



RÉHABILITATION DE 407 LOGEMENTS

-

Résidence des Hauts Martinets

-

Kremlin-Bicêtre (94)

SOMMAIRE

#A

LE QUARTIER

- #A.1 Un site en devenir
- #A.2 La résidence des hauts-martinets
 - « Balises Urbaines »
 - « Coeur de Quartier »
 - « Interfaces »

#B

SYNTHESE D'AVANCEMENT

- #B.1 Les équipes
- #B.1 Le relevé
- #B.1 Les maquettes

#C

LE PROJET DE RÉHABILITATION

- #C.1 Objectifs des travaux
- #C.2 Le programme des travaux
 - Intérieurs
 - Parties communes
 - Façades
 - Extérieurs
- #C.3 Proposition des matériaux

#D

ACCOMPAGNEMENT LOCATAIRE

- #D.1 Restitution de la MOUS
- #D.2 Concertation locataire
- #D.3 Planning



#A

LA RÉSIDENCE DES HAUTS-MARTINETS

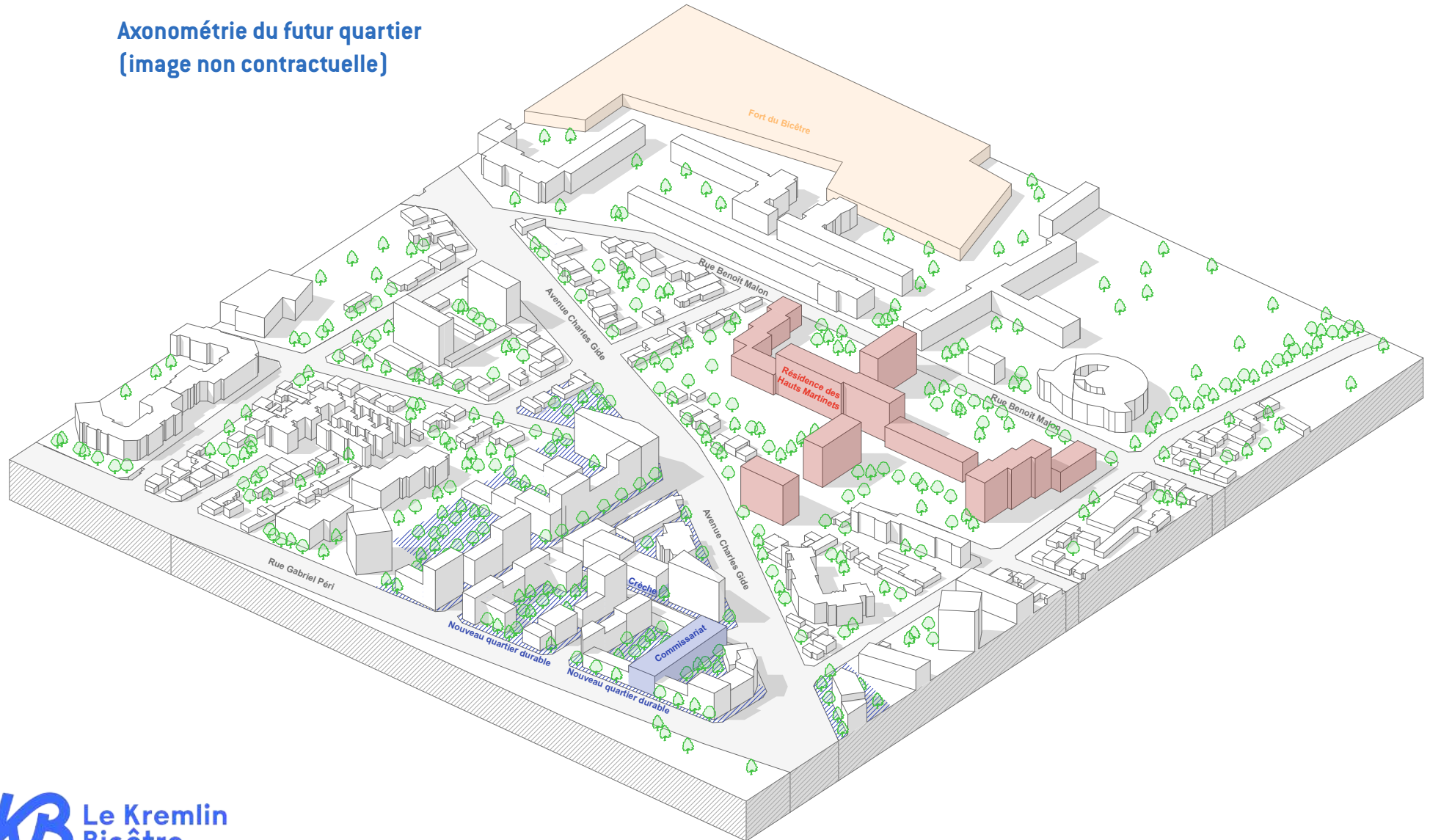
#A.1 Un site en devenir

#A.2 Les bâtiments

- «Balises urbaines»
- «Coeur de quartier»
- «Interfaces»

#A.1 UN SITE EN DEVENIR

Axonométrie du futur quartier
(image non contractuelle)



