



**« ARCHITECTES DE L'ATTENTE »  
AU CHENE POINTU, CLICHY-SOUS-BOIS**

2018-2028 : Récit d'une aventure architecturale et humaine,  
pour redonner du courage!

**Conférence du 20/03/23**  
**Rénover et réhabiliter le bâti existant**



## L'ARCHITECTURE ET L'URBANISME POUR ÉMANCIPER, DÉPASSER LES INJUSTICES ET REDONNER DU COURAGE

### LES VALEURS DE SOL :

- INCARNER LE RENOUVEAU : apporter l'espoir d'une transformation positive
- CHANGER LE REGARD : diffuser de nouvelles idées qui sortent des sentiers battus
- FAIRE CONFIANCE : donner la place aux autres pour qu'ils donnent le meilleur d'eux même
- DECOMPLEXIFIER : intégrer de nombreux facteurs et en partager la synthèse
- INSPIRER : éveiller l'imaginaire, la créativité, la réflexion et l'action

Allô, est-ce que vous connaissez le  
Chêne Pointu?

# LES MISÉRABLES

UN FILM DE LADJ LY



FESTIVAL DE CANNES  
PRIX DU JURY



DAMIEN BONNARD ALEXIS MANENTI DJEBRIL DIDIER ZONGA ISSA PERICA AL-HASSAN LY JEANNEBALIBAR STEVE TIENCHEU

2018





Si proche, si loin



# Grande frayeur

MIKIM







OSAKI



OSAKI



02020



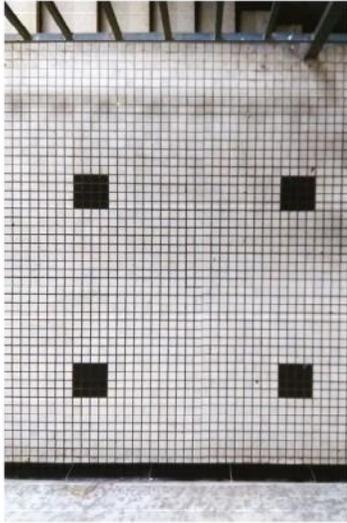
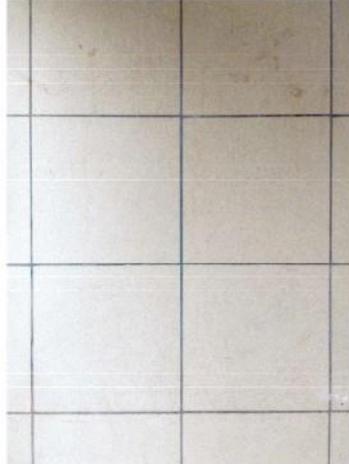
OSAKI



