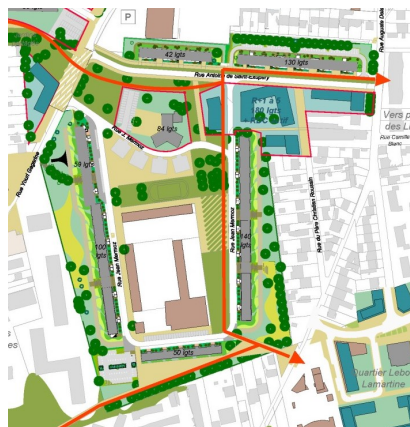


NPNRU Villejuif - Lozaitz sud Mermoz Étude urbaine - Grand-Orly Seine Bièvre



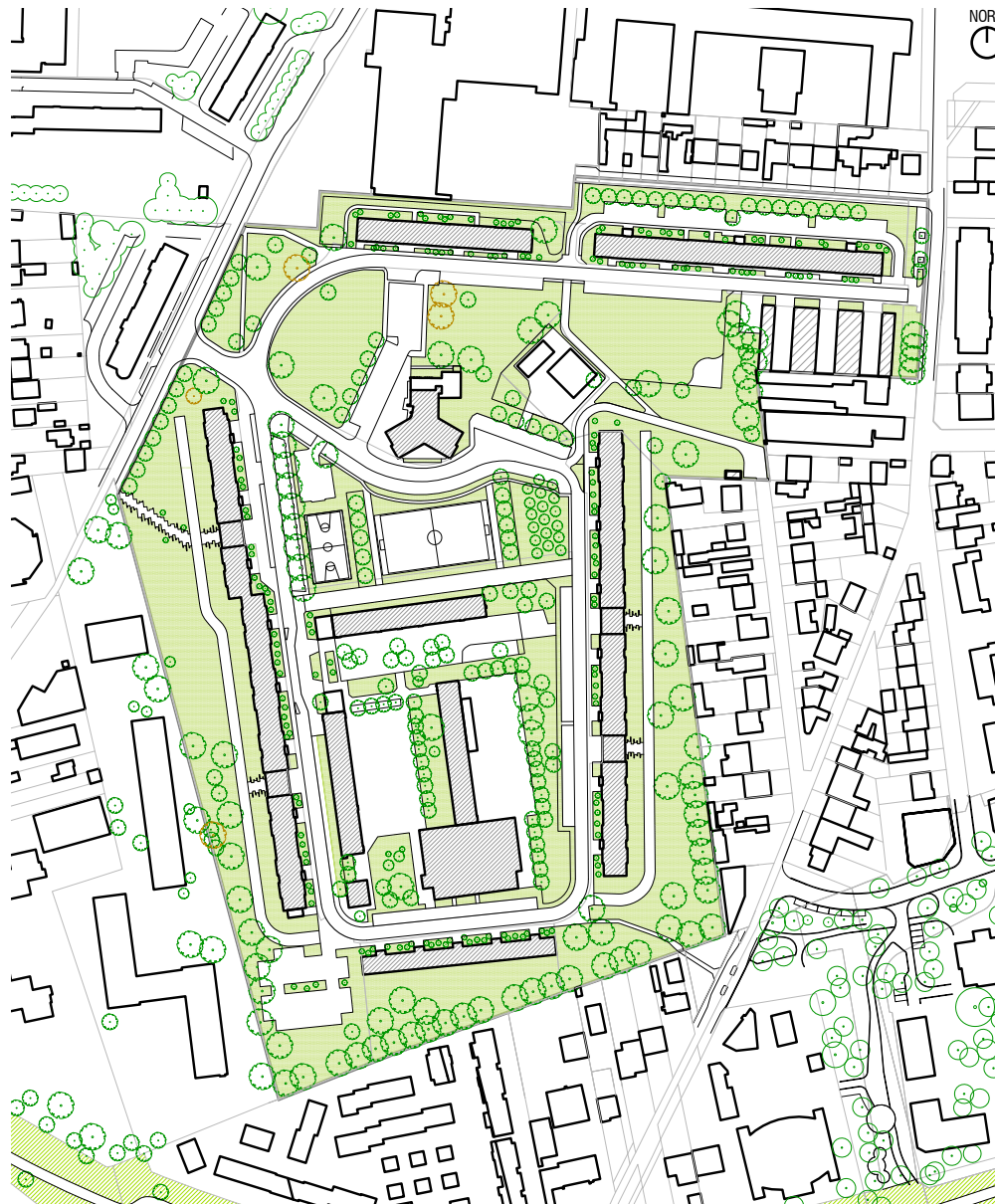
Plan-guide de l'Atelier Choiseul présenté à l'ANRU - 2018



Rue Saint-Exupéry desservant les barres de logement nord



Un patrimoine végétal généreux à l'arrière des barres



Plan masse existant du secteur Lozaitz sud Mermoz

Depuis 2016, L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre pilote les projets de renouvellement urbain sur son territoire, dont les 24 communes constituent un territoire plus vaste que Paris. Le NPNRU de Villejuif / L'Hay-les-Roses, défini en 2017, intègre les quartiers Lallier-Bicêtre, Lebon-Lamartine-Hochart et les Lozaitz. Depuis 2005, différentes études ont été menées à l'échelle du NPNRU. Les Lozaitz sud Mermoz, quartier particulièrement délicat à traiter au cœur du secteur, ont peiné à trouver leur place dans les plans directeurs successifs.

La présentation du plan-guide de l'atelier Choiseul à l'ANRU en 2019, malgré des intentions louables, n'a pas permis de basculer vers l'opérationnel : l'ANRU a déploré un manque d'ambition et un caractère schématisé rendant les projections peu réalistes. Elle a dès lors souhaité des approfondissements avant tout conventionnement, d'où la présente étude lancée par Grand-Orly Seine Bièvre en 2024.