SQUARE MARCEL SEMBAT

> Proposition d'aménagement



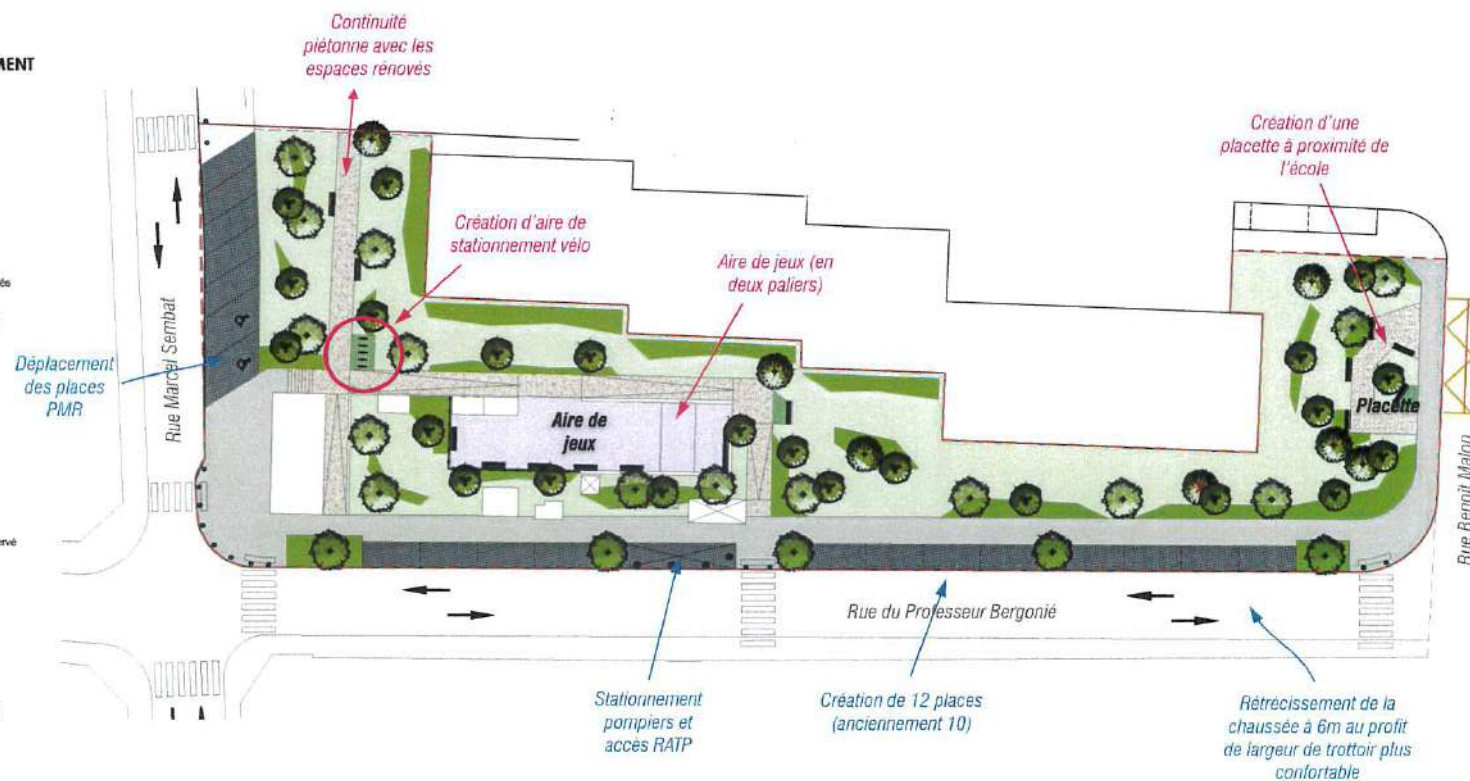
LEGENDE D'AMENAGEMENT

REVETEMENTS

- Enrobé trottoir
- Enrobé parking
- Béton désactivé
- Pavés joints enherbés
- Sol souple ou autre

ESPACE VERT

- Strate haute
- Strate basse
- Arbre existant conservé
- Arbre tige projet
- Cîpée projet
- Arbre supposé mort



#A.2 LA RÉSIDENCE DES HAUTS MARTINETS

#A.2.a LOCALISATION

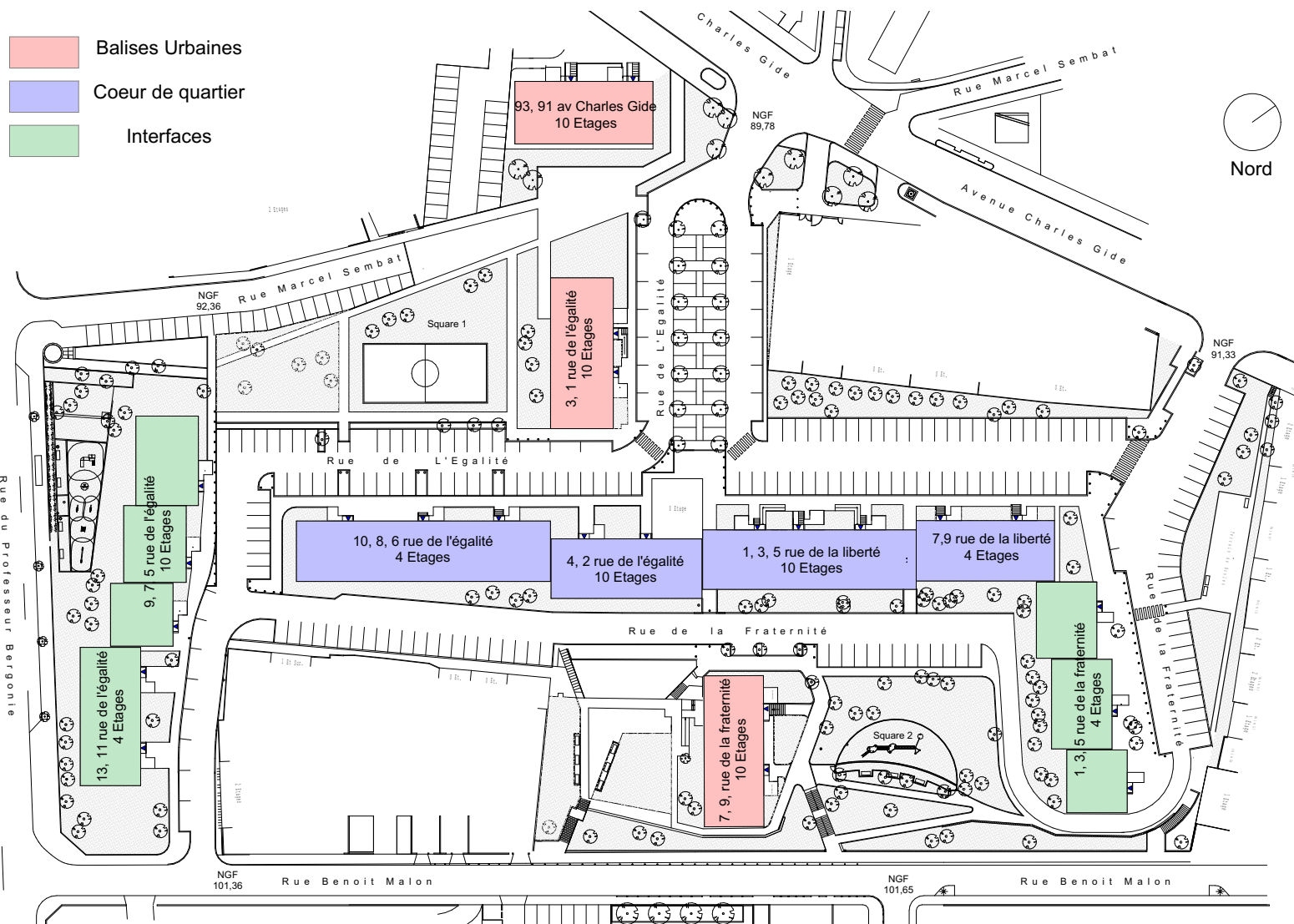
- Commune du Kremlin-Bicêtre
- Situé aux portes de Paris
- Proximité des transports en commun