OSAKI



OSAKI





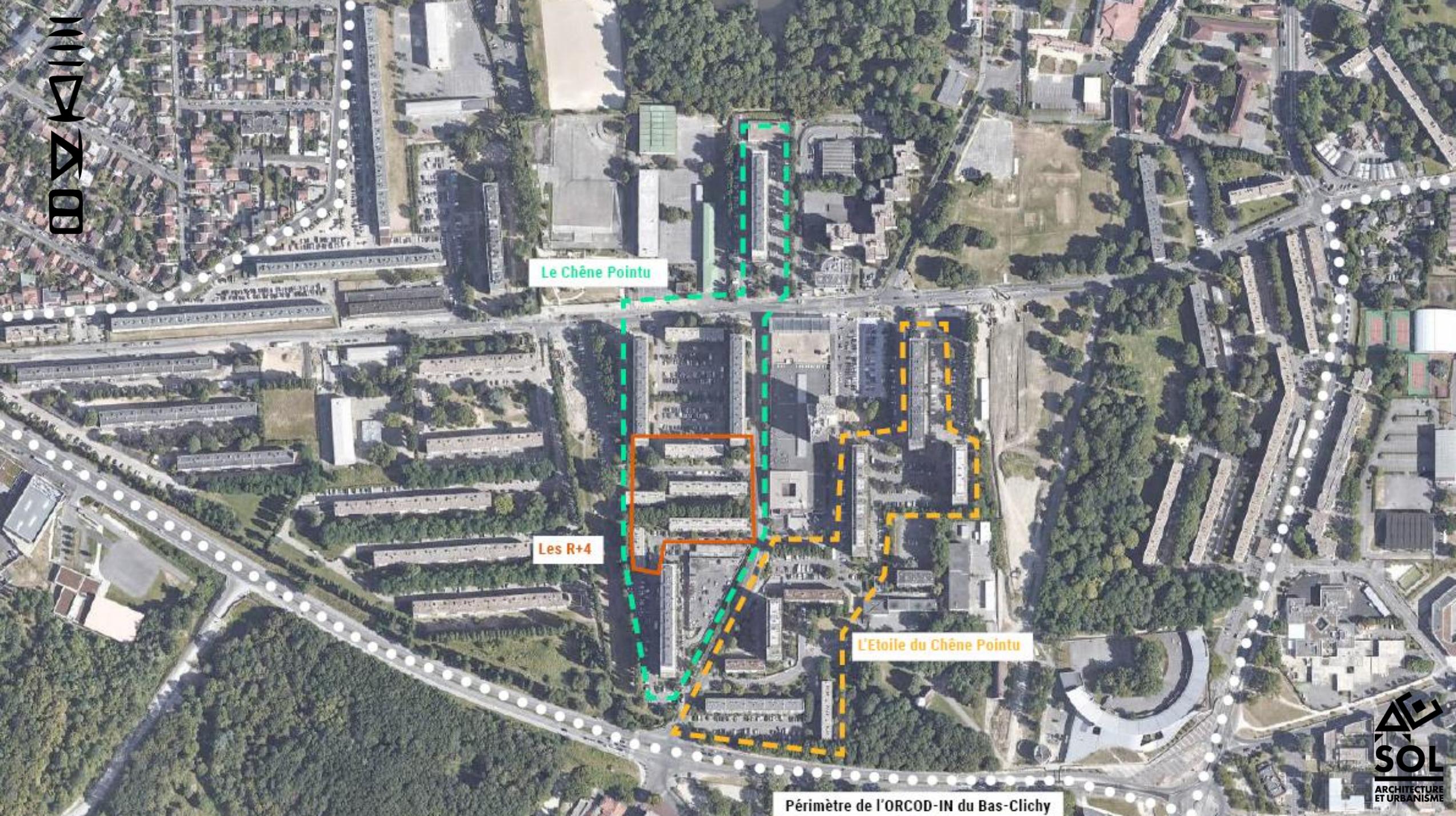






OSAKI





Le Chêne Pointu

Les R+4

L'Etoile du Chêne Pointu

Périmètre de l'ORCOD-IN du Bas-Clichy

Rencontrer nos 5000 clients ...

LE CONTEXTE → LES HABITANTS : DES PERSONNES CONCERNÉES  
 154 visites-entretiens dans les appartements



**VENDREDI 12**  
 4 Mermoz  
 5 Biotot

**SAMEDI 13**  
 6 Biotot  
 8bis Biotot  
 7 Gamos  
 7bis Exupéry

**LUNDI 15**  
 11 Biotrac  
 12 Rabalais

**MARDI 16**  
 1 Gamos  
 7bis Exupéry

**MERCREDI 17**  
 1 Curie  
 11 Biotrac  
 12 Rabalais

**OCTOBRE 2018**  
 10H00 - 18H00

MISSION DE MAÎTRISE D'ŒUVRE DES TRAVAUX  
 DES COPROPRIÉTÉS DU CHÊNE POINTU ET DE  
 L'ÉTOILE DU CHÊNE POINTU

**LES ARCHITECTES DANS VOS LOGEMENTS**

Dans le cadre des futurs travaux, l'agence d'architecture CAIROS et le bureau d'étude ALTEREA organisent des journées de visite des logements en présence des habitants des bâtiments 1 Curie, 4 Mermoz, 5 Biotot, 6 Biotot, 8bis Biotot, 7 Gamos, 7bis St Exupéry, 11 Biotrac et 12 Rabalais.

Cette rencontre vous permettra d'échanger avec les architectes sur le déroulé de vos futures et les actions à envisager pour améliorer la qualité de vie au sein de vos copropriétés pour les années à venir.

Merci de leur ouvrir votre porte.  
 NB : Cette visite ne générera aucun frais de votre part.

CAIROS ARCHITECTURE ET URBANISME  
 ALTEREA

5 JOURNÉES DE VISITES  
 ÉQUIPE DE 6-8 ARCHITECTES  
 154 VISITES-ENTRETIENS

# LES VISITES DANS LES APPARTEMENTS, UN BON POINT DE DEPART POUR LA COPRODUCTION

## ETAT GÉNÉRAL

- > 28% très bon (seulement 5% bat. Mermoz)
- > 38% moyen
- > 32% mauvais (47% bat. Curie)

## 77% DE LOCATAIRES EN MOYENNE

- > Seulement 58% sur Balzac
- > 90% sur Mermoz et Rabelais

En moyenne, les foyers sont installés dans leur logement depuis **9 ANS**

**4.5** occupants / foyer dont **2.7** enfants

**81 APPARTEMENTS VISITES SUR 604 (13.4%)**

**1 CURIE**  
R+10 167 logements

**11 BALZAC**  
R+11 92 logements

**44%** utilisent les espaces extérieurs (67% pour Rabelais)

**12 RABELAIS**  
R+10 167 logements

**57%** trouvent la double entrée pratique

**4 MERMOZ**  
R+10 176 logements

## PRIORITES TRAVAUX

- > 48% Parties communes (pour Balzac 64%)
- > 17% Abords (pour Curie 33%)
- > 34% Façades (Rabelais 67%, Balzac 9%)
- > 41% Autre (ascenseur) (Curie 67%)

