



RÉHABILITATION DE 407 LOGEMENTS

-

Résidence des Hauts Martinets

-

Kremlin-Bicêtre (94)

DIAGNOSTIC

APS/APD

PRO/DCE

Présentation de l'APS/APD avec intégration des propositions issues de la 1^{ère} réunion publique et des 3 ateliers de concertation.

SOMMAIRE

#A Diagnostic

- #A.1 Le site
- #A.2 Les façades
- #A.3 Les toitures terrasses
- #A.4 Les halls d'entrée
- #A.5 Les pièces sèches
- #A.6 Les pièces humides

#B Ateliers de concertation

- #B.1 Aménagements intérieurs
- #B.2 Espaces communs & extérieurs
- #B.3 Façades

#C Projet de réhabilitation

- #C.1 Les logements
 - Programme des travaux
- #C.2 Les halls
 - Programme des travaux
 - Matériaux et visuel
- #C.3 Les façades
 - Projet hypothèse 1
 - Travaux envisagés
 - Images de références
 - Hypothèses 2 et 3
- #C.4 Synthèse

#D Planning

- #D.1 Dates importantes et planning
- #D.2 Procédure à suivre pour le vote

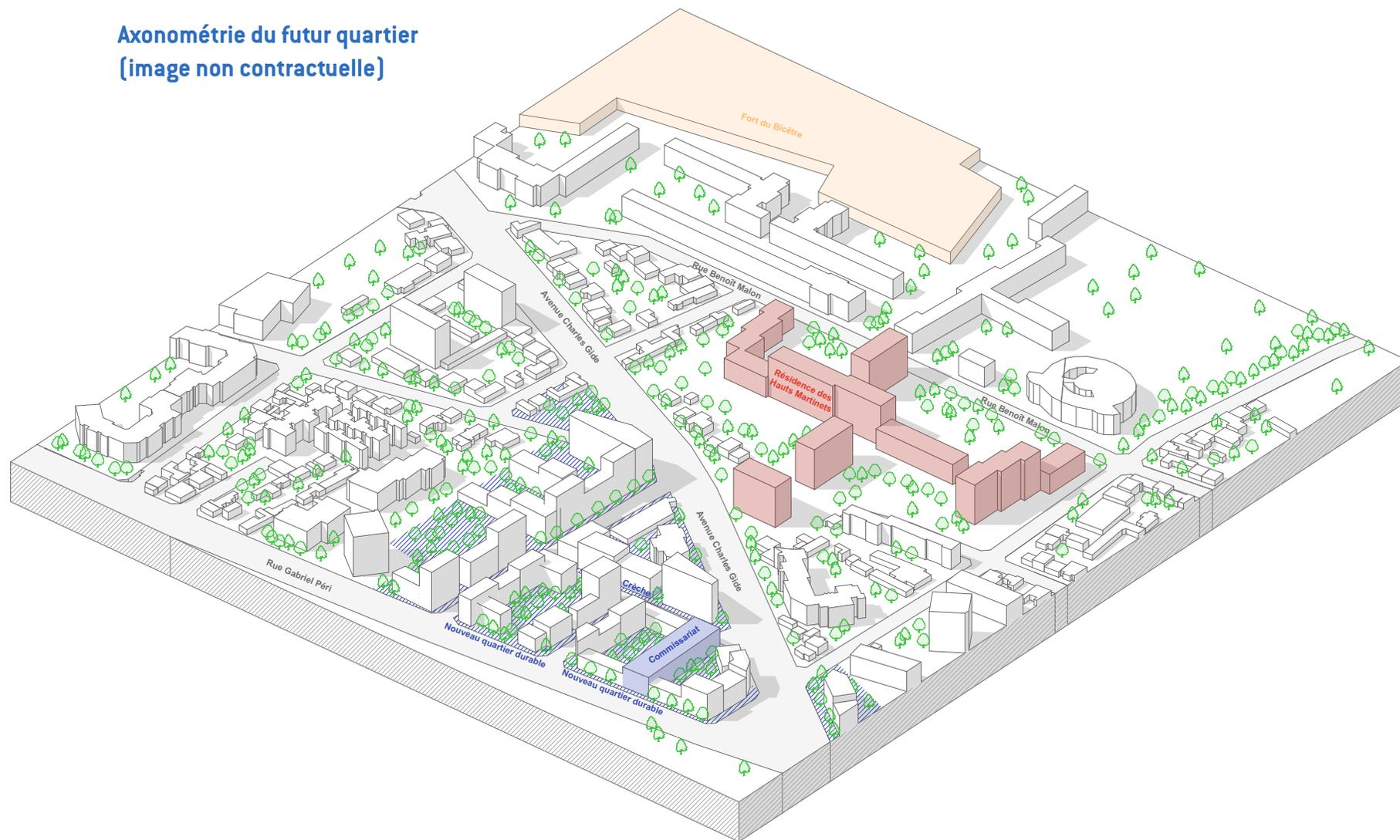
#A Diagnostic

- #A.1 Le site
- #A.2 Les façades
- #A.3 Les toitures terrasses
- #A.4 Les halls d'entrée
- #A.5 Les pièces sèches
- #A.6 Les pièces humides

#A.1 Diagnostic

Le site

Axonométrie du futur quartier
(image non contractuelle)



