l'échelle
de la commune.
240 logements réhabilités et résidentialisés.

Diversification de l'offre de logements

24 logements en accession sociale
à la propriété (Clarm - 3F).

Équipes d'architectes des opérations 3F

Arcpôle, AUP, Christophe Chaplain,
Chevenot et Rouvière, Fauvet Sagazan,
Antoine Felletin, LLTR, I Concept, Pixea,
Septra.

Urbaniste

Lucien Sambuco.

Aménagements urbains et espaces publics

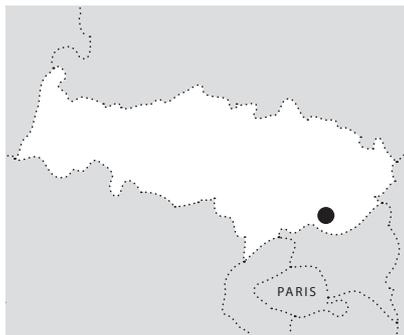
Ville de Villeneuve-le-Roi.

Equipements et commerces neufs ou rénovés dans le cadre du projet Anru

3F : 450 m² de commerces en pied
d'immeuble neuf.
Ville de Villeneuve-le-Roi : groupe scolaire
Paul-Bert, parc du Bord-de-l'Eau.

La Muette

Garges-lès-Gonesse, Val-d'Oise (95)



Calendrier

Année de construction du quartier : 1970.
Signature de la convention Anru :
22 février 2005.

Financement

Coût global du projet : 190 millions €.
Coût des opérations 3F : 98 millions €.
Participation de 3F : 65 millions €.
Subventions : 33 millions € dont
14 millions € de l'Anru.

Chiffres clés de la programmation 3F

536 logements démolis.
293 logements construits sur site
dont 23 logements en PLS.
135 logements construits à l'échelle
de la commune.
24 logements construits à l'échelle
du département.
462 logements réhabilités et résidentialisés.

Diversification de l'offre de logements

331 logements en accession à la propriété.
39 logements en accession sociale
à la propriété.
70 logements en locatif libre (AFL).

Équipes d'architectes des opérations 3F

Acaur, Apia, Arc/Pôle, Arcane, Badia
Berger, Daufresne et Le Garrec,
Gérard de Cussac, Christian Enjolras,
Lair et Roynette, Tecnova.

Aménagements urbains et espaces publics

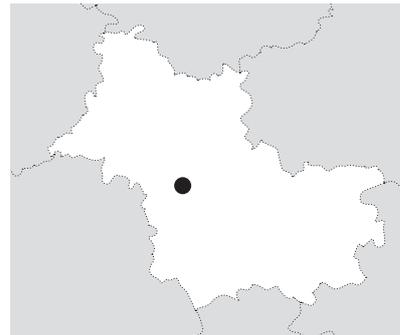
Urbaniste : Michel Guérin.
Aménageur : AFTRP.

Équipements et commerces neufs ou rénovés dans le cadre du projet Anru

3F : 1700 m² de commerces (poste,
pharmacie, supérette, brasserie) et de locaux
associatifs (espace public numérique)
en pieds d'immeubles.
Ville de Garges-lès-Gonesse : salle de sport,
centre-social et ludothèque, agrandissement
d'une crèche.
Communauté d'agglomération
Val-de-France : Espace Europe.

Croix-Chevalier et Kennedy

Blois, Loir-et-Cher (41)



Calendrier

Construction du quartier : 1962-1979.
Signature de la convention Anru :
26 avril 2005.

Financement

Coût global du projet : 323 millions €.
Coût des opérations 3F : 122 millions €.
Participation de 3F : 92 millions €.
Subventions : 30 millions € dont
19 millions € de l'Anru.

Chiffres clés de la programmation 3F (S.A. Jacques Gabriel et Immobilière Val de Loire)

592 logements démolis (954 logements
depuis le lancement du projet dans le cadre
du GPV en 2000).
175 logements construits sur site.
251 logements construits hors site à l'échelle
de la commune.
190 logements construits à l'échelle
de l'agglomération.
1018 logements réhabilités.
633 logements résidentialisés.