**0.6** voiture / foyer

# LES COMMODITES DE BASE : UN GROS PROBLEME. LE BATIMENT 11, UNE SITUATION DIFFERENTE



**36%** se plaignent d'une gêne acoustique  
(Curie 15%, Balzac 71%)

**73%** cuisinent au gaz

**54%** ont des problèmes électriques ou une  
électricité vétuste (18% Balzac)

**58%** ont un chauffage d'appoint (Mermoz/  
Rabelais 70%, Curie 32%)

**67%** ont des fuites ou bouchons sur  
canalisations (76% pour Mermoz  
et Rabelais, 36% pour Balzac)

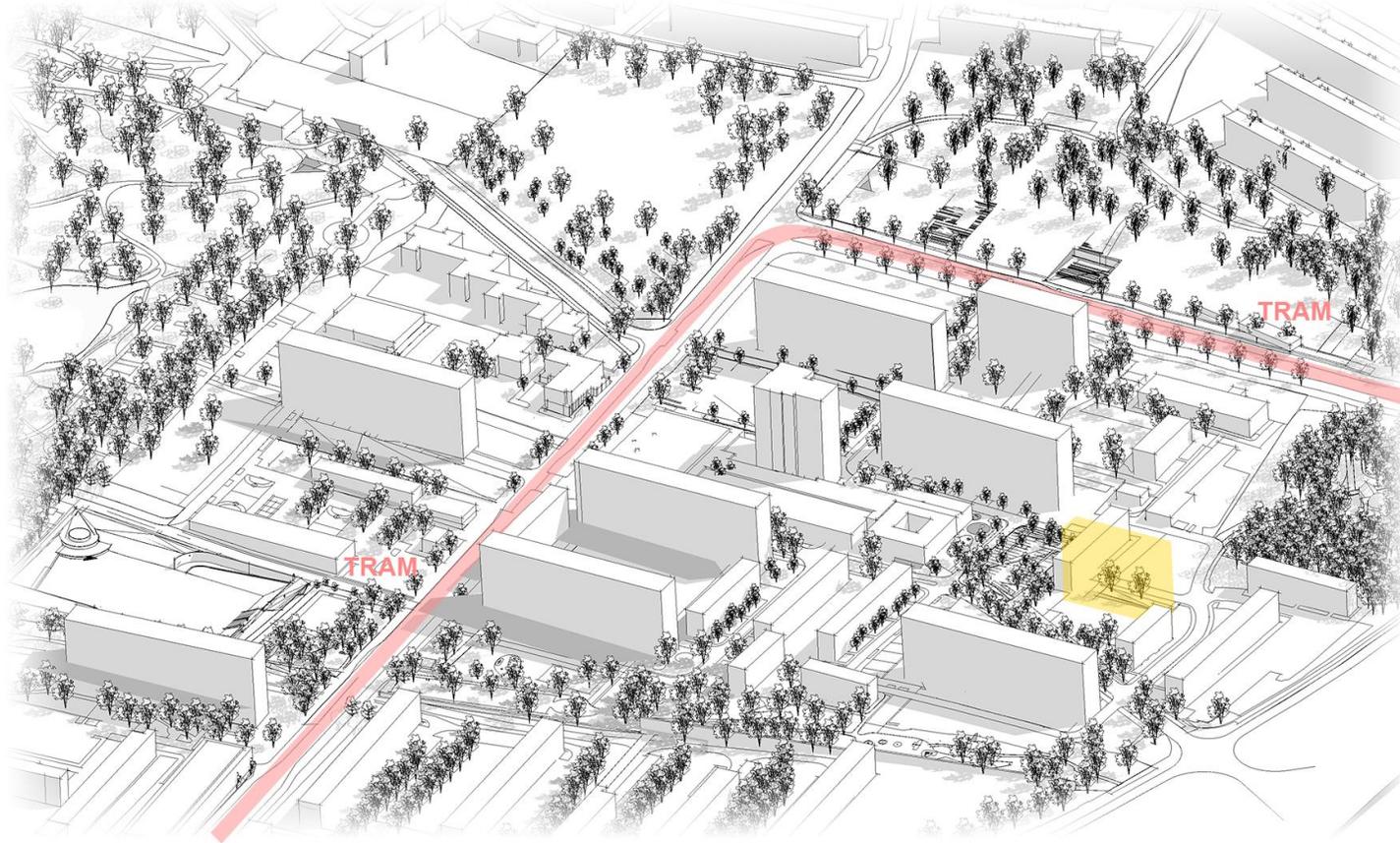
**64%** ressentent une impression de trop froid,  
problèmes liés à l'isolation (82% pour  
Rabelais, 50% pour Balzac)