#A.2.b CARACTÉRISTIQUES

- construit dans les années 1970
- 10 bâtiments
 - R+4 & R+10
 - compte 407 logements
 - du studio au T5
 - 45 686m² SHAB
- Façades enduit beige



#A.2.c CARACTERE ET INDIVIDUALISATION DES BATIMENTS



BÂTIMENT

93, 91 AVENUE CHARLES GIDE

- > Bâtiment de 10 étages
- > 2 entrées
- > 44 appartements

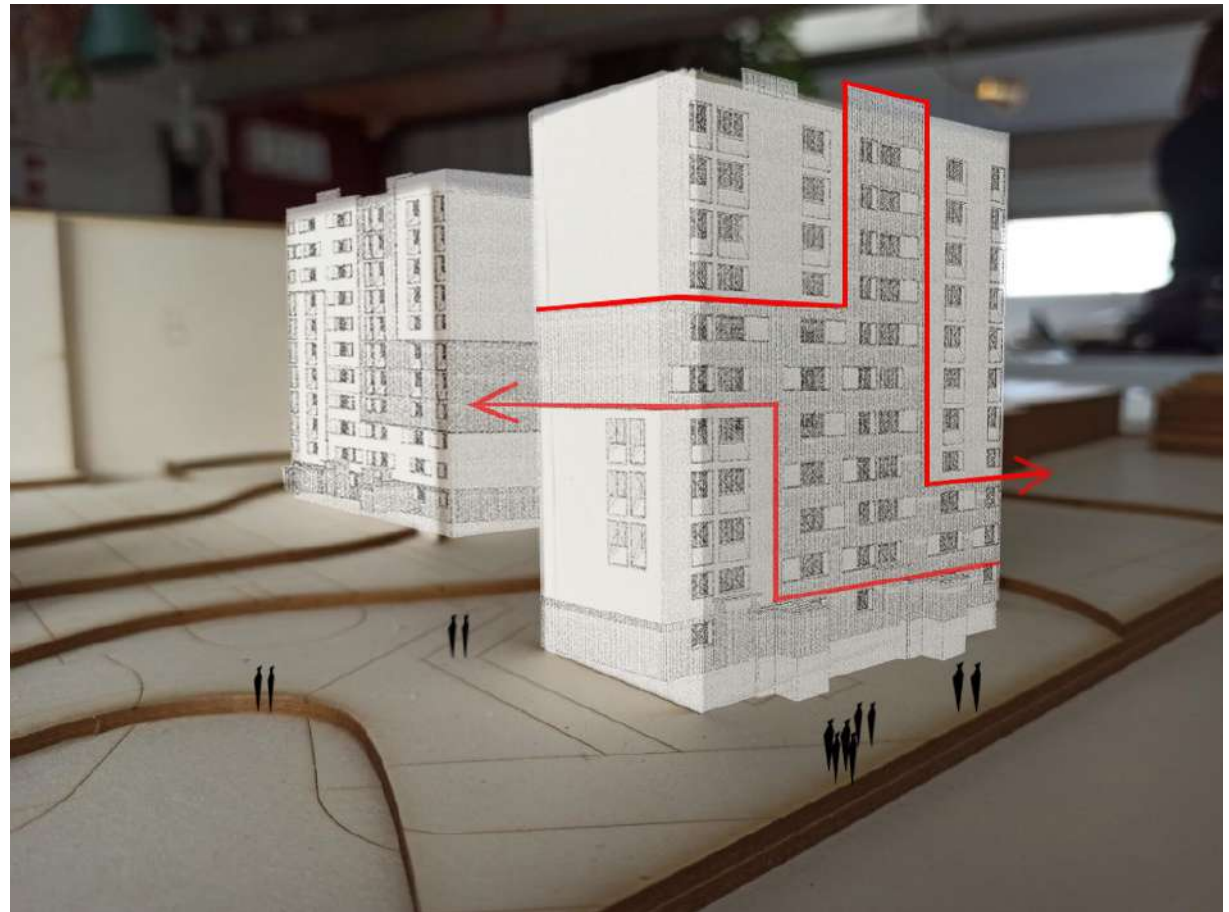


BALISES URBAINES

« Pivot »

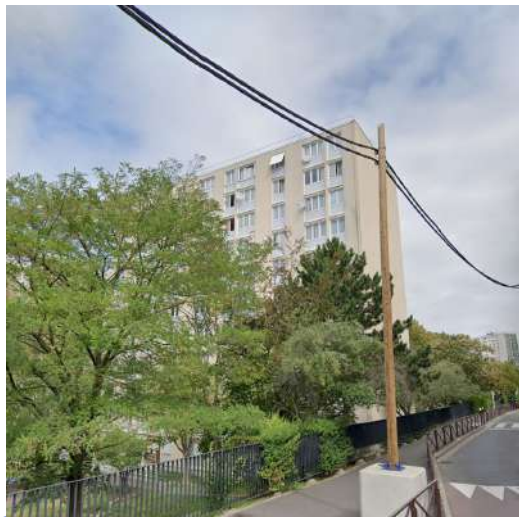
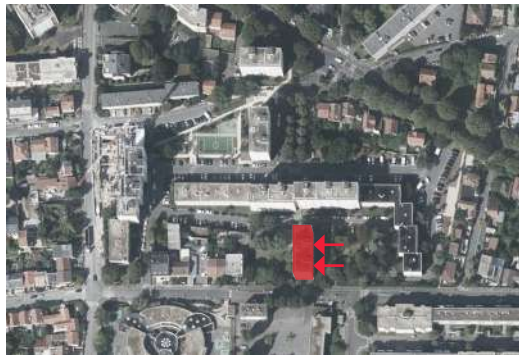
Fragmenter le volume en fonction des gabarits urbains, du coeur de quartier et de la topographie.