#A.1 Diagnostic

Le site



 Bâtiment A
 Bâtiment E
 Bâtiment I

 Bâtiment B
 Bâtiment F
 Bâtiment J

 Bâtiment C
 Bâtiment G

 Bâtiment D
 Bâtiment H

#A.2 Diagnostic

Les façades



#A.2 Diagnostic

Les façades

- Structure poteaux / poutres, remplissage agglo 20cm
- Doublage intérieur 5cm avec isolation extérieure des murs pignons 7cm
- Menuiseries extérieures PVC avec persiennes
 - > Vieillessement d'usage (21ans)
- Désordres :
 - > Encrassement, peinture vieillissante, fissures
 - > Salissures et verdissements en pieds de façade
 - > Finitions en usure normale, vieillissantes

#A.3 Diagnostic

Les toitures terrasses



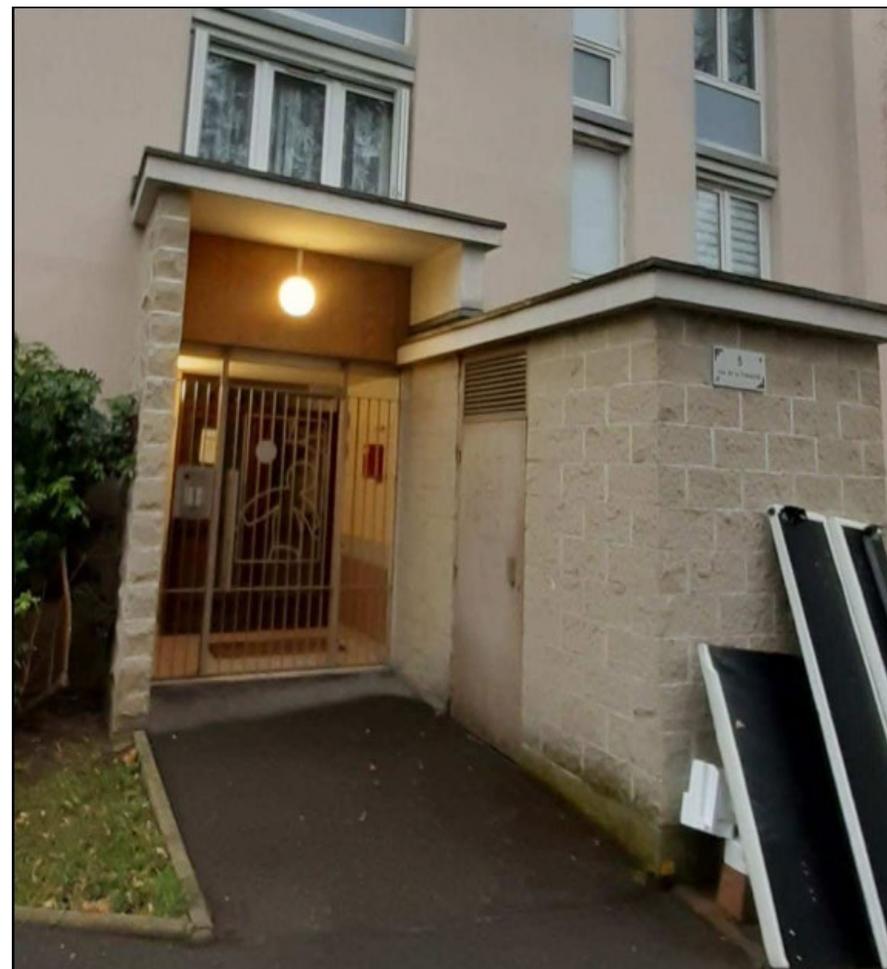
#A.3 Diagnostic

Les toitures terrasses

- Réfection des toitures terrasses des bâtiments B, D, F et C, I, J en 2012 et 2016
- Étanchéité de type autoprotégée ou avec protection lourde.
 - > Vieillessement d'usage
- Désordres importants sur certaines toitures : infiltrations d'eau sous les membranes d'étanchéité

#A.4 Diagnostic

Les halls d'entrée



#A.4 Diagnostic

Les halls d'entrée

- Halls d'entrée : ensemble métallique (double ou simple)
 - > Vieillissement d'usage
 - > Présence de rouille sur certaines structures
 - > Dispositif de fermeture avec badge de certaines portes ne fonctionne plus
 - > Interphonie fonctionnelle

- L'état global des halls reste fonctionnel mais très vieillissant.

- Présence de locaux poubelles non sécurisés et mal proportionnés générant une mauvaise utilisation par les habitants