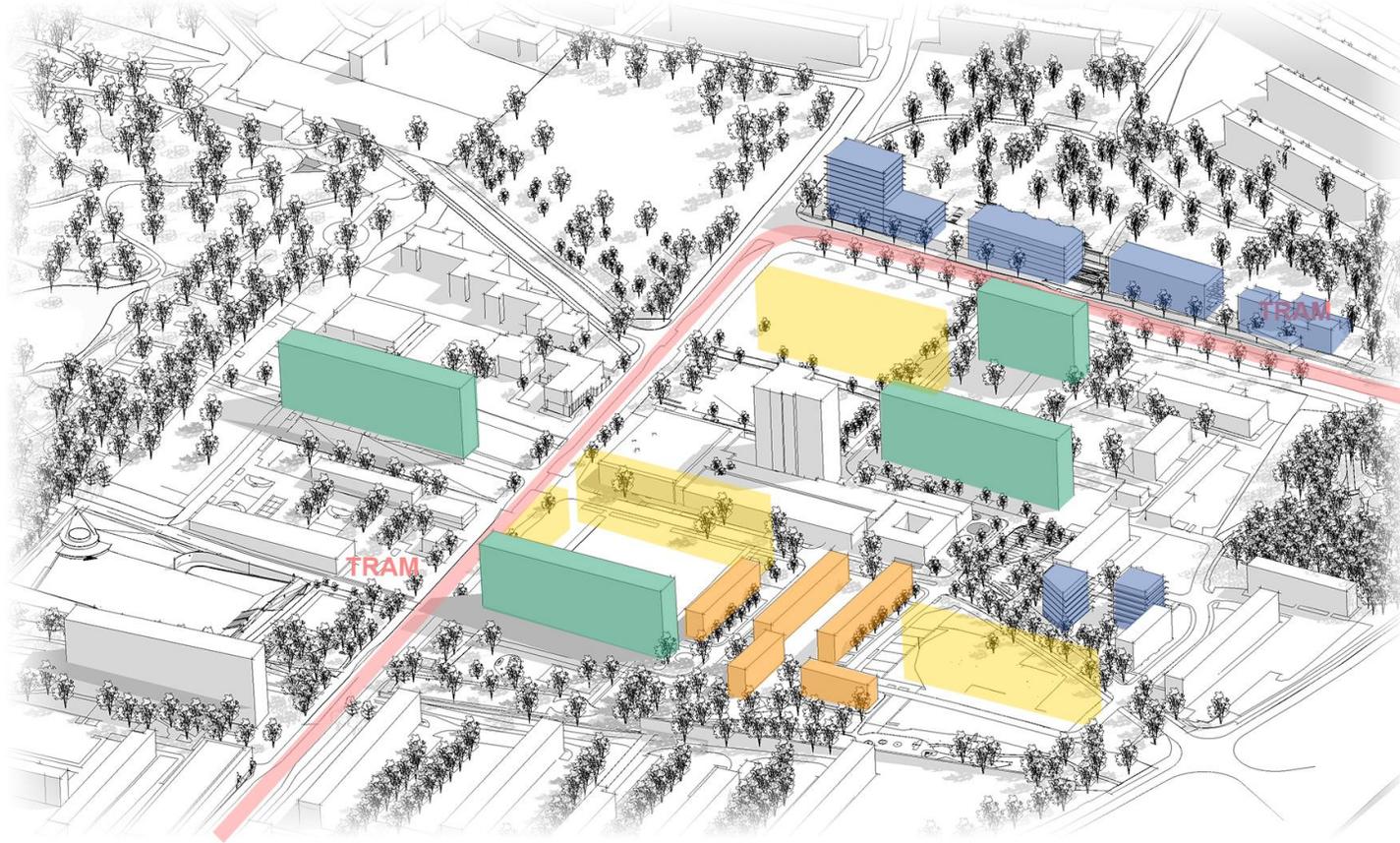
**72%** ont d'importants problèmes d'humidité dus  
principalement à des défauts d'étanchéité en  
façades mais aussi dans les pièces humides  
(Mermoz et Rabelais 80%, Balzac 25%)

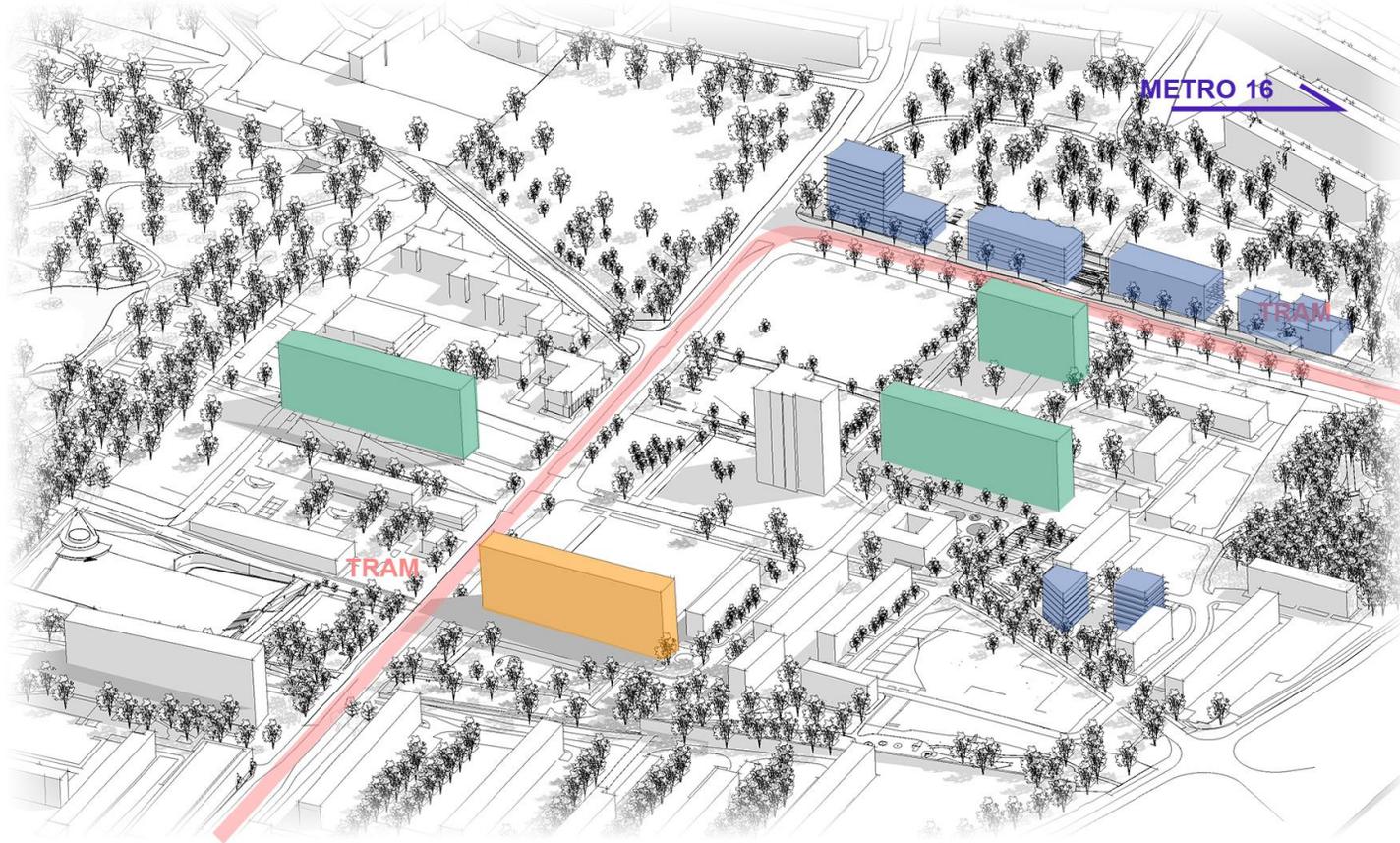
**60%** ont au moins une fenêtre cassée  
(Balzac 22%)

