



CITÉ DE L'ABREUVOIR

Etat d'avancement du projet de réhabilitation
et de rénovation des espaces extérieurs

Réunion publique

13 juin 2023

Sommaire

1/ Le programme et la concertation	18h30
2/ Le projet architectural et paysager	18h40
Budapest – Ankara – Beyrouth	
3/ Le projet architectural et paysager	18h50
Tours – Serpentina – Tripodes	
4/ Un budget ayant augmenté	19h05
5/ Calendrier et phasage	
6/ Suite de la concertation	
7/ Questions – réponses	19h15
Fin	20h

Objectifs de la réunion d'information

La réunion est à destination des locataires dont le logement va être réhabilité

- **Avoir un aperçu du projet de réhabilitation et de rénovation des espaces extérieurs**
- **Montrer l'intégration des ateliers de concertation dans le projet**
- **Donner une vision actualisée du calendrier et du phasage opérationnel**
- **Eclairer sur les prochaines étapes**

1

Le programme et la concertation

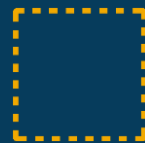


1211
logements
traités

62
bâtiments
traités



750 en milieu occupé



250 environ restructurés



250 en site semi vide
(logements relais)



Résidentialisation de
l'ensemble des logements
conservés

Démolition partielle de 22
logements

TRAVAUX THERMIQUES

Projet

- Isolation par l'extérieur de l'ensemble des façades, des caves et des combles
- Remplacement des fenêtres avec volets (persiennes) en aluminium
- Reprises complète de l'étanchéité des toitures
- Réemploi des radiateurs en fonte

Concertation

Problèmes de moisissures

Mise en place d'un chauffage collectif 66%

Coût du chauffage important pour une température trop froide l'hiver

Régler les problèmes thermiques 83%

Problèmes d'infiltration

Isolation par l'extérieur 44%

Radiateurs en bon état mais à purger

Agir sur la ventilation 44%

Changement de radiateurs souhaités

Changer les fenêtres 46%

Peintures qui s'écaillent

Réemploi des radiateurs 66%

Nombre de tables exprimant la remarque lors des ateliers de concertation

Remarques perçues négativement % exprimé

Remarques perçues positivement % exprimé

PARTIES COMMUNES

Projet

- Remplacement des portes de halls et création de sas si possible
- Réfection du carrelage et des garde-corps lorsque ils sont abîmés
- Installation de portes sécurisées
- Halls lumineux vitrés de chaque côté
- Mise aux normes de l'éclairage
- Installations de locaux vélos/poussettes lorsque c'est possible

Concertation

Manque de sécurité

Système de sas avec deux portes 63%

Crainte du squat des locaux vélos ou poussettes

Rénover les parties communes 75%

Locaux vélos et poussettes 62%

Meilleur éclairage 26%

Souhait d'utiliser les caves

Nombre de tables exprimant la remarque lors des ateliers de concertation

Remarques perçues négativement % exprimé

Remarques perçues positivement % exprimé

RÉHABILITATION

Projet

- Remplacement des prises et conduits électriques
- Amélioration de la ventilation
- Remplacement de chauffe-bain gaz individuel par l'eau chaude sanitaire
- Remplacement des chutes eaux usées et des colonnes de chauffage
- Réfection complète des pièces humides (équipements sanitaires, peinture, faïence, sol) et de la cuisine
- Remplacement des portes palières

Concertation

Logements globalement
vétustes

Améliorer la
ventilation 47%

Changement des portes
intérieures

Rénover les balcons 33%

Changer les portes
palières 33%

Rénover l'électricité
et les conduits gaz 55%

Garder le gaz pour la
cuisson 50%

Passage à l'eau
chaude collective

Choix possible entre
les cuisines ouvertes
ou fermés 50%

Nombre de tables exprimant la remarque lors des ateliers de concertation

Remarques perçues négativement % exprimé

Remarques perçues positivement % exprimé

RESIDENTIALISATION

Projet

- **Installation de mats lumineux le long des cheminements**
- **Installation de bancs en béton colorés solides et d'arceaux vélos**
- **Des massifs végétaux en pied de façade favorisant le développement de la biodiversité**
- **Des eaux pluviales récupérées directement dans le sol du jardin par infiltration**
- **Installation de containers d'ordures enterrés pour les ordures ménagères, verre, recyclage et bio déchets**

Concertation

Problèmes usages :
rodéos urbains,
mécanique sauvage, 37%
dépôts ordures,
stationnement sauvage

Le quartier plaît beaucoup 63%

Avoir des places de parking attitrées 16%

Mettre des containers d'ordures enterrés 59%

Améliorer les circulations extérieurs 33%

Attente d'espaces de détente solides 59%

Nombre de tables exprimant la remarque lors des ateliers de concertation

Remarques perçues négativement % exprimé

Remarques perçues positivement % exprimé

Projet

- **Mise en œuvre d'ascenseurs PMR dans les tours et réfection des ascenseurs existants**
- **Reprise des cheminements extérieurs pour rendre accessible un maximum de logements à RDC**
- **Adaptation des logements pour les personnes âgées sur demande dans les T2 et T3 jusqu'au R+1 et R+4 lorsqu'il y a un ascenseur**
- **Projet de logements PMR en restructuration dans les tours**

Concertation

Amélioration de l'accessibilité **63%**

Accessibilité PMR des ascenseurs

Réfection des ascenseurs

Nombre de tables exprimant la remarque lors des ateliers de concertation

Remarques perçues négativement % exprimé

Remarques perçues positivement % exprimé

IMPACT ENVIRONNEMENTAL

Projet

- **Déconnexion des eaux pluviales de toiture et développement d'une flore de milieu humide**
- **Parking avec revêtement drainant**
- **Création de refuges de biodiversité**
- **Réemploi des matériaux issus de la déconstruction/réhabilitation**
- **Mobilités douces favorisé avec l'aménagement de parking vélos**
- **Anticipation de la mutation vers les mobilités électriques d'ici 2035**

Concertation

Des plantations fleuries

Conserver des arbres et en ajouter

Réemploi des équipements sanitaires en état de marche

Nombre de tables exprimant la remarque lors des ateliers de concertation

Remarques perçues négativement % exprimé

Remarques perçues positivement % exprimé

Impact du projet et performance énergétique

AVANT TRAVAUX

Energie : 207kWh ep / m² / an moyen, étiquette D

Gaz à effet de serre : 51kg éq CO₂ / m² / an, étiquette E



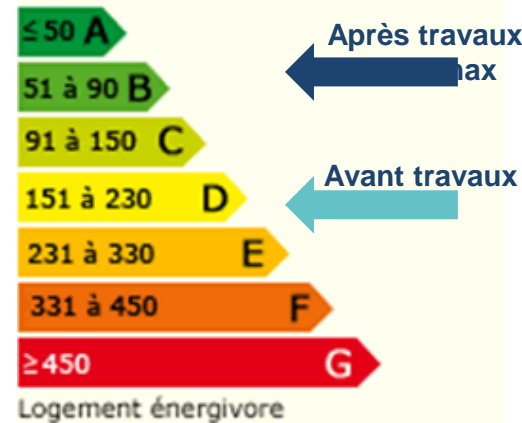
APRES TRAVAUX

Energie : 69 kWh ep / m² / an moyen, étiquette B

Gaz à effet de serre : 19kg éq CO₂ / m² / an, étiquette C

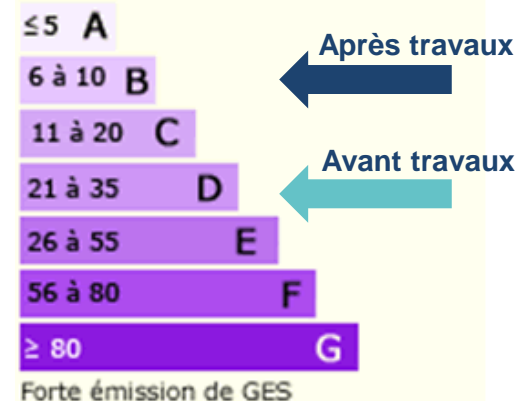
Consommations énergétiques

Logement économe



Émissions de gaz à effet de serre

Faible émission de GES



Une étiquette B après travaux

2

Le projet architectural et paysager

Budapest – Ankara – Beyrouth

Les Equerres



LA CITÉ DE L'ABREUVOIR

Les Equerres

Les couleurs d'origine requalifiées

Budapest



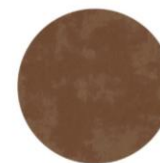
Amsterdam



Beyrouth



GOLD TAMPICO



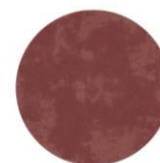
CHAMOIS VANOISE



VERT KAKI



VERT OLIVE



ROUGE ERETAT



ROSE KALANCHOE



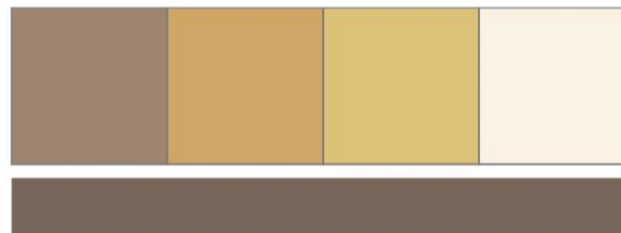
BLANC ALBERTVILLE



BLANC FINNOIS



*Des teintes
brunes-chamois
comme outil
d'intégration et
de transition avec
le tissu
pavillonnaire
environnant.*



BUDAPEST



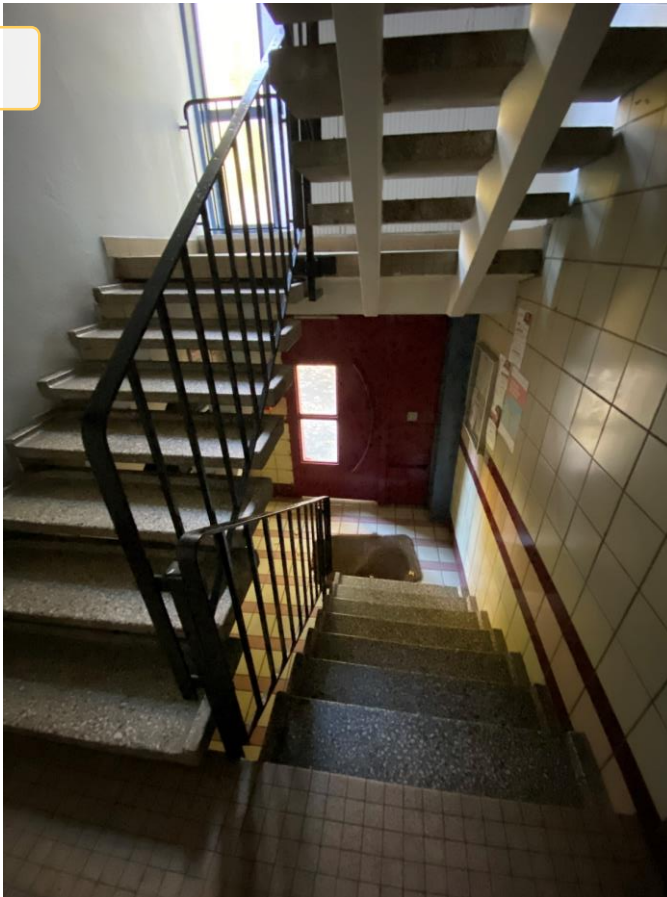
*Des teintes
vertes-kaki
structureront le
rapport des
bâtiments au
végétal en cœur
d'îlot et au
bâtiment
serpentin en
limite du secteur
de Budapest*



