

NPNRU SEPT ARPENTS - STALINGRAD

Résidence 21-31 rue Auger

Réhabilitation en site occupé de 332 logements

21/23/23bis/25/25bis/27 rue Auger

Démolition de 23 logements

31 rue Auger

Sommaire



1 - Présentation des équipes

- Vos interlocuteurs
- Les intervenants

2 – NPNRU Sept Arpents - Stalingrad

3 – Restitution du diagnostic (DIAG)

- Enveloppe
- Parties communes
- Logements

4 – Avant-projet sommaire (APS)

- Enveloppe
- Parties communes
- Logements

5 – Synthèse du programme de travaux

6 – Echanges – Questions/réponses

PRÉSENTATION DES ÉQUIPES

Vos interlocuteurs



PANTIN HABITAT – SERVICE MAITRISE D’OUVRAGE & DEVELOPPEMENT

- Madame Françoise KERN – Présidente
- Monsieur Mohamed ZERKOUNE – Directeur Général
- Madame Zahia HADDAB – Responsable Maîtrise d’Ouvrage & Développement
- Madame Sabiha OUCHILA – Chargée d’opérations
- Madame Rossella GOTTI- Chargée d’opérations
- Monsieur Youssef ABOUCHOUKRI – Responsable de site
- Monsieur Livio GELABALE – Gardien du 21 et 23 rue Auger
- Monsieur Alberto BARROS – Gardien du 25 et 25bis rue Auger
- Monsieur Cihan KOSE – Gardien du 23bis, 27 et 31 rue Auger

Equipe de maîtrise d'œuvre

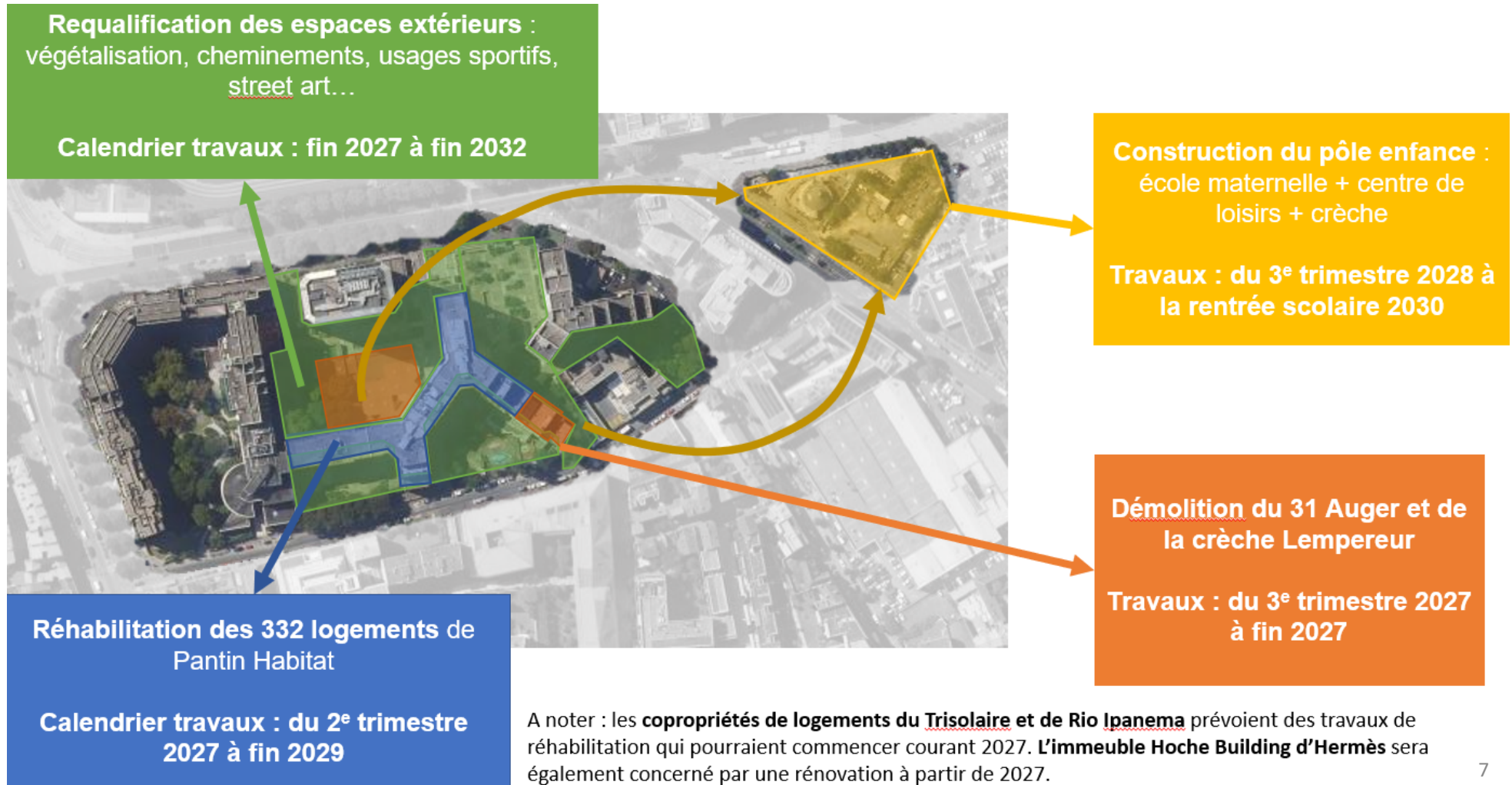
- **Architecte mandataire : DE JEAN MARIN et associé.es**
 - Chef de projet associé => Patrick de JEAN
 - Assistant chef de projet => Lucas DHELLIN
- **Bureau d'études fluides/thermique : SOLAB**
 - Responsable pôle études => Emilie DECARPENTRY
- **Bureau d'études réemploi : REMIX**
 - Chargée de projet => Yasmine WIKING
- **Bureau d'études démolition : SUEZ-SAFEGE**
 - Ingénieur de projet => Lolie BOURBON
- **Bureau d'études structure : IH INGENIERIE**
 - Ingénieur centralien => Samy HAMWI
- **Bureau d'études acoustique : ART ACOUSTIQUE**
 - Acousticienne co-gérante => Lise PIERFEDERICI
- **Bureau d'études sécurité incendie : 42C**
 - Chef de projet => Stéphane BIALAS

NPNRU SEPT ARPENTS - STALINGRAD

RAPPEL DES ENJEUX

Interventions sur l'îlot 27

Les différentes opérations de projet de renouvellement urbain de l'îlot 27



RESTITUTION DU DIAGNOSTIC

I – ENVELOPPE

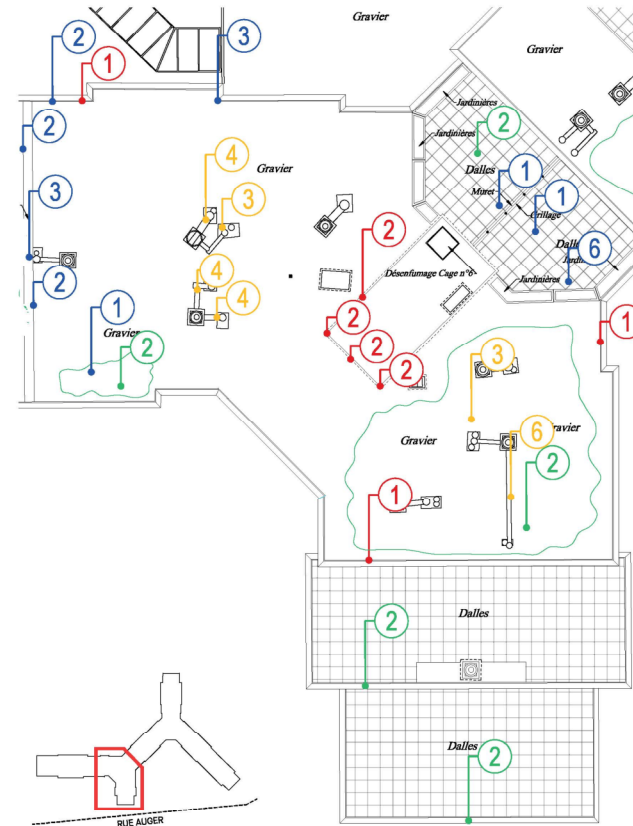
Enveloppe – Toitures-terrasses

Repérage des désordres : exemple du 23 rue Auger

Repérage des désordres : exemple du 23 rue Auger

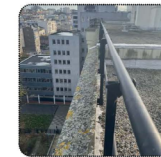
LÉGENDE :

- ### 1 Accumulation de déchets / matériaux
- 1 Développement de petits végétaux
 - 2 Développement de mousses
 - 3 Stagnation des eaux pluviales
 - 4 Etanchéité dégradée/arrachée
 - 5 Reprises d'étanchéité / Réparations
 - 6 Infiltrations
 - 7 Absence de bavettes
 - 8 Carrelages cassés ou fissurés
- ### 2 Dégradation des matériaux
- 1 Grille/Chapeau percé
 - 2 Grille/Chapeau corrodé
 - 3 Grille/chapeau manquant
 - 4 Joint gaine VMC dégradé
 - 5 Gaine VMC écrasée
 - 6 Gaine VMC corrodée
- ### 3 Dégradation des finitions
- 1 Chute maçonnerie
 - 2 Apparition fers à béton
 - 3 Baie rebouchée
 - 4 Fissuration
 - 5 Vitrage cassé
 - 6 Becquet dégradé



0 2 5 10 15 m
0,5 cmppm échelle 1:200e

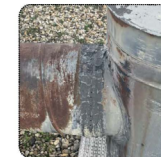
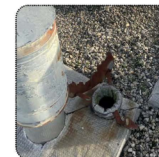
DÉSORDRES LIÉS AUX VÉGÉTAUX



DÉSORDRES SUR L'ÉTANCHÉITÉ



DÉSORDRES SUR LE SYSTÈME DE VENTILATION/EVACUATION



DÉSORDRES SUR LES MAÇONNERIES



Enveloppe – Façades

Repérage des désordres : exemple du 23bis rue Auger

LÉGENDE :

DÉSORDRES DE MAÇONNERIE

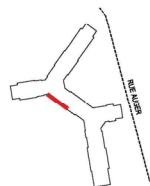
- 1 ECLATEMENT DU BÉTON / EPAUFURES
- 2 FISSURES SUR ÉLÉMENTS PLEINS
- 3 FISSURE A L'ASSEMBLAGE DE DEUX ÉLÉMENTS
- 4 DÉSAGRÉGATION DU BÉTON ARMATURES APPARENTES
- 5 FISSURATION DE COULAGE EN TÊTE DE VOILE

DÉSORDRES LIÉS À L'HUMIDITÉ

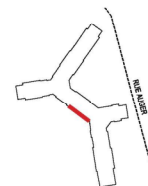
- 1 GÉNÉRALITÉ : COULURES SOUS PISSETES
- 2 MOUSSE ET LICHEN SUR APPUIS BANDEAUX OU ACROTÈRES
- 3 FAÇADES À FORTÉ HUMIDITÉ
- 4 COULURES SOUS BAVETTE ALU
- 5 DÉGRADATION DES SOUS-FACES OU INFILTRATIONS