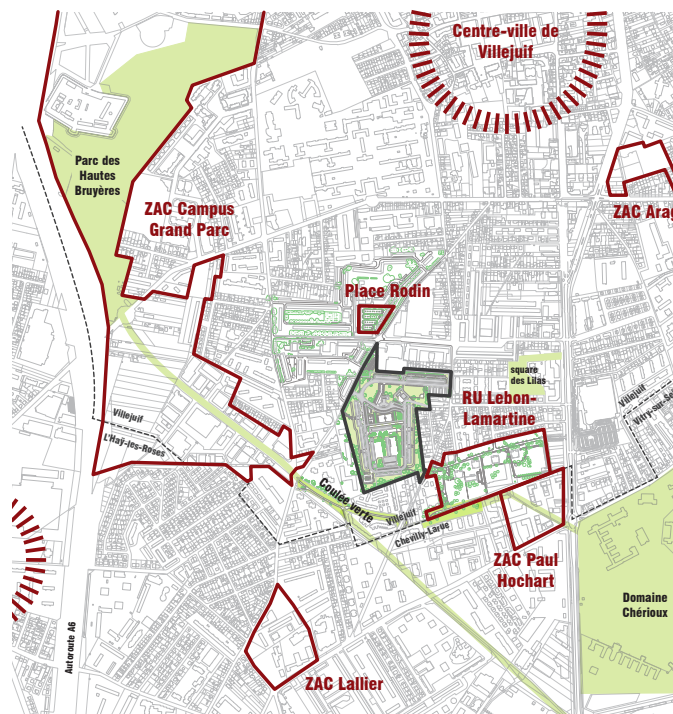
Il s'agit pour cette étude de mieux comprendre ce quartier introverti, de tenir les fondamentaux actés par les partenaires, de répondre de manière satisfaisante aux remarques de l'ANRU, et de garantir la viabilité financière du projet et son opérationnalité technique. Une position d'équilibriste, certes, mais la seule à même de déboucher sur la réussite de ce projet urbain. Le mot-clé de *désenclavement* est, pour VOX, l'objectif du renouvellement urbain des Lozaitz sud Mermoz, avec tous les leviers d'évolution que cela implique : attractivité (équipements, aménités, circulations douces), diversification de l'habitat, traitement qualitatif des espaces extérieurs, continuité verte, juste dimensionnement du stationnement.

La première phase de la mission a consisté à dresser un diagnostic afin de spatialiser les enjeux pour le projet urbain des Lozats sud Mermoz. Cet état des lieux permet tout à la fois de relever les atouts et les dysfonctionnements du site, et d'en faire émerger les leviers d'intervention pour le désenclavement urbain et social du secteur. La seconde phase étudie et approfondit trois scénarios d'aménagement avec chacun un parti urbain affirmé, et la troisième et dernière phase développe deux hypothèses d'aménagement dérivées de ces scénarios, avec une déclinaison thématique et une étude financière détaillée.

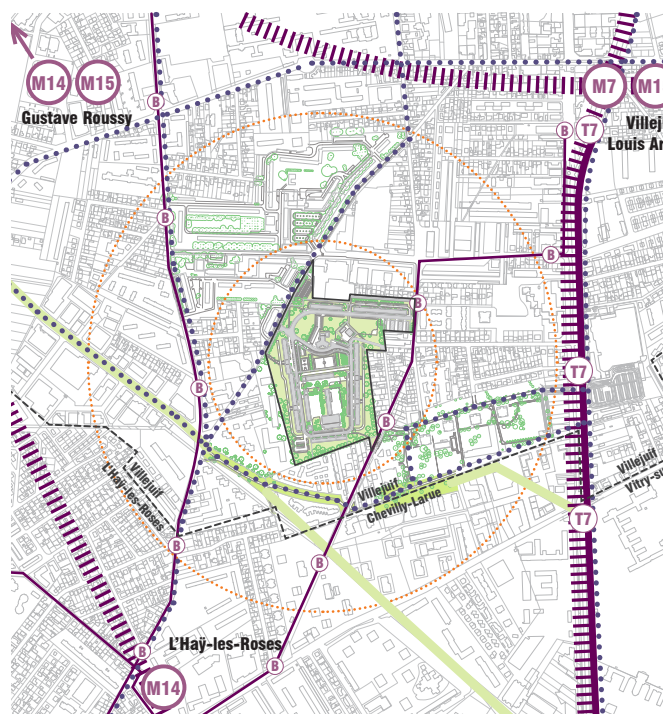
Les dysfonctionnements du quartier sont multiples. Construit à la fin des années 50, l'ensemble mono-bailleur des Lozats est conforme aux principes du Mouvement Moderne en ce qu'il cherche à être un morceau de ville quasi-autonome, d'où l'enclavement qu'on lui connaît aujourd'hui. Sa morphologie en U refermée en partie nord par les deux barres de la rue Saint-Exupéry, lui confère cet enfermement, appuyé par des arbres d'alignement qui suivent ces longs édifices. De plus, l'urbanisation des années 60 et 70 en périphérie du quartier vient rapidement accentuer cet isolement, réduisant les possibilités d'ouvertures par l'occupation bâtie de parcelles privées. La voirie en cul-de-sac (un seul accès par la rue Gagarine en raison de la fermeture de deux autres accès), appuie le phénomène d'enclave et alimente les problèmes de stationnement sauvage qui entravent le ramassage des ordures ménagères et encombrants, ainsi que la défense incendie. Enfin, le groupe scolaire constitue à son tour une boîte dans la boîte, tant dans sa forme urbaine que dans la fermeture de ses espaces extérieurs sur la ville. Ainsi, les limites physiques se superposent et les porosités sont peu nombreuses : le désenclavement du quartier se devra d'intelligemment traverser ces limites pour donner aux circulations une logique et une lisibilité nouvelles.