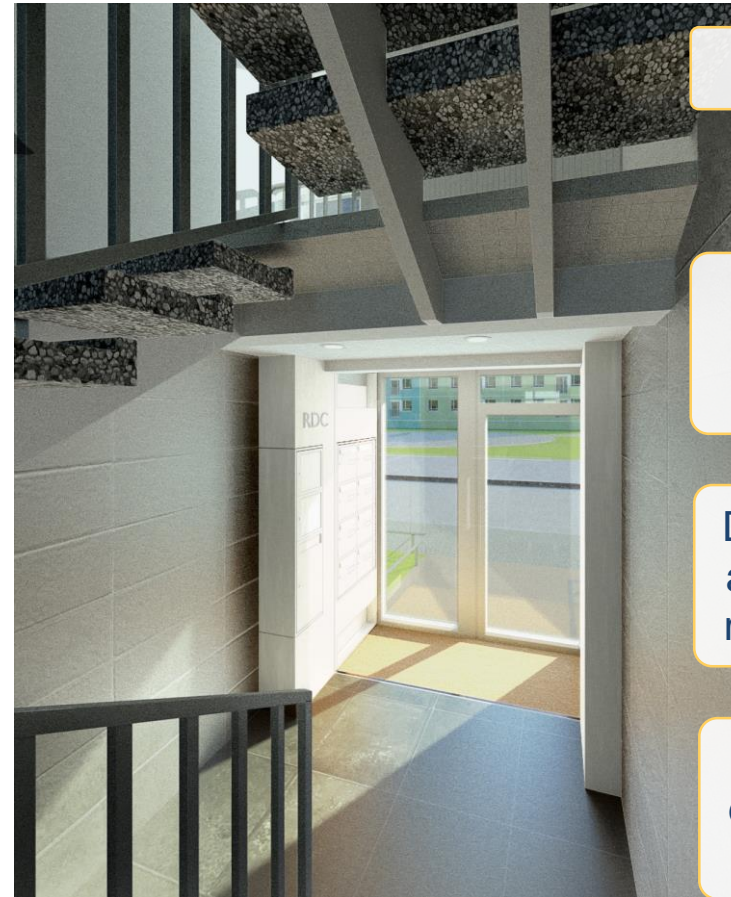
AMSTERDAM

Des halls agrandis, sécurisants et lumineux

Avant



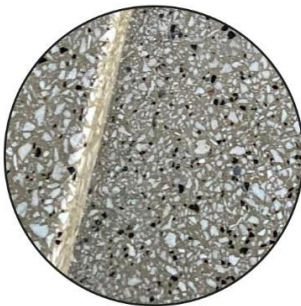
Après



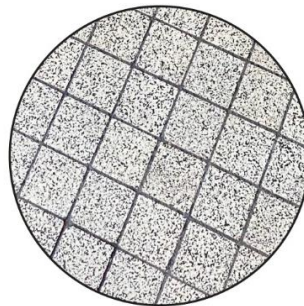
Des halls plus lumineux et mieux éclairés

Des boîtes aux lettres restaurées

Travail sur de nouveaux revêtements



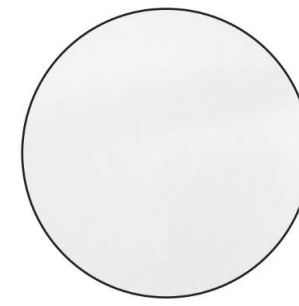
Béton préfabriqué granito



Carrelage de sol 5x5 cm



Revêtement Grès cérame graniti

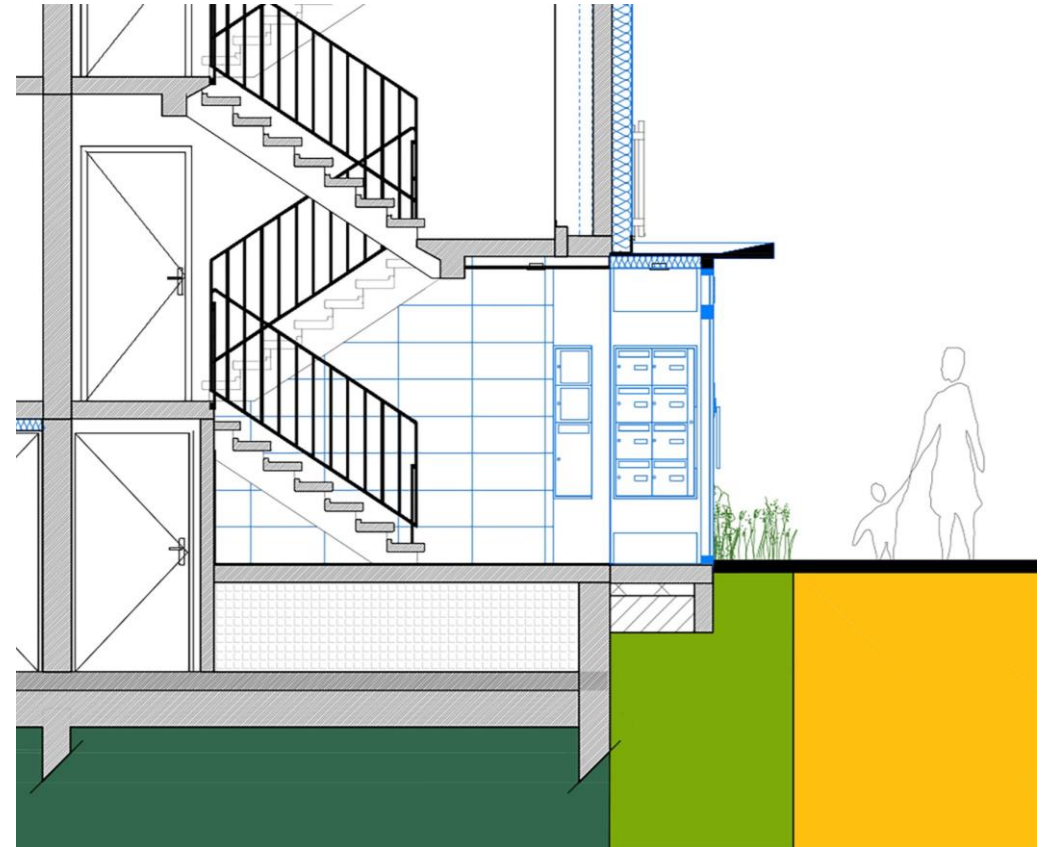


Ensemble d'entrée et boîtes aux lettres acier laqué blanc

Des halls agrandis, sécurisants et lumineux



Des accès sécurisés
vigicode, transparence &
porte sécurisée



Un éclairage
amélioré

Extension
des halls

De nouveaux locaux communs

Des locaux vélos et locaux encombrants accessibles par l'extérieur

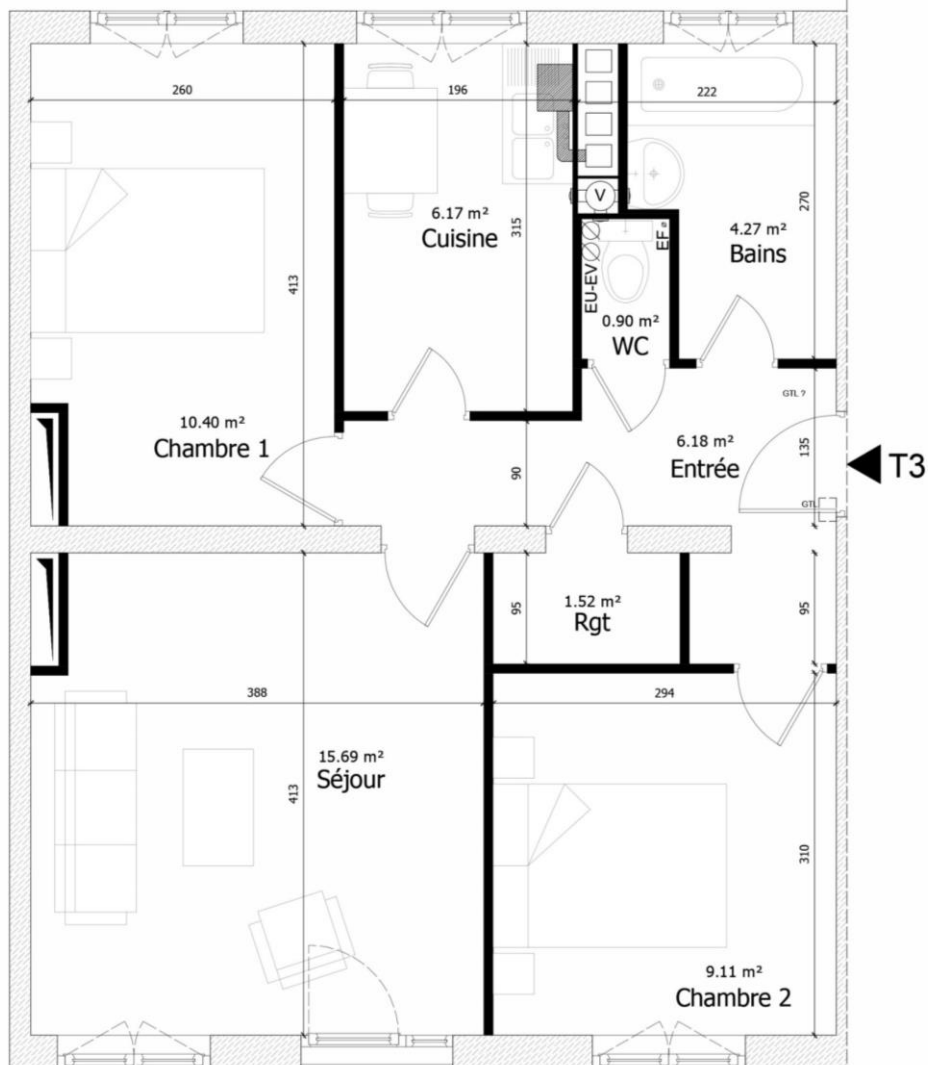
Les angles des équerres comme de nouvelles places urbaines