AUTRES DÉSORDRES

- 1 PRÉSENCE DE PIGEONS
- 2 OXYDATION DES LISSES
- 3 MENUISERIES OU OCCULTATIONS EN MAUVAIS ÉTAT
- 4 DÉSORDRES DIVERS



SOUS-FACES LOGGIES EN BON ÉTAT
SANS INFILTRATION



SOUS-FACES LOGGIES EN BON ÉTAT
SANS INFILTRATION

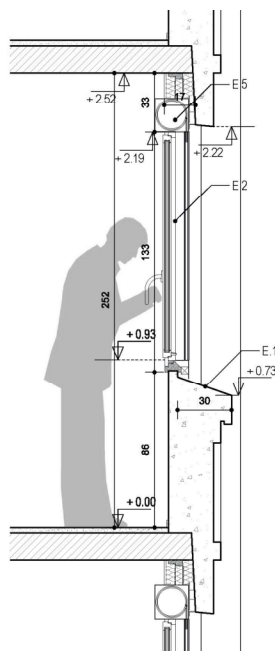
Enveloppe – Matérialité

Liste des matériaux, mises en œuvre et couleurs

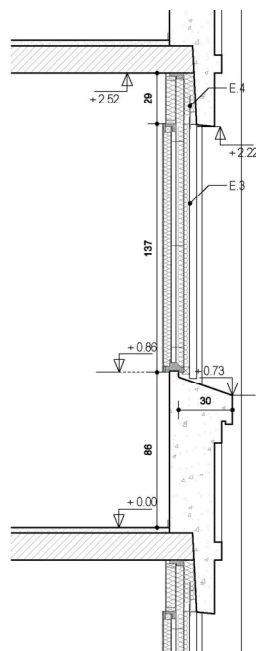


Enveloppe – Détail de façade

Fenêtre et panneau plein



Coupe A-A'

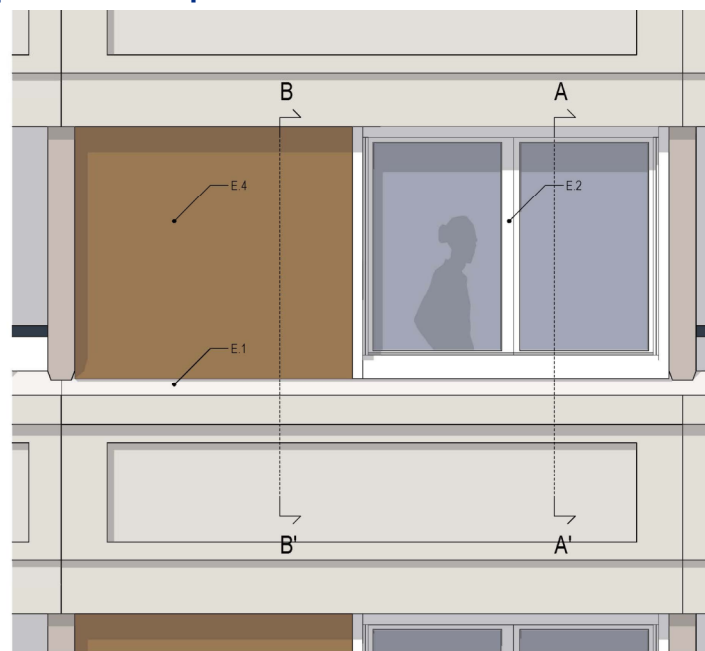


Coupe B-B'

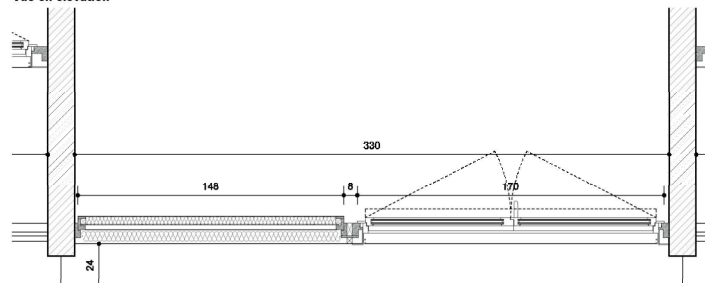
Fenêtre et panneau plein

Éléments existants d'origine

- E.1 Allège maçonnée préfabriquée
- E.2 Fenêtre en PVC - Double vitreaux
- E.3 Panneau-sandwich de type alusal
- E.4 Panneau fibrociment = isolant d'épaisseur 40m
- E.5 Volet roulant - Coffre intérieur en applique



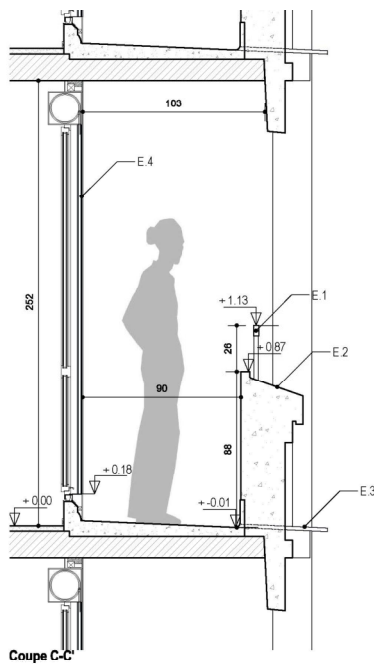
Vue en élévation



Vue en plan

Enveloppe – Détail de façade

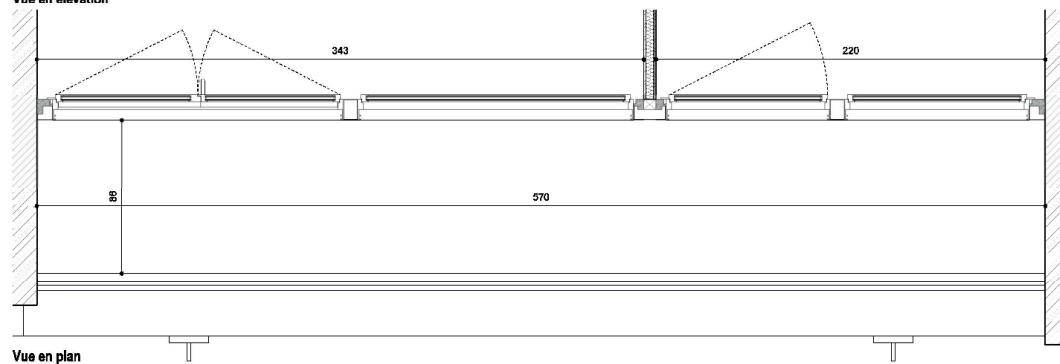
Porte-fenêtre et loggia



Porte fenêtre - Loggia

Éléments existants actuels

- E.1 Garde-corps - Lisse en acier peint - Soudé sur patine fixée dans la maçonnerie
- E.2 Rissette en acier
- F.1 Allège maçonnée préfabriquée
- E.4 Porte-fenêtre en PVC - Pose rénovation



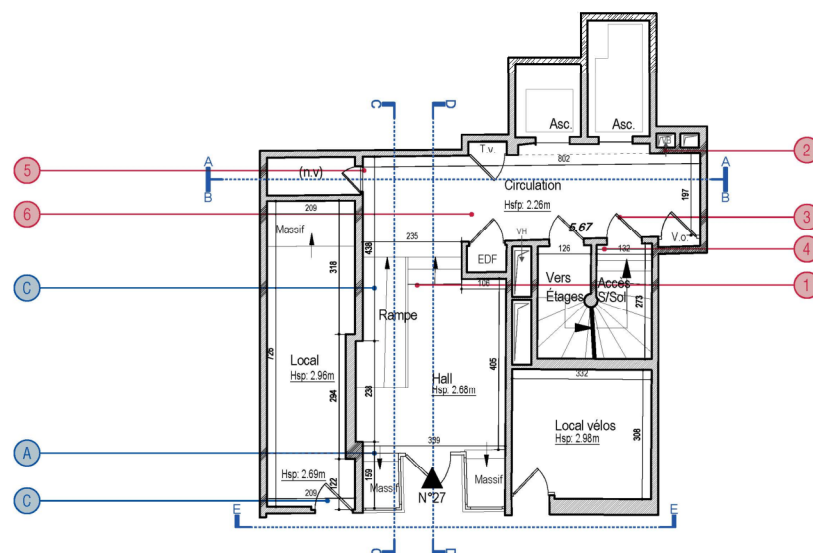
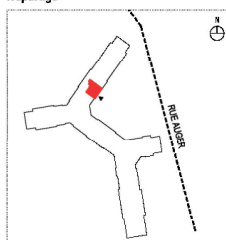
RESTITUTION DU DIAGNOSTIC

II – PARTIES COMMUNES

Parties communes – Pathologies

Exemple d'une cage : cage n°2 – 27 rue Auger - RDC

Repérage



Plan du hall - rez-de-chaussée - échelle : 1/50^e

Distribution : le hall dessert une cage d'escalier / deux ascenseurs / accessibles après emmarchement
La circulation à rez-de-chaussée dessert la crèche

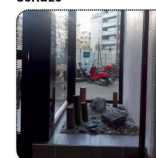
Accessibilité : L'aménagement actuel n'est pas adapté aux PMR.

Connexion extérieure : absence de sas thermique - un seul contrôle d'accès - ancien accès rebouché

Remarques des habitants :

- Problème de contrôle d'accès, porte souvent déconnectée - Intrusions dans les parties communes
- Ascenseur régulièrement en panne
- Lumière dans les parties communes reste allumée toute la journée
- Vandalisme des équipements dans hall - Ouverture des BAL régulière, vol
- Manque d'entretien dans les parties communes - notamment dans la cage d'escalier
- Revêtements de sol en très mauvais état
- Manque d'éclairage à certains étages - Luminaires défectueux

USAGES



A Espaces perdus au droit des accès

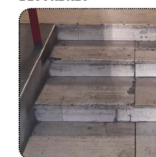


B Rampe améliorant l'accessibilité pour aux normes PMR



C Local fermé

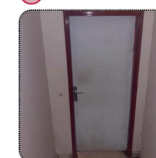
DÉSORDRES



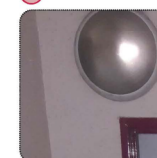
1 Marches dégradées



2 Grille en mauvais état



3 Porte en mauvais état



4 Luminaire non fonctionnel



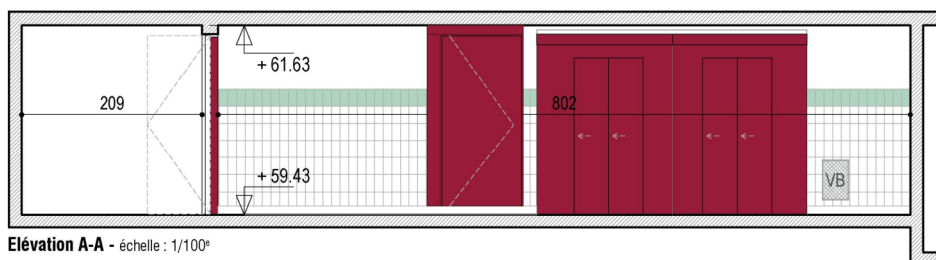
5 Caméra dégradée



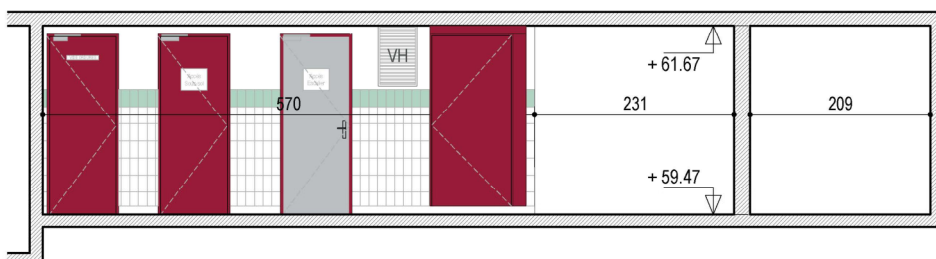
6 Plâtrerie dégradée

Parties communes – Pathologies

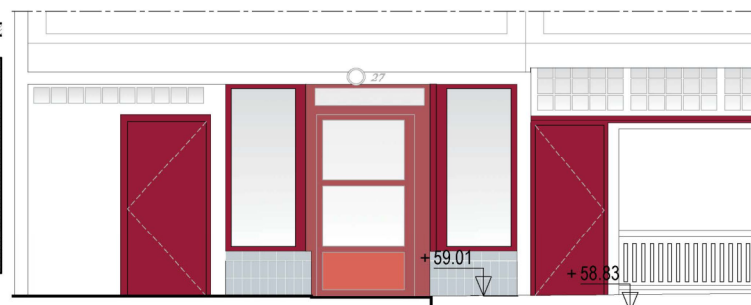
Exemple d'une cage : cage n°2 – 27 rue Auger - RDC