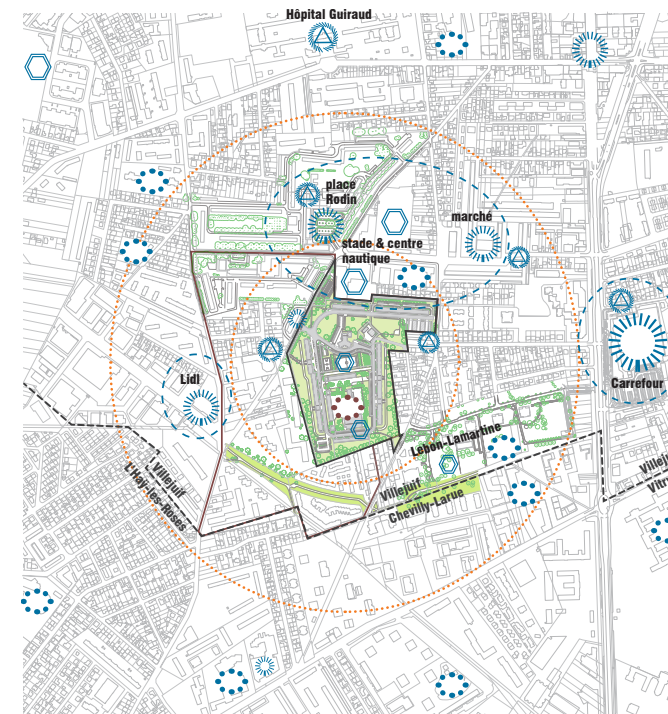
Vues aériennes : un enclavement issu d'une opération typique de la fin des années 50



Cartographie diagnostic - Polarités et projets urbains

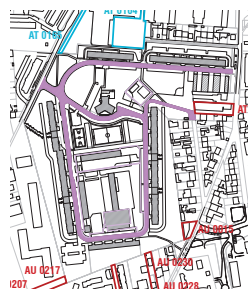


Cartographie diagnostic - Mobilités

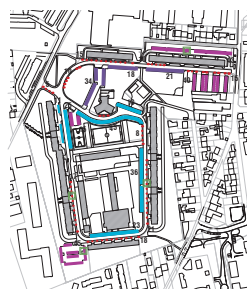


Cartographie diagnostic - Équipements

La première phase de la mission du groupement VOX / ALTO STEP / PHD repose sur la réalisation d'une analyse multi-thématique pour mettre en lumière les leviers opérationnels d'évolution du quartier. L'observation des Lozaitz sud Mermoz est menée sous des angles variés : voirie, défense incendie, logements (accès, orientations et typologie), équipements publics, stationnements, mobilités actives, aménités et usages, trame verte et biodiversité, gestion de l'eau et îlot de chaleur, énergies renouvelables, foncier et limites. Cette lecture du site, couplée à l'analyse critique d'études menées précédemment sur le secteur, a vocation à définir une vision partagée par tous les porteurs de projet des enjeux du renouvellement du quartier et dès lors des priorités à se donner.