En attente d'arbitrage avec les services de la ville de Drancy

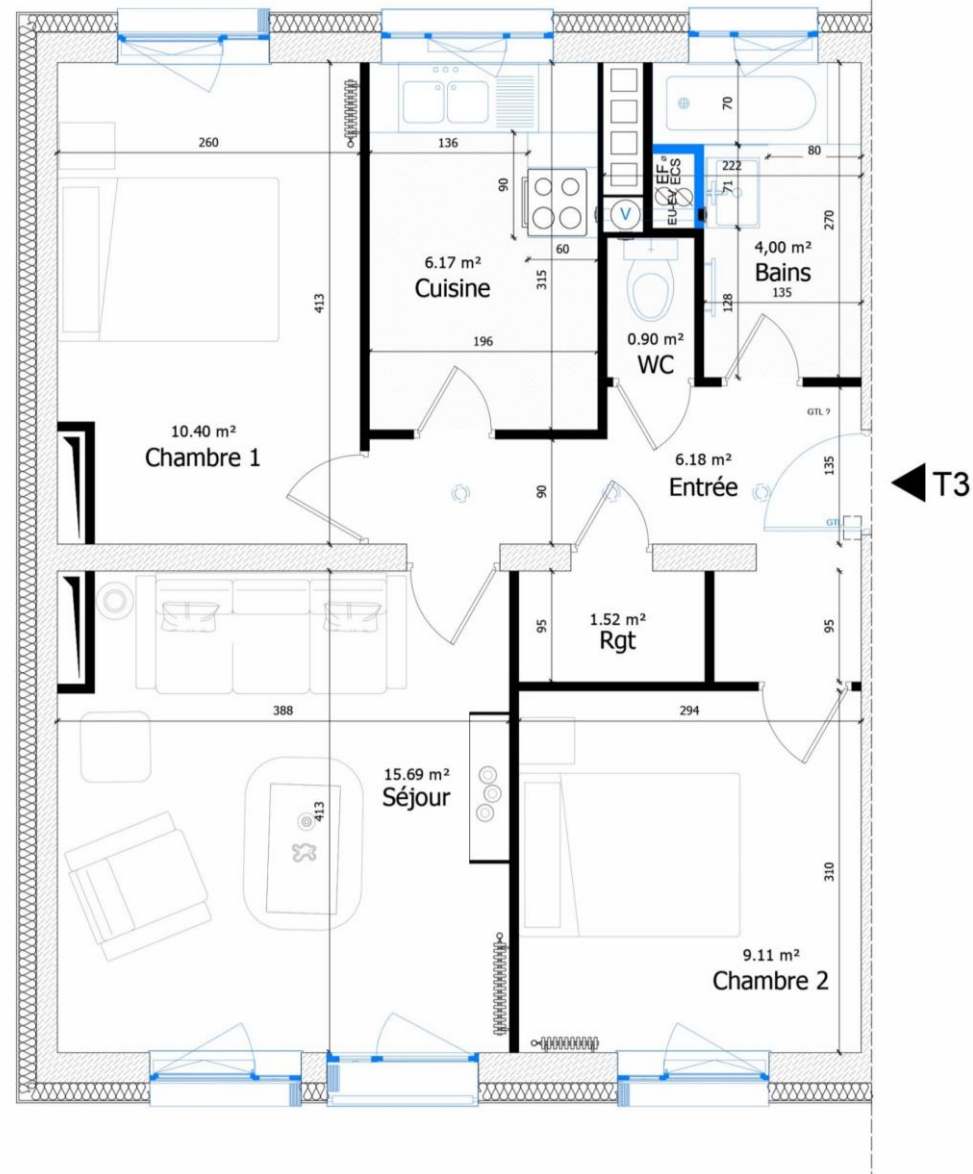


Les logements rénovés

Avant



Après



Des salles de bain optimisées

Remplacement des réseaux de plomberie
Amélioration de la ventilation
Mise aux normes électriques

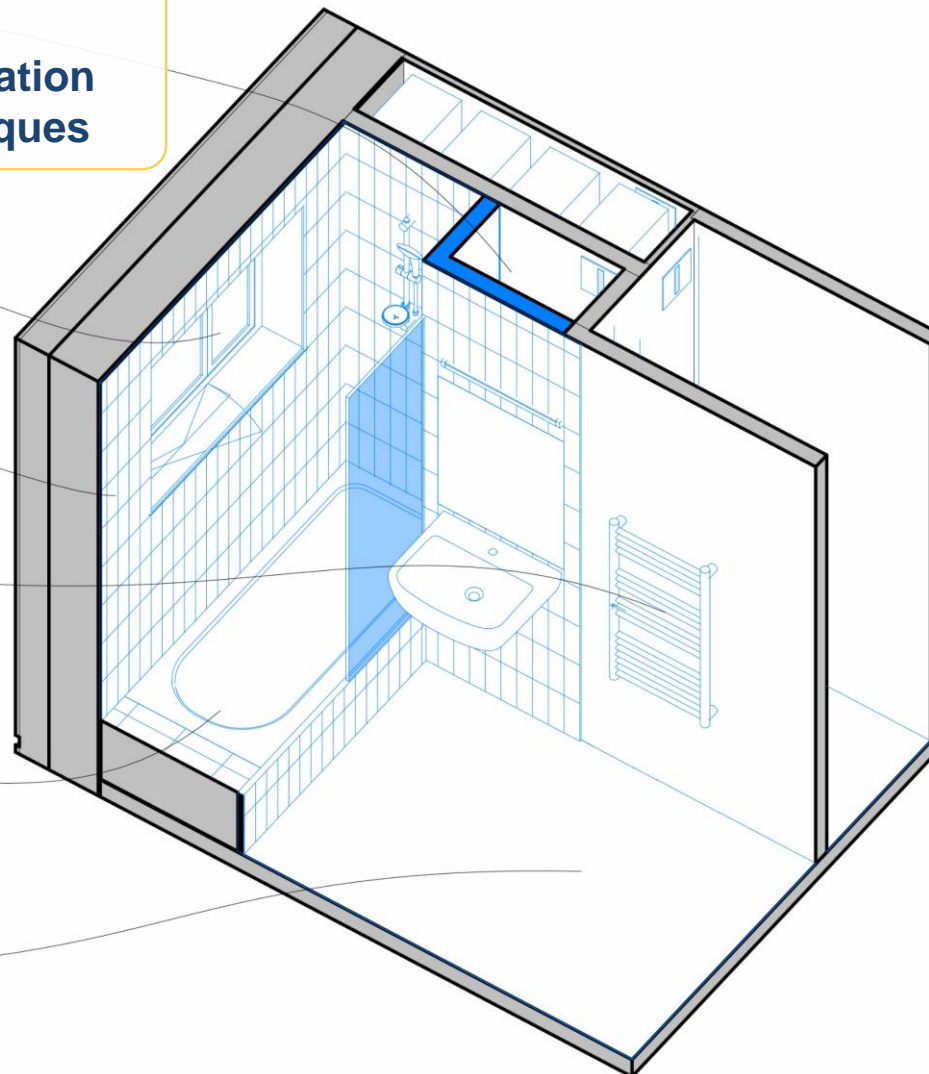
Remplacement des fenêtres

Une nouvelle faïence

Un sèche serviette

Remplacement des douches, des baignoires et des lavabos

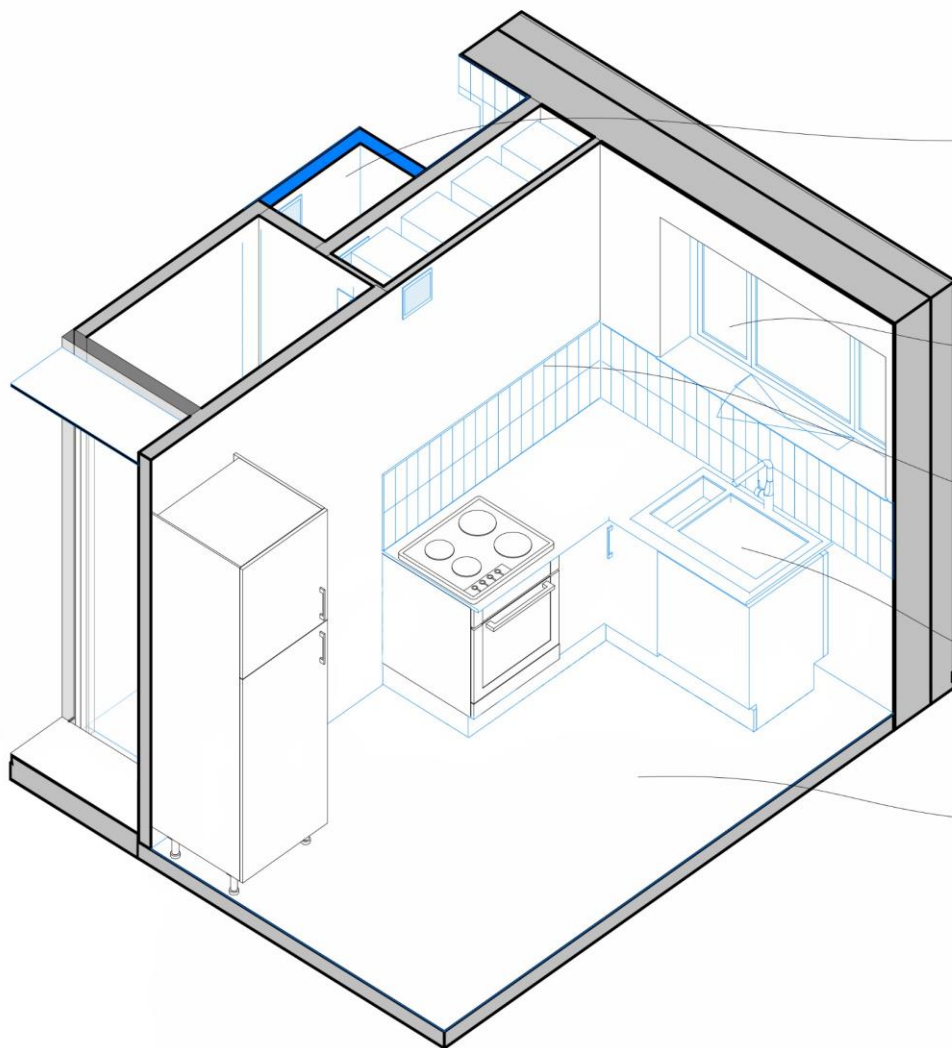
Un nouveau sol souple



Une douche installée pour les 3 pièces et moins



Des cuisines rénovées



Remplacement
des réseaux de
plomberie
**Amélioration de
la ventilation**
**Mise aux normes
électriques**