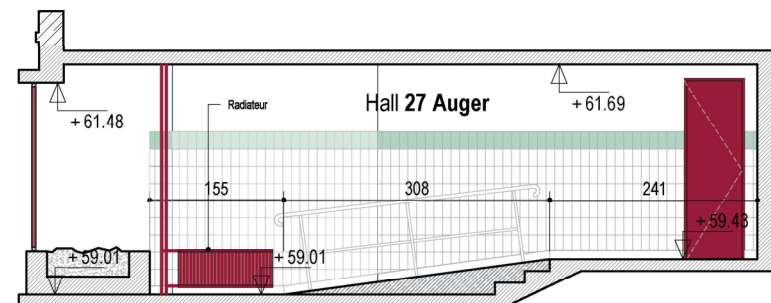
Elévation A-A - échelle : 1/100^e



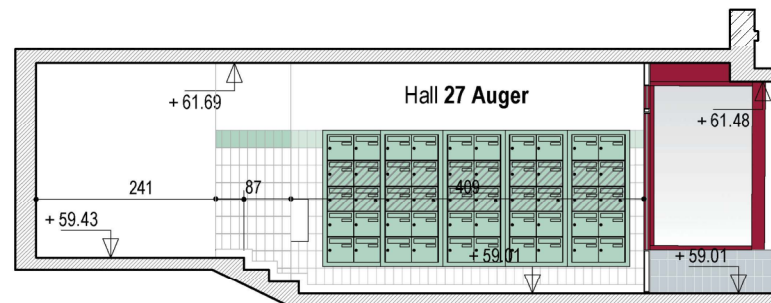
Elévation B-B - échelle : 1/100^e



Elévation E-E



Elévation C-C - échelle : 1/100^e



Elévation D-D

Parties communes – Bilan des visites

Locaux ordures ménagères

BILAN DES ÉTATS DES LIEUX

24% UTILISENT LE VIDE ORDURE
DANS LES CAGES OÙ CELUI-CI N'A PAS ÉTÉ CONDAMNÉ

26.3% NE FONT PAS LE TRI

Les locataires évoquent la question de la propreté de ces locaux et la question de leur accès.

Locaux vélos et poussettes

BILAN DES ÉTATS DES LIEUX

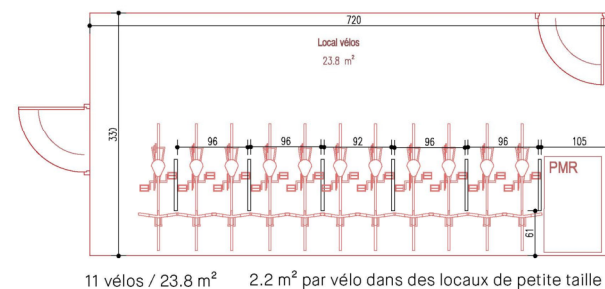
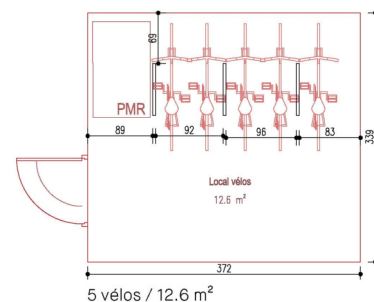
35% DES LOCATAIRES INDIQUENT POSSÉDER UN OU PLUSIEURS VÉLO
En moyenne, on note 1.07 vélo par logement.

19% DES LOCATAIRES INDIQUENT POSSÉDER UNE OU PLUSIEURS POUSSETTES
En moyenne, on note 0.24 poussette par logement.

RÉCAPITULATIF DES BESOINS EN LOCAUX O.M. PAR CAGE D'ESCALIER

Adresse	Nb de lgmts	Surfaces locaux OM BESOIN	Surfaces locaux encombrants BESOIN
Ilôt 27			
21 rue Auger	63	30,5	17,25
23 rue Auger	60	29,6	16,5
23 bis rue Auger	46	23,6	13
25 rue Auger	61	30,5	16,75
25 bis rue Auger	58	29,6	16
27 rue Auger	44	22,7	12,5
	332	166,50	92,00

Exemples d'aménagements



Parties communes – Bilan des visites

Bilan de l'état des parties communes sur la base des questionnaires

GÉNÉRALITÉS

LOCATAIRES PENSANT QUE LES PARTIES COMMUNES SONT DISFONCTIONNELLES	Les retours des locataires font apparaître un sentiment majoritaire de dysfonctionnement des parties communes.
79%	
PROBLÈMES RÉCURRENTS	Les problématiques les plus fréquemment évoquées concernent des occupations indésirables récurrentes dans les cages d'escalier, des pannes répétées des ascenseurs, ainsi qu'un manque de sécurité perçu, notamment lié à la dégradation des dispositifs des caméras.
SQUAT DANS LES ESCALIERS	
ASCENSEURS EN PANNE	
MANQUE DE SÉCURITÉ	
PROBLÈME DE CONTRÔLE D'ACCÈS	
SOLS EN MAUVAIS ÉTAT	Des défaillances du contrôle d'accès sont également signalées. Certains locataires regrettent l'absence d'une
ÉCLAIRAGE EN CONTINU	
ENTRETIEN	
SATISFACTION DU MÉNAGE EN PARTIES COMMUNES	Les retours des locataires indiquent une satisfaction modérée concernant l'entretien général des parties communes.
36%	
SATISFACTION DE L'ENTRETIEN DU SOUS-SOL	L'entretien des sous-sols et des locaux dédiés aux déchets apparaît quant à lui comme un point plus sensible, suggérant un besoin d'amélioration.
27%	

LOCAUX DÉCHETS

LOCATAIRES NE FAISANT PAS LE TRI DES DÉCHETS	Les retours des locataires mettent en évidence des dysfonctionnements importants liés à l'usage et à la gestion des locaux déchets. Les pratiques de tri apparaissent hétérogènes, certains occupants continuant à utiliser les vide-ordures lorsqu'ils sont encore accessibles.
26.3 %	
LOCATAIRES UTILISANT LES VIDES ORDURES	
24%	
LOCATAIRES AYANT PEUR D'ALLER AU SOUS-SOL	Par ailleurs, un sentiment d'insécurité est exprimé par une partie des locataires lors de l'accès aux sous-sols pour le dépôt des déchets. Cette configuration est particulièrement pénalisante pour les personnes vieillissantes ou à mobilité réduite, pour lesquelles l'accès aux sous-sols peut s'avérer contraignant, voire dissuasif.
15%	
LOCATAIRES PENSANT QUE LES LOCAUX ACTUELS NE SONT PAS ASSEZ ENTRETENUS	
78%	
LOCATAIRES PENSANT QUE LES LOCAUX ACTUELS SONT DIFFICILEMENT ACCESSIBLES	
15%	

LOCAUX VÉLOS POUSSETTES

LOCATAIRES POSSEDANT UN OU PLUSIEURS VÉLOS	Les retours des locataires montrent une pratique largement répandue de l'usage du vélo, alors que l'offre en locaux dédiés est aujourd'hui quasi inexistante.
49.9%	
OÙ LES STATIONNENT-ILS ?	
SUR LE BALCON	En l'absence d'espaces adaptés, les vélos sont majoritairement stockés à l'intérieur des logements, sur les balcons ou dans les box en sous-sol générant des contraintes d'usage et des problématiques de sécurité et d'encombrement.
DANS LEUR BOX	
DANS LEUR ENTRÉE	
LOCATAIRES POSSEDANT UNE OU PLUSIEURS POUSSETTES	Par ailleurs, la présence de poussettes stockées dans les logements, faute d'espaces dédiés, renforce le besoin d'aménagement de locaux spécifiques, facilement accessibles.
19.0%	
OÙ LES RANGENT-ELLES ?	
DANS LEUR ENTRÉE	Ces constats plaident en faveur de la création de locaux vélos et poussettes en rez-de-chaussée.

PARKINGS

LOCATAIRES POSSEDANT UNE VOITURE	Les retours des locataires indiquent que le stationnement en sous-sol constitue un enjeu important, compte tenu du nombre d'usagers.
68.6%	
LOCATAIRES PENSANT QUE LES PARKINGS SONT DISFONCTIONNELS	Toutefois, le fonctionnement actuel est perçu comme insatisfaisant.
65%	
LOCATAIRES PENSANT QUE LES PARKINGS NE SONT PAS SÉCURISÉS	Les problématiques les plus souvent évoquées concernent un sentiment d'insécurité, lié notamment à des box régulièrement forcés et à des vols, un éclairage insuffisant, la présence de nuisibles, ainsi qu'une signalétique absente.
26%	
PROBLÈMES RÉCURRENTS	
BOX FORCÉS / VOLS	Ces constats contribuent à une perception négative des parkings et soulignent la nécessité d'améliorer à la fois la sécurité, le confort d'usage et la lisibilité des espaces.
LUMIÈRE TROP FAIBLE	
PRÉSENCE DE RATS	
MANQUE SIGNALÉTIQUE	

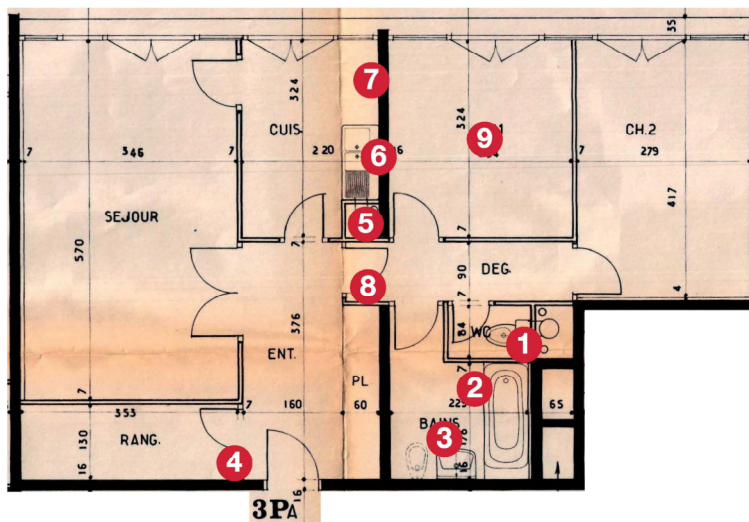
RESTITUTION DU DIAGNOSTIC

III – LOGEMENTS

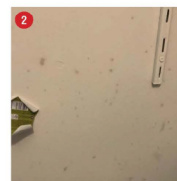
Logements – Visites et état des lieux

Exemple d'un logement : n°7034 (21 Auger, R+3)

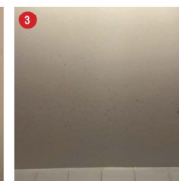
Cage : 21 rue Auger
Etage : R+3
Numéro d'appartement : **7034**
Typologie : T3
Surface : 67.2 m²