#A.5 Diagnostic

Les pièces sèches



#A.5 Diagnostic

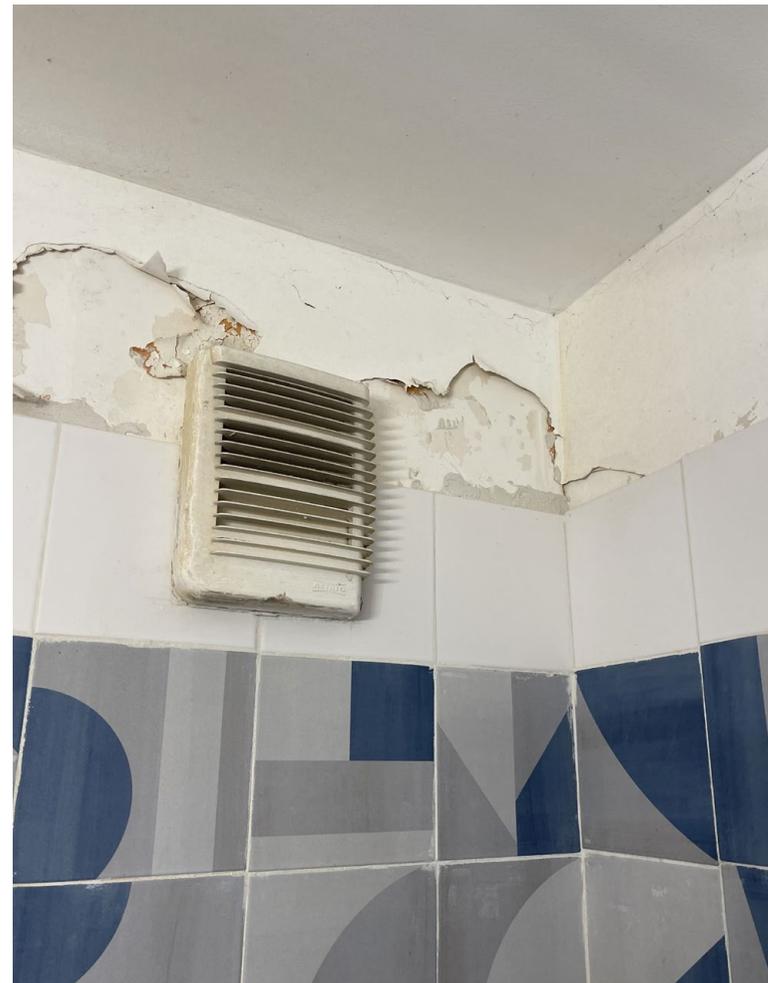
Les pièces sèches

- Revêtements des murs et plafonds : papier peint et peinture
 - > Logements occupés : bon état à usure prématurée ou personnalisation
 - > Logements vacants : logements refaits techniquement à neuf

- Revêtements de sols : PVC en dalles ou lés
 - > Logements occupés : usure normale ou personnalisation par les locataires
 - > Logements vacants : sols non remplacés

#A.6 Diagnostic

Les pièces humides



#A.6 Diagnostic

Les pièces humides

- Revêtements des murs et plafonds : faïence et peinture, sans toile de verre
 - > Logements occupés : bon état à usure prématurée ou personnalisation
 - > Logements vacants : logements refaits techniquement à neuf

- Revêtements de sols : PVC en dalles ou lés
 - > Logements occupés : usure normale ou personnalisation par les locataires
 - > Logements vacants : sols non remplacés

- Désordres : traces d'humidité + saletés + décollements de sol

- Présence de baignoires ou douches lors de personnalisations par les locataires

- Maintien des évacuations en place sans distinction de vieillissement

- Ventilation naturelle pour les R+4 (renouvellement d'air non optimal) et VMC pour les R+10
 - > bon état à usure importante, à homogénéiser



#B Ateliers de concertation

#B.1 Aménagements intérieurs

#B.2 Espaces communs & extérieurs

#B.3 Façades

#B.1 Ateliers de concertation

Aménagements intérieurs :



▲ Photos de l'atelier du mercredi 12 avril de 17h à 19h

- Mise en évidence des problèmes sanitaires par les locataires : colonnes d'évacuation et appareils sanitaires
- Mise en évidence du souhait de remplacement des baignoires par des douches

#B.2 Ateliers de concertation

Espaces communs & extérieurs :



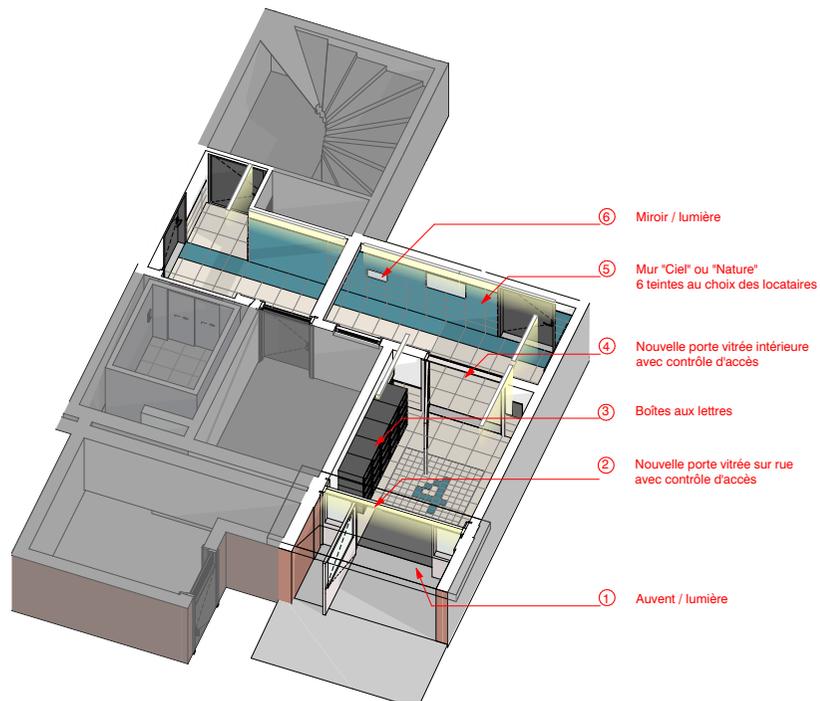
▲ Photos de l'atelier du samedi 6 mai de 10h à 12h

Mise en évidence par les locataires :

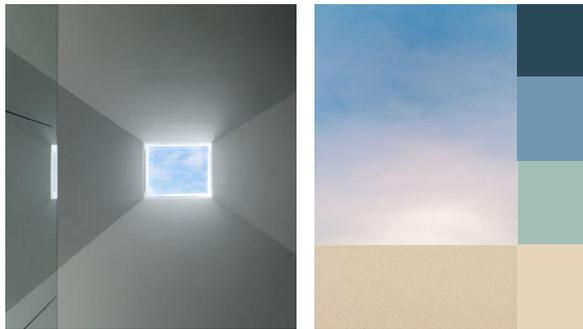
- Validation de principe sur la modernisation des halls avec sas
- Validation de principe d'une nouvelle réflexion sur le traitement des locaux déchets et locaux 2 roues