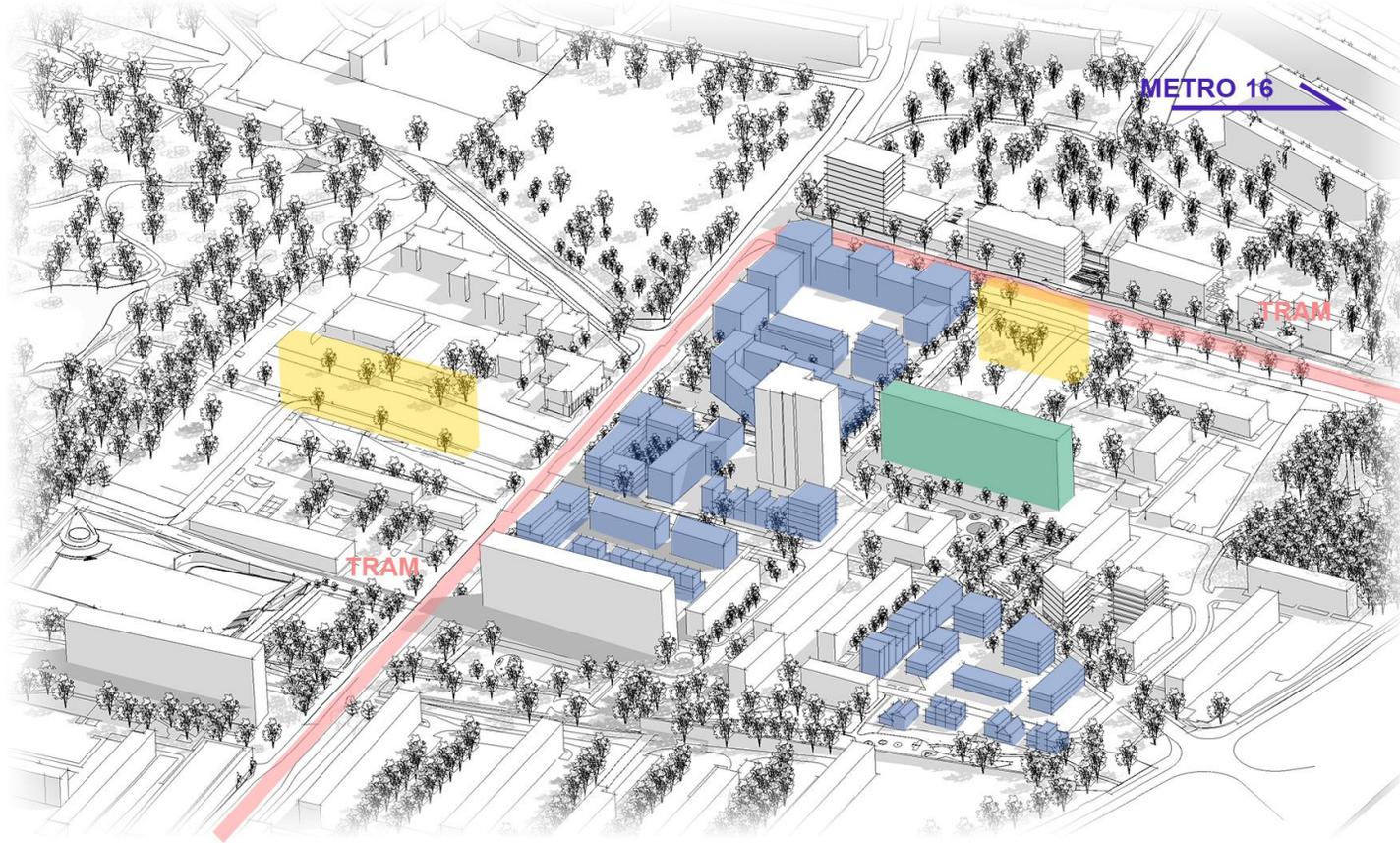
**59%** ont encore des volets aux fenêtres,  
dont **81%** sont cassés

