



LE DOSSIER

Suresnes : la première des cités-jardins

Commencée en 1920 par l'Office Public des Habitations à Bon Marché de la Seine et achevée en 1958, la cité-jardin de Suresnes a été conçue comme une vraie ville évolutive. Elle représente la plus aboutie des créations d'Henri Sellier, ministre et maire de la ville à l'époque.

Sur les 40 hectares de la plaine de la Foulleuse (92), acquis par la municipalité en 1919, l'architecte Alexandre Maistrasse bâtit un premier flot d'immeubles entre 1922 et 1926. Des bâtiments de quatre étages se répartissent autour de jardins. 2 500 logements (2 330 collectifs) sont ainsi construits, répartis en quatre catégories, dont les loyers varient en fonction des pièces et du confort offert (chauffage central, salle de bain). La cité, qui s'adressait à l'ensemble des couches sociales, comprend en outre un centre médico-social, une crèche, un hôtel pour célibataires, une résidence pour personnes âgées, de nombreux commerces, des équipements publics.

Inscrite au répertoire des sites pittoresques en 1985, la cité-jardin a été réhabilitée de 1985 à 1996 par Hauts-de-Seine Habitat, grâce aux seuls financements alors possibles, les Palulos, pour lesquels des déplaçonnements ont été obtenus notamment sur les premières tranches. C'est ainsi que dans certains bâtiments, plusieurs logements ont été réunis en un seul afin de proposer de plus grandes surfaces. Mais ce financement qui a entraîné le conventionnement unique avec un seul plafond de ressources a compromis la mixité sociale. Les maisons individuelles ont été proposées à la vente (aujourd'hui environ 50 % des maisons sont



En juin 2009, 40 parcelles de 40 m² ont été installées en jardins familiaux dits « potagers », et 40 autres enclos familiaux et un verger ont été gagnés sur les friches SNCF.

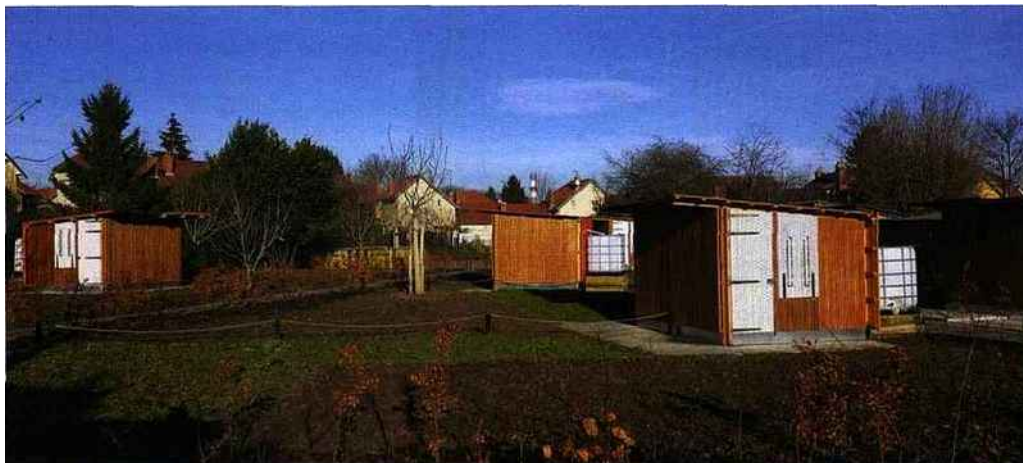
occupées par leur propriétaire). Le programme d'accession lancé sur le collectif s'est limité à 2 % des logements. Aujourd'hui, la cité-jardin est confrontée à d'autres problématiques : les normes environnementales difficiles à appliquer sur un tel patrimoine, le stationnement et le maintien du commerce de proximité. Même si c'était la première cité HBM dotée d'un garage à automobiles en 1925, la voiture, qui n'était pas un sujet au moment de la construction l'est devenu. Il s'agit de trouver des solutions sans remettre en question la cohé-

rence d'ensemble et la qualité des espaces communs. Il manque aujourd'hui des places de stationnement et la création d'un parking souterrain a été votée. Enfin, les commerces ont toujours existé en pied d'immeubles et l'office reste attentif à la variété commerciale. Même si comme partout, le commerce de proximité souffre de la concurrence des plus grandes surfaces, pas question de transformer des commerces en logements pour éviter la vacance. Quelques locaux abritent aujourd'hui des services à la personne. L'enjeu reste l'équilibre social du quartier et le bien-être de ses habitants.