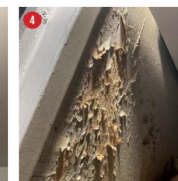
REVETEMENTS



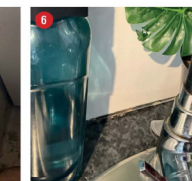
Peintures abimées



Condensation au plafond



Revêtement mural en mauvais état

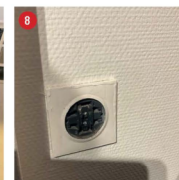


Moisissures

ELECTRICITE

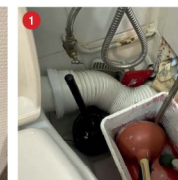


Prise arrachée

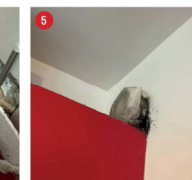


Interrupteur mis à nu

CVCP



Problème d'évacuation W.C



Bouche d'extraction non fonctionnelle

AUTRES ANNOTATIONS

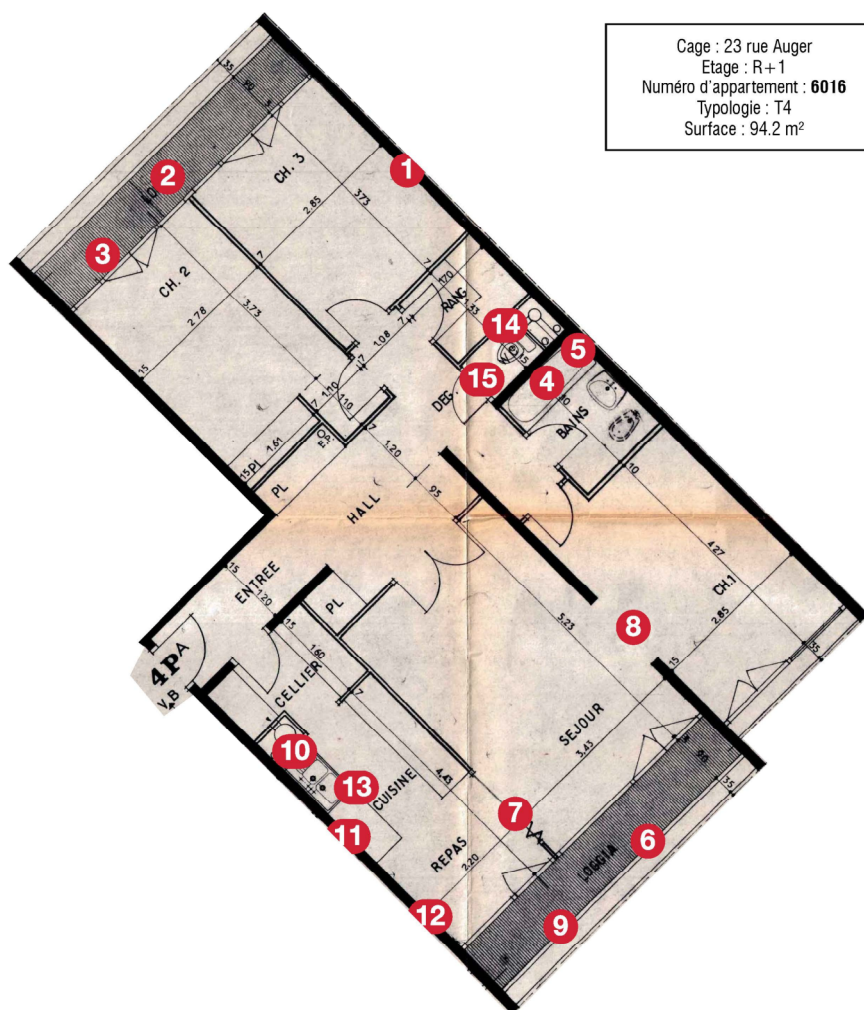
- 9 Chambre non visitable

REMARQUES LOCATAIRES

- Une porte de chambre ne ferme plus

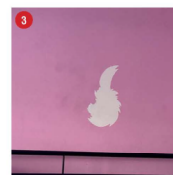
Logements – Visites et état des lieux

Exemple d'un logement : n°6016 (23 Auger, R+1)



Cage : 23 rue Auger
Etage : R+1
Numéro d'appartement : 6016
Typologie : T4
Surface : 94.2 m²

REVETEMENTS

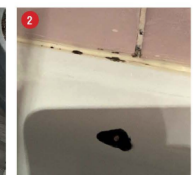


Peinture dégradée

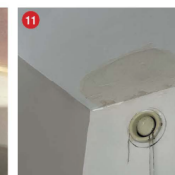


Sol souple ajouté sur loggia

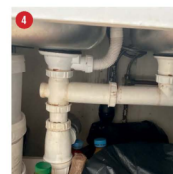
CVCP



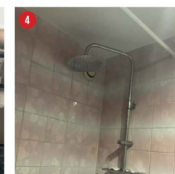
Baignoire très abîmée



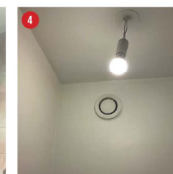
Dégât des eaux +
bouche VMC non remplacée



Fuite sous évier



Douche non fonctionnelle

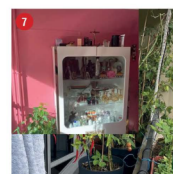
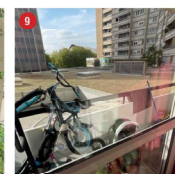


VMC ne fonctionne pas

AUTRES ANNOTATIONS



Balcon encombré



Baies refermées



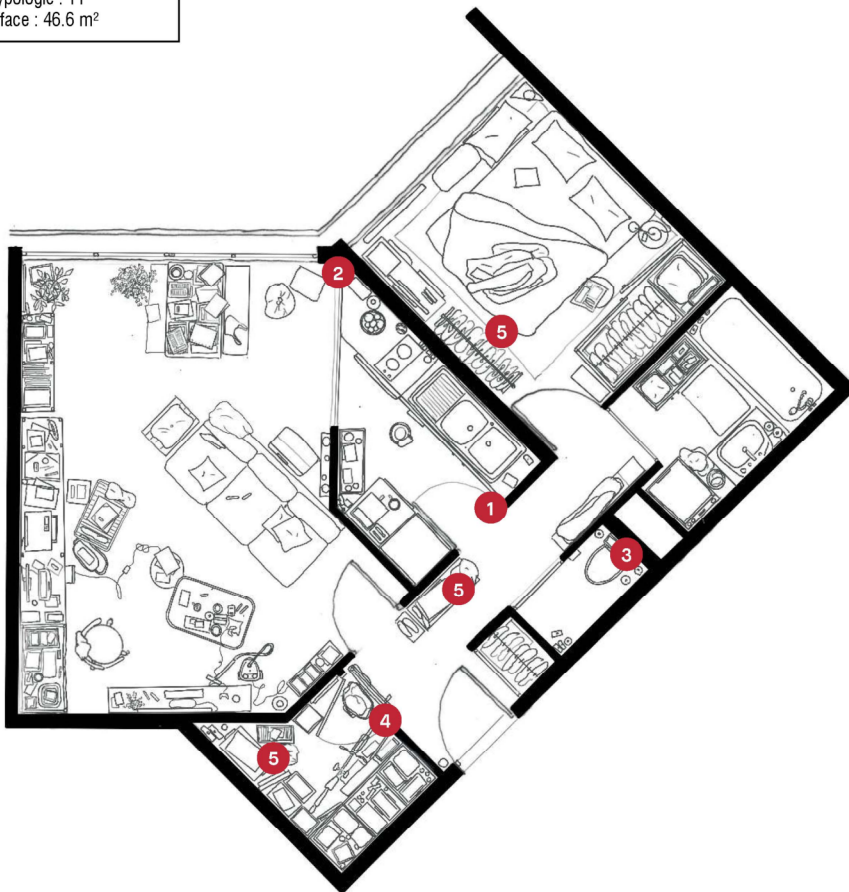
REMARQUES LOCATAIRES

- Certains volets sont difficiles à manipuler
- Moisissures qui apparaissent dans la cuisine
- Problème électrique dans la salle de bain

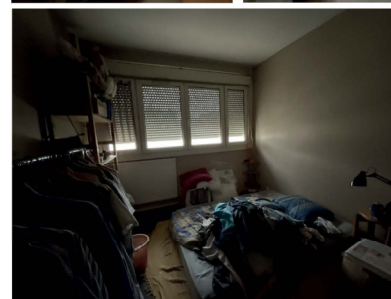
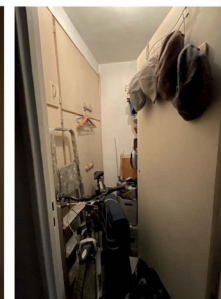
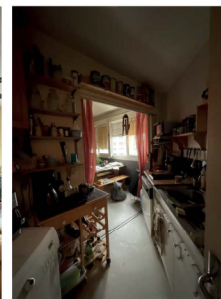
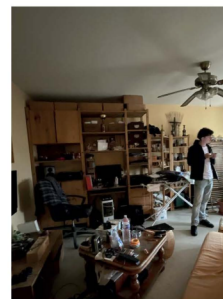
Logements – Manière(s) d'habiter

Exemple d'un logement : n°6064 (23 Auger, R+6)

Cage : 23 rue Auger
Etage : R+6
Numéro d'appartement : **6064**
Typologie : T1
Surface : 46.6 m²



- 1 Porte d'accès cuisine conservée
- 2 Porte en accordéon non utilisée
- 3 Chasse d'eau non fonctionnelle
- 4 Stockage d'un vélo et d'une trottinette dans le rangement de l'entrée
- 5 Logement encombré

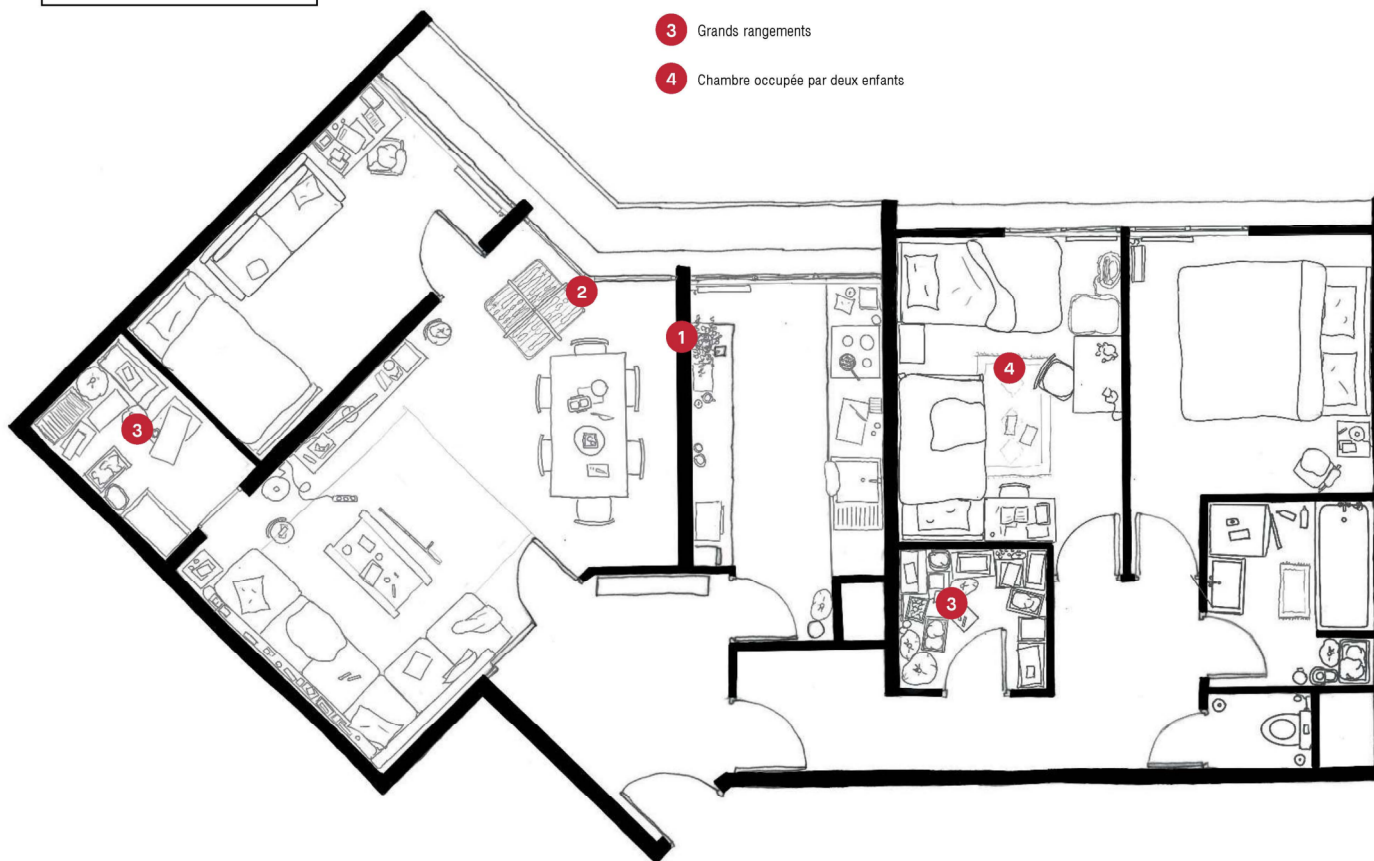


Logements – Manière(s) d'habiter

Exemple d'un logement : n°6051 (23 Auger, R+4)