#B.2 Ateliers de concertation

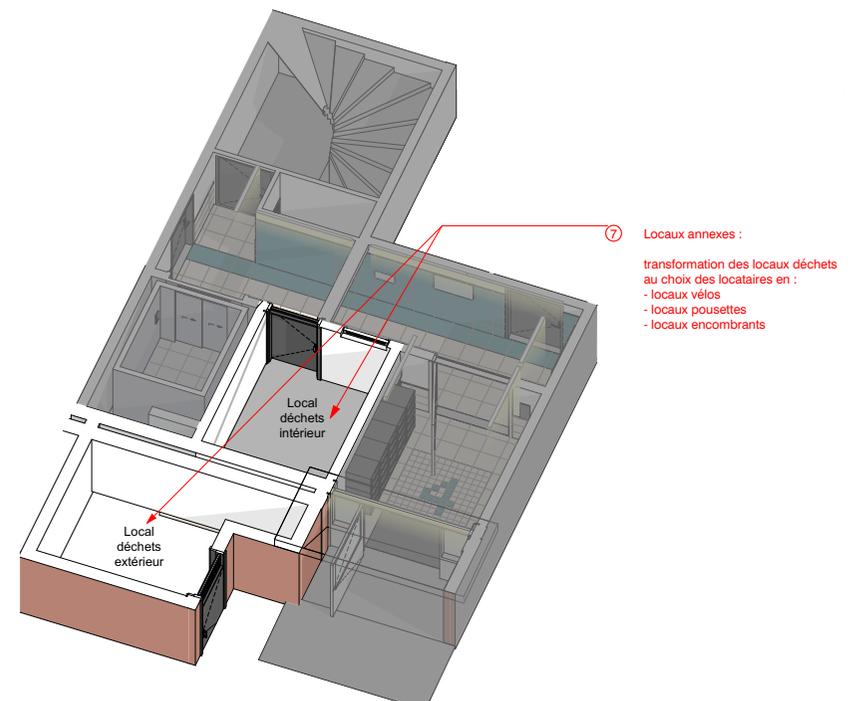
Espaces communs & extérieurs :



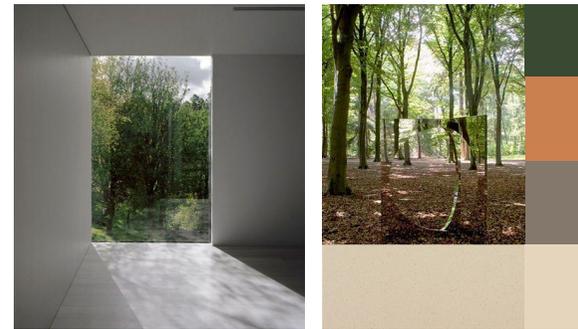
▲ Principe des halls



▲ Couleurs du carrelage au choix des locataires



▲ Proposition de remplacement des locaux déchets par locaux 2 roues et poussettes



▲ Couleurs du carrelage au choix des locataires

#B.3 Ateliers de concertation

Façades :



▲ Photo de la maquette présentée lors de l'atelier du mercredi 17 mai de 17h à 19h

- Mise en évidence du souhait de pérennité de la nouvelle identité du patrimoine

#B.3 Ateliers de concertation

Façades :

ATELIER N°3
-
FAÇADES

RÉHABILITATION DE
407 LOGEMENTS
-
Résidence des Hauts
Martinets

Atelier n°1 : mercredi 12 avril de 17h à 19h
Atelier n°2 : samedi 6 mai de 10h à 12h
Atelier n°3 : mercredi 17 mai de 17h à 19h

KB Le Kremlin
Bicêtre **VALDEVY**
Office Public de l'Habitat



> Vue des bâtiments depuis l'avenue Charles Gide

Version enduit sur isolant

ATELIER N°3
-
FAÇADES

RÉHABILITATION DE
407 LOGEMENTS
-
Résidence des Hauts
Martinets

Atelier n°1 : mercredi 12 avril de 17h à 19h
Atelier n°2 : samedi 6 mai de 10h à 12h
Atelier n°3 : mercredi 17 mai de 17h à 19h

KB Le Kremlin
Bicêtre **VALDEVY**
Office Public de l'Habitat



> Vue des bâtiments depuis l'avenue Charles Gide

Version avec bardage métallique sur isolant

▲ Version enduit sur isolant

▲ Version avec bardage métallique sur isolant

#C Projet de réhabilitation

#C.1 Les logements

- Travaux envisagés dans les pièces de vie
- Travaux envisagés dans les pièces humides