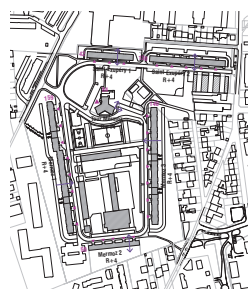
Foncier et désenclavement



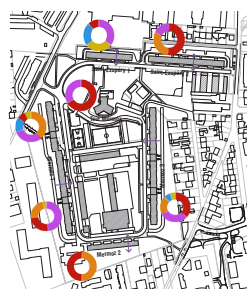
Stationnements privés et publics



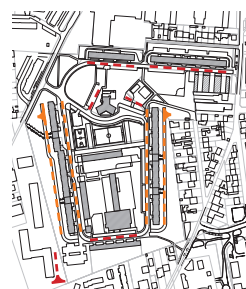
Trame verte : des liens à créer



Logements : accès et orientations



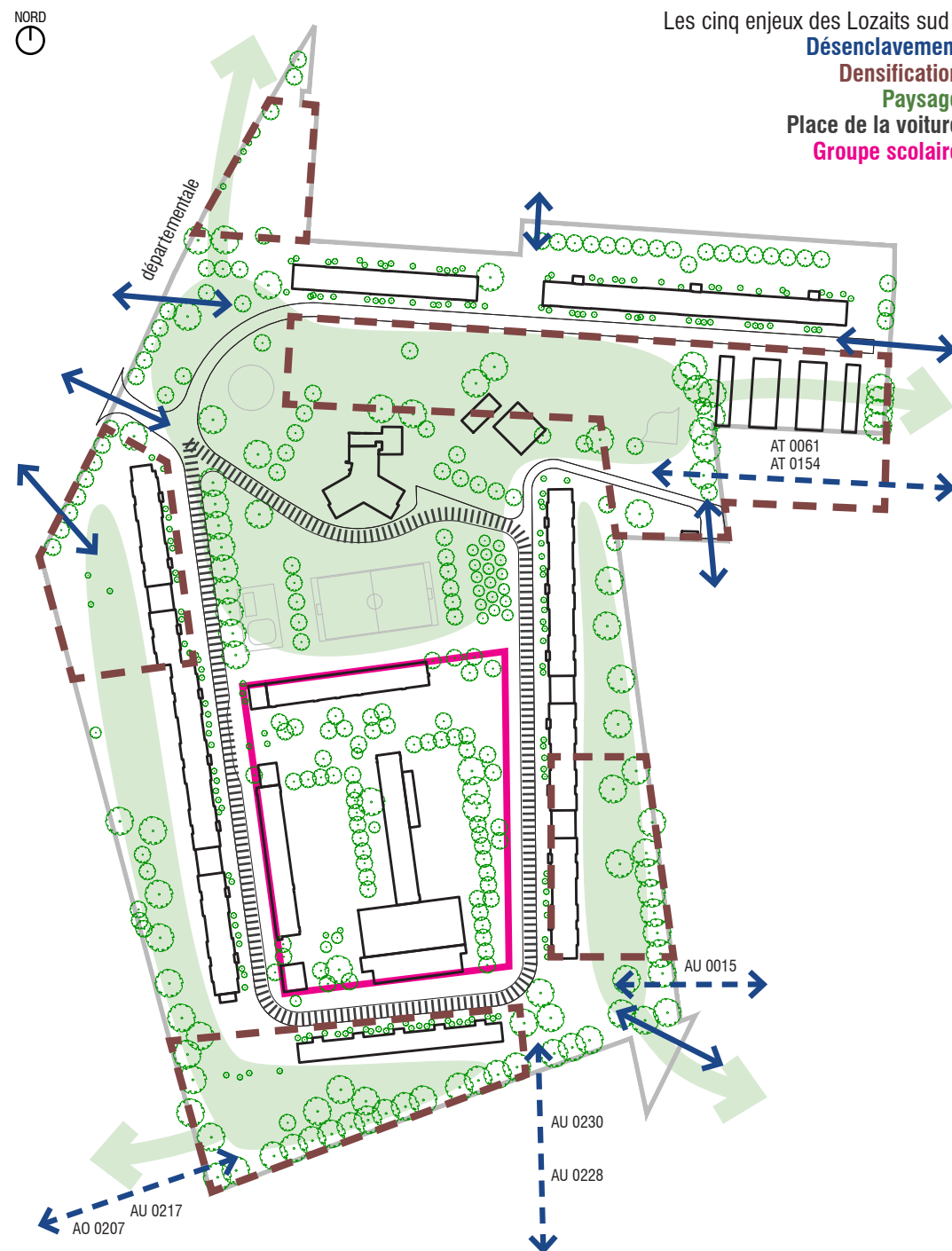
Logements : typologie du T1 au T5



Défense incendie des logements

Cette vision prospective permet d'identifier cinq leviers à même de traiter le nœud urbain que constitue le quartier des Lozaitz sud Mermoz :

- **Désenclavement** : ouvrir les Lozaitz sud sur la ville par les circulations, dont les parcours doux ;
- **Densification** : diversifier l'offre en logement par des réhabilitations, des démolitions ciblées et de la construction neuve ;
- **Paysage** : préserver et renforcer la qualité paysagère du quartier ;
- **Place de la voiture** : débarrasser le quartier de l'omniprésence de la voiture ;
- **Groupe scolaire** : optimiser le fonctionnement du groupe scolaire Paul Langevin et ses interfaces avec le quartier.





Grand-Orly Seine Bièvre / Ville de Villejuif / Batigère
Étude urbaine sur le quartier des Lozaites sud Mermoz à Villejuif

Groupe VOX architecture et urbanisme / ALTO STEP / PHD
Septembre 2025

		Existant	Scénario 1 L'école restructurée	Scénario 2 Une nouvelle école au nord
Emprises bâtiments (m²)	Ville de Villejuif	Groupe scolaire - école maternelle	661	649
		Groupe scolaire - école élémentaire	1 109	555
		Gymnase et espaces partagés du groupe scolaire	761	966
		Mosquée	312	
		TOTAL	2 843	2 170
	Batigère	Mermoz 1	2 136	1 869
		Mermoz 2	641	641
		Mermoz 3	1 860	1 329
		Tour Mermoz	677	677
		Saint-Exupéry 1	698	698
		Saint-Exupéry 2	1 145	1 145
		Boxes	860	0
		Autre		
		TOTAL	8 017	6 359
	Construction neuve	Lot A		1 075
		Lot B		1 138
		Lot C		1 308
		Lot D		463
		Lot E		980
		Lot F		873
		TOTAL		4 762
	TOTAL emprise démolie		3 392	5 199
	TOTAL emprise construite supplémentaire		4 582	7 585
	TOTAL emprise bâtie		10 860	12 050
	Ville de Villejuif	Groupe scolaire - école maternelle	2	2
		Groupe scolaire - école élémentaire	3	3
		Autre		
		Mermoz 1	5	5

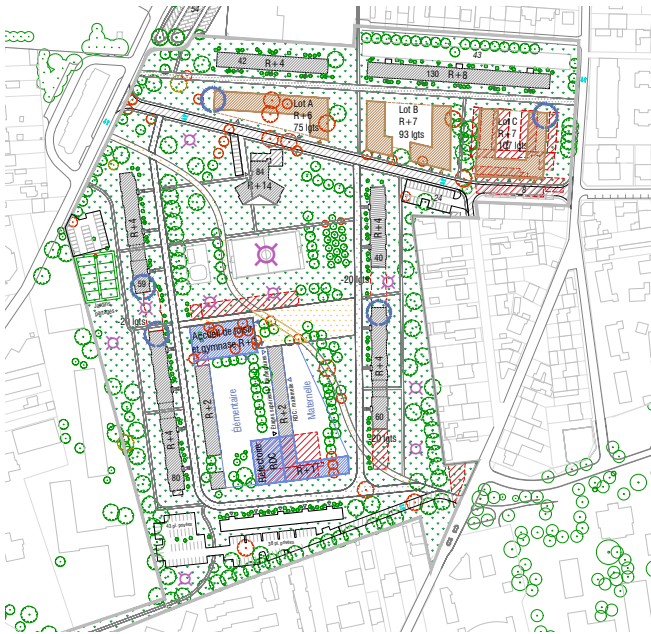
Extrait du tableau quantitatif qui permet de comparer l'existant et les deux scénarios envisagés, sous l'angle des surfaces, logements, nombre de classes du groupe scolaire, pleine terre, etc.

La seconde phase de la mission consiste à établir différents scénarios d'aménagement sous forme de plans-guides accompagnés de schémas et de tableaux quantitatifs et qualitatifs d'aide à la décision.

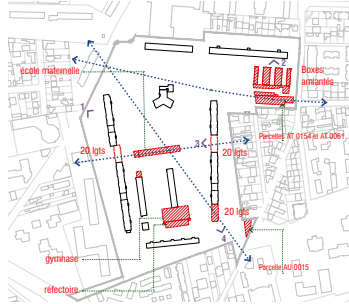
La première hypothèse propose un **désenclavement par la voirie**, en privilégiant des accroches urbaines circulées induisant des maîtrises foncières complémentaires. Le groupe scolaire est restructuré partiellement et des densifications au nord et au sud permettent de diversifier l'offre en logements.

La seconde hypothèse, plus ambitieuse, mise sur **une nouvelle école dans le parc des Lozaites** : la démolition complète de l'école permet la création d'un vaste espace vert en cœur de quartier, confortant le statut très paysager des Lozaites sud. Un groupe scolaire entièrement neuf à R+1 / R+2 qualifie ce nouveau poumon vert en lui offrant une longue façade et un parvis. La voirie est cantonnée au nord, débarrassant le cœur d'îlot de l'omniprésence de la voiture dans le quartier. Les densifications viennent renouveler l'image du quartier, notamment avec la nouvelle tour tripode à R+14 en miroir de la tour Mermoz conservée.