A sa livraison, la cité comprenait un dispensaire, une crèche, des groupes scolaires, des équipements sportifs (avec une piscine aujourd'hui désaffectée), des lieux de culte catholique et protestant, un théâtre, un magasin coopératif, un foyer de jeunes travailleurs et une maison pour personnes âgées...

Stains : une diversité d'enjeux



Cité de caractère presque centenaire, la cité-jardin de Stains (93) est redevenue attractive tout en conservant des loyers abordables au prix de travaux lourds et d'une concertation forte avec les habitants autour de deux axes : amélioration du confort et des performances énergétiques des logements, réaménagement des voiries et espaces publics majeurs dont les cœurs d'îlots.

« Dès le départ, l'OPH 93 a choisi de travailler en partenariat avec l'ABF pour valoriser et préserver ce patrimoine, notamment les détails architecturaux propres à la cité comme les matériaux (mosaïque, marbre ou céramique), les couleurs d'origine, précise Yves Nédélec, directeur de l'OPH93. Mais le défi était aussi de remettre aux normes quelque 1 646 logements (1 172 en collectifs et 474 en pavillons), sortis de terre entre 1921 et 1933, d'améliorer leur confort et leurs performances énergétiques et de réaménager les espaces verts. Une véritable prouesse dans des logements exigus et occupés par des habitants en majorité âgés qu'il a fallu, avec beaucoup de temps et de pédagogie, faire adhérer au projet. »

La cité-jardin de Stains, conçue par les

architectes Eugène Gonnot et Georges Albenque et construite par l'Office public d'habitation à bon marché du département de la Seine (OPHBMDS), a été inscrite, en 1976, à l'inventaire des sites pittoresques du département de la Seine-Saint-Denis. Toute la conception du bâti, de la composition des volumes aux éléments de base, jusqu'aux détails de couleurs et matériaux, offre une cohérence de style. La cité-jardin compte ainsi 13 types de pavillons même s'ils sont tous construits sur le même mode - brique recouverte d'un crépi moucheté coloré de plusieurs tons avec des toits en tuile ou des toitures terrasses - et six types d'immeubles collectifs différents.

La cité-jardin s'appuie sur un plan d'urbanisme dans lequel les équipements sont réunis autour d'une place d'où partent de larges avenues, dont une artère commerçante. Les rues, plus étroites et pour certaines curvilignes, sont bordées de pavillons avec jardins. Les cœurs d'îlots, de grands espaces verts, sont accessibles uniquement à pied par des chemins entre les jardins. Certains de ces espaces ont été dévolus à des jardins familiaux à l'intention des locataires des collectifs. La hiérarchie entre les différents espaces et voies est soulignée par la végétation (arbres, haies, pelouses).

Si les études et le processus de concer-

Vue d'ensemble sur un cœur d'îlot dédié aux jardins familiaux. De petites lisses basses et des haies de charmilles délimitent les parcelles cultivables.

tation ont commencé dans les années 2000, les travaux confiés au cabinet d'architecture A & B, n'ont débuté qu'en 2003, après une longue concertation, un diagnostic social, une rencontre individuelle avec chaque locataire et une validation des projets par tous les partenaires, habitants, ABF, Ville, agglomération... Que les logements soient collectifs ou individuels, il s'agit de travaux lourds devant composer entre le respect du caractère de l'existant, le désir des habitants, les contraintes urbaines et financières, et la nécessité de déménagements provisoires. Programmés par tranches - six pour les collectifs et quatre pour les individuels - ils s'achèveront en 2016. Résultat d'un compromis, les menuiseries bois ont été remplacées par du PVC de qualité et légèrement teinté. Le crépi des façades a été refait dans les teintes existantes en intégrant une troisième proposée par l'ABF. Certaines loggias des maisons avaient été annexées et fermées de manière anarchique. Afin de retrouver une certaine cohérence, le choix a été fait de tout enlever et d'installer à la place une paroi vitrée avec une menuiserie métallique très fine, sans exigence énergétique. Dans les immeubles, des deux pièces ont été regroupés pour pouvoir accueillir des familles avec enfants. Les cuisines et salles de bains sur les murs de façade ont été isolées. Des rampes d'accès ont été créées en rez-de-chaussée, des chaudières collectives installées. Dans les logements individuels, dont seulement 20% disposaient à l'origine