#C.2 Les parties communes

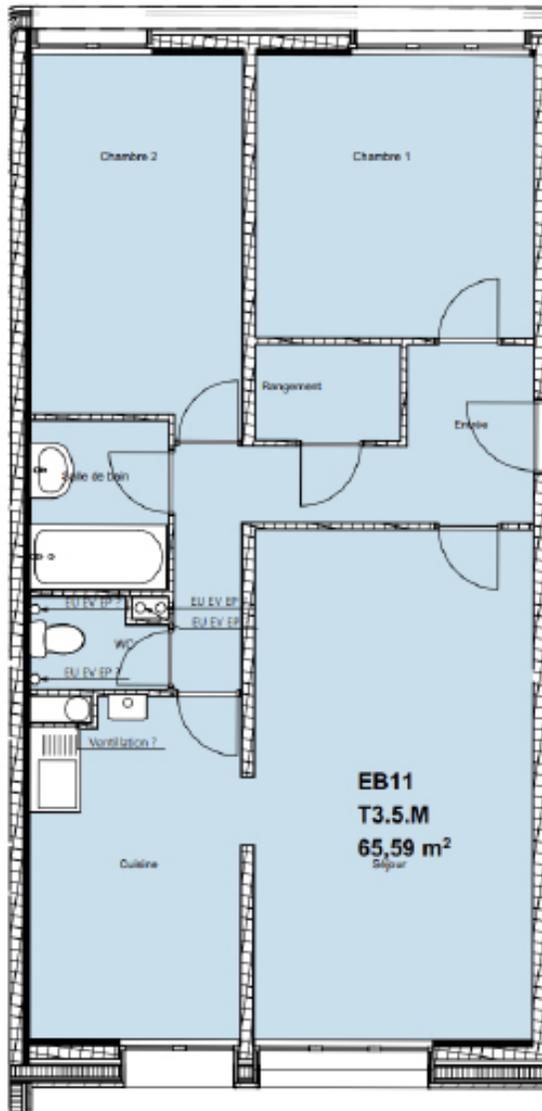
- Travaux envisagés dans les halls d'entrée
- Matériaux et visuels

#C.3 Les façades

- Projet hypothèse 1
- Travaux envisagés
- Images de références
- Hypothèses 2 et 3

#C.1 Les logements

Travaux envisagés dans les pièces de vie :



1

Menuiseries extérieures

- Remplacement de toutes les menuiseries
- Ajout de volet roulant dans les pièces de vie

...

2

Électricité

- Réfection de l'électricité des appartements
- Selon observation, mise en sécurité et/ou en conformité

...

3

Plomberie

- Mise en place de robinet thermostatique sur les radiateurs
- Remplacement du robinet gaz

...

4

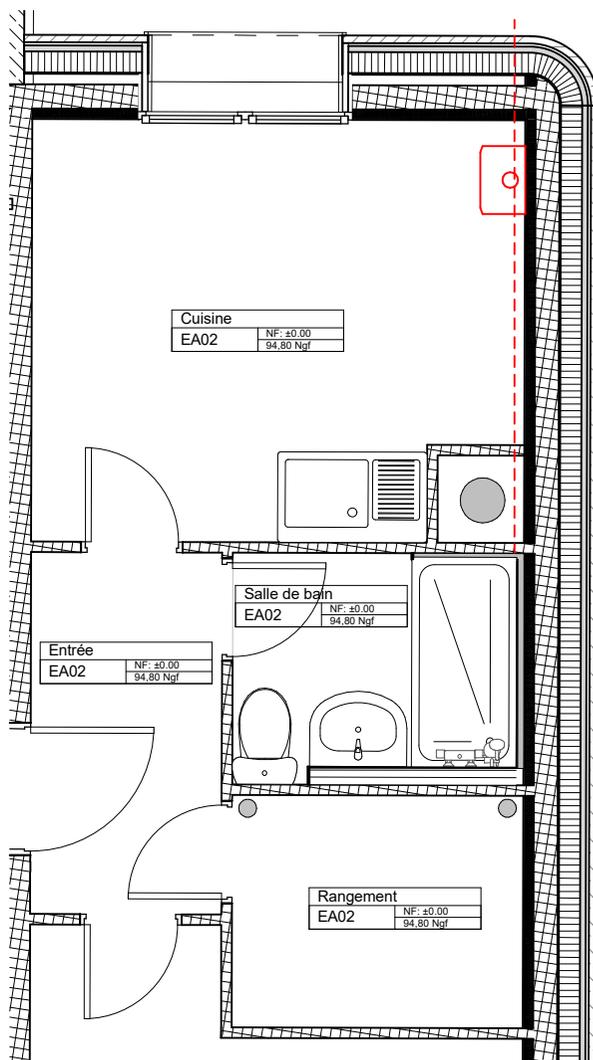
Ventilation

- Mise en place d'une nouvelle ventilation hygro réglable généralisée

...

#C.1 Les logements

Travaux envisagés dans les pièces humides (cuisine, salle de bains) :



1

Plomberie

- Pour les logements personnalisés ou remis en état : remplacement sur demande des appareils sanitaires (meuble évier / lavabo / baignoire ou douche / WC)
- Pour les logements non personnalisés : reprise globale de la salle de bains et des appareils sanitaires (avec remplacement de la baignoire par une douche)
 - Remplacement des chauffe bains avec sortie ventouse
 - Remplacement des descentes d'eaux usées ou vannes

...

2

Sol & Faïence

- Doublage et pose de nouvelles faïences dans les salles de bains (couleurs au choix des locataires)
- Doublage et pose de nouvelles crédences dans les cuisines (couleurs au choix des locataires)
- Mise en place d'un sol PVC neuf dans les salles de bains

...