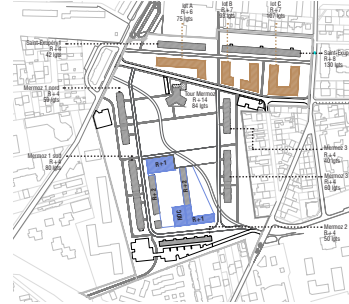
Une troisième et dernière hypothèse envisage de **sanctuariser le cœur d'îlot** en basculant la voirie en périphérie du quartier. Est ainsi conservée une desserte automobile des logements, tout en s'affranchissant de la présence de la voiture aux abords du parc central. L'école, partiellement démolie et reconstruite sur place, limite son emprise pour offrir des espaces publics plus généreux. Son nouveau parvis sur le parc accompagne une traversée est-ouest du quartier appuyée par des démolitions ciblées rompant la continuité des grandes barres nord-sud.



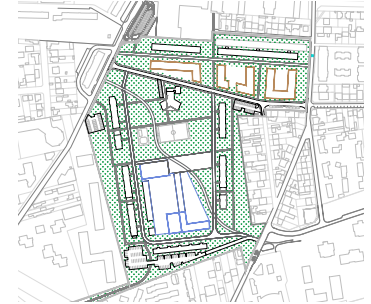
- bâtiment existant conservé
- logements neufs
- équipement public neuf
- démolitions
- stationnements souterrains
- stationnements de surface
- voie circulée publique
- voies réservées
- cheminement secondaire
- centralité des Lozats sud
- "diagonale" modes doux
- artères vertes apaisées
- aire de jeu / sport
- RDC actif



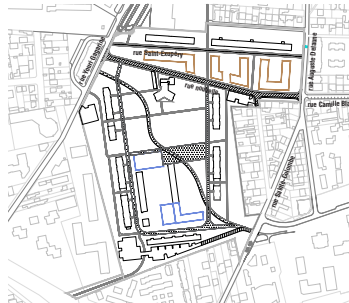
Démolitions et ouvertures procurées



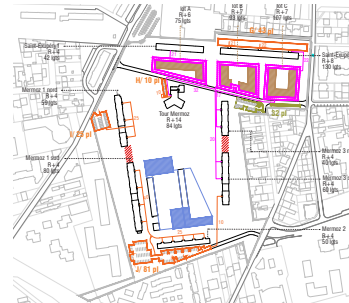
Logements existants et neufs



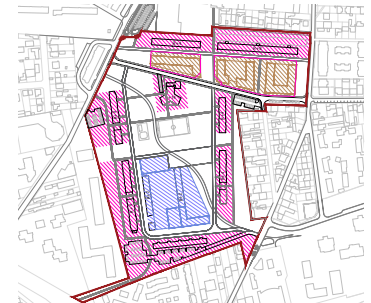
Surfaces de pleine terre



Hiérarchisation des circulations



Stationnements privés et publics



Proposition de redécoupage foncier

Grand-Orly Seine Bièvre / Ville de Villejuif / Batignolles
Étude urbaine sur le quartier des Lozats sud Mermoz à Villejuif
Groupement VDX architecture et urbanisme / ALTO STEP / PHD
Septembre 2025

		Existant	Scénario 1 L'école restructurée
Désenclavement	Désenclavement par la voirie	voirie en cul-de-sac	rue Camille Blanc prolongée
	Désenclavement par les mobilités douces	piéton uniquement et confidentiel	traversée majeure lisible
	Polarité(s)	faibles	polarité majeure avec parvis + parc
Densification	Pourcentage de densification		36%
	Diversité des typologies	très faible	améliorée
	Nombre de logements sociaux démolis		60
	Ratio logs neuf / logs démolis		4,6
	Nombre de logements sociaux à réhabiliter hors tour Mermoz	521	461
Environnement & paysage	Pourcentage de pleine terre	46%	56%
	Nombre d'arbres existants supprimés		47
	Appropriation des espaces de nature	faible	périphérie & cœur d'îlot
	Estimatif bilan carbone bâti (tonne eqCO2) hors réhabilitations		
Place de la voiture	Visibilité et nuisances liées à la voiture	très importantes	une seule voie est-ouest au nord
	Nombre de stationnements publics	208	32
	Nombre de stationnements privés souterrains		366 (2 niveaux de sous-sol)
	Nombre de stationnements privés extérieurs	209	159
	Ratio de stationnement privé par logement	0,35	0,64
Groupe scolaire	Intervention sur le groupe scolaire		Démolition partielle & extension
	Interface avec le quartier	contrainte	parvis en cœur d'îlot
	Surface de cour en m²/élève	20,5	10,8
	Fonctionnement (flux, livraison, etc.)	contrarié	grandement amélioré
	Nombre total de salles de classe	26	29
Montage opérationnel	Coût public		restructuration lourde du groupe scolaire + école temporaire
	Phasage		phasage complexe sur le groupe scolaire
	Maîtrise foncière		

Durant la troisième phase de l'étude, deux scénarios d'aménagement approfondis ont été proposés, avec pour chacun d'eux des plans thématiques, une estimation du coût des travaux et le tableau quantitatif et qualitatif permettant de constater les leviers d'amélioration du quartier dans différents domaines.

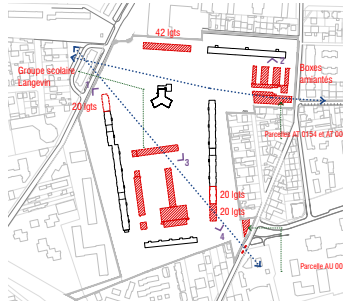
La première hypothèse suggère le désenclavement du cœur d'îlot par le tracé d'une nouvelle circulation est-ouest plus claire, et d'un axe piéton majeur lisible serpentant à travers l'îlot du nord-ouest au sud-est, s'appuyant sur le nouveau parvis de l'école / gymnase, qui est quant à elle remaniée sur elle-même et densifiée. Les constructions neuves au nord proposent un renouvellement de la typologie de logement et redynamisent un quartier figé depuis des décennies sous l'angle du bâti. Mais elles constituent également un levier financier conséquent qui devrait permettre, par la vente des droits à construire, d'entreprendre des travaux de réhabilitation et de traitements qualitatifs des espaces extérieurs.