Cage : 23 rue Auger
Etage : R+6
Numéro d'appartement : **6051**
Typologie : T4
Surface : 94.2 m²

- 1 Ouverture cuisine rebouchée
- 2 Séjour dans angle rentrant - Peu de vue et de luminosité
- 3 Grands rangements
- 4 Chambre occupée par deux enfants



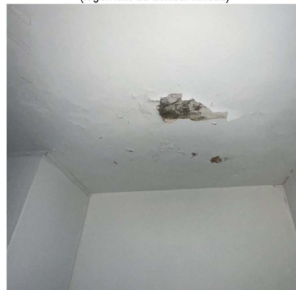
Logements – Pathologies récurrentes

Problème d'humidité, infiltrations, revêtements et équipements dégradés

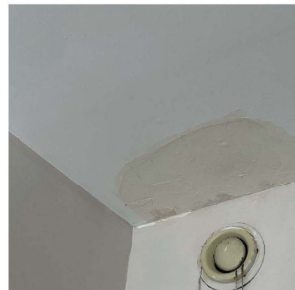
INFILTRATION EN LOGGIA
(logement du dernier niveau)



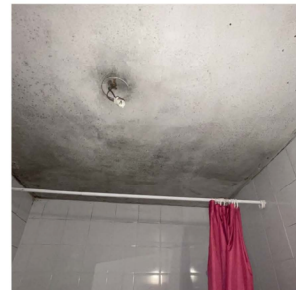
INFILTRATION EN PLAFOND
(logement du dernier niveau)



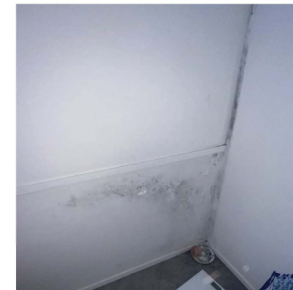
FUITE DEPUIS GAINE TECHNIQUE



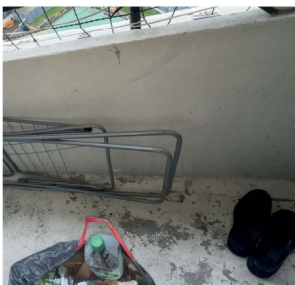
HUMIDITÉ DANS SALLE DE BAIN



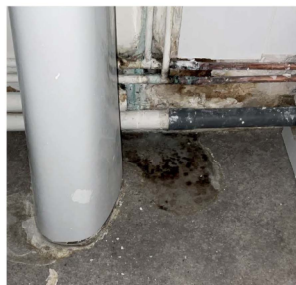
HUMIDITÉ SUR ALLÈGE



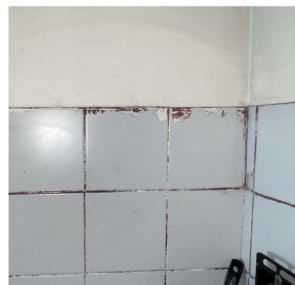
PEINTURE DE SOL EN LOGGIA EN MAUVAIS ÉTAT



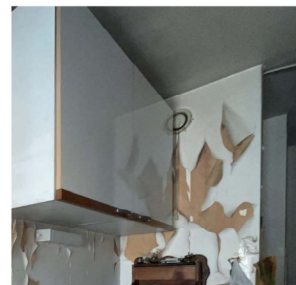
DÉGRADATION DES SUPPORTS APRÈS FUITE



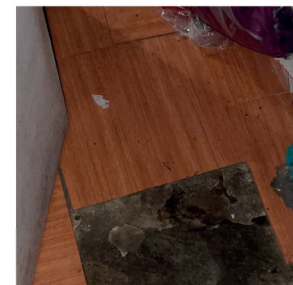
FAÏENCE ANCIENNE EN MAUVAIS ÉTAT



PEINTURE EN MAUVAIS ÉTAT



REVÊTEMENT DE SOL EN MAUVAIS ÉTAT



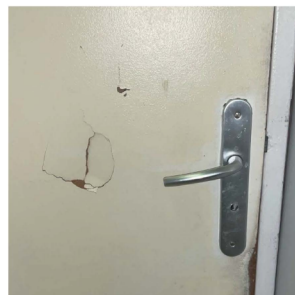
MEUBLE ÉVIER EN MAUVAIS ÉTAT



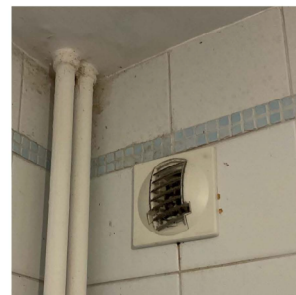
PRISES ET INTERRUPTEURS ARRACHÉS



PORTES DE DISTRIBUTION EN MAUVAIS ÉTAT



BOUCHES DE VENTILATION ENCRASSÉES



MENUISERIES EXTÉRIEURES NON ÉTANCHES



Logements – Bilan des visites

Bilan de l'état des logements sur la base des questionnaires

GÉNÉRALITÉS

LOCATAIRES AYANT REALISÉS DES TRAVAUX
61%

LOCATAIRES AYANT MODIFIÉ DES ÉQUIPEMENTS SANITAIRES
31.3%

ÉTAT DES MEX : MOYEN À MAUVAIS
47.6%

LOCATAIRES AYANT DES PROBLÈMES DE RADIATEUR
46.9%

PROBLÈMES D'HUMIDITÉ
50.6%

ENTRÉE

PORTE PALIÈRE NON BLINDÉE
4.4%

SONNETTE DÉFECTUEUSE
6.4%

Les retours des locataires révèlent des problématiques récurrentes liées à l'humidité, au chauffage et à l'étanchéité des menuiseries, qui affectent significativement leur confort quotidien. Par ailleurs, un grand nombre d'entre eux ont réalisé eux-mêmes des travaux ou ont modifié des équipements sanitaires, soulignant un besoin réel d'amélioration des installations.

SALLE DE BAIN

ÉTAT LAVABOS : MOYEN À MAUVAIS
17.0%

ÉTAT BAIGNOIRES : MOYEN À MAUVAIS
36.7%

ÉTAT DOUCHES : MOYEN À MAUVAIS
14.7%

ÉTAT DES FAÏENCES : MOYEN À MAUVAIS
21.1%

ÉTAT DES SOLS : MOYEN À MAUVAIS
19.1%

ÉTAT DE LA PEINTURE : MOYEN À MAUVAIS
33.7%

SALLE DE BAIN PMR OU ADAPTÉE
4.4%

PROBLÈME DE VENTILATION
65.4%

Les observations mettent en évidence une dégradation fréquente des différents équipements et revêtements des salles de bain, affectant tant les sanitaires que les surfaces murales et les sols. Par ailleurs, une grande majorité des salles de bain souffre de problèmes de ventilation, ce qui peut contribuer à l'apparition d'humidité et à la dégradation des matériaux. Enfin, peu de salles de bain sont adaptées aux personnes à mobilité réduite, soulignant un besoin important de mise à niveau pour améliorer l'accessibilité, à la demande de certains locataires.

CUISINE

ÉTAT ÉVIER : MOYEN À MAUVAIS
30.0%

ÉTAT DES FAÏENCES : MOYEN À MAUVAIS
28.1%

ÉTAT DES SOLS : MOYEN À MAUVAIS
33.7%

ÉTAT DE LA PEINTURE : MOYEN À MAUVAIS
40.4%

PRÉSENCE D'UNE HOTTE
52.2%

ABSENCE DE RADIATEURS
43.7%

CUISINE AMÉNAGÉE
50.6%

Les constats révèlent une usure notable des éléments constitutifs des cuisines, avec des dégradations fréquentes touchant les meubles, les revêtements muraux et les sols. Par ailleurs, de nombreux locataires ont aménagé leur cuisine de manière autonome, témoignant d'un engagement important dans l'amélioration de leur cadre de vie.

SÉJOUR/CHAMBRE

ÉTAT DE LA PEINTURE : MOYEN À MAUVAIS
50.0%

ÉTAT DES SOLS : MOYEN À MAUVAIS
35.6%

W.C.
18.2%

ÉTAT DES SOLS : MOYEN À MAUVAIS
15.7%

ÉTAT DES PEINTURES : MOYEN À MAUVAIS
23.6%

Les peintures et les revêtements de sols des pièces sèches présentent un état général moyen, traduisant une usure modérée liée à l'usage courant.

W.C.

Les WC présentent fréquemment des dégradations affectant les équipements sanitaires ainsi que les revêtements de sols et muraux. Un problème récurrent d'évacuation des eaux usées accentue les désordres observés, soulignant la nécessité d'interventions ciblées pour assurer la fonctionnalité et l'hygiène de ces espaces.

Résultat obtenu à partir de 97 logements soit 29,2 % de l'ensemble des logements.

AVANT-PROJET SOMMAIRE

I – ENVELOPPE

NOTA : Les documents présentés ci-après sont des pistes de projets non actées à ce stade.
Les prochaines phases de projet auront pour but de préciser ou modifier ces hypothèses.

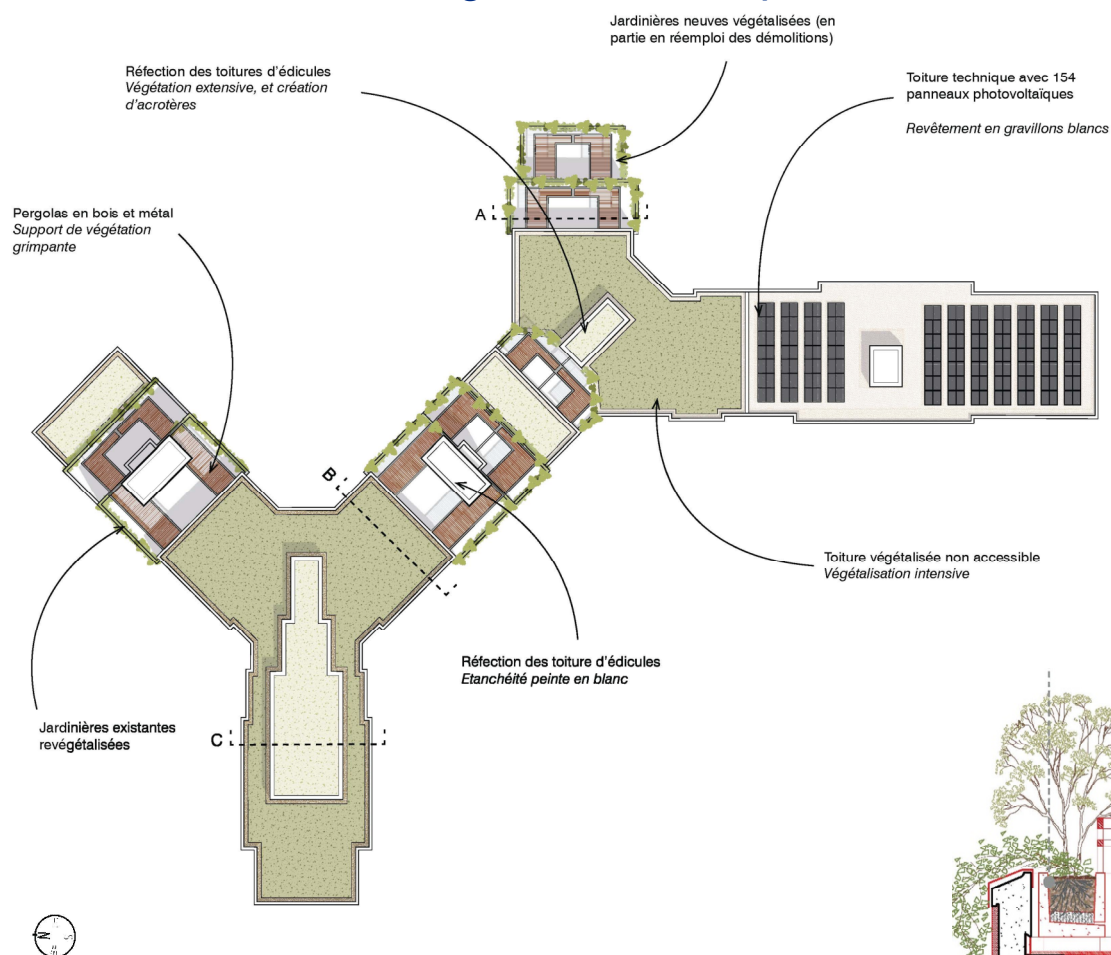
Enveloppe



- Réfection des complexes isolation/étanchéité des toitures-terrasses et végétalisation,
- Isolation thermique des façades & ravalement,
- Remplacement des menuiseries extérieures et des occultations (volets roulants),