3

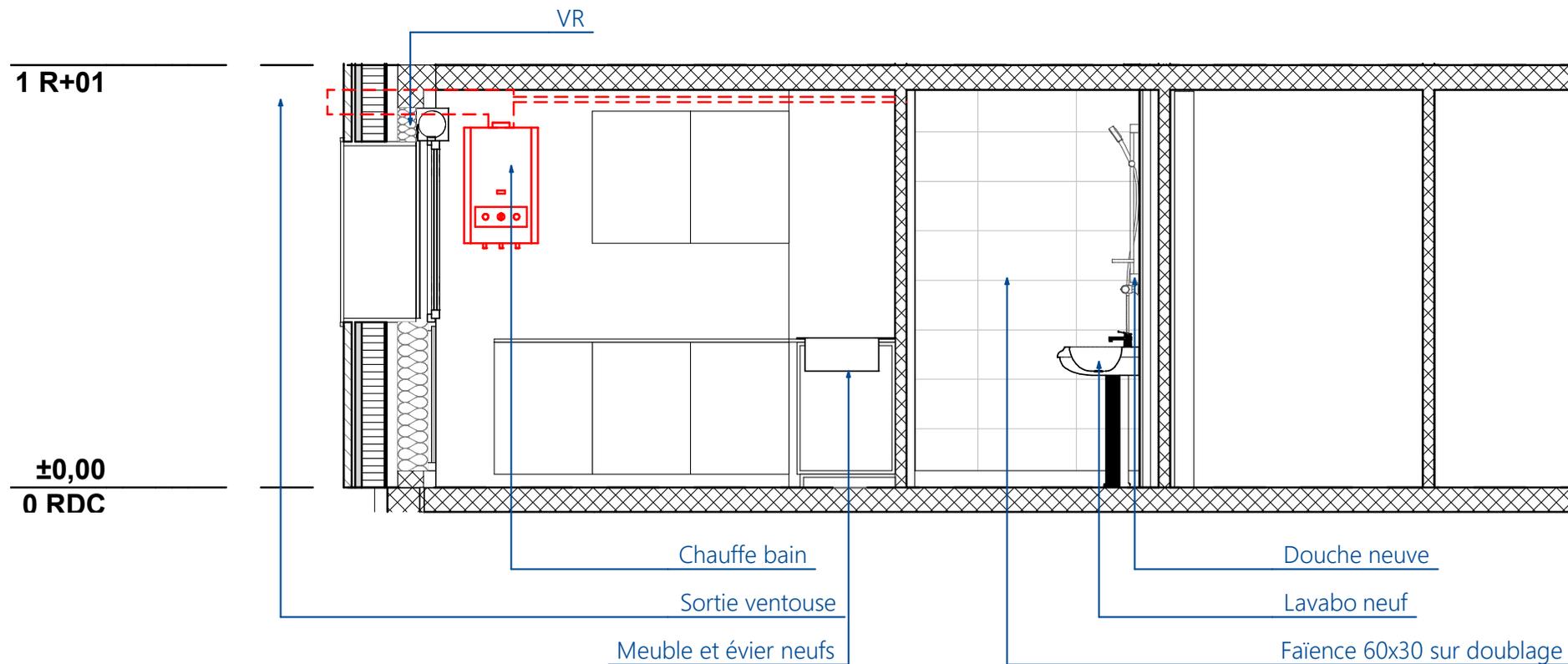
Peinture

- Selon observation, reprise des peintures des pièces humides

...

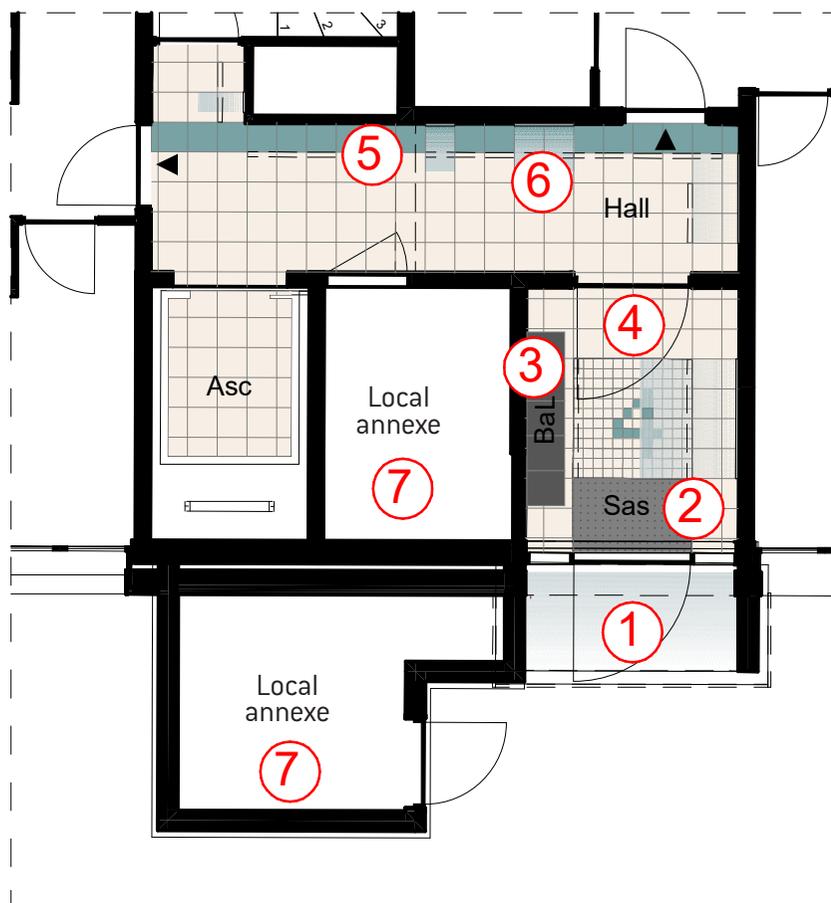
#C.2 Les logements

Travaux envisagés dans les salles de bains :



#C.2 Les parties communes

Travaux envisagés dans les halls d'entrée :



▲ Hall R+10

1

Auvent / lumière

5

Mur «Ciel» ou «Nature»
6 teintes au choix des locataires

2

Nouvelle porte vitrée extérieure
avec interphone + badge

6

Miroir / lumière

3

Boîtes aux Lettres

7

Locaux annexes avec
lecteur de badge

4

Nouvelle porte vitrée intérieure
avec digicode + badge

#C.2 Les parties communes

Vues du projet :