L'aire de jeux est dédiée aux enfants des bâtiments collectifs. Un muret, situé aux abords de la cour, en délimite l'accès.



d'une salle d'eau, les choses ont été plus compliquées, d'autant que nombre de locataires avaient réalisé eux-mêmes des travaux. Ils ont tous été rencontrés individuellement afin de déterminer les travaux nécessaires et souhaités : isolation des combles et du plancher des caves, remplacement des menuiseries extérieures, installation d'une VMC et d'une chaudière gaz, réfection du crépi des façades avec recherche des couleurs existantes en intégrant, là aussi, une troisième teinte proposée par l'ABF, remplacement des menuiseries extérieures. Illustration des limites aux interventions sur un patrimoine de cette nature, l'étiquette énergétique passera de G à E après travaux.

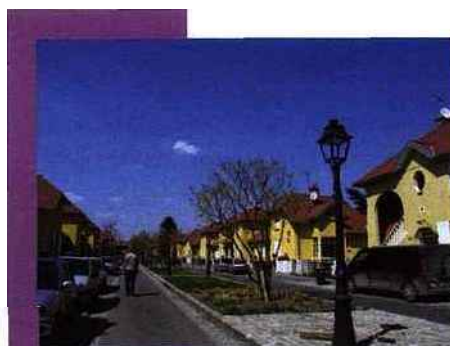
RÉAMÉNAGEMENT DES CŒURS D'ÎLOTS

A l'origine, l'usage des espaces extérieurs était collectif (boulodrome, piste de patins à roulettes et même maraîchage et pâturage...). Au fil du temps, ces espaces ont été délaissés. Quelques jardins potagers subsistent mais il s'agit d'espaces privatisés, dont les modes d'octroi vont de l'héritage familial aux simples arrangements entre voisins. Dans les cœurs d'îlots des

Les cabanons sont disposés au bord d'une allée pavée. Ils se composent de panneaux en lattes bois et ménagent des tablettes avec vue sur les parcelles. Les toits colorés jaune ou rouge animent le linéaire et sont pentés pour permettre la récupération des eaux pluviales dans des citernes à des fins d'arrosage.

immeubles collectifs, le vandalisme renforce le sentiment d'insécurité. L'enjeu était de répondre à la forte demande d'usage collectif et potager et de proposer un projet d'occupation, de partage et de connexion de l'espace commun. Les différents partenaires, l'OPH, la Ville, le Conseil général 93 et la Région Île-de-France, ont organisé une vaste concertation avec les habitants de tous âges et de chaque secteur géographique pour recueillir leurs attentes et leurs besoins. Il a été proposé que l'OPH 93 réaménage cinq

cœurs d'îlots en parcelles de jardins familiaux ou partagés à destination des locataires. Les usages destinés pour chaque cœur d'îlot sont : jardins familiaux pour deux d'entre eux, Plaine Commune Habitat en réaménagera deux, dédiés à un usage collectif : jardins publics, aires de jeux, espaces pour les jeunes... Ils seront fermés la nuit. Pour Laurence Di Méo, paysagiste de l'Agence Pôles, les cœurs d'îlots ont des usages dédiés : jardins familiaux pour deux d'entre eux, gérés désormais par la Fédération des jardins familiaux, cour résidentielle avec aire de jeux pour petits, mais également jardin semi-partagé et potager pédagogique qui privilégient les usages collectifs. Les parcelles cultivables y sont plus modestes, elles sont gérées par plusieurs jardiniers qui organisent leur plan de travail de façon concertée. Pour permettre les échanges entre les jardiniers (enfants, adultes, familles, personnes isolées), une cabane est implantée. Malgré la pression liée au manque de stationnements, l'office s'est opposé à tout projet de places de parking dans les cœurs d'îlots. La ville a su dégager un consensus sur la limitation du stationnement dans l'espace public au profit de la qualité urbaine et paysagère. Une sensibilisation et une présence plus importantes de l'OPH font que les habitants se sont réapproprié le patrimoine.



Les premières tranches de travaux ont été financées dans le cadre de l'Anru avec des subventions de la Région et du Conseil général. Aujourd'hui, ce sont essentiellement des fonds propres.

• Quatre taux de loyers : de 33 € à 40 €/m² corrigés/an - F3 moyen de 150 € à 350 €
Jardins de 180 à 280 m².