Enveloppe – Toitures-terrasses

Végétalisation et panneaux solaires



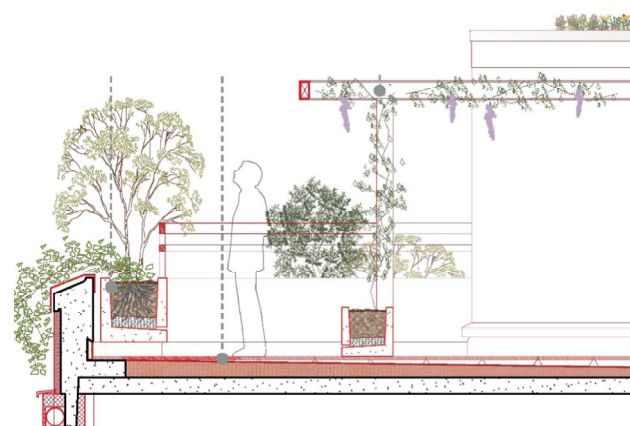
La végétalisation des toitures est de deux types, en fonction de leur emplacement et des surfaces disponibles :

- Les grandes surfaces de toitures non accessibles sont prévues avec de la végétation intensive. Elle permet de créer de véritables jardins suspendus avec un réel écosystème de substitution en milieu urbain. Le maintien de cette végétation nécessite un entretien et un arrosage régulier. Pour cette raison les deux toitures sont facilement accessibles depuis les édicules techniques, indépendamment des logements. (Cependant, en fonction de la capacité structurelle du bâtiment, ce type de végétation pourra être remplacée par de la semi-extensive qui représente un intermédiaire plus léger - reste à confirmer après sondages structurels)

- Une partie des édicules est prévue avec de la végétation extensive basse qui ne demande que peu d'entretien ou d'arrosage.

- Les toitures non accessibles situées au bout des terrasses privatives sont également prévues en végétation extensive, afin de minimiser les besoins d'entretien.

Le plan ci-contre précise les différentes implantations. Les types de végétations sont précisés à la page suivante.



Enveloppe – Façades

Principe d'intervention en fonction de l'orientation de la façade

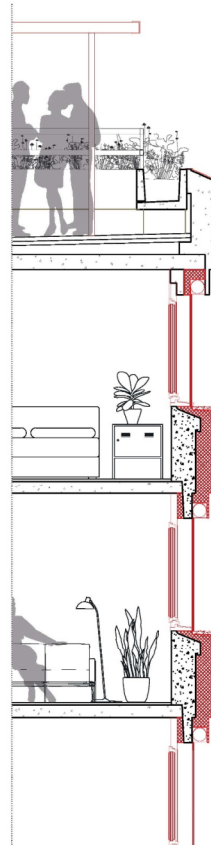
Façades Nord et Est

Pour les façades Nord et Est, l'ensemble des menuiseries sont pourvues d'occultations de type volets roulants motorisés.



Extrait d'élévation - Echelle 1/50^{ème}

Extrait d'axonométrie



Extrait de coupe sur principe de façades Nord et Est
Echelle 1/50^{ème}

Façades Sud et Ouest

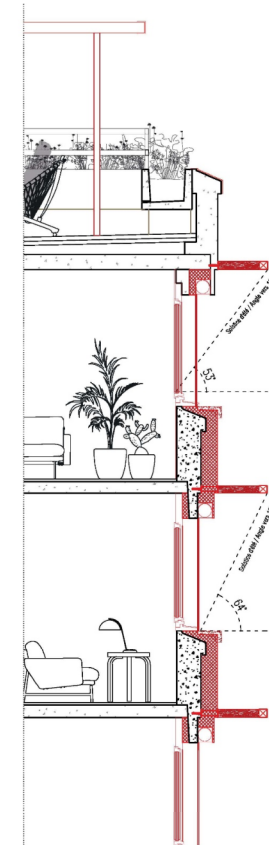
Pour les façades Sud et Ouest, l'ensemble des menuiseries sont également pourvues de ces occultations, auxquelles s'ajoutent des ombrières horizontales, composées de lames de bois avec un cadre métallique. Elles sont situées au dessus de chaque fenêtre, hors loggias. Leur positionnement permet de d'assurer la continuité avec le fin bandeau en béton bouchardé.

(le dessin de ces éléments sera réintégré en APD, notamment du point de vue de la fixation)



Extrait d'élévation - Echelle 1/50^{ème}

Extrait d'axonométrie



Extrait de coupe sur principe de façades Sud et Ouest
Echelle 1/50^{ème}

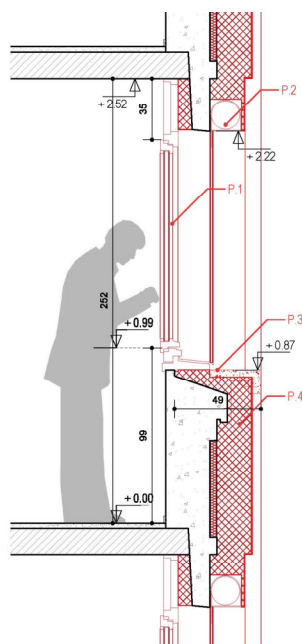
Enveloppe – Façades

Vue aérienne du 21-27 rue Auger après travaux

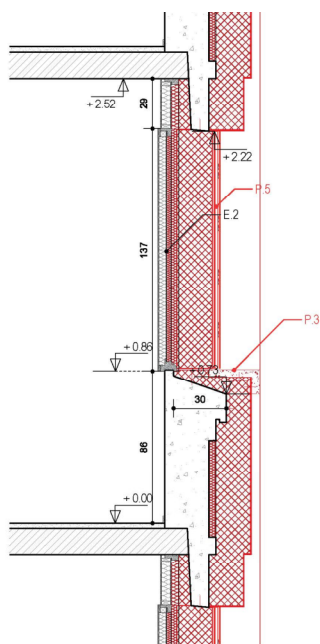


Enveloppe – Façades

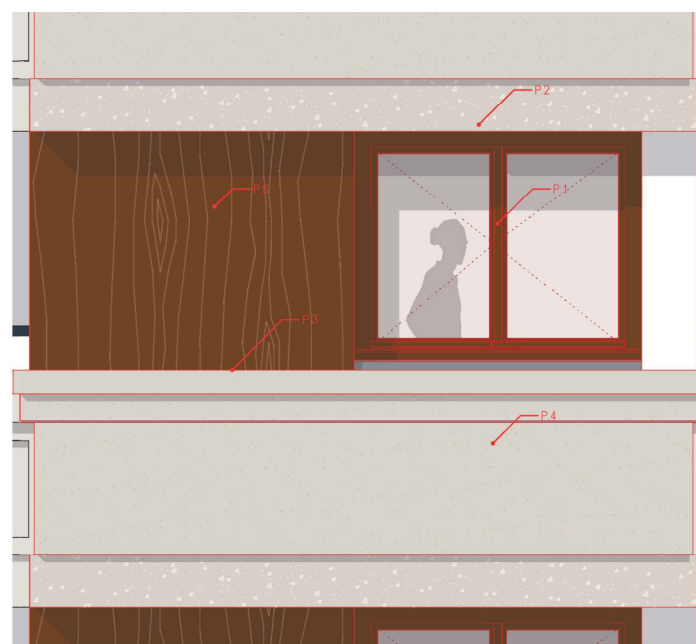
Principe d'isolation au droit des allèges et des baies



Coupe A-A'



Coupe B-B'



Vue en elevation

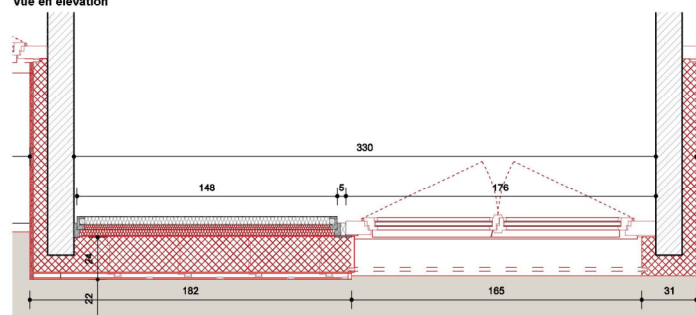
Fenêtre et panneau plein

Eléments existants conservés

- E.1 Allège maçonnée préfabriquée
- E.2 Panneau-sandwich de type glassaf
- Dormant continu en lien avec la partie ouvrante

Eléments projetés

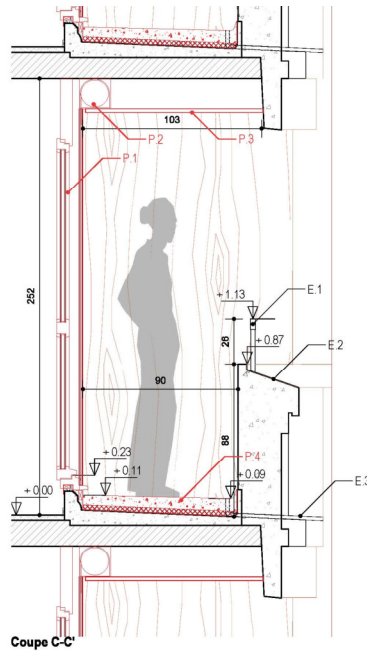
- P.1 Fenêtre neuve en bois
- P.2 Volet roulant déporté
- P.3 Appui maçonné rapporté
- P.4 Complexe isolant + enduit
- P.5 Panneau de façade bois type Naturclad-W de chez PARKLEX



Vue en plan

Enveloppe – Façades

Principe d'isolation au droit des loggias



Coupe C-C'