▲ Vue du porche d'entrée

#C.2 Les parties communes

Vues du projet :



▲ Vue intérieure d'un hall

#C.3 Les façades

Projet hypothèse 1 :



Inox brossé miroir
angles droits



Métal lisse
teinte blanc



Métal texturé
angles arrondis
teinte bois clair / blanc



Pierre en
soubassement

◀ Vue depuis l'avenue Charles Gide

#C.3 Les façades

Projet hypothèse 1 :



Inox brossé miroir
angles droits



Métal lisse
teinte blanc



Métal texturé
angles arrondis
teinte bois clair / blanc



Pierre en
soubassement

◀ Vue depuis la rue de la Fraternité

#C.3 Les façades

Travaux envisagés :

1

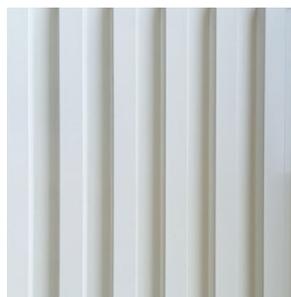
Façades

- Isolation thermique par l'extérieur

...



Métal lisse teinte blanc



Métal texturé
angles arrondis
teinte bois clair /
blanc



Inox brossé miroir
angles droits



Pierre en
soubassement

#C.3 Les façades

Images de références :



▲ Allèges et ébrasements inclinés



▲ Métal teinte bois clair



▲ Métal lisse teinte blanc



▲ Soubassement pierre



▲ Métal texturé angles arrondis
teinte bois clair / blanc

#C.3 Les façades

Hypothèses 2 et 3 :



Hypothèse 2



Enduit sur ITE



Pierre en
soubassement

Hypothèse 3



Enduit sur ITE

◀ Vue depuis l'avenue Charles Gide
hypothèse 2

#C.4 Synthèse

INTÉRIEURS (logements)

- **réfection de la plomberie et équipement**
 - douche neuve
 - WC et lavabo neufs
 - évier et meuble de cuisine neufs
 - robinetterie neuve
 - remplacement partiel des chutes en fonction du diagnostic
 - carrelage (3 couleurs au choix des locataires)
- **réfection de l'électricité**
- **réfection des peintures, faïence et revêtements de sol pour les pièces humides**
- **réfection des systèmes de ventilation**
 - mise en place de bouches d'extraction en pièces humides et mise en place d'entrée d'air dans pièces sèches
- **remplacement des menuiseries extérieures**
- **Eau Chaud Sanitaire**
 - chauffe bain gaz avec sortie ventouse

#C.4 Synthèse

PARTIES COMMUNES (extérieures et intérieures)

- création de Sas avec contrôle d'accès
- traitement des parties communes (différenciation des immeubles)
- embellissement des halls et cages d'escaliers
- mise en place de caissons de ventilation basses consommations

FACADES ET EXTÉRIEURS

- remplacement des menuiseries extérieures
- traitement des façades :
 - Isolation Thermique par l'Extérieur
 - revêtements différents selon les bâtiments
- révision des garde-corps, escaliers et rampes d'accès
- réfection de l'étanchéité des toitures
- locaux poubelles