Équipes d'architectes des opérations 3F

Atelier BLM, Babled Nouvet Reynaud,
Barbarin-Casset, Dominique Blondel,
B.N.R., Jean-Pierre Bosquet, Eric
Brecy, Caillaudeau-Albertini, Caraty &
Poupart-Lafarge, Focal, Guimon et Broissia,
L'Heudé & L'Heudé, Merien, Dominique
Montassut, Bertrand Penneron, Poivet &
Chameau, Porcher Bonnassieux, Maxime
Schmitt, S.O.A.

Aménagements urbains et espaces publics

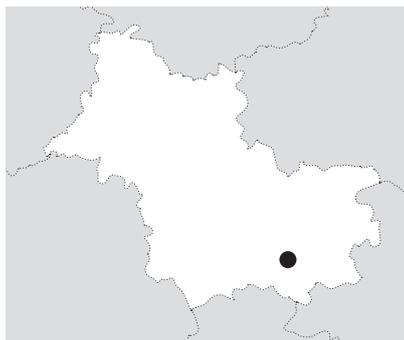
3 Vals Aménagement et Commune de Blois.

Équipements et commerces neufs ou rénovés dans le cadre du projet Anru

3 Vals Aménagement : centre commercial,
village d'entreprises.
Ville de Blois : nouvelle école, réhabilitation
du centre social, chaufferie collective bois,
création d'un local jeunes.
Communauté d'agglomération :
relocalisation du CIAS.

Saint-Marc

Romorantin-Lanthenay, Loir-et-Cher (41)



Calendrier

Construction du quartier : années 1960.
Convention Anru « opération isolée » signée le 2 juillet 2009.

Financement

Coût global du projet : 57 millions €.
Coût des opérations 3F (S.A. Jacques Gabriel) : 30,5 millions €.
Participation de 3F : 28,4 millions €.
Subventions : 2,1 millions €
dont 0,5 million € de l'Anru.

Chiffres clés de la programmation

3F (S.A. Jacques Gabriel)

314 logements démolis.
64 logements reconstruits sur site.
142 logements reconstruits à l'échelle de la commune.

Équipes d'architectes des opérations 3F

Dominique Blondel, Jean-Pierre Bosquet,
Caraty & Poupart-Lafarge, Gilles
Harmignies, Eric Daniel Lacombe.

Aménagements urbains et espaces publics

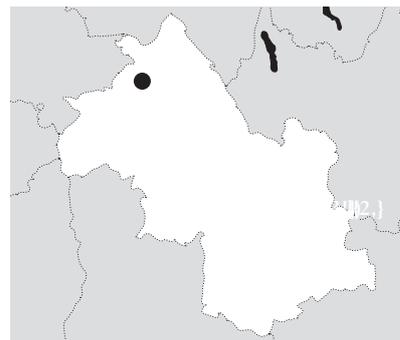
Architecte-Urbaniste : Eric Daniel Lacombe.
Consultant paysage : Bernard Lassus.
Aménagements : Ville
de Romorantin-Lanthenay.

Equipements neufs ou rénovés dans le cadre du projet Anru

Ville de Romorantin-Lanthenay :
salle des fêtes, école, salle municipale
« l'Agora ».

Quartier Saint-Bonnet

Villefontaine, Isère (38)



Calendrier

Construction du quartier : années 1980.
Signature de la convention Anru :
11 septembre 2009.

Financement

Coût global du projet : 27 millions €.
Coût des opérations 3F (Immobilière Rhône-Alpes) : 17,5 millions €.
Participation de 3F : 14,5 millions €.
Subventions : 3 millions € dont 1 million de l'Anru.

Chiffres clés de la programmation

3F (Immobilière Rhône-Alpes)

100 logements démolis.
22 logements intermédiaires construits sur site.
86 logements construits à l'échelle du département.
295 logements réhabilités.
175 logements résidentialisés.

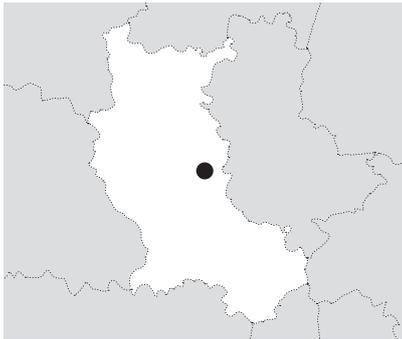
Équipes d'architectes des opérations 3F

Atelier du Bocal, Atelier Vera & Barrand.