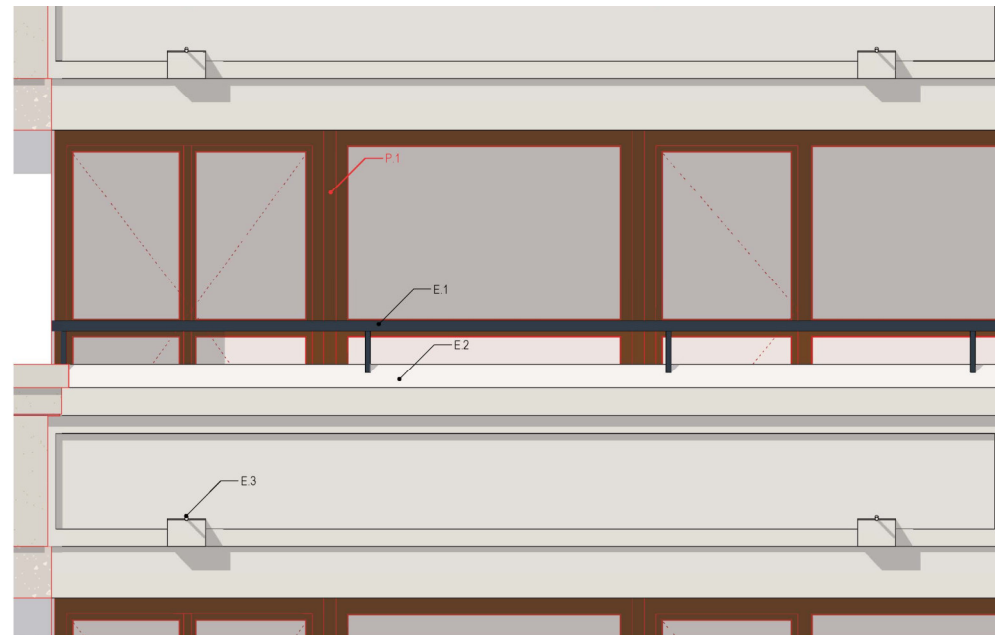
Porte fenêtre - Loggia

Éléments existants conservés

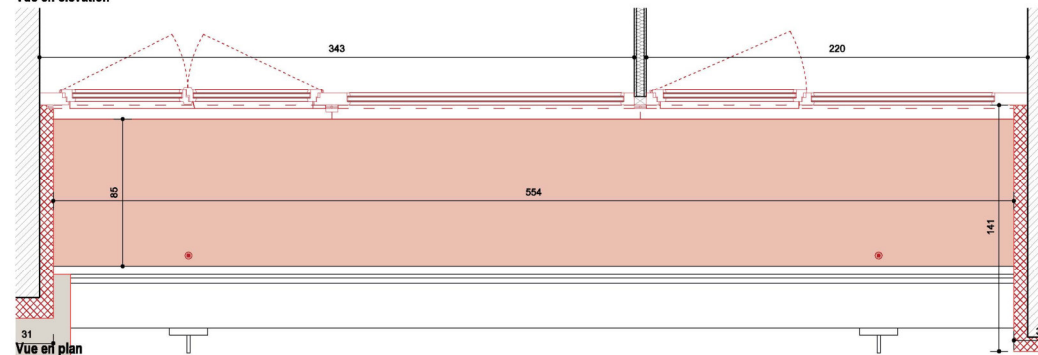
- E.1 Garde-corps - Lisse en acier peint - Soudé sur paline fixée dans la maçonnerie
- E.2 Pissette en acier
- E.3 Allège maçonnerie préfabriquée
- E.4 Seuil métallique d'origine - scellé dans la maçonnerie

Éléments projetés

- P.1 Porte-fenêtre neuve en bois
- P.2 Voilet roulant en applique extérieure
- P.3 Faux-plafond en bois
- P.4 Composite isolant + chape et résine étanche



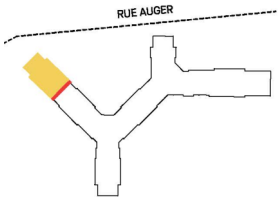
Vue en élévation



Vue en plan

Enveloppe – Pignon

Urbaniser dignement un mur aveugle



Musée Grégoire André à Nancy



Diamant Noir - Jacques Perin Fayolle



Mur en béton moulé, lavé et sablé - Denis Morog



Vhils - artiste portugais



AVANT-PROJET SOMMAIRE

II – PARTIES COMMUNES

NOTA : Les documents présentés ci-après sont des pistes de projets non actées à ce stade.
Les prochaines phases de projet auront pour but de préciser ou modifier ces hypothèses.

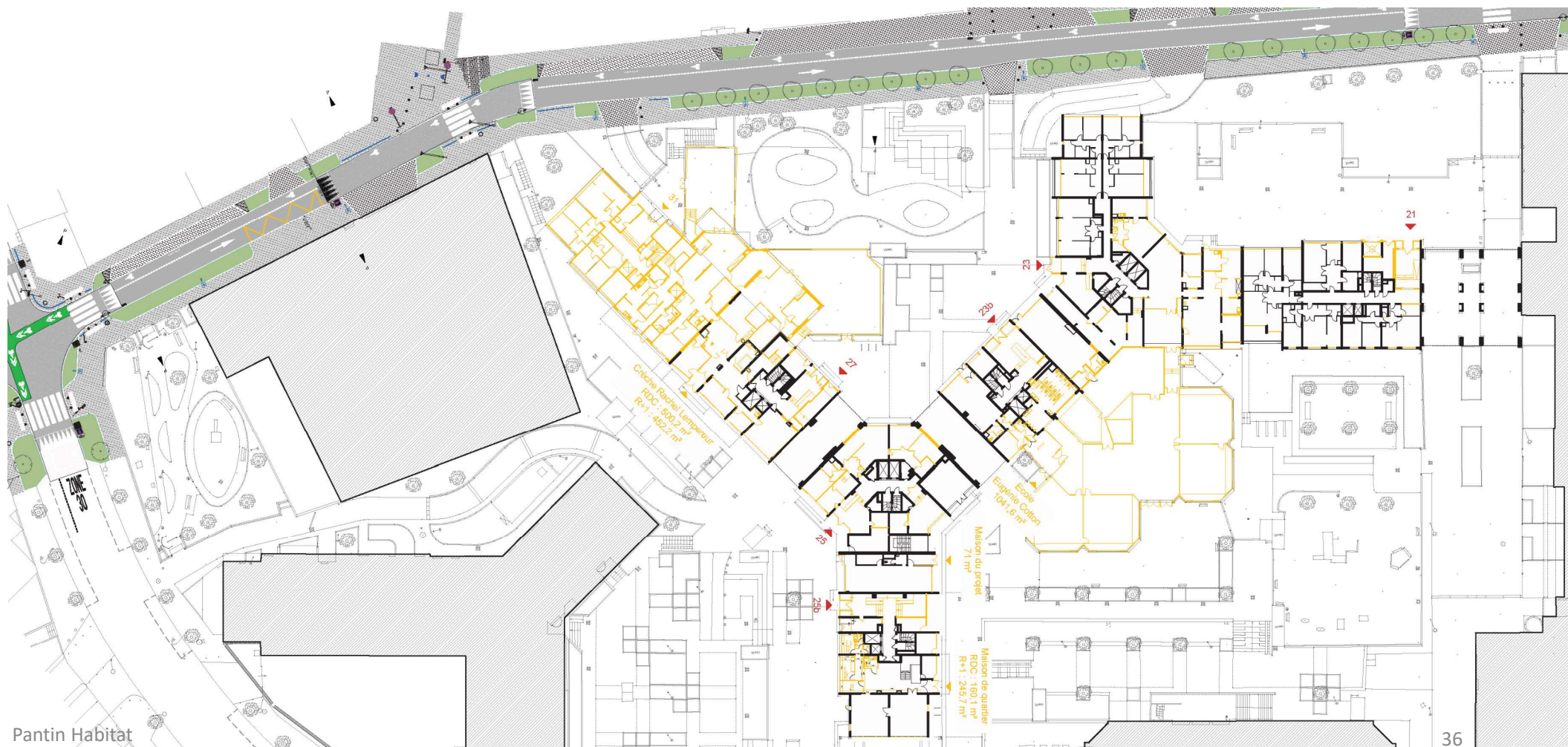
Parties communes



- Rénovation et embellissement du hall d'entrée,
 - Création de nouveaux locaux vélos et poussettes,
 - Rénovation des paliers d'étage et de la cage d'escalier,
 - Création de nouveaux locaux ordures ménagères et encombrants.
 - Déplacement des loges et création d'une seule loge centralisée avec l'ensemble des gardiens
-
- Réflexion en cours, avec la Ville et Est Ensemble, sur la répartition des locaux déchets et encombrants, entre rez-de-chaussée et sous-sol, ainsi que sur le positionnement des aires de présentation sur l'espace public

Parties communes – Rez-de-chaussée

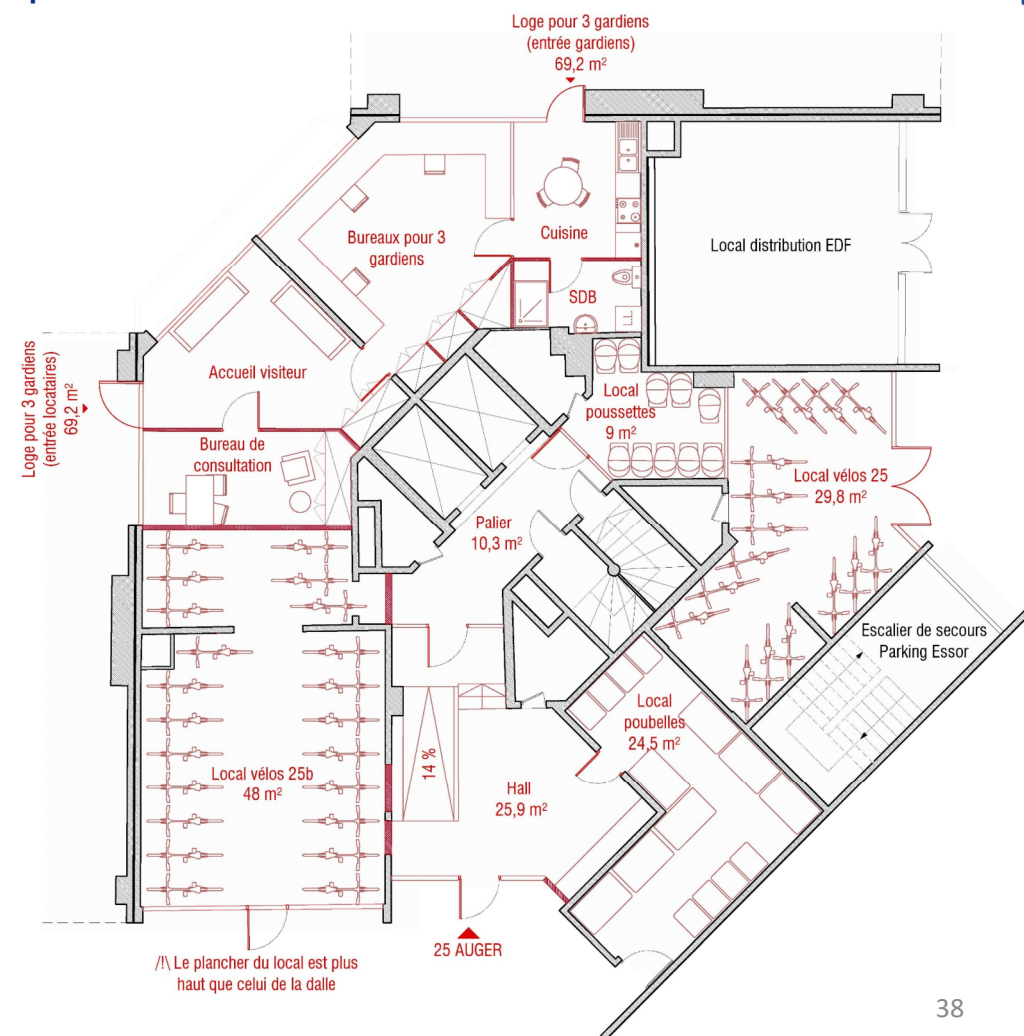
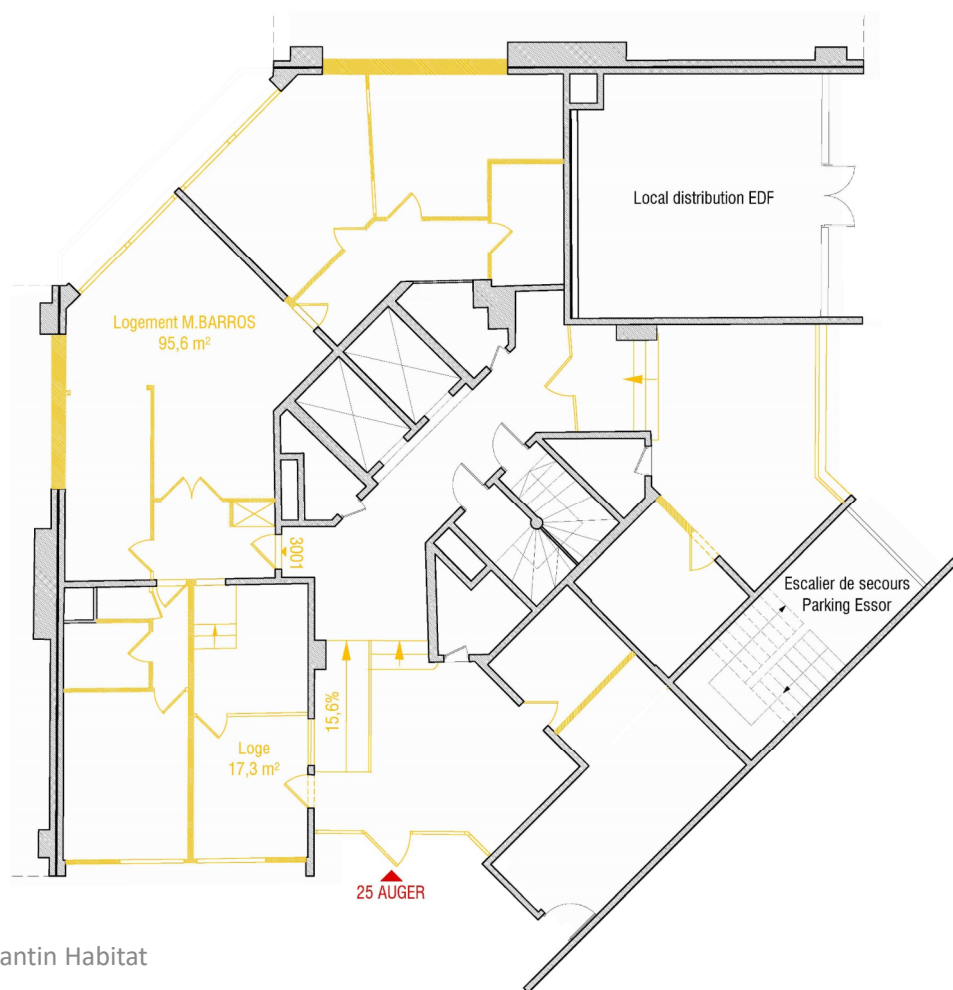
Plan général existant