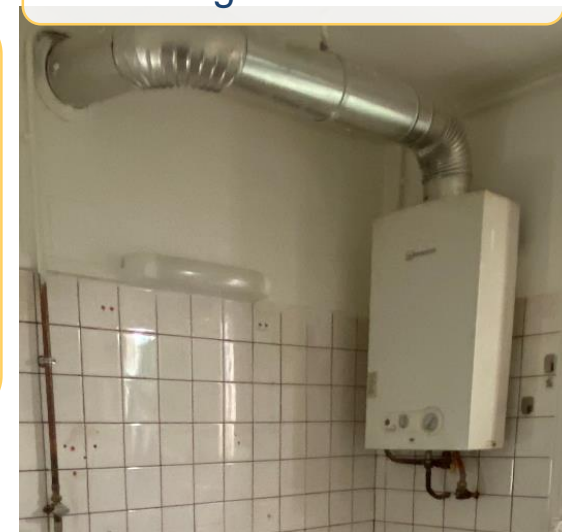
Remplacement
des fenêtres

Une nouvelle
crédence

Un nouveau
meuble évier

Un nouveau
sol souple

Eau chaude collective :
suppression du chauffe-
bain gaz individuel



Des nouvelles
faïences

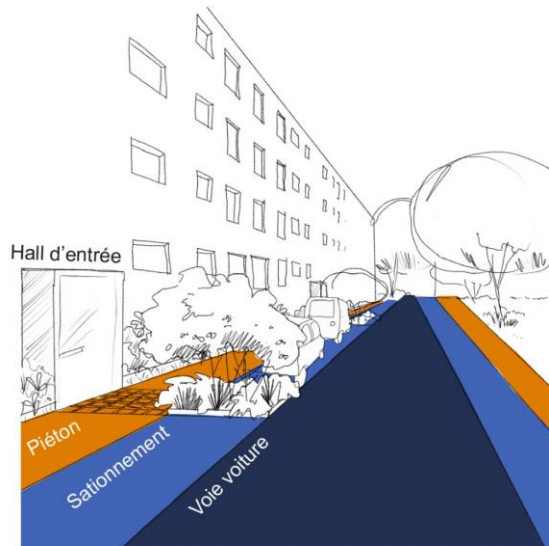


De nouveaux
sols souples

Les grands principes des espaces extérieurs



Mettre le piéton au centre



Distinguer clairement le trottoir, la chaussée et les massifs végétaux



Créer des espaces qualitatifs et durables



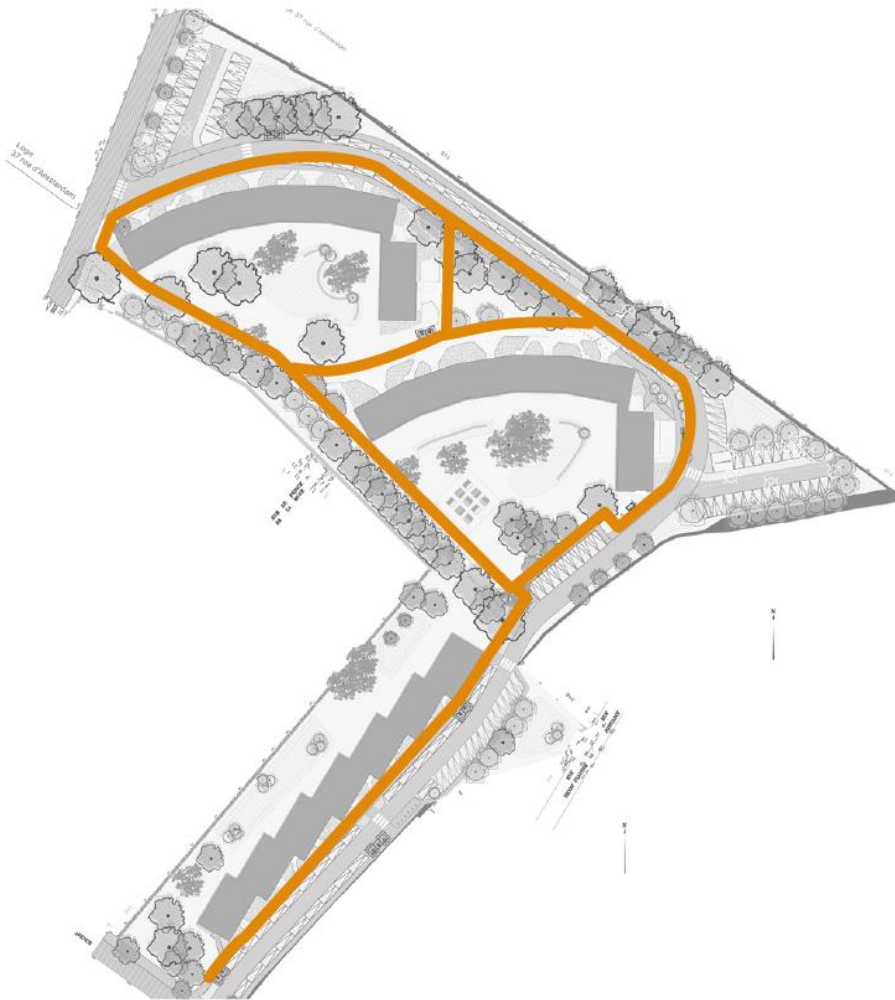
Diversifier les usages



Un entretien facile des végétaux

Les chemins piétons

Elargissement des trottoirs et création de boucles piétonnes en cœur d'îlot pour plus de fluidité et de confort



Les chemins piétons



Fluidité et visibilité en cœur d'îlot



Le stationnement

- Optimisation du nombre de stationnements
- Traitement paysager aux abords des poches de stationnements
- Mise en place de revêtements perméables pour limiter les îlots de chaleur



- Amsterdam :
123 stationnements privés
- Budapest :
23 stationnements privés

Valoriser les halls d'entrée

- Mise à distance des bâtiments et des stationnements par des massifs arborés
- Entrées marquées par des pavées en pierre



Valoriser les halls d'entrée



- **EXISTANT :**
 - Halls peu mis en valeur
 - Pas de mise à distance façade / rue
 - Très minéral



- **PROJET :**
 - Massifs fleuris / désimperméabilisation
 - Petites placettes en pavés

Valoriser les halls d'entrée



- Massifs fleuris / désimperméabilisation
- Petites placettes en pavés
- Entrée dans le site arborée

Des exemples de chemins piétons



Béton désactivé



Pavés devant les halls d'entrée

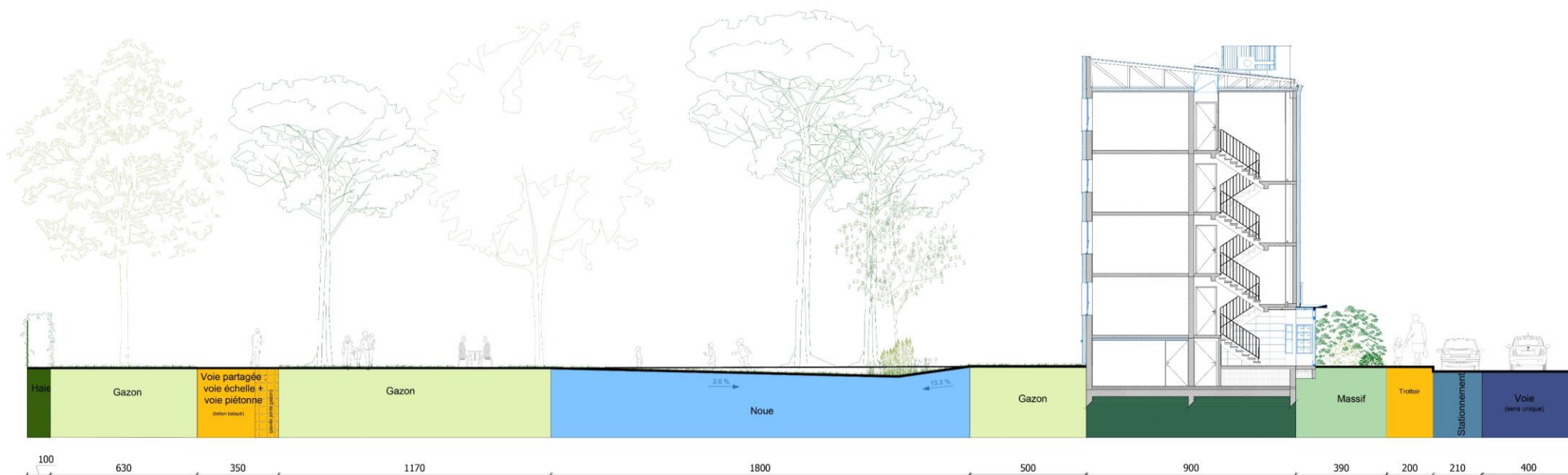
Organisation des espaces extérieurs

Créer des perspectives, des espaces libres, accompagner les promenades par le paysage et préserver les logements donnant sur les clairières



Organisation des espaces extérieurs

Mise à distance des rez-de-chaussée par le paysage : massifs, noues plantés, éloignement des promenades



Ambiances végétales animant les espaces extérieurs

Adopter une stratégie végétale pérenne, facile d'entretien et favorisant la biodiversité

Des arbres de parc pour conserver l'identité de l'Abreuvoir



Des massifs d'accueils fleuris



Des massifs étagés pour un jardin pérenne et pour enrichir la biodiversité



3

Le projet architectural et paysager

Tours – Serpentins - Tripodes



LA COULEUR

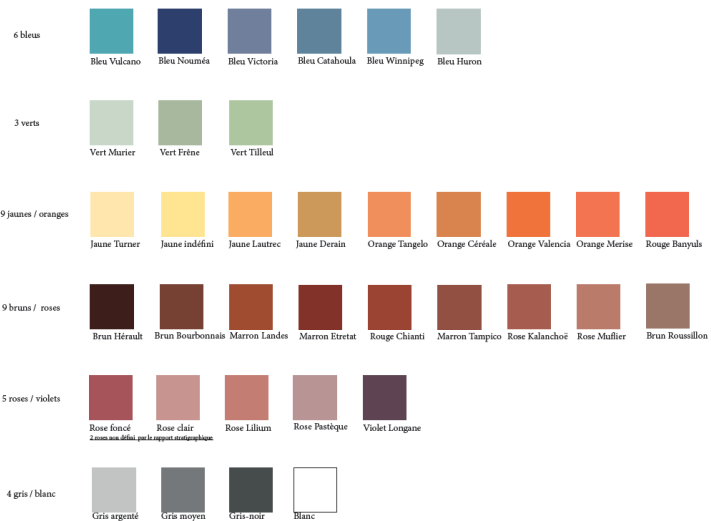
- Une palette initiale de 64 nuances, définie avec le peintre Fabio Rieti, constitue l'un de nos outils de travail
- Les palettes de couleurs conçues par Le Corbusier en 1931 et 1959 nous permettent d'étoffer la palette d'origine d'Émile Aillaud.