Quelques chiffres

- La surface totale de la cité-jardin, 28 hectares, se répartit ainsi :
- 24,5 % d'espace public (voirie, place, clos) ;
- 68,5 % d'espace privatif (pavillons avec leurs terrains et collectifs) ; seul un quart de cette surface est occupé par les collectifs) ;
- 7 % de cœur d'îlots.
- Montant des travaux : 50 000 €/logement.

Reims : composer avec l'existant

La réhabilitation n'a pas altéré l'esprit architectural. La cité est restée un habitat social, respectueux du site avec une amélioration du confort.

Construite à la fin de la Première guerre mondiale, la cité-jardin du Chemin Vert, propriété du **Foyer Rémois**, a vieilli. Même si les habitants y sont toujours aussi attachés, les 617 logements individuels étaient devenus vétustes et inadaptés aux normes de confort, sanitaires et chauffage notamment, et aux modes de vie d'aujourd'hui.

Huit années auront été nécessaires pour réhabiliter, les logements après une longue phase de concertation avec les habitants et un travail avec l'architecte des Bâtiments de France et de la Ville, notamment pour élaborer une palette de couleurs dans l'esprit d'origine. Avec toute la difficulté de trouver les moyens d'adapter, de rénover sans banaliser et sans effacer ce qui constitue leur caractère, leur identité et leurs qualités spécifiques. Sans oublier la nécessité de faire les travaux rapidement car les locataires, souvent âgés, ont dû déménager provisoirement.

Véritable village dans la ville, implanté sur une friche de 30 ha en légère déclivité, à 30 mn à pied du centre de Reims, la cité-jardin du Chemin Vert s'est inspirée des modèles anglais. La grande majorité des logements comporte 4 pièces, une petite cave et un jardin individuel d'environ 300 m². Les maisons, de style néo-alsacien, et les équipements publics, nombreux et variés (église inscrite à l'inventaire des Monuments historiques, maison commune, maison de l'Enfance, école, commerces, etc.), s'organisent autour d'une vaste place en ellipse et d'un maillage de voies courbes très végétalisées. L'ensemble révèle une volonté de qualité et de beauté dans sa mise en œuvre par un architecte passionné, Marcel Auburtin, comme en témoigne notamment l'église Saint-Nicaise décorée par le prestigieux verrier Lalique.

Au cours des années, la plupart des locataires ont effectué des travaux, intérieurs et extérieurs. Certains se sont même autorisés une petite extension, qu'il a fallu démonter pour isoler les façades par l'extérieur

Des maisons jumelles de style alsacien étaient initialement réservées aux ouvriers. © A Cœuret



Les maisons ont été isolées par l'extérieur et les volets en bois ont été conservés et repeints à la couleur initiale.

© A. Cœuret

et redonner à la cité son uniformité d'antan. En contrepartie, Le Foyer Rémois a proposé aux occupants de petits abris de jardin en bois. En fonction des typologies de logements et des besoins des habitants, des modèles de réagencement ont été proposés à partir d'un relevé de l'existant. Les transformations ont été souvent importantes : regroupement de deux logements pour en réaliser un plus grand, installation de pièces d'eau à l'étage en prenant de la surface sur une chambre, réfection de la plomberie, des sanitaires, de l'électricité. Les menuiseries extérieures d'origine en bois ont été remplacées par des menuiseries en PVC. Loin d'être exemplaire, cette solution générale a toutefois maintenu l'unité de la cité. Les maisons ont été isolées par l'extérieur par un enduit projeté de 8 à 10 centimètres, coloré conformément à la palette de référence. Les volets en bois ont été conservés et repeints à la couleur initiale. Lors de la réfection des clôtures et des portillons, un accès pour une voiture a été aménagé quand la possibilité en existait.

Pour sa part, la Ville de Reims, propriétaire des voiries depuis 1953, a modernisé les réseaux et les chaussées. Les réseaux aériens, électriques et téléphoniques, ont été enterrés, l'éclairage public a été refait avec deux types de luminaires selon l'importance des voies, les chaussées ont été aménagées en zone 30.

Si certains équipements publics ont perdu leur utilité d'usage, ils n'en ont pas moins conservé leur valeur emblématique et leur qualité architecturale. Le théâtre est désormais géré par la Ville, la Maison commune également, la salle de spectacles et la bibliothèque demeurent en activité. Ainsi, l'esprit initial de la cité-jardin a été conservé.