Créer un lien avec l'ensemble du quartier et la ville, en particulier le quartier à venir des résidences Schauman



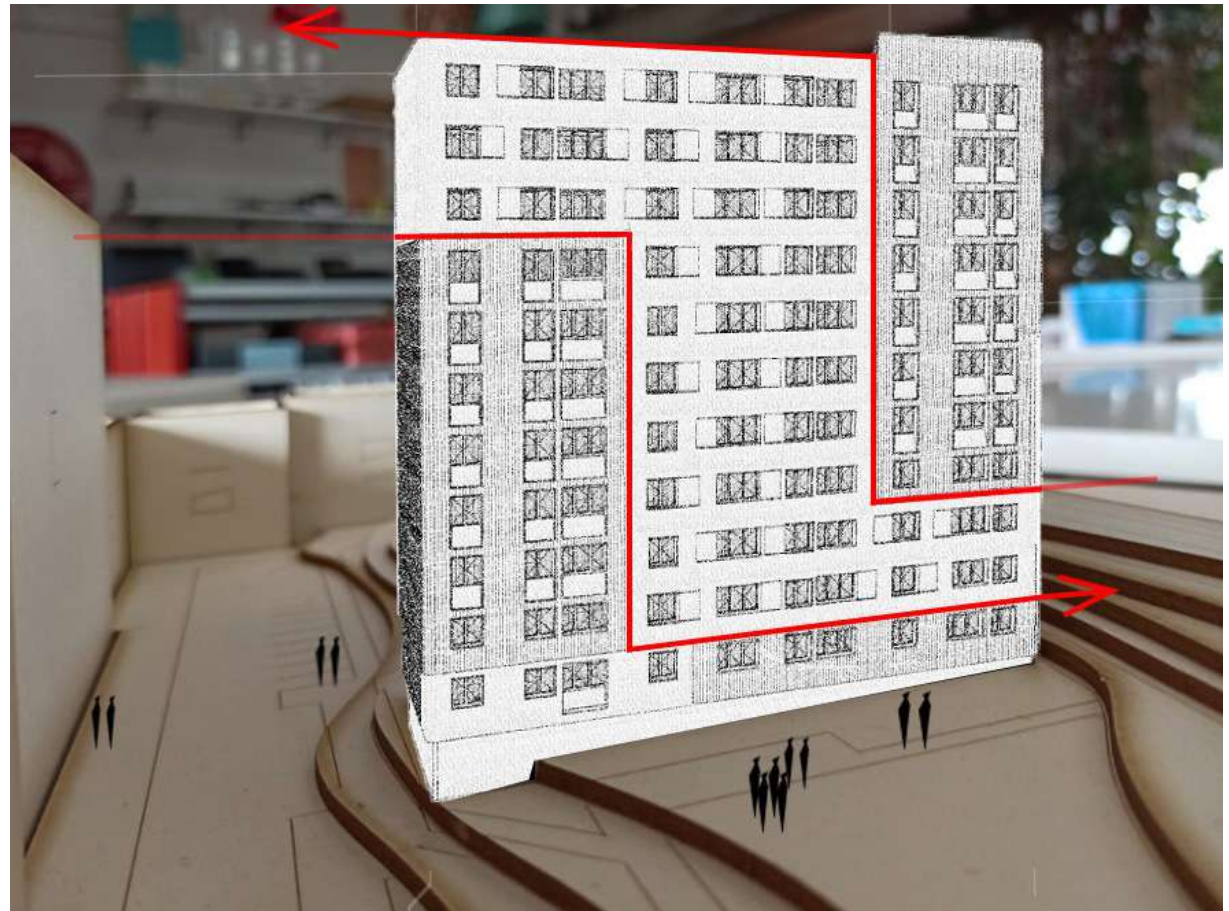
BÂTIMENT 7, 9 RUE DE LA FRATERNITÉ

- > Bâtiment de 10 étages
- > 2 entrées
- > 44 appartements



BALISES URBAINES « Haut du Kremlin »

Fragmenter le volume en fonction de la topographie du site et du coeur de quartier