LA COULEUR

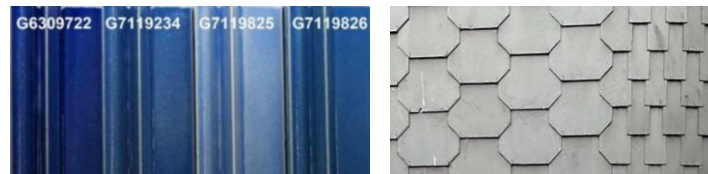
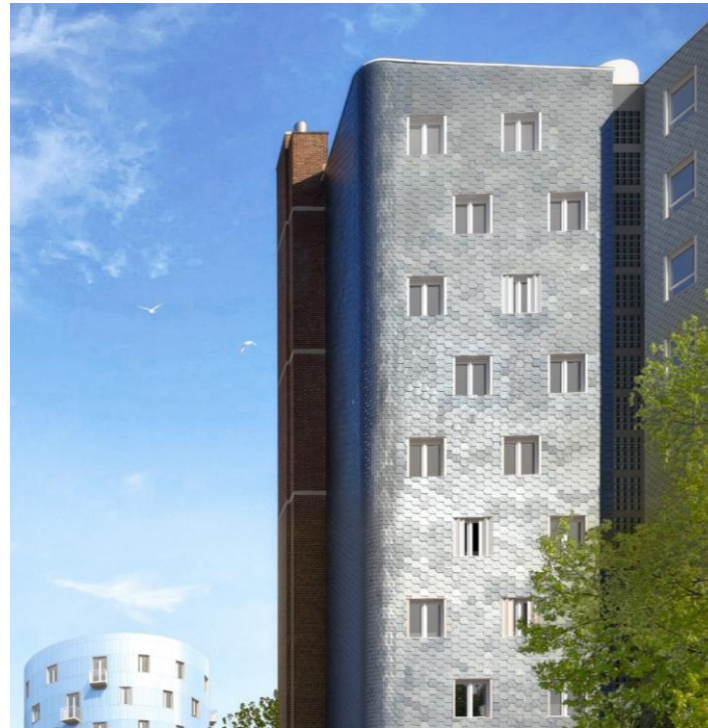
1. Les creux se traduisent par des couleurs chaudes
2. Chaque situation existante est interrogée
3. L'usage du vert dans l'enceinte du site est réservé au paysage
4. Clarifier les intentions
5. Densification de certaines couleurs
6. La matérialité de la couleur varie selon les types de bâtiments

NUANCIERS : Couleurs d'origines



Pianos de Couleur de Le Corbusier



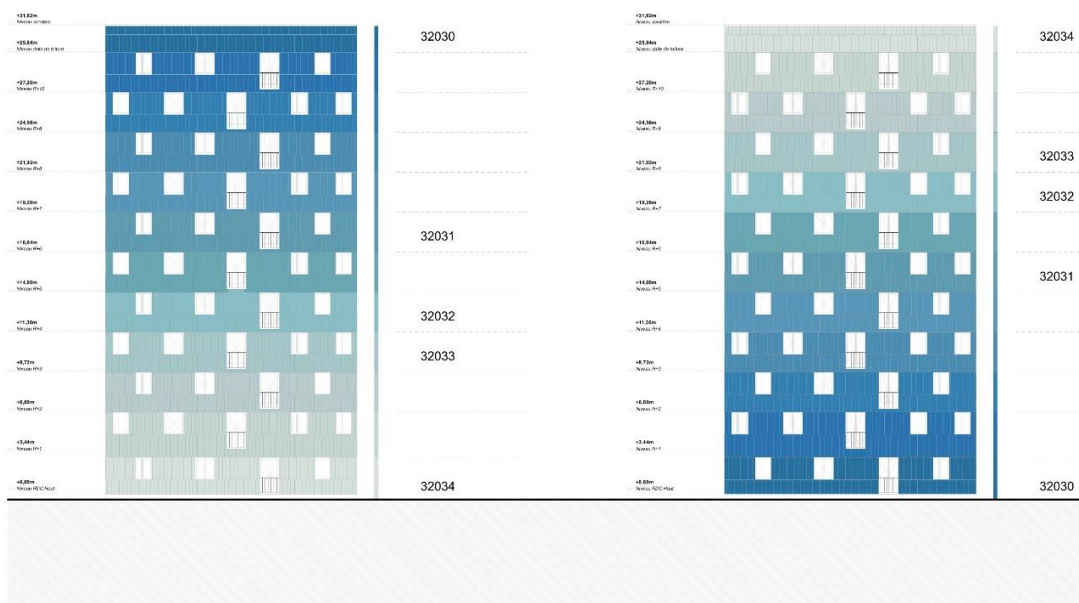


LES FACADES

- **Façades enduites :** tripodes et serpentins
- **Tours rondes :** bardage en terre cuite émaillée
- **Tours étoiles :** bardage en ardoise avec réemploi

BARDAGE DES TOURS RONDES

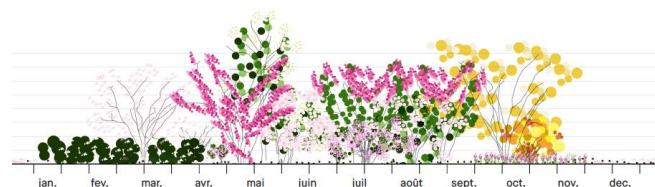
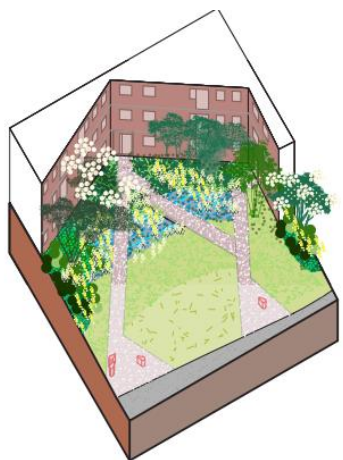
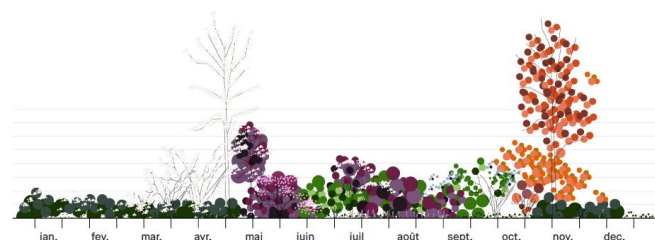
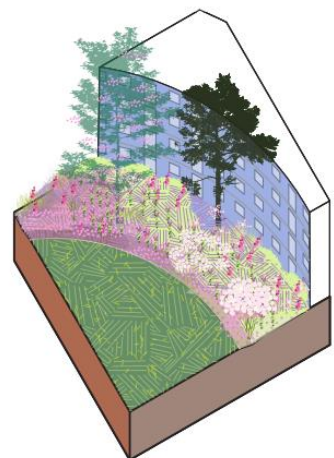
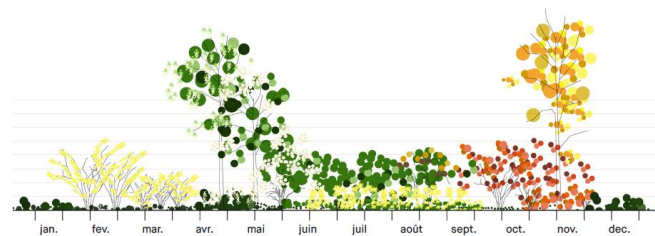
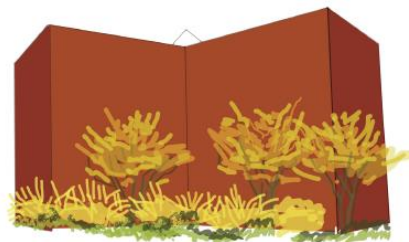
Des teintes bleues, contraster avec l'existant et la végétation



LE PAYSAGE

Un paysage coloré pensé en complémentarité des couleurs des bâtiments :

- Les **jardins jaunes** sont couplés avec des bâtiments dont la façade est plutôt rouge, rose et marron.
- Les **jardins violets** sont couplés avec des bâtiments de couleur jaune, ocre et orange.
- Les **jardins roses** sont couplés à des bâtiments dont la façade est plutôt bleue, grise et verte.



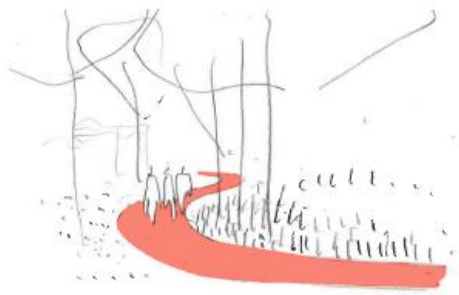
ESPACES EXTERIEURS

- Etirer le parc jusqu'aux franges du site, requalifier les accès aux logements et les voiries
- Diversifier les ambiances végétales
- Développer la biodiversité du site
- Organiser une résidentialisation du stationnement
- Une offre de stationnement « privé » qui passe de 0,31 p/lgt à 044 p/lgt

Nombre de places de stationnement :
Existant : 788 places
Projet : 850 places



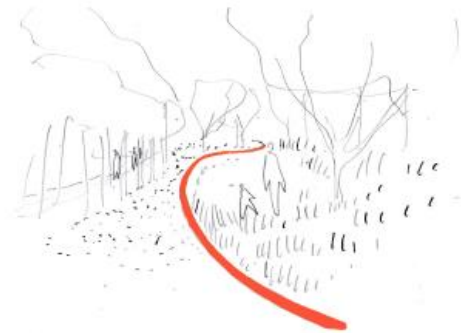
Des cheminements colorés et des limites clarifiées



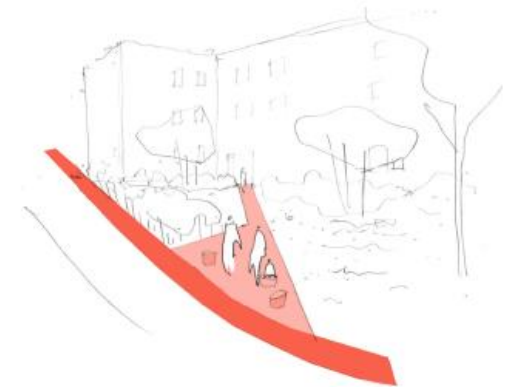
Chemins primaires,
3m de large, enrobé coloré



Chemins secondaires,
1,5m de large, enrobé coloré



Lignes,
0,6m de large, enrobé coloré



Placettes,
béton coloré





LA COULEUR ET LE PAYSAGE

Les tripodes et leur relation privilégiée au parc.

- Renforcer le caractère de « cité jardin »
- Diversifier les plantations et les floraisons



LA COULEUR ET LE PAYSAGE

Les serpentins
Sud-Est et leur
entrée paysagère
sur la rue.