Enfin, la démolition partielle des parties centrales des barres Mermoz 1 et 3, de part et d'autre du nouveau parvis de l'école, assure certes une meilleure respiration du cœur d'îlot, mais ne constitue pas une priorité en termes de phasage de l'opération.

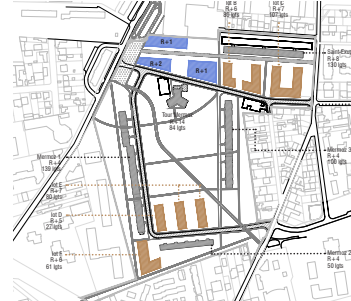
Ci-contre, le tableau qualitatif qui permet de déterminer, à l'aune des critères établis, les améliorations apportées entre l'existant et le scénario proposé



- bâtiment existant conservé
- logements neufs
- équipement public neuf
- démolitions
- stationnements souterrains
- stationnements de surface
- voie circulée publique
- voies réservées
- cheminement secondaire
- centralité des Lozaitz sud
- "diagonale" modes doux
- artères verts apaisés
- aire de jeu / sport
- RDC actif



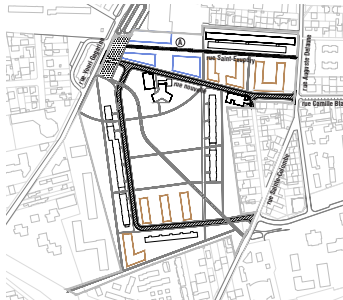
Démolitions et ouvertures procurées



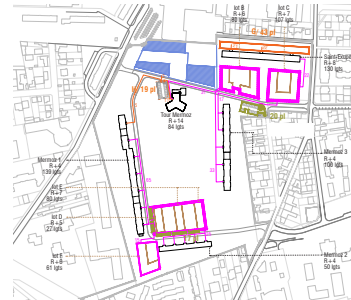
Logements existants et neufs



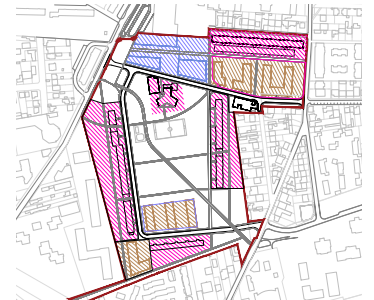
Surfaces de pleine terre



Hierarchisation des circulations



Stationnements privés et publics



Proposition de redécoupage foncier

Grand-Orly Seine Bièvre / Ville de Villejuif / Batignères
Étude urbaine sur le quartier des Lozaitz sud Mermoz à Villejuif
Groupement VDX architecture et urbanisme / ALTO STEP / PHD
Septembre 2025

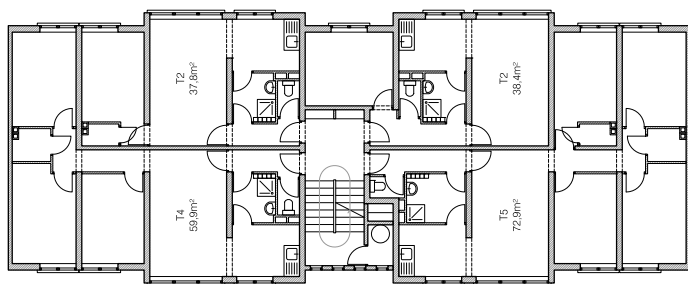
		Existant	Scénario 2 Une nouvelle école au nord
Désenclavement	Désenclavement par la voirie	voirie en cul-de-sac	rues Camille Blanc et Lamartine prolongées
	Désenclavement par les mobilités douces	piéton uniquement et confidentiel	traversée majeure lisible
	Polarité(s)	faibles	polarité majeure avec parvis urbain + parc
Densification	Pourcentage de densification		42%
	Diversité des typologies	très faible	importante
	Nombre de logements sociaux démolis		102
	Ratio logts neuf / logts démolis		3,5
	Nombre de logements sociaux à réhabiliter hors tour Mermoz	521	419
Environnement & paysage	Pourcentage de pleine terre	46%	52%
	Nombre d'arbres existants supprimés		41
	Appropriation des espaces de nature Estimatif bilan carbone bâti (tonne eqCO2) hors réhabilitations	faible	grand parc en cœur d'îlot
Place de la voiture	Visibilité et nuisances liées à la voiture	très importantes	voies en cœur d'îlot
	Nombre de stationnements publics	208	37
	Nombre de stationnements privés souterrains		520 (2 niveaux de sous-sol)
	Nombre de stationnements privés extérieurs	209	62
	Ratio de stationnement privé par logement	0,35	0,68
Groupe scolaire	Intervention sur le groupe scolaire		Démolition / reconstruction totale
	Interface avec le quartier	contrainte	parvis en entrée de quartier sur Gagarine
	Surface de cour en m²/élève	20,5	8,4
	Fonctionnement (flux, livraison, etc.)	contrarié	nouveau groupe scolaire
	Nombre total de salles de classe	26	26
Montage opérationnel	Coût public		nouveau groupe scolaire
	Phasage		phasage fin à définir conjointement entre Ville/EPT et Batignères
	Maîtrise foncière		

La deuxième hypothèse propose également un désenclavement par l'ouverture est-ouest au nord du quartier, et la création d'un axe piéton parcourant l'îlot du nord-ouest au sud-est, à travers le nouveau parc urbain du cœur d'îlot et ses aménités ludo-sportives. Mais le parti principal de ce scénario est de déplacer l'école au nord, par une opération de démolition / reconstruction plus radicale que dans le scénario 1. Le parvis urbain devant le groupe scolaire, outre le fait qu'il offre un espace de respiration dégagé et sécurisé pour les écoliers, ancre l'équipement dans l'espace public et marque de manière affirmée l'entrée de l'îlot des Lozaitz sud.