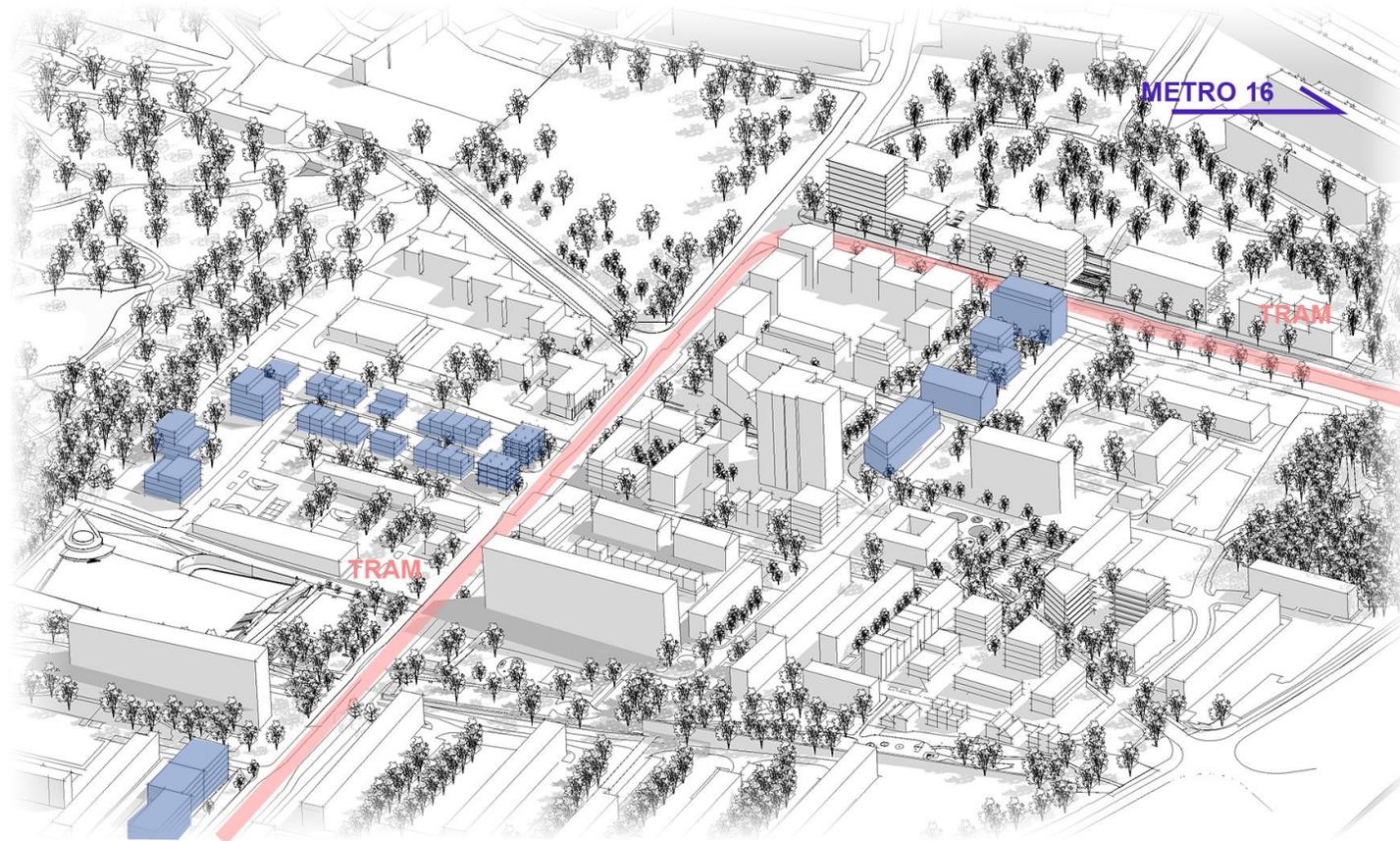
**Faire prendre conscience de  
l'intensité et de la rapidité du  
changement proposé par la Ville et  
l'Etat**