- Accueillir les logements par des espaces fleuris
- Protéger les logements en RDC par les plantations



LA COULEUR ET LE PAYSAGE

Les strates
végétales entre les
serpentins Nord-
Ouest et les tours.



LA PLACE DES NATIONS UNIES

- Transformation de l'aspect de la place avec la création de balcons
- Une mise à distance des logements par rapport à la place, accentuée par une allège maçonnée et un garde-corps semi-occultant.

- ILLUSTRATION 3D -

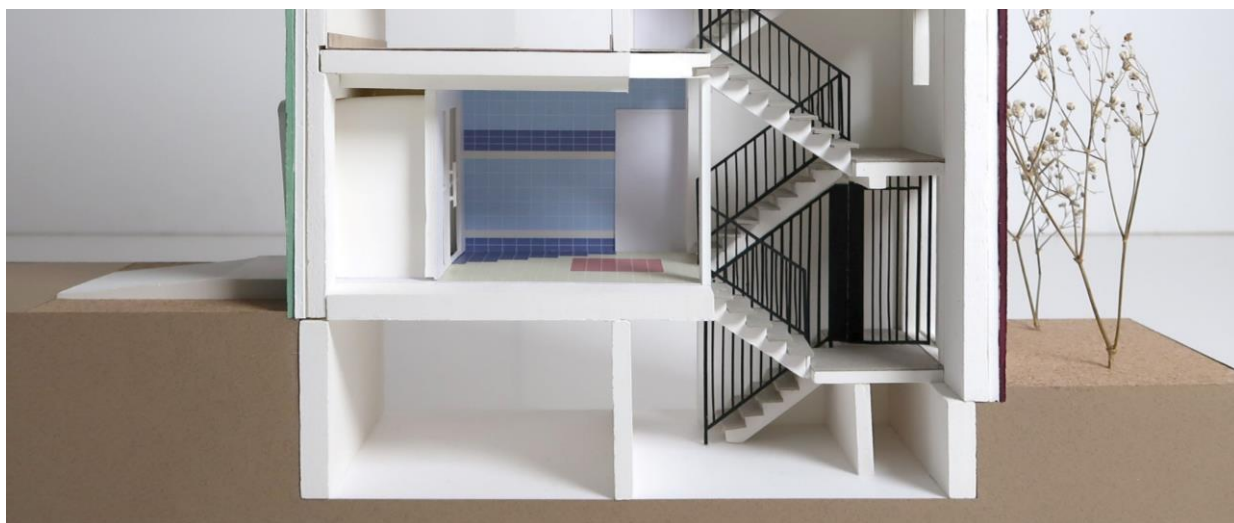
- MAQUETTE -



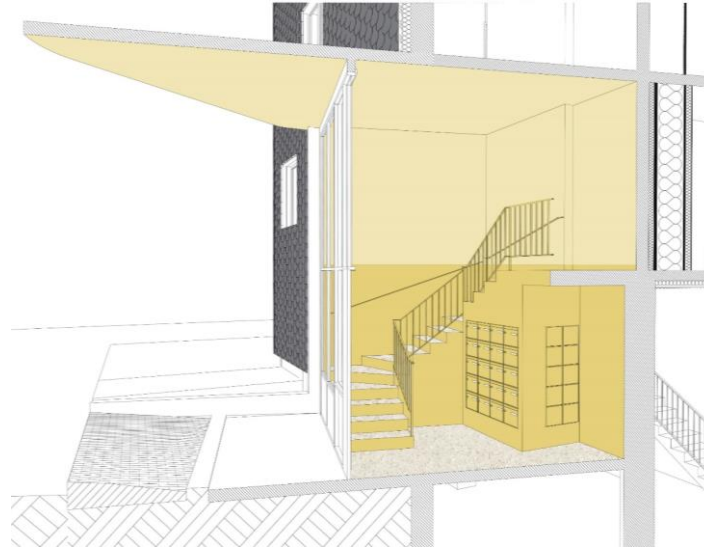
LES PARTIES COMMUNES

Retrouver les qualités d'usage d'origine des halls visuellement traversants.

Les Serpentins Nord-Ouest :
Réhabilitation des parties communes.

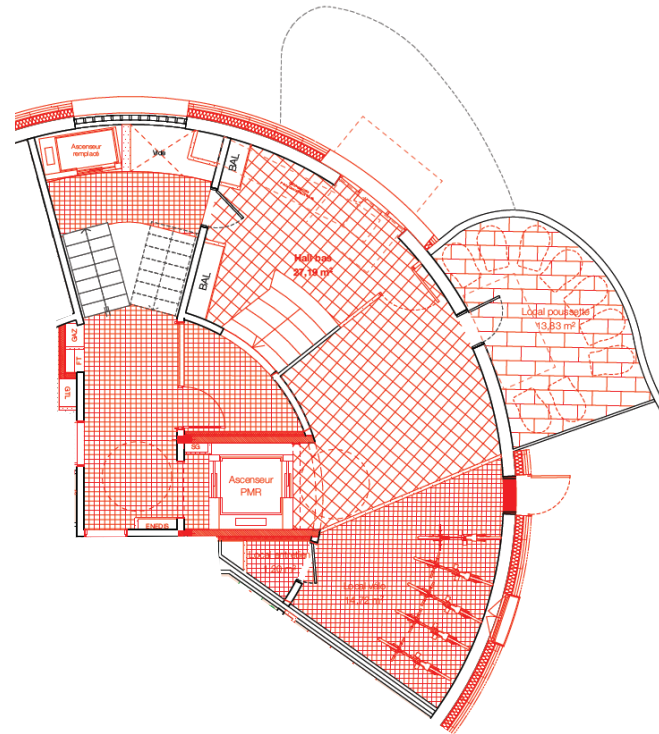


Les Serpentins Sud-Est et les Tripodes :
Création d'un sas et réhabilitation des parties communes.

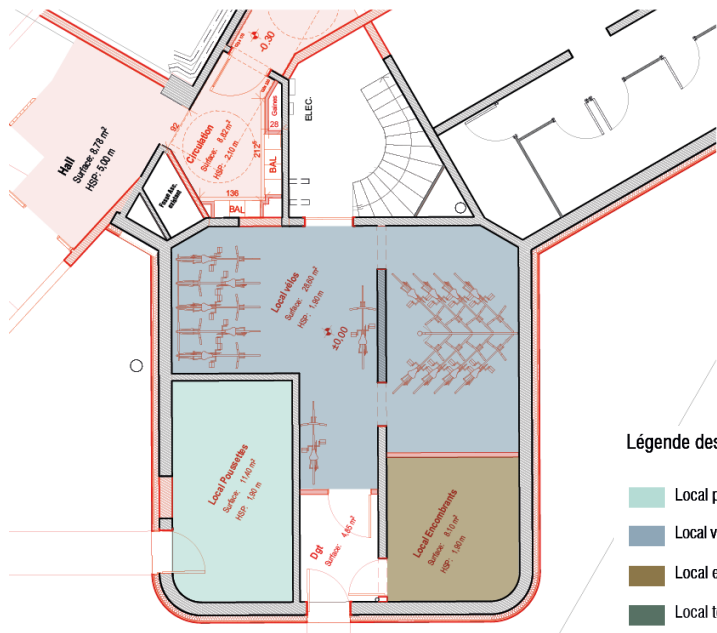
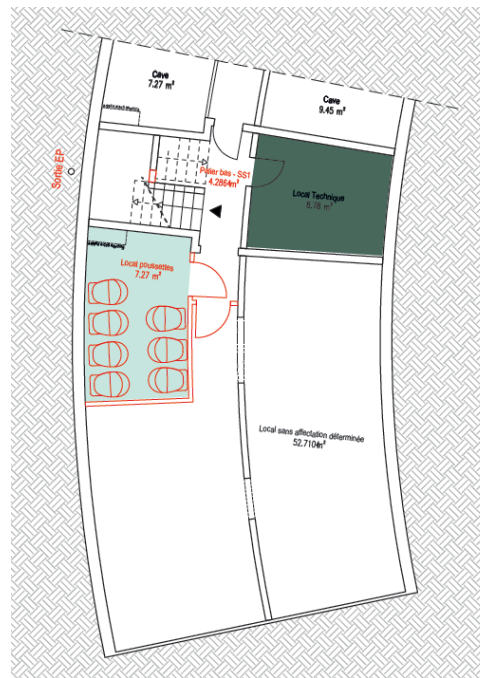
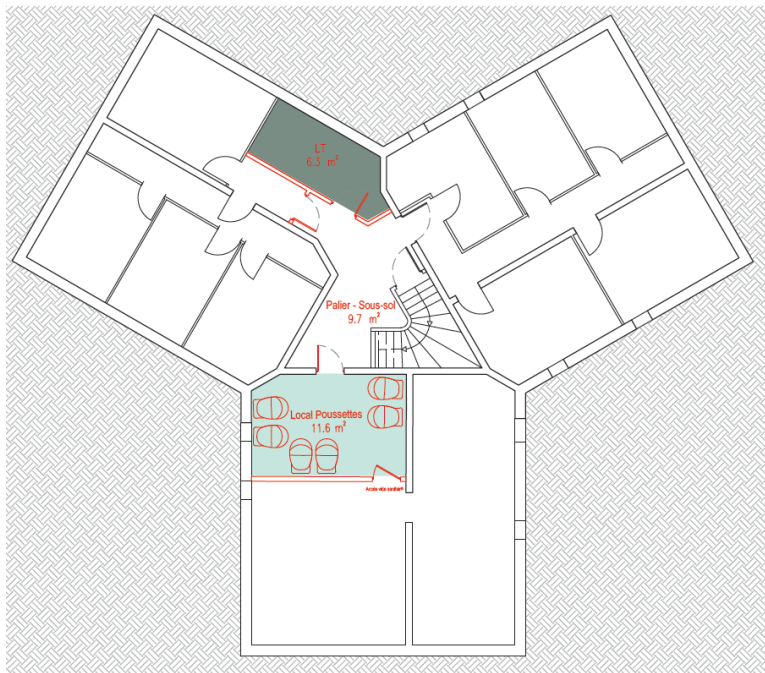


LES PARTIES COMMUNES

Les tours Etoiles :
Restructuration complète du hall pour le rendre accessible, entrée descendue au niveau de la rue. Création d'un sas et d'un nouvel ascenseur PMR.