Par ailleurs, sur deux emprises foncières disponibles, le Foyer Rémois a construit 14 et 6 pavillons de part et d'autre d'une rue. Comme l'explique l'architecte, Jean-Baptiste Michel : « nous avons construit de grandes maisons adaptées à la vie d'aujourd'hui et notamment à l'usage de la voiture, avec un garage intégré en sous-sol, en profitant du dénivelé du terrain. En fait, le parti architectural nous a été dicté par les habitants, qui ont un lien ancien et solide avec leur quartier ». Un bel hommage rendu tant aux occupants actuels qu'aux concepteurs d'origine !

Un modèle pour demain ?

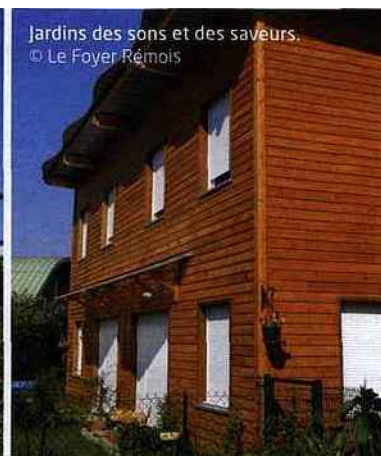
Pourquoi ne pas s'appuyer sur le modèle des cités-jardins pour créer, en partie, la ville de demain. La cité-jardin Les Aquarelles propose une réponse.

La cité-jardin Les Aquarelles, construite par Le Foyer Rémois entre 2000 et 2007, au cœur du Petit Bétheny, est un projet d'écoquartier comportant 111 maisons individuelles réparties dans six îlots au traitement végétal spécifique entretenu par les habitants et le bailleur. Le projet visait à proposer une réinterprétation contemporaine du modèle de la cité-jardin rémoise des années 1920 en privilégiant une variété d'architectures modernes et bio-climatiques, associant qualité de vie et maîtrise des charges.

Axée sur une charte HQE, cette cité-jardin privilégie les matériaux renouvelables et les énergies douces. Les maisons à ossature bois sont regroupées en sept sous-îlots d'architectures différenciées et générant leurs identités propres et autant de fonctionnements sociaux. Le parti pris a été de recréer des îlots de voisinage (10-20 logements), à l'image des principes d'organisation des cités-jardins du début du XX^e siècle.

La réussite de l'identité écoquartier est incontestable. Cette démarche pionnière concilie nature en ville et création de logements neufs. L'appropriation des jardins par les habitants et les œuvres de « Land art » installées pour les dix ans du quartier créent une ambiance d'exception. Pour Jean-Denis Mege, directeur de la maîtrise d'ouvrage, « Le Foyer Rémois a réussi à transformer une friche de fin de ville en un espace de campagne en ville. Le quartier a régénéré la valeur de la zone. Nous retravaillons maintenant à ce morceau de ville car la démarche écoquartier n'est pas aboutie ».

Il reste à constituer un cadre de vie dans lequel se trouvent des services



Proposer une réinterprétation contemporaine du modèle de la cité-jardin rémoise des années 20 en privilégiant une variété d'architectures contemporaines; architectes: Atelier Boudry, BCDE architecture, B. Bonhaume, Atelier Kaba, Cabinet In situ, F. Lauzecker, G. Guilloux.

collectifs ainsi que tous les lieux nécessaires à l'exercice de la citoyenneté. Une démarche de mutation urbaine durable du secteur a donc été engagée par le Foyer Rémois en partenariat avec la Ville de Bétheny et Reims Habitat. La cité-jardin a activé un potentiel urbain; il reste à construire le maillage à son environnement urbain, des espaces de rencontres, les équipements de proximité, l'urbanisation des terrains attenants...

Pour l'instant, les évaluations sociologiques soulignent une homogénéité sociale marquée et le fait que l'éco-citoyenneté est une réalité vécue par les habitants comme une pression. Chacun surveille l'entretien

des jardins des autres. L'architecture typée n'est pas toujours simple à assumer pour certains locataires, c'est une différenciation sociale qui peut être délicate.

« Nous sommes heureux de cette expérience, il y a nombre de réussites et nous avons appris beaucoup. Nous savons aujourd'hui ce qui n'était pas apparu évident à la fin des années 90: un écoquartier est avant tout une approche globale où les échelles doivent être posées dans le bon ordre. De la valeur urbaine a été créée, un potentiel a été activé, nous visons aujourd'hui la réussite de la mutation urbaine durable du secteur élargi. »