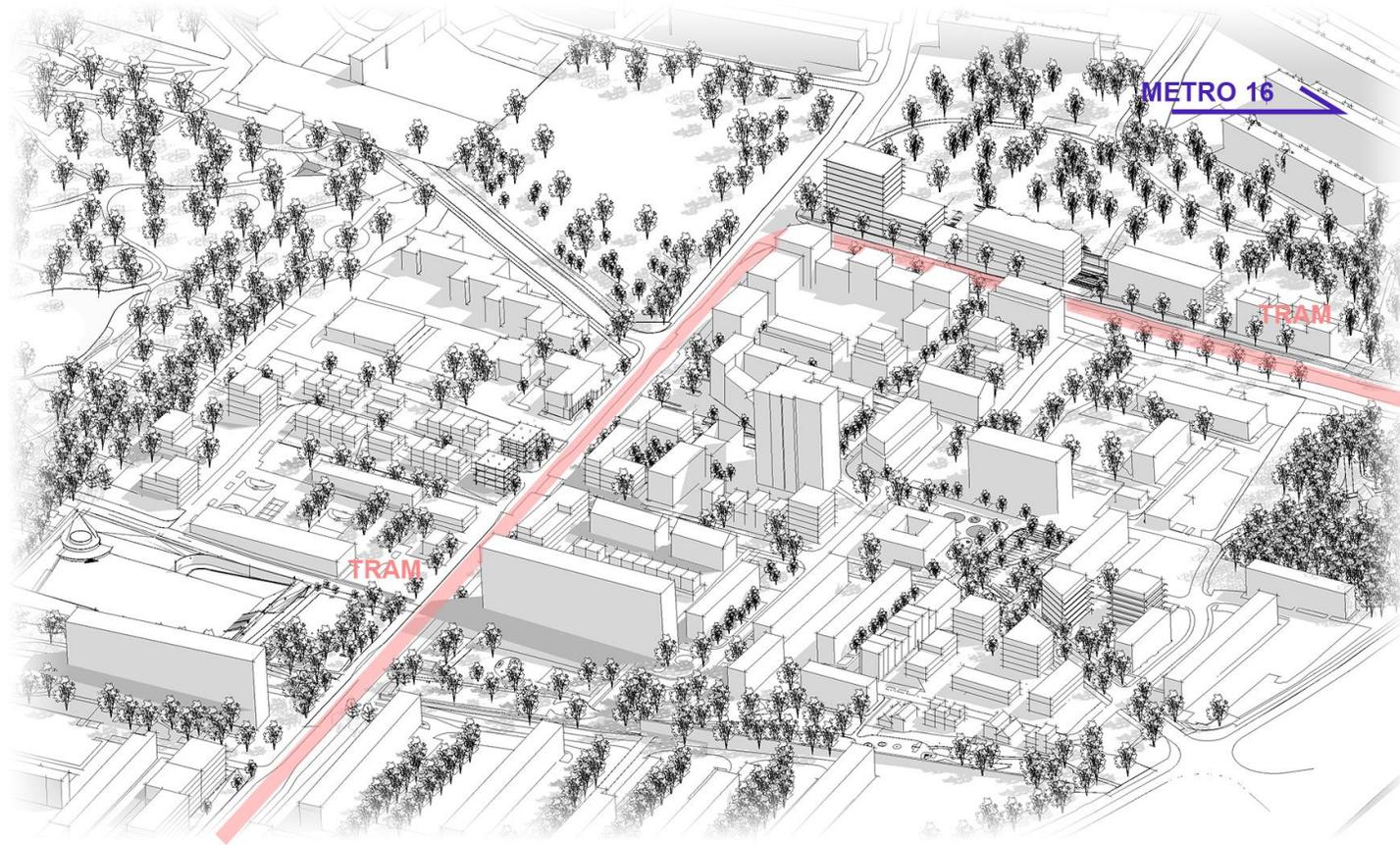












2019



LE PROJET → SECTEUR 1 : LA GESTION DE L'ATTENTE COMME POINT DE DÉPART DE LA RÉGÉNÉRATION URBAINE  
 Travaux d'urgence et scission des bâtiments

**TRAVAUX D'URGENCE**

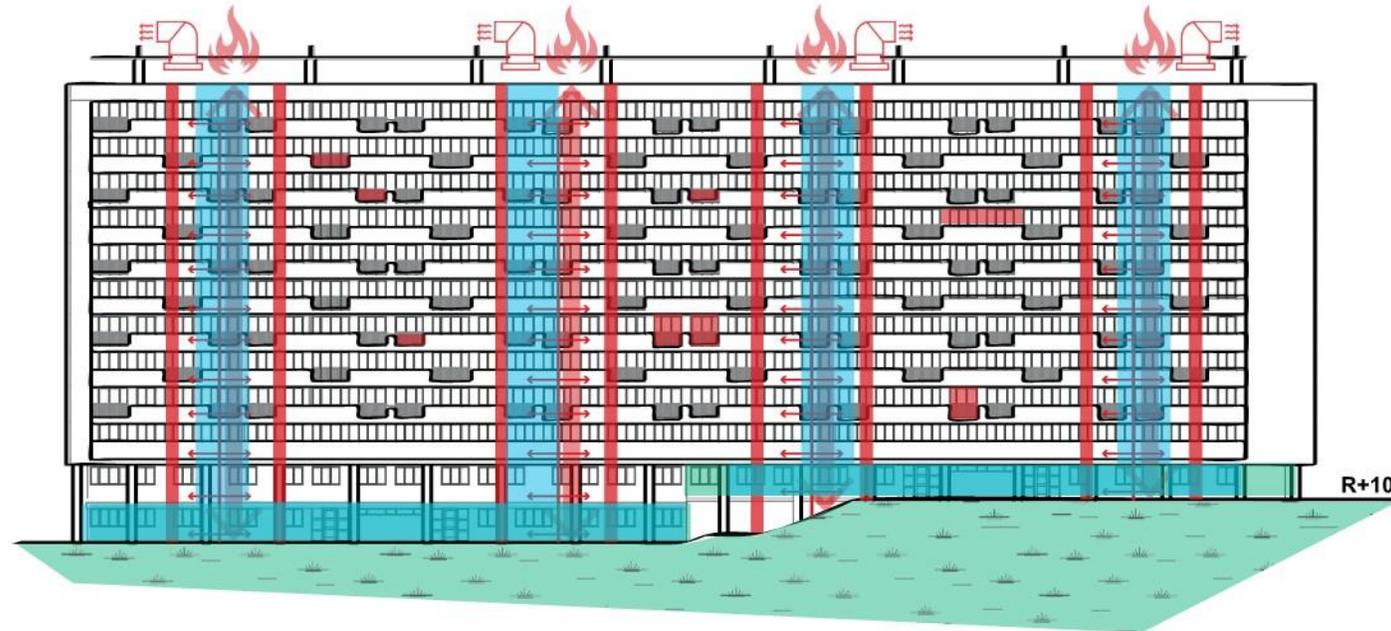
- Colonnes EU
- Chauffage
- Ascenseurs
- Sécurité incendie
- VMC
- Gardes-corps & fenêtres