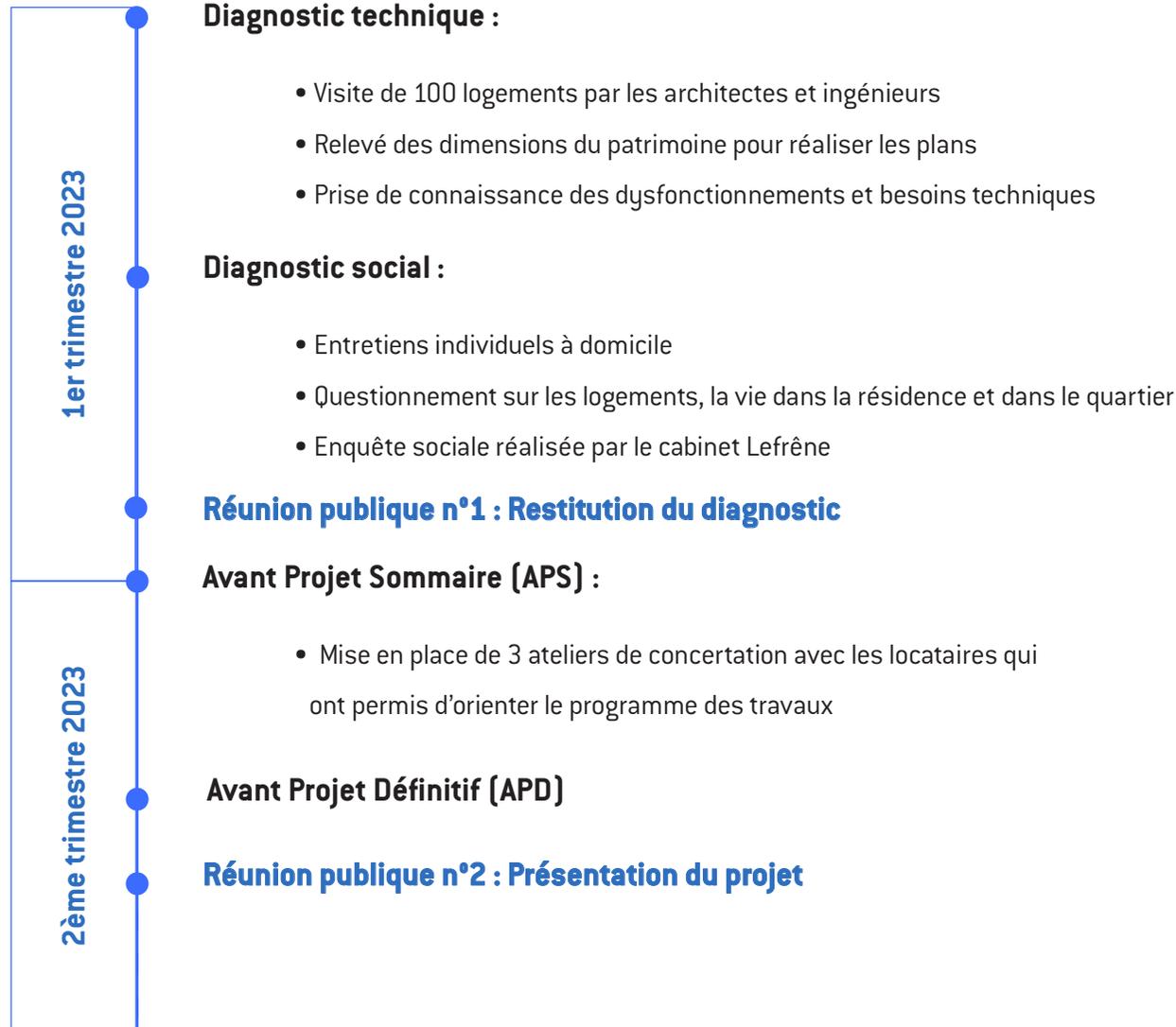
#D Planning

#D.1 Dates importantes et planning

#D.2 Procédure à suivre pour le vote

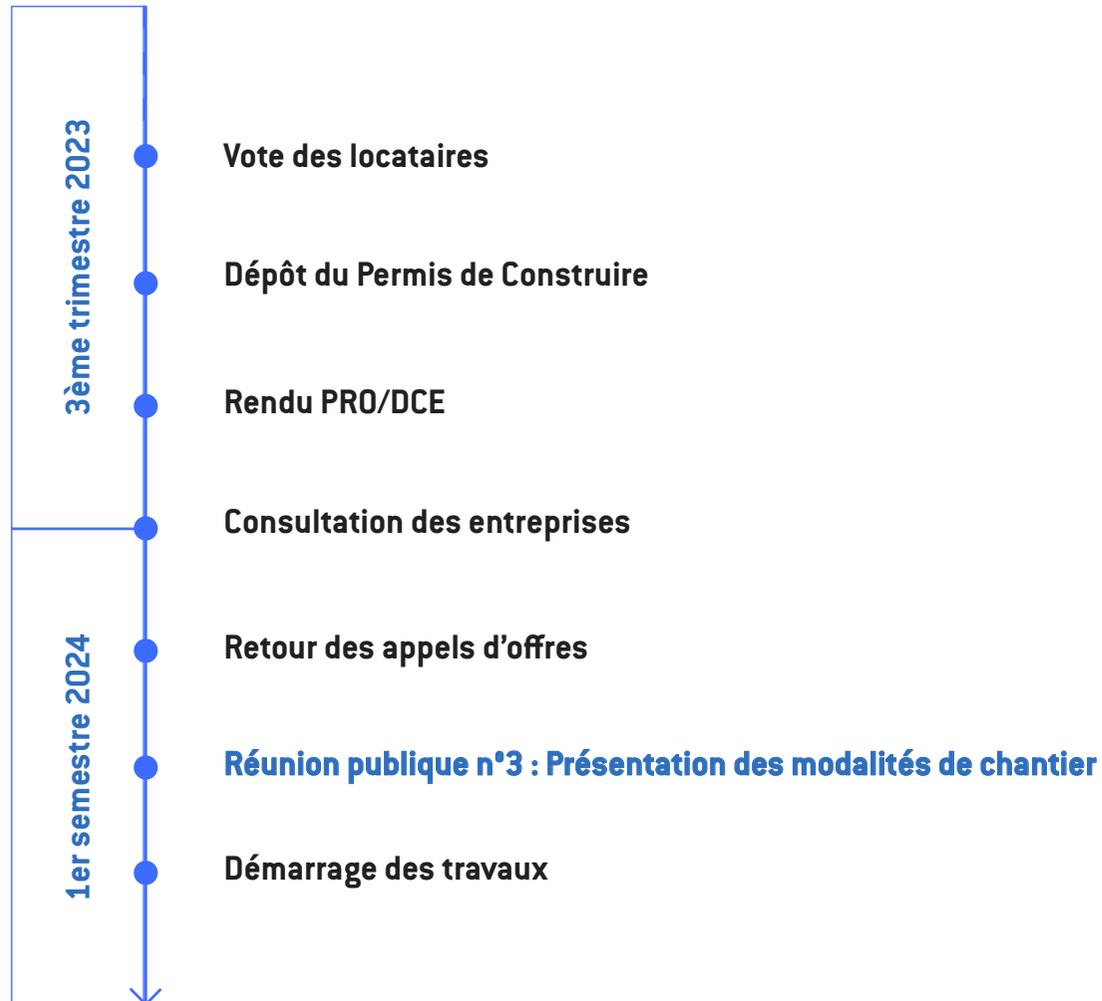
#D.1 Planning

Dates importantes et planning :



#D.1 Planning

Dates importantes et planning :



#D.2 Planning

Procédure à suivre pour le vote :

- Envoi des dossiers de consultation personnalisés aux locataires (simulation APL sur vos revenus actuels et le loyer après augmentation)
- Courrier RAR indiquant le délai de vote : 1 mois
- Dépôt du bulletin de vote à l'agence du Kremlin-Bicêtre, à la loge gardien ou au siège de VALDEVY.
Possibilité de transmettre le bulletin de vote par courrier

Merci pour votre attention