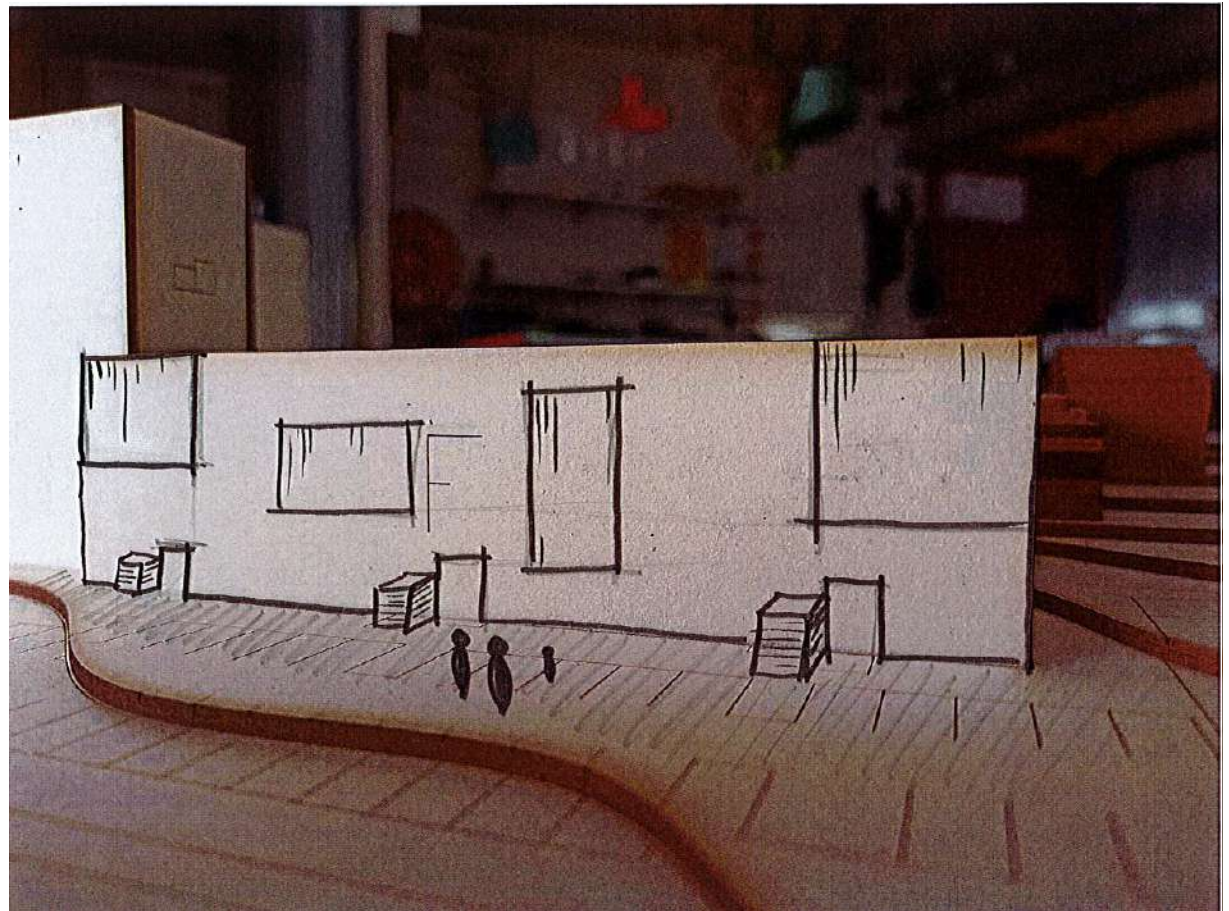
BÂTIMENT 6, 8, 10 RUE DE L'ÉGALITÉ

- > Bâtiment de 4 étages
- > 3 entrées
- > 30 appartements



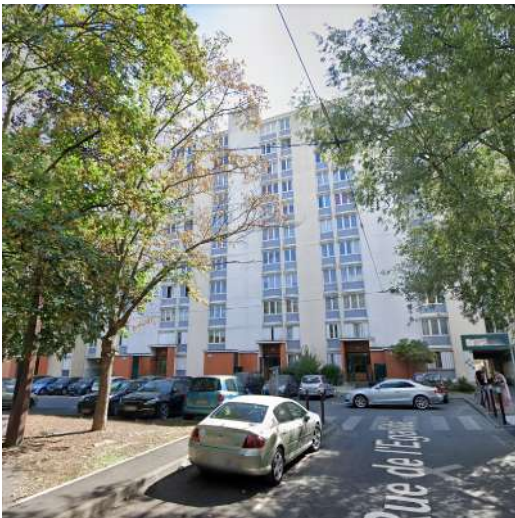
COEUR DE QUARTIER « Points de vue »

Des encadrements en façade délimitent des points de vue singuliers vers les avoisinants.



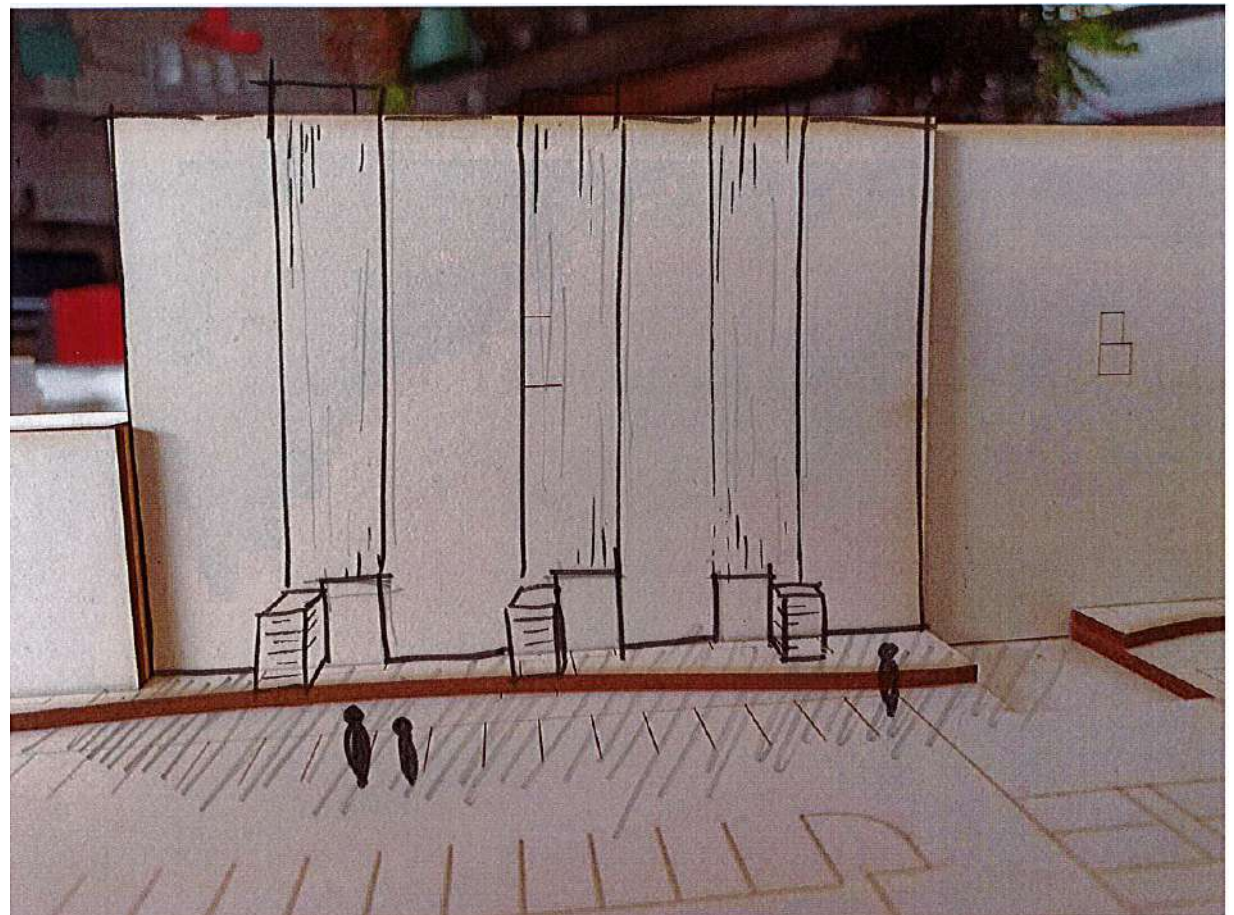
BÂTIMENT 1, 3, 5 RUE DE LA LIBERTÉ

- > Bâtiment de 10 étages
- > 3 entrées
- > 66 appartements



COEUR DE QUARTIER « Verticalité »

Afin de casser le front bâti, des éléments verticaux rythment la façade et dynamisent les immeubles.