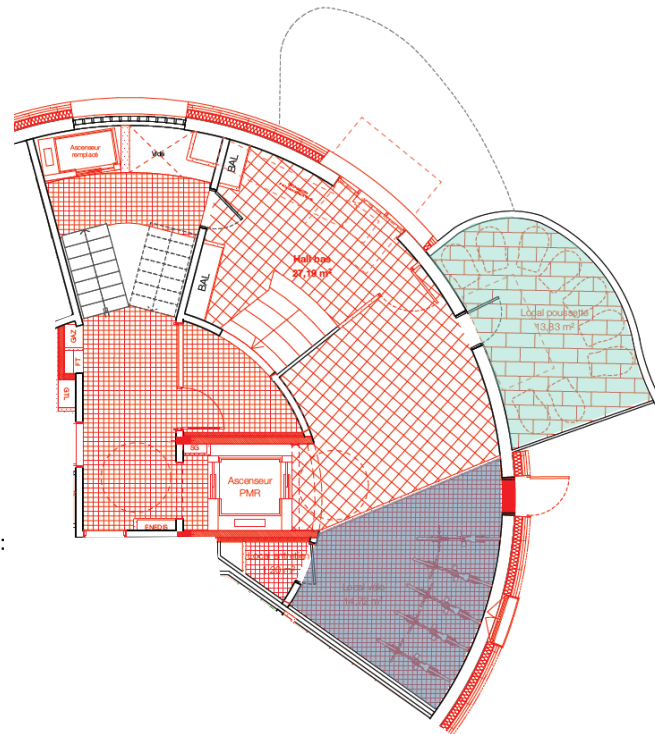


Les tours Rondes :
Création d'un sas et d'un nouvel ascenseur PMR.



Légende des locaux communs:

- Local poussettes
- Local vélos
- Local encombrants
- Local technique



LES LOCAUX COMMUNS

Les tripodes et serpentins SE :
Local poussettes en sous-sol.

Les serpentins NO :
Pas de locaux en sous-sol , sauf passage Budapest.

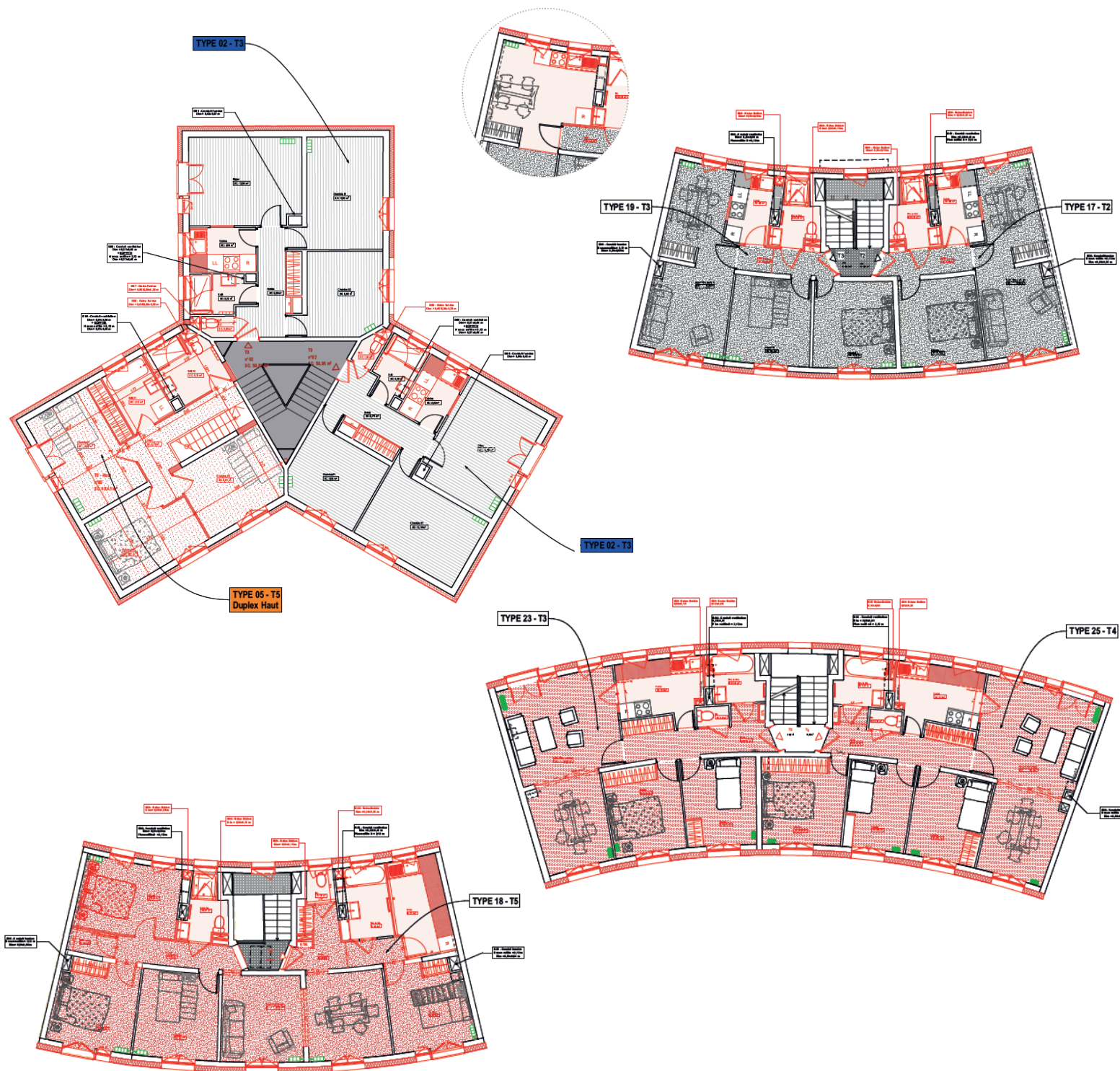
Les tours étoiles et rondes :
Local vélo / poussettes en RdC bas.
Local encombrants dans les tours étoiles.

LES LOGEMENTS

Un principe commun entre les serpentins Sud-Est et les serpentins Nord-Ouest.

Cages 26° et 36°

1. Réhabilitations confort et pièces humides
2. Réhabilitation avec restructuration
3. Réhabilitation avec déclassement
4. Mise en accessibilité
5. Réhabilitation avec restructurations



LES LOGEMENTS

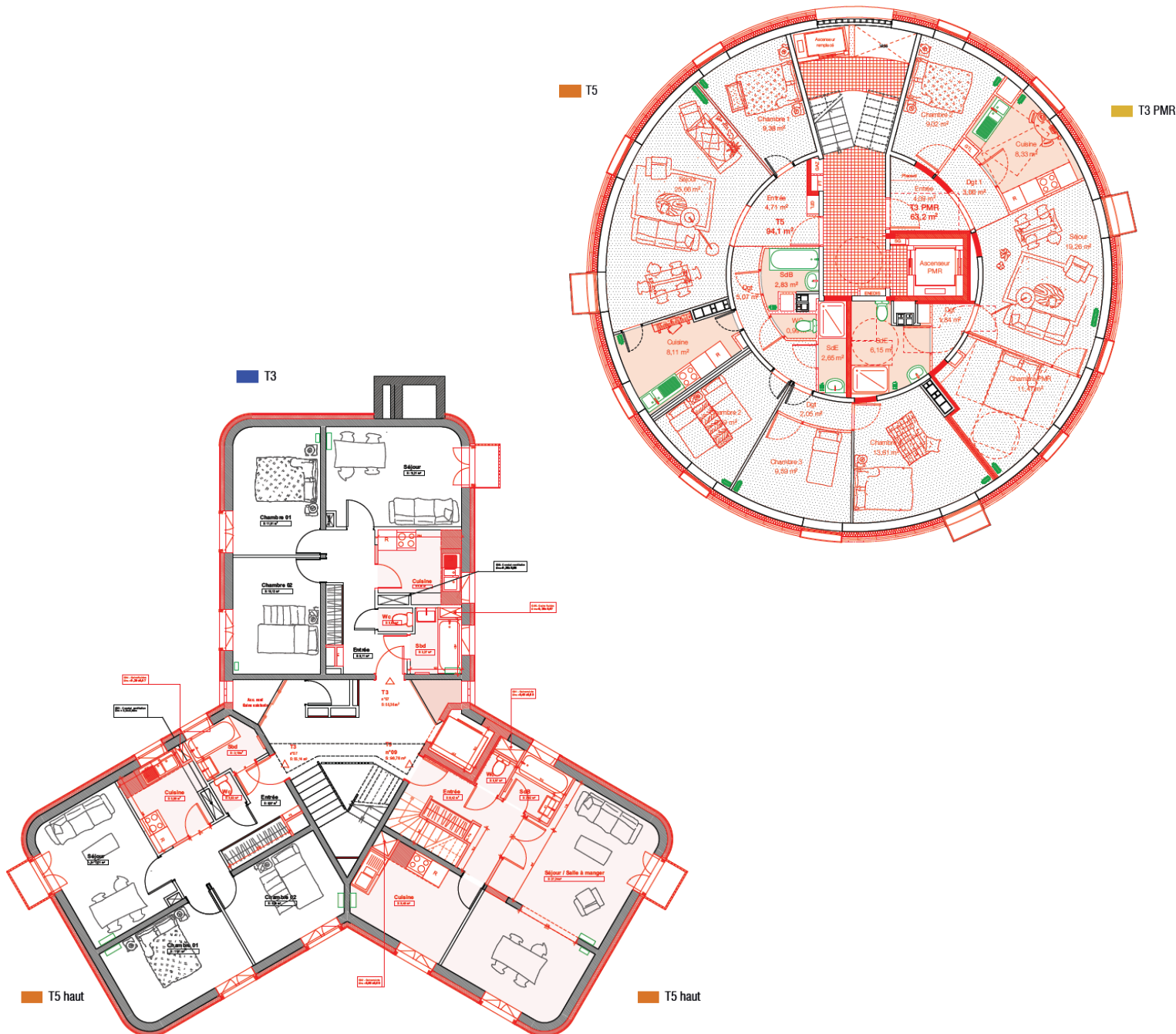
Les tours rondes et les tours étoiles.

1. *Réhabilitation énergétique et confort*

2. *Mise en accessibilité*

3. *Réhabilitation avec restructurations*

4. *Local commun résidentiel*



LES VOLETS

Prototype des
nouvelles
persiennes.



