

Publié le 17 février 2016

« Des logements adaptés aux nouveaux modes de vie »

La « réinvention de la tour d'habitation » sur l'îlot 3H de la Zac Ivry Confluences a pris en compte dès le départ les nouveaux modes de vie des habitants. Djamel Aït-Aïssa, architecte, directeur opérationnel à Sadev 94, explique l'originalité de la démarche, dans sa co-conception comme dans sa finalité.



Quel a été le point de départ de votre démarche ?

Nous avons voulu fonctionner en dehors des modèles classiques. Notre réflexion pour **réinventer la tour d'habitation** est partie d'un travail sur la conception de nouvelles typologies de logements adaptées aux modes de vie d'aujourd'hui des habitants. Il n'est plus possible de réaliser des projets de logements standard, dessinés à l'avance, empilés et vêtus de façade !

Une fois ce principe posé, comment avez-vous travaillé ?

Nous avons mis en place un processus inversé des processus habituels des aménageurs, en démarrant par une consultation d'architectes sous maîtrise d'ouvrage de [Sadev 94](#), sur la base d'un cahier des charges précis. Il reposait sur cinq critères : **l'habitat** (les nouvelles formes d'habiter sont le cœur du projet), **la hauteur** (la forme urbaine est résolument orientée vers la verticalité), **l'histoire d'Ivry** (des ensembles architecturaux remarquables dans les années 60 et 70), **l'ingénierie** (besoin qu'elle soit spécifique et adaptée), **l'économie** (attention portée aux coûts de construction et aux prix de sortie maîtrisés des logements).

En quoi consiste votre concept d'habitat adapté ?

Beatriz Ramo de l'agence STAR strategies + architecture l'a bien montré, pour concevoir de **l'habitat adapté aux nouveaux modes de vie**, il faut trouver des typologies capables d'évoluer dans le temps et l'espace. Prenons l'exemple d'une personne qui achète un T4. Si ces besoins deviennent demain moins importants, elle pourra conserver un T2 et revendre ou louer un T1. A l'inverse, l'occupant d'un T1 qui aura besoin dans l'avenir de plus d'espaces pourra l'agrandir en T3 ou T4. Le travail avec l'agence STAR sur les **logements évolutifs**, les T1-T2 "PLUS", les T3 "super-adaptables" mais aussi sur des appartements en corésidence (avec des parties communes et des parties privatives), a été essentiel.

Pouvez-vous détailler vos autres critères ?

Toujours selon Beatriz Ramo, pour construire une tour d'habitation, il ne faut plus raisonner en empilement d'appartements mais en recherche d'autres usages qui viennent accompagner l'habitat. D'où un vrai travail sur les parties communes ou les programmations d'espaces partagés. Autre critère important : la prise en compte de la dimension historique d'Ivry qui a connu il y a 50 ans des opérations expérimentales sur les logements de grande qualité et adaptés aux modes de vie avec les tours de béton de Renée Gailhoustet ou les étoiles de Jean Renaudie. Enfin, il fallait intégrer le système constructif dès le départ de la conception et réaliser le projet avec un **coût raisonnable** sachant qu'à Ivry nous sommes sur des prix de sortie maîtrisés à 4200 euros en moyenne le m2.

Votre méthode a reposé sur des ateliers de co-conception. De quoi s'agit-il ?

Durant huit mois, ces ateliers ont associé l'aménageur Sadev 94, l'architecte et son bureau d'études techniques, la ville d'Ivry-sur-Seine, les urbanistes de la Zac, les bailleurs sociaux, des syndicats, les habitants ainsi que les quatre groupements de promoteurs sélectionnés, accompagnés notamment de constructeurs et d'investisseurs. Au terme de ce travail, tous les critères ont été pris en compte pour aboutir au projet sur lequel les groupements de promoteurs ont pu établir une offre. Après la signature de la promesse de vente, avec le groupement retenu, nous poursuivrons ce **processus enthousiasmant de co-conception** jusqu'au terme du projet, sous le pilotage de l'aménageur et avec le groupement de promoteurs. Après plus de deux ans de chantier, qui devrait démarrer **fin 2016**, le programme de **330 logements** (60% en accession et 40% sociaux), avec également **des commerces et des activités**, sera **livré en 2019**.

Propos recueillis par Philippe Pottée-Sperry