**TRAVAUX D'ATTENTE**

- Parties communes
- Abords

**REACTIVATION**

- Activités en RdC
- Nourriture urbaine



OSAKI



02020



**SOL**  
ARCHITECTURE  
ET URBANISME

OSAKI



**Aller à Genève et revenir avec une  
nouvelle bataille**

OSAKI

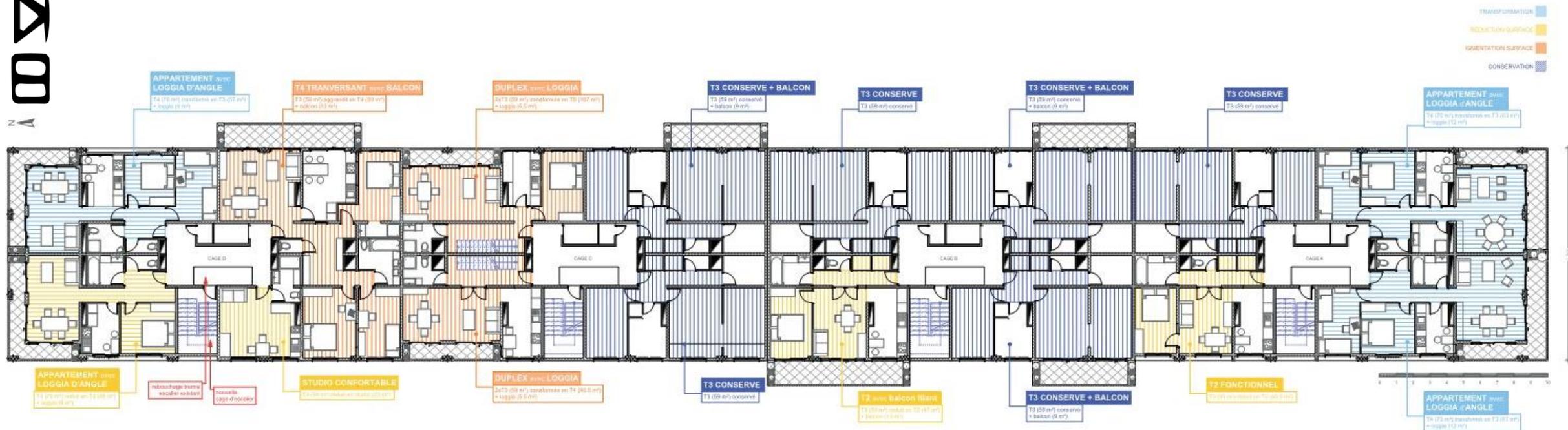






- CHANGER L'IMAGE NÉGATIVE
- DIVERSIFIER L'OFFRE
- ACTIVER LES PIEDS D'IMMEUBLES
- RECHERCHER LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE
- CRÉER UN PARKING
- CONSERVER LA MÉMOIRE
- ÉVITER LE GASPILLAGE LORS DE LA GESTION DE L'ATTENTE

# Le Chêne de rêve



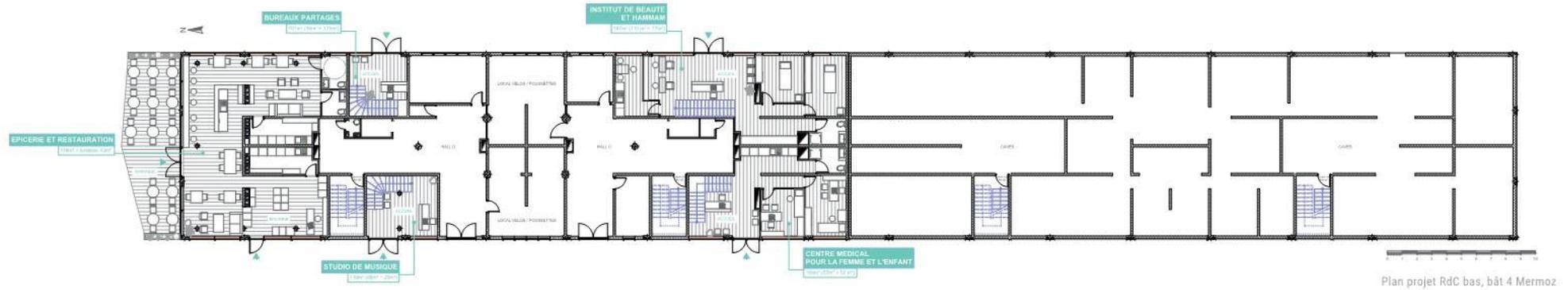