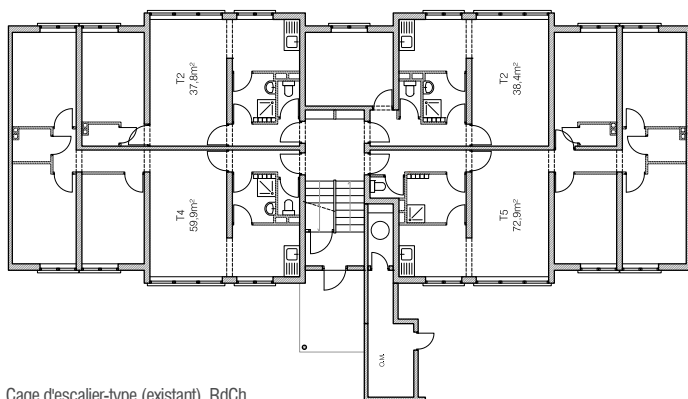
Cette configuration propose une répartition équilibrée de l'activité et de la densité (logements et école) au nord et au sud de l'îlot, de part et d'autre d'un espace central apaisé à vocation de grand parc urbain. 503 logements sont réhabilités, et 355 logements neufs construits.

Là encore, si certaines démolitions sont indispensables à la mise en œuvre de ce scénario, notamment le groupe scolaire Langevin et la barre Saint-Exupéry 1, d'autres, si elles améliorent considérablement l'ouverture de l'îlot sur ses angles stratégiques, peuvent néanmoins faire l'objet d'un phasage plus souple dans l'opération globale. Il s'agit des 20 logements au nord de Mermoz 1 et de 20 logements supplémentaires au sud de Mermoz 3.

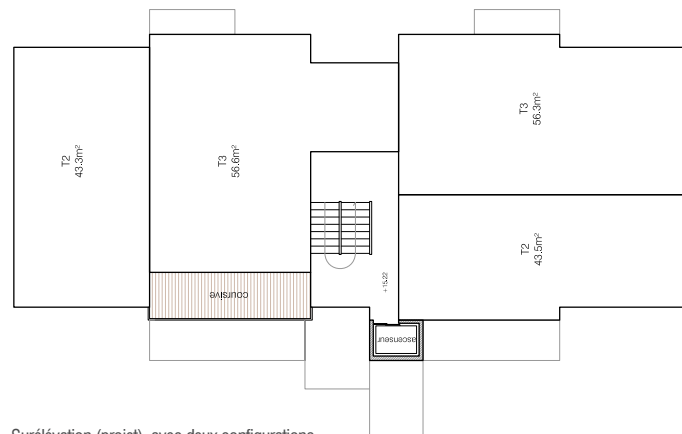
Au-delà de la scénarisation de nouvelles configurations spatiales pour l'entièreté du quartier des Lozais sud, un renouvellement urbain ne saurait être complet sans envisager, pour éviter le sentiment de déclassement des locataires actuels, des réhabilitations qualitatives du patrimoine conservé. La réalisation de faisabilités architecturales permet ici d'interroger le patrimoine du bailleur et ses mutations possibles avec des objectifs ambitieux : coupler une **mise en accessibilité PMR** et la mise en place de **balcons** auto-portants à une **densification par surélévation** en construction légère. La répétitivité constructive du parc actuel permet d'étendre la solution présentée ci-dessous à 259 logements. Cette opération, qui doit bien sûr être consolidée par des études de structure solides, permet de requalifier en profondeur le patrimoine de logement social existant tout en diversifiant les typologies par l'apport de nouveaux logements à R+5.



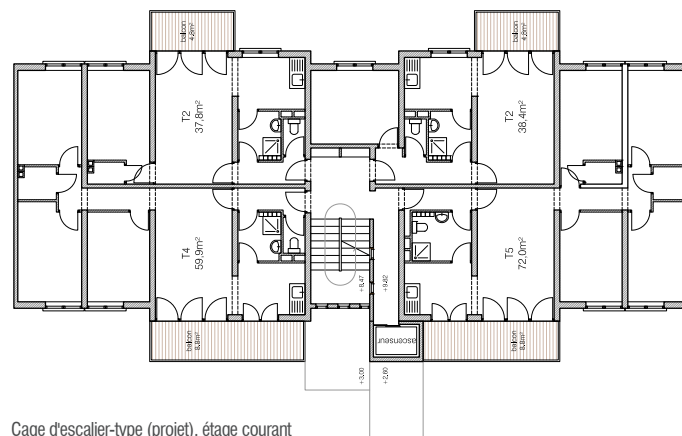
Cage d'escalier-type (existant), étage courant



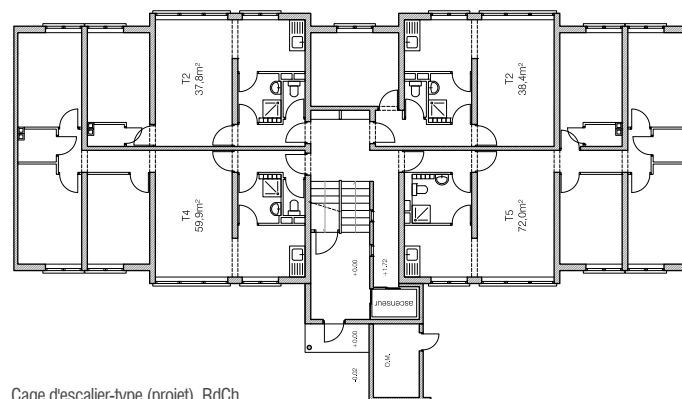
Cage d'escalier-type (existant), RdCh



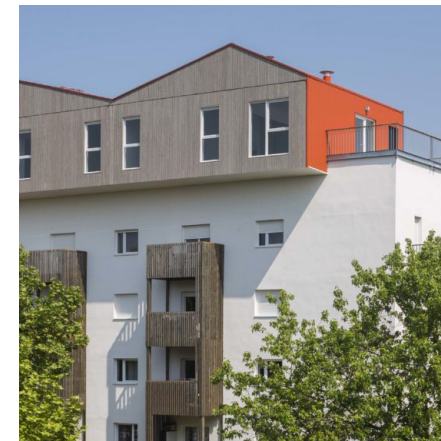
Surélévation (projet), avec deux configurations possibles : traversants avec coursive (à gauche) ou mono-orientés (à droite)



Cage d'escalier-type (projet), étage courant



Cage d'escalier-type (projet), RdCh



Référence : quartier Beauregard à Poissy (216 logements), Virtuel Architecture pour Villogia