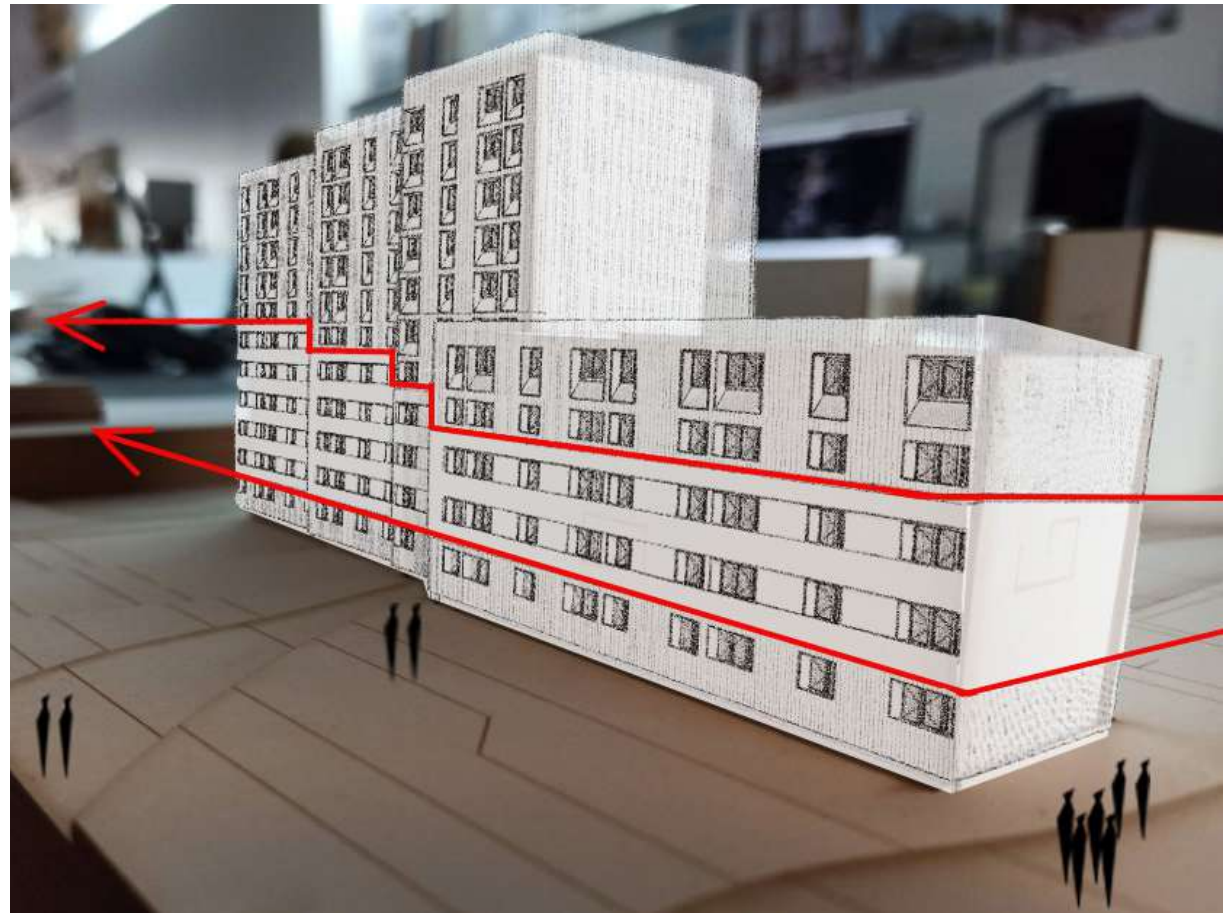
BÂTIMENT 9, 7, 5 RUE DE L'ÉGALITÉ

- > Bâtiment de 10 étages
- > 3 entrées
- > 66 appartements



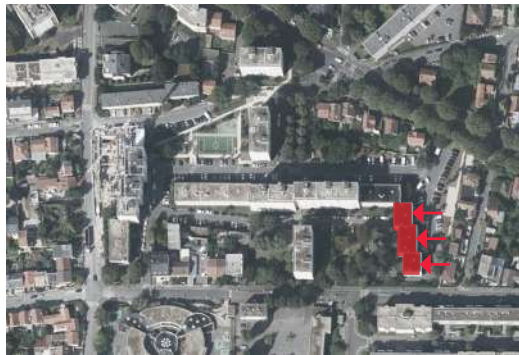
INTERFACES « Lignes filantes »

Découper les gabarits pour faire dialoguer les échelles urbaines entre le gabarit pavillonnaire / le grand paysage / le coeur de Quartier