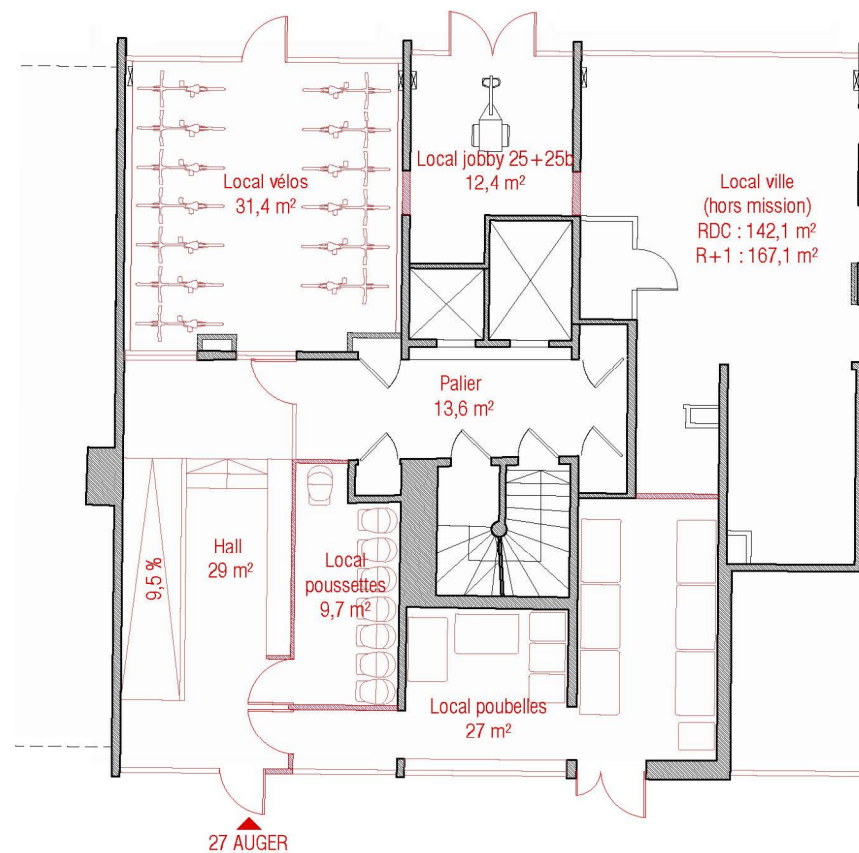
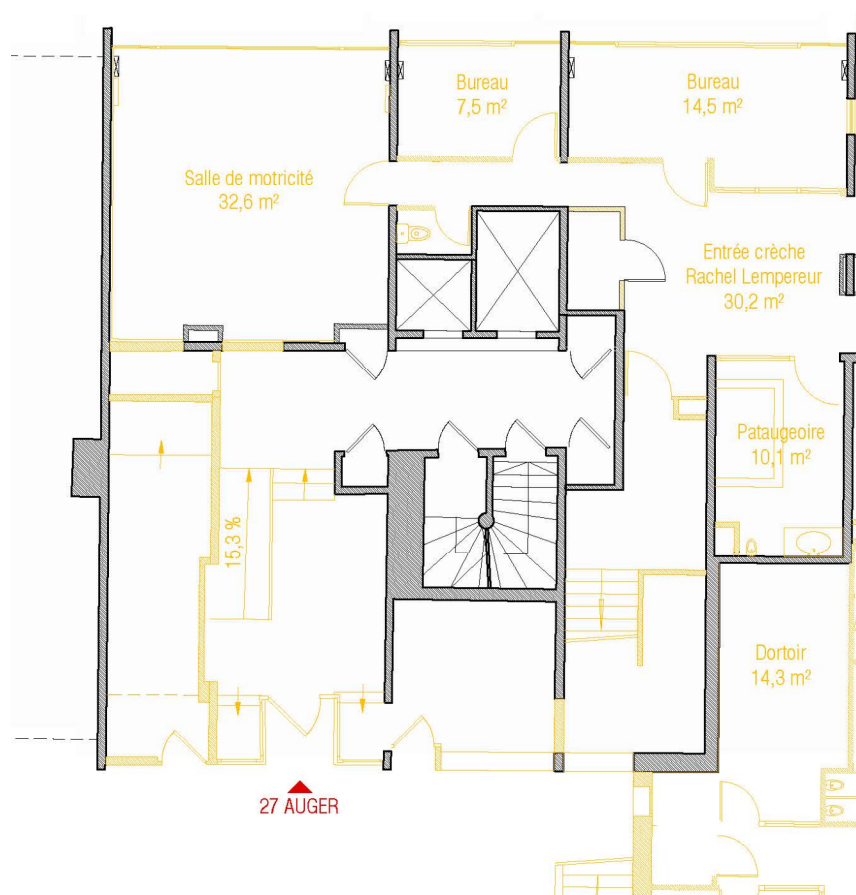
Parties communes – Halls

Plan hypothétique du hall du 25



Parties communes – Halls

Plan hypothétique du hall du 27



Parties communes – Halls

Image hypothétique du hall du 27



Parties communes – Sous-sols

Hypothèse d'occupation des surfaces en sous-sol R-1



AVANT-PROJET SOMMAIRE

III – LOGEMENTS

NOTA : Les documents présentés ci-après sont des pistes de projets non actées à ce stade.
Les prochaines phases de projet auront pour but de préciser ou modifier ces hypothèses.

Logements



- Remplacement des fenêtres et volets roulants,
- Réfection des salles de bain et des sanitaires,
- Réfection des installations électriques,
- Remplacement des bouches d'extraction des pièces humides.

SYNTHÈSE DU PROGRAMME DE TRAVAUX

Objectifs de la réhabilitation



- ✓ AMELIORER LE CONFORT DES LOCATAIRES
- ✓ CHANGER L'IMAGE DE LA RESIDENCE
- ✓ AUGMENTER LA PERFORMANCE ENERGETIQUE DU BATIMENT

Programme de travaux

Amélioration de l'étiquette énergétique et labellisation

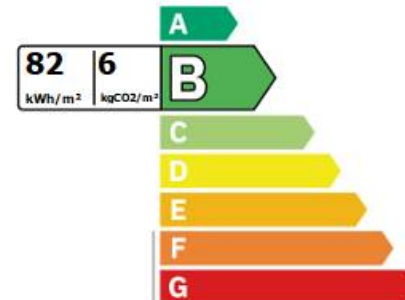
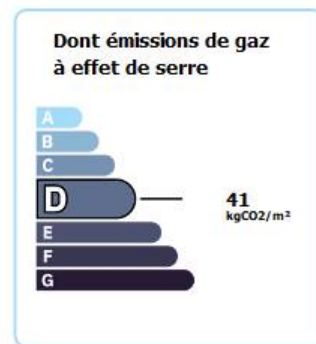
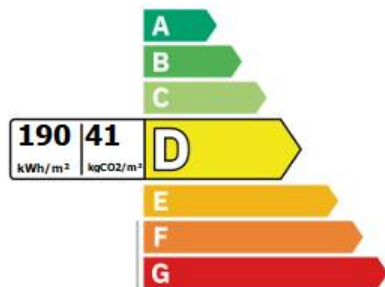
➤ Etiquette existante :

D - cep = 190 Kwh/m²/an et GES = 41 kgéqCO₂/m²/an

➤ Etiquette projet :

B - cep = 82 Kwh/m²/an et GES = 6 kgéqCO₂/m²/an

(Intégrant le raccordement au réseau de chauffage urbain sur la base de l'estimation UNIGEO)



Labellisation **BBC 2024 – LOGEMENTS**

Montant prévisionnel des travaux

- **Coût de l'opération (travaux de démolition et réhabilitation, MOE & autres dépenses) :**
18 553 810 € HT

Coût au logement : 52 264,25 € HT

Financements :

- 1- Emprunts (Banque des territoires & Action Logement)
- 2- Subvention NPNRU
- 3- Fonds Propres

Impact sur les loyers :

Aucune augmentation spécifique n'est prévue

Calendrier prévisionnel des travaux



Phase études :

Du 3^e trimestre 2025 au 1^{er} trimestre 2027

Phase travaux:

Du 2^e trimestre 2027 au 3^e trimestre 2029

Le chantier se fera parallèlement et en coordination avec le projet d'espaces publics et la réhabilitation de la copropriété Trisolaire.

Temps forts à venir

- **21-31 rue Auger :**

L'équipe De Jean Marin et Associé.es organisera une permanence mensuelle d'une demi-journée afin de recueillir la parole des locataires et échanger avec eux. Les permanences auront lieu à la Maison du projet

Le jeudi 4 juin de 15h30 à 19h et le jeudi 25 juin de 9h30 à 13h

- **Espaces publics :**

Été 2026 : présentation de l'esquisse des futurs aménagements des espaces publics, intégrant les enseignements issus du questionnaire diffusé auprès des habitants en début d'année.

- **Équipements publics :**

Été – automne 2026 : concertation autour du projet architectural de l'école et du centre de loisirs. Organisation d'ateliers pédagogiques pour permettre à toutes et tous de mieux comprendre les projets et les critères d'analyse, en vue d'un vote éclairé des habitant·e·s.

Temps fort final fin septembre : forum de présentation des trois projets finalistes, suivi d'un vote des habitant·e·s.

Des équipes de la Ville de Pantin sont disponibles et à l'écoute pour répondre à toutes les questions sur le projet et ses prochaines étapes, à la Maison du projet : un lieu d'information et d'échange ouvert à toutes et tous.