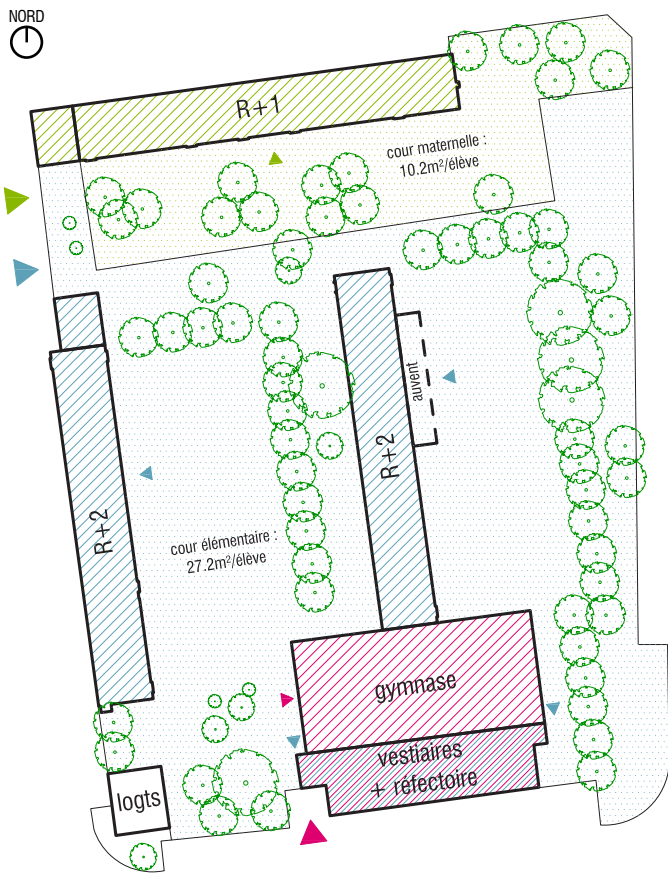
Référence : ensemble des Gautriats à Mâcon, Mâcon Habitat

Le niveau d'intervention sur le groupe scolaire Paul Langevin est une composante essentielle du renouvellement urbain des Lozats sud Mermoz. Car de fait il participe à **un enclavement tant spatial** (emprise conséquente en cœur de quartier) **que social** (les élèves vivant en majorité dans les logements sociaux des Lozats) au point que l'ANRU a conditionné son subventionnement à sa restructuration lourde, voire sa démolition.

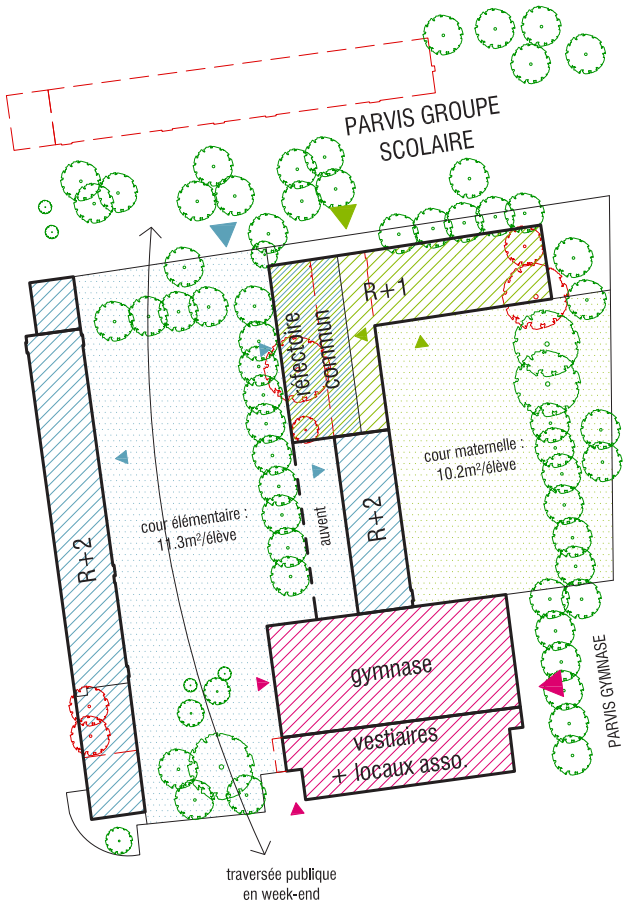
Les différents scénarios urbains sont donc complétés par des scénarios de **restructurations architecturales** de cet équipement public pour réduire son emprise tout en offrant une école plus adaptée aux nouveaux besoins de la ville. L'interface du groupe scolaire restructuré avec les nouveaux espaces publics avoisinants permet d'imaginer la création d'un parvis sécurisé, lieu majeur d'une vie sociale de proximité, qui s'ouvre sur un cœur d'îlot végétal, inclusif et paisible.



Projet de cour " EVEIL " végétalisée et inclusive, par l'agence LAO (2025)



Ci-dessus, organisation du groupe scolaire actuel
Ci-contre à droite : un des scénarios de densification de l'école sur elle-même



L'étude, aujourd'hui conclue, ne débouchera pas dans un futur proche sur une phase opérationnelle. La raison principale en est le peu d'engagement du bailleur, qui ne souhaite entamer aucuns travaux d'envergure tant que la dette liée aux emprunts contractés pour l'achat du patrimoine en 2007 ne sera pas entièrement purgée. Et dans un tel quartier mono-bailleur, rien d'ambitieux ne peut être lancé sans sa participation active. L'effet le plus délétère est que les 2 000 habitants du site devront attendre encore le très légitime renouvellement urbain de leur quartier si longtemps immobile.

Étude urbaine NPNRU Villejuif Lozats sud Mermoz

Maîtrise d'ouvrage :	Grand-Orly Seine Bièvre / Ville de Villejuif
Architecture & urbanisme :	VOX architecture et urbanisme
BET environnement & VRD :	ALTO STEP
BET économiste bâtiment :	PHD ingénieur conseil
Surface du secteur Lozait sud Mermoz :	81.000m²
Logements :	605 logements sociaux (mono-bailleur)
Équipements :	groupe scolaire et gymnase
Pleine terre :	45,8 %
Études :	mars 2024 - décembre 2025