BÂTIMENT 1, 3, 5 RUE DE LA FRATERNITÉ

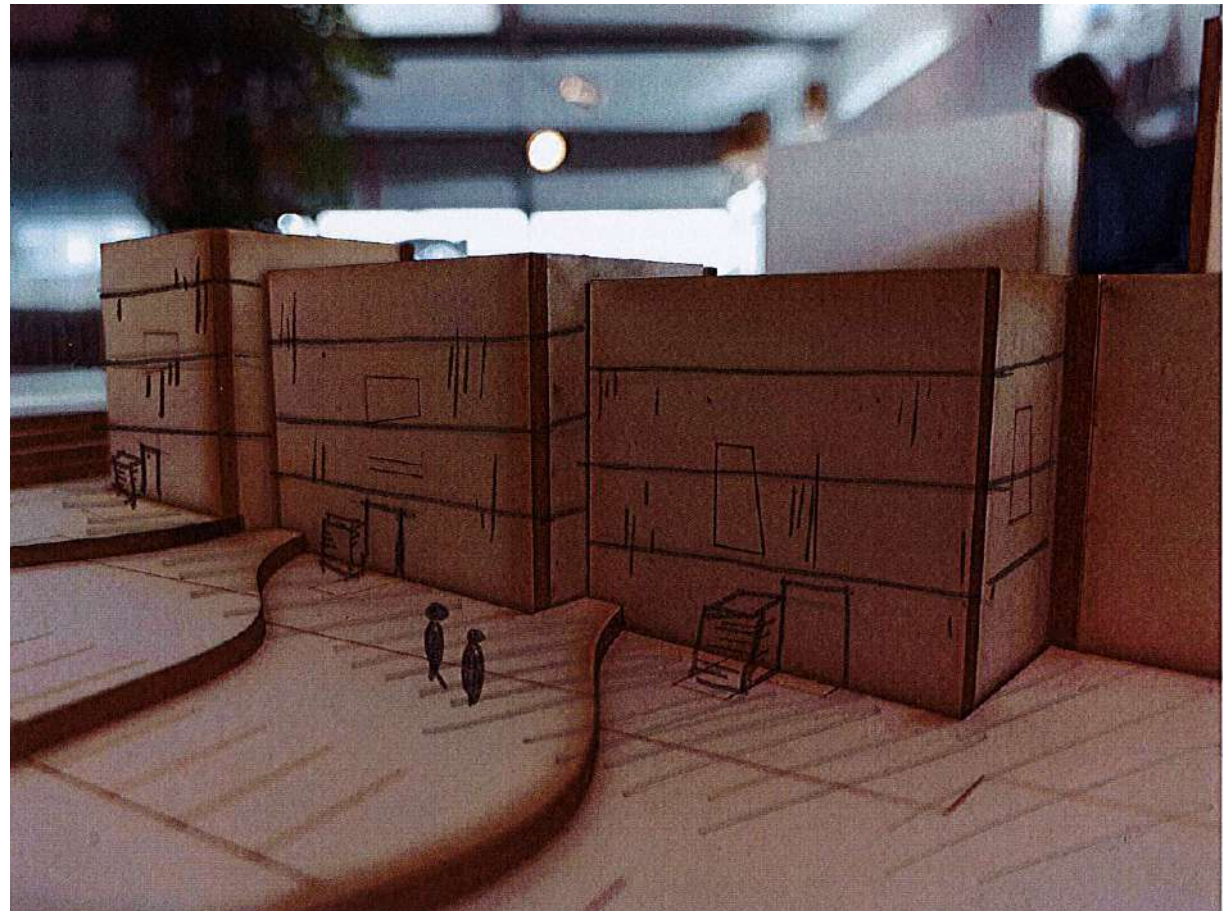
- > Bâtiment de 4 étages
- > 3 entrées
- > 30 appartements



INTERFACES

« Emmarchement »

La topographie de la résidence est soulignée par des strates en façade, marquant les différences de niveaux.





#B

LE PROJET DE RÉHABILITATION

#B.1 Les équipes

#B.2 Le relevé

#B.3 Les maquettes

#B.1 LES ÉQUIPES

1

VALDEVY

Directeur de la Maîtrise d’Ouvrage : Ronan CAVAREC
Responsable projet : Bruno KABASELE
BIM manager : MBA CITY - Diouldé DIALLO

2

LES ARCHITECTES

AFL représenté par : Frédéric LEBARD
ARA représenté par : Fabrice LAURENT

3

LES BUREAUX D’ÉTUDES

Fluides : SOGETI INGENIERIE - Kaipeunthia GOMIS
Structure : KUBE STRUCTURE - Clément COSTES
Acoustique : CDB Acoustique - Patrick SCHWEITZER

4

CONCERTATION LOCATAIRE

Sociologue : Bénédicte de LATAULADE

#B.3 LES MAQUETTES

Mise en volume du site à travers deux maquettes :

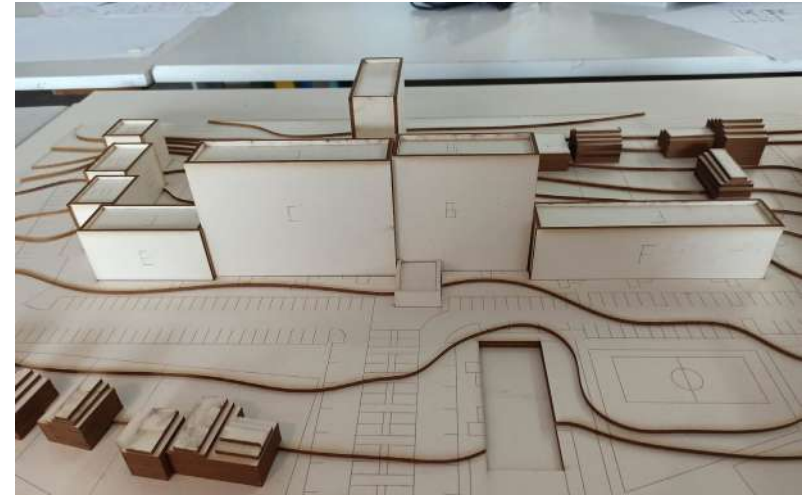


1

Maquette BIM

- permet de rentrer en 3 dimensions dans le projet
- permet l'échange d'informations entre des différentes équipes
- retranscription du site à l'identique

...



2

Maquette 1/300ème

- pour la concertation locataire
- objet de travail pour l'étude et l'esquisse du projet

...

Photo maquette :





#C

LE PROJET DE RÉHABILITATION

#C.1 Objectifs des travaux

#C.2 Programme des travaux

- Intérieurs
- Parties communes
- Façades
- Extérieurs

#C.3 Proposition de matériaux

#C.1 OBJECTIFS DES TRAVAUX



Améliorer la sécurité

contre les intrusions
contre les incendies

...



Améliorer la performance énergétique

isolation thermique
nouvelles portes dans les halls
nouvelles fenêtres

...



Améliorer le confort des logements

mise aux normes
travaux de mise à neuf

...



Améliorer cadre de vie de la résidence

réfection des halls
réfection des parties communes

...



Améliorer la qualité architecturale

différenciation des facades
différenciation des parties
communes

...