Aménagements urbains et espaces publics

Commune de Villefontaine, Communauté d'agglomération Porte-de-l'Isère (CAPI), Société d'Aménagement du Rhône aux Alpes (SARA).

Le Grand-Pont et Les Vernes Rive-de-Gier, Loire (42)



Calendrier

Construction du quartier : années 1960
Signature de la convention Anru :
29 septembre 2008.

Financement

Coût global du projet : 65 millions €.
Coût des opérations 3F (Immobilière Rhône-Alpes) : 43 millions €.
Participation de 3F : 28 millions €.
Subventions : 15 millions € dont 6 millions € de l'Anru.

Chiffres clés de la programmation

3F (Immobilière Rhône-Alpes)
208 logements démolis.
69 logements construits sur site.
84 logements construits à l'échelle de la commune.
446 logements réhabilités et résidentialisés.

Diversification de l'offre de logements

60 logements en accession à la propriété.

Équipes d'architectes des opérations 3F

BBC, JSA Architecture Urbanisme, Studio Gardoni, Tectoniques.

Urbaniste

Interland.

Aménagements urbains et espaces publics

Ville de Rive-de-Gier, SERL Aménagement.

Équipements et commerces neufs ou rénovés dans le cadre du projet Anru

Immobilière Rhône-Alpes : transfert et suppression de commerces.
Ville de Rive-de-Gier : maison pour tous, Club House, gymnase Saint-Exupéry et salle de boxe, traitement paysager du parc, revitalisation de l'offre commerciale par son redéploiement en pieds d'immeubles neufs de 1130 m² de commerces créés autour de la nouvelle place du Forez.

Vernet-Clodion Perpignan, Pyrénées-Orientales (66)



Calendrier

Construction des quartiers : des années 1950 aux années 1970
Signature de la convention Anru :
9 juillet 2005.

Financement

Coût global du projet : 255 millions €.
Coût des opérations 3F (Immobilière Méditerranée) : 20 millions €.
Participation de 3F : 18 millions €.
Subventions : 2 millions € dont 1,2 million € de l'Anru.

Chiffres clés de la programmation

3F (Immobilière Rhône-Alpes)
Construction de 38 logements en maîtrise d'ouvrage directe.
Construction 51 logements (contrat de promotion immobilière pour l'OPHLM Perpignan Méditerranée).

Diversification de l'offre de logements par 3F

38 logements construits en PSLA.
9 maisons en PLS.

Équipes d'architectes des opérations 3F

Agence d'architecture Kaiser, Archi Concept, Marc Dupré, Kagan-Reignier, Paul Muchir, SCIB.

Urbaniste

Michel Cantal-Dupart.

Aménagements urbains et espaces publics

Ville de Perpignan, Communauté d'agglomération Perpignan Méditerranée.

Équipements et commerces neufs ou rénovés dans le cadre du projet Anru

Ville de Perpignan : restructuration de centres de loisirs, d'écoles, création d'un stade de football, réalisation de jardins familiaux, d'une salle polyvalente, d'équipement sportif, de locaux de formation et d'un parc urbain, implantation de l'Institut Régional des Travailleurs Sociaux (IRTS) et création d'un amphithéâtre qui vient compléter l'école d'infirmières.
Epareca : centre commercial Clodion.

Colophon

Concept et production

A H A

Annabelle Hagmann, directrice,
assistée d'Ourania Vivien.

Coordination

Delphine Sangodeyi, chargée
de mission à la direction des politiques
de requalification urbaine, 3F

Comité éditorial

Patrick Bridey, directeur général adjoint 3F;
Delphine Sangodeyi, chargée de mission
à la DPRU, 3F; Carole Thomas, directrice
de la communication, 3F; Agnès Tabareau,
responsable de la communication
institutionnelle et de la presse, 3F.

Rédaction des textes

Annabelle Hagmann, AHA

Photos

Julien Lanoo
sauf p. 171.

Conception graphique

WA75

Yorel Cayla et Laurent Mészáros

Son

Yves Bigot

Video

Corentin Perrichot

Impression

STIPA, Montreuil

Papier

Arcoprint Milk 120g/m²

Arcoprint Edizioni 70 g/m²

Fonte

Suisse Works