4

**Un effort financier encore
augmenté**



Un effort financier encore augmenté

Budget global initial réhabilitation : 101,5 M€ TTC coût d'opération

Budget actualisé phase APD : 116 M€ TTC coût d'opération

Budget global initial résidentialisation : 11,8 M€ TTC coût d'opération

Budget actualisé phase APD : 17,3 M€ TTC coût d'opération



126 000 €

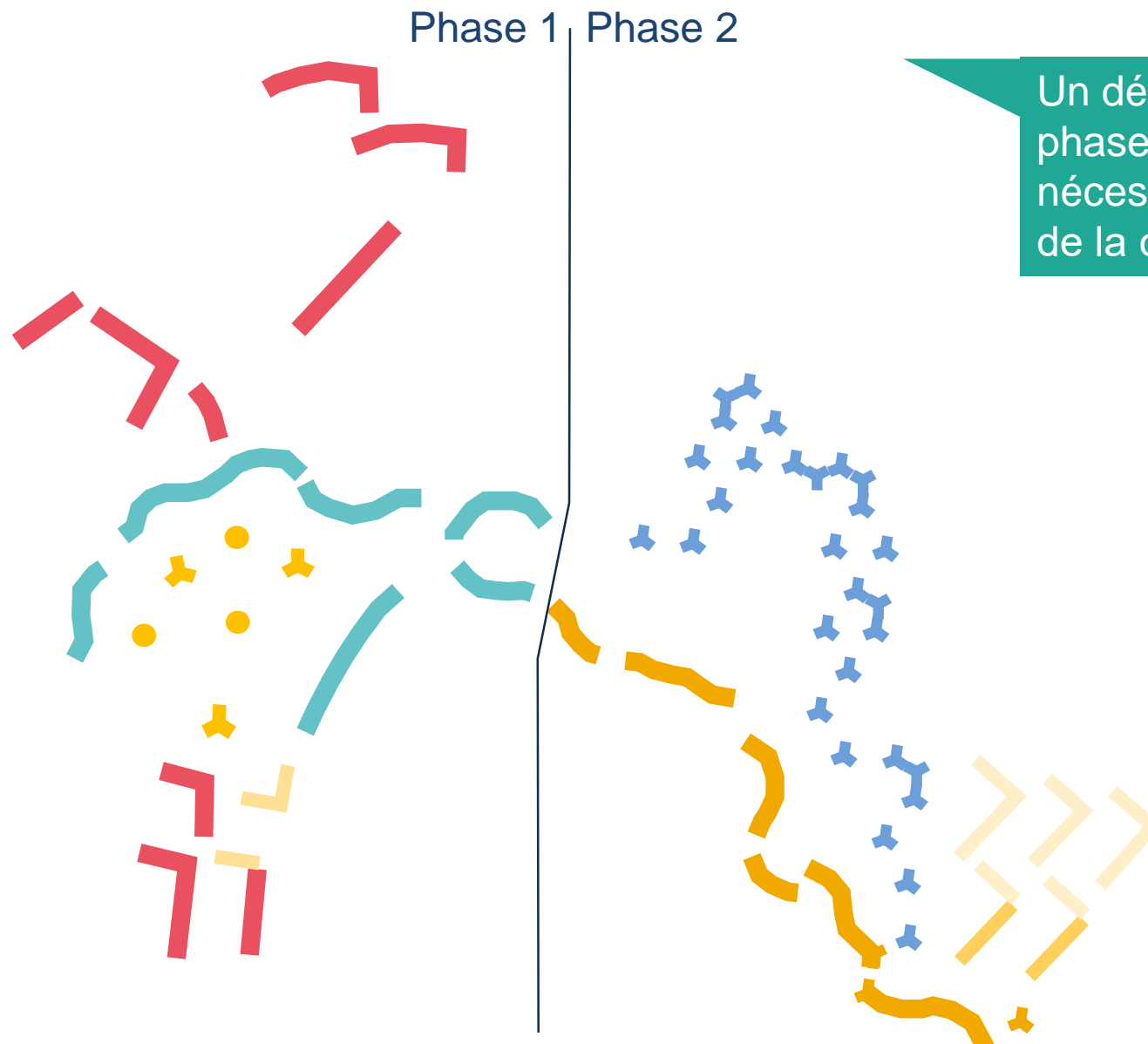
d'investissement par logement

5

Découpage opérationnel

Calendrier

Phasage et découpage des chantiers de réhabilitation



Un découpage en deux phases opérationnelles nécessaire du fait de la taille de la cité de l'Abreuvoir

Démarrage travaux: **début 2024**
Fin travaux de réhabilitation : **fin 2026**

Démarrage travaux: **début 2027**
Fin travaux de réhabilitation : **fin 2029**

6

Suite de la concertation



Concertation : réalisé

1 . Une communication sur les diagnostics

oct.22

2 . Des enquêtes en pied d'immeuble

mars-avril.22

3 . Une annonce des relogements relatifs aux logements restructurés

oct.22

4 . Des ateliers sur les espaces extérieurs et les logements

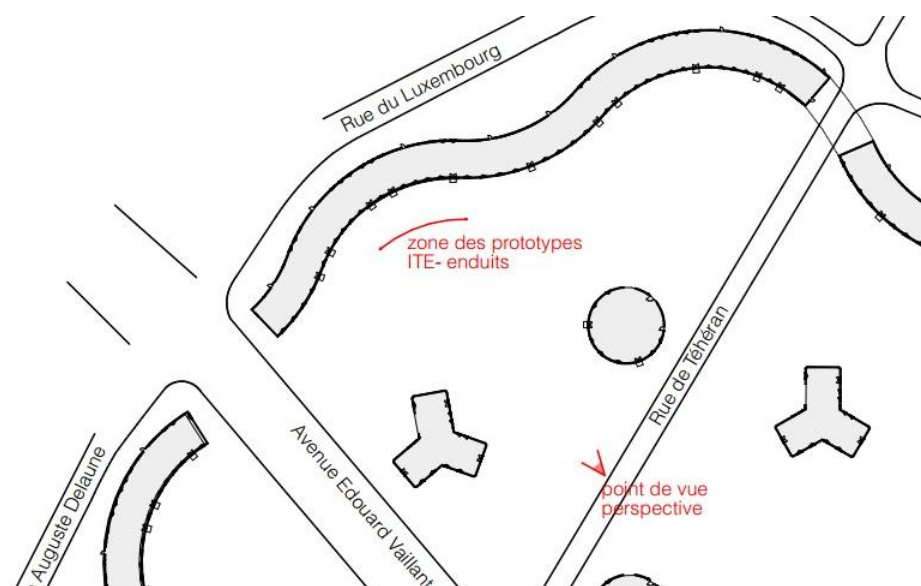
Oct-nov.22



Installation de 4 prototypes de façades



- 4 prototypes de façades seront installés les prochains jours
- Visible depuis la rue de Téhéran
- Ils donnent à voir l'aspect de la future façade des serpentins
- Ils resteront en place jusqu'au chantier



Fin juin

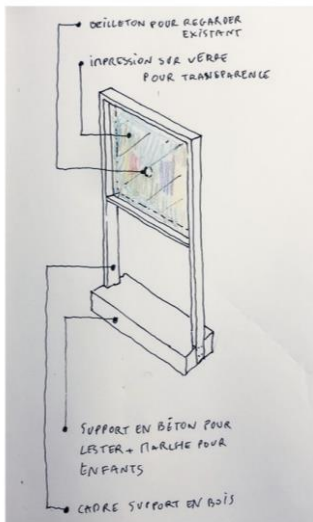


Chantier : 2 semaines
Installation jusqu'au chantier

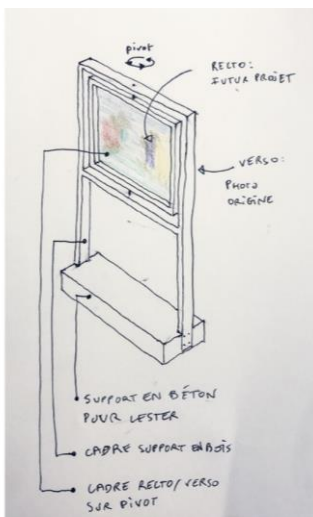


Visible depuis la rue de Téhéran

Pupitres dans le paysage



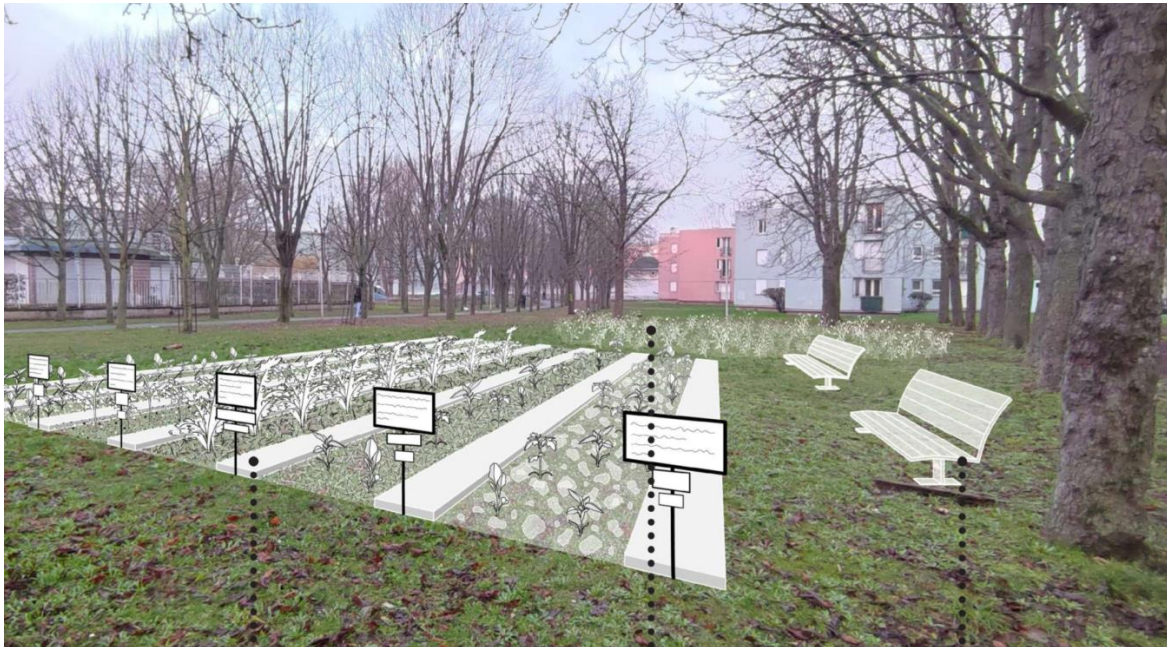
- Une première version avec un document perspectif fixe et un œilleton pour voir l'existant.



- Une seconde version pivotante avec sur une face une photo de 1957 et sur l'autre une perspective de 2030.



Jardin de préfiguration dans la clairière



- Mise en place avec les habitants volontaires
- Palette test des futures espèces végétales mise en place dans la résidentialisation
- Adaptation du mode de gestion du prestataire des espaces extérieurs aux nouvelles espèces
- Adaptation du projet avec le retour d'expérience



Octobre



1 an (ou plus)



Clairière

Les prochaines étapes

Un chantier qui devrait démarrer d'ici 6 mois pour la phase 1



8

Questions - réponses

Merci !

RAPPEL IMPORTANT POUR COMPLÉMENT D'INFORMATIONS

Nous assurons une permanence à la maison des projets – Place de l'Europe

Projet de rénovation urbaine : lundi et jeudi de 15h à 18h

Relogement : mardi matin et mercredi - prendre rdv en avance