#C.2 LE PROGRAMME DES TRAVAUX

Une partie des travaux sera incompressible (isolation, ventilation...) et une autre partie sera ajusté au cas par cas après concertation (baignoire ou douche, choix teinte carrelage...)

#C.2.a INTERIEURS (logements)

- **isolation thermique**
 - chaufferie gaz rénovée (recherche d'énergies alternantives : biogaz, chauffage urbain, géothermie...)
 - doublage de tout les murs extérieurs
- **réfection de la plomberie et équipement**
 - baignoire ou douche (suite à la concertation)
 - WC
 - évier cuisine
 - robinetterie
 - carrelage (3 couleurs au choix des locataires)
- **réfection de l'électricité**

- **mise en place de comptage eau**
- **réfection des peintures, faïence et revêtement de sol pour les pièces humides**
- **réfection des systèmes de ventilation**
- **remplacement des menuiseries**
- **mise en place de comptage eau**
- **Chauffe eau**
 - remplacement au gaz
 - possibilité de remplacement avec un cumulus électrique

#C.2.b PARTIES COMMUNES (extérieures et intérieures)

- **sécurisation des portiques des halls d'entrée**
- **le traitement des parties communes (différentiation des immeubles)**
- **embellissement des halls et cages d'escaliers**
- **embellissement des parties extérieures**

#C.2.c FACADES

- **le remplacement des menuiseries extérieures**
- **le traitement des façades :**
 - isolation thermique par l'extérieur
 - revêtements différents selon les batiments

#C.2.d EXTERIEURS

- **révision des garde-corps, escaliers et rampes d'accès**
- **réfection de l'étanchéité des toitures**
- **locaux poubelles**

#C.3 PROPOSITION DE MATÉRIAUX



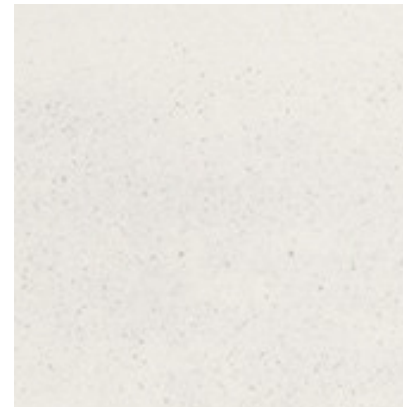
En façade :

Métal texturé
angles arrondis
teinte bois clair / blanc



En façade :

Inox brossé miroir
angles droits



En façade :

Enduit blanc sur ITE
partiellement



En soubassement :

Pierre



#D

ACCOMPAGNEMENT LOCATAIRE

#D.1 Restitution de la MOUS

#D.2 Concertation locataire

#D.3 Planning

#D.1 RESTITUTION DE LA MOUS

Enquête sociale réalisée par LE FRENE entre le 26 septembre et le 12 novembre 2022

Qui habite les Hauts-Martinets ?

- 323 ménages enquêtés sur 392 ménages habitant
- Près de la moitié des ménages ont des familles avec enfants
- En moyenne l'âge des locataires est de 58 ans
- 22% de personnes âgées dont la doyenne a 97 ans
- 342 enfants présents sur la résidence = 187 (55%) sont mineurs et scolarisés, mais une majorité d'adolescents et de jeunes adultes
- 100 logements sont sous-occupés et 24 logements sont sur-occupés

Appréciation de son logement ?

- Presque la moitié des résidents habite leur logement depuis + 20 ans
- 12% des ménages habitent les Hauts-Martinets depuis plus de 40 ans, le locataire le plus ancien habite son logement depuis 53 ans
- La moitié des résidents se sent bien dans leur immeuble et dans leur logement
- Mais 118 locataires ne se plaisent que moyennement dans leur logement et 45% disent ne pas y être à l'aise

80% des ménages sont favorables au projet de réhabilitation de la résidence

2% des ménages sont opposés au projet

3% des ménages ont des avis mitigés

Les éléments que l'on aime le plus dans la résidence :

- la localisation
- la taille des logements
- la disposition et le confort des appartements

Les améliorations attendues dans le logement :

- Les fenêtres
- L'isolation
- Les parties communes
- Les volets
- La plomberie
- Les sanitaires
- L'électricité

Des besoins en accompagnement durant les travaux qui seront pris en compte

50 ménages ont une demande de mutation en cours (pour raisons de suroccupation, d'accessibilité...)

18 demandes de relogement temporaire le temps des travaux

135 personnes ont un problème de santé ou de handicap et doivent être soutenues le temps du chantier

Des besoins d'accompagnement particuliers : aide pour déplacer les meubles, espaces de stockage, salle de repos

#D.2 CONCERTATION LOCATAIRE

3 Ateliers des concertation :

- 1er atelier le **mercredi 5 avril** (de 17h à 19h) discussion autour :
 - une base commune aux ateliers
 - espaces intérieurs
- 2ème atelier **le mercredi 12 avril** (de 17h à 19h) discussion autour :
 - une base commune aux ateliers
 - parties communes (halls, caves, passages sous les bâtiments...)
 - locaux poubelles
- 3ème atelier **le samedi 6 mai** (de 17h à 19h) discussion autour :
 - une base commune aux ateliers
 - façades

Ces ateliers auront lieu sur l'espace public à côté du city-stade, en cœur de quartier, et seront annoncés à l'avance aux locataires

#D.3 PLANNING

- février 2023** ● Prise de connaissance du site et échanges avec les résidents
- février/mars 2023** ● Entretiens individuels à domicile : questionnement sur leur logement, la vie dans la résidence et dans le quartier + Diagnostic du patrimoine
- 22 mars 2023** ● Réunion publique n°1 - information sur la nature des travaux et sur le calendrier
- avril/mai 2023** ● Ateliers de concertation à organiser sur le thème de l'individualisation des immeubles et l'aménagement des parties communes
- mai 2023** ● Réunion publique n°2 : présentation de l'APS/APD
- 3eme semaine juin 2023** ● APS/APD : vote par les locataires + dépôts des pièces administratives
- septembre 2023** ● Validation du PRO/DCE
- octobre/novembre 2023** ● Appel d'offres
- 2023** ● Réunion publique n°3 : présentation des modalités de chantier
- début 2024** ● Lancement des travaux (pour une durée estimative d'environ 20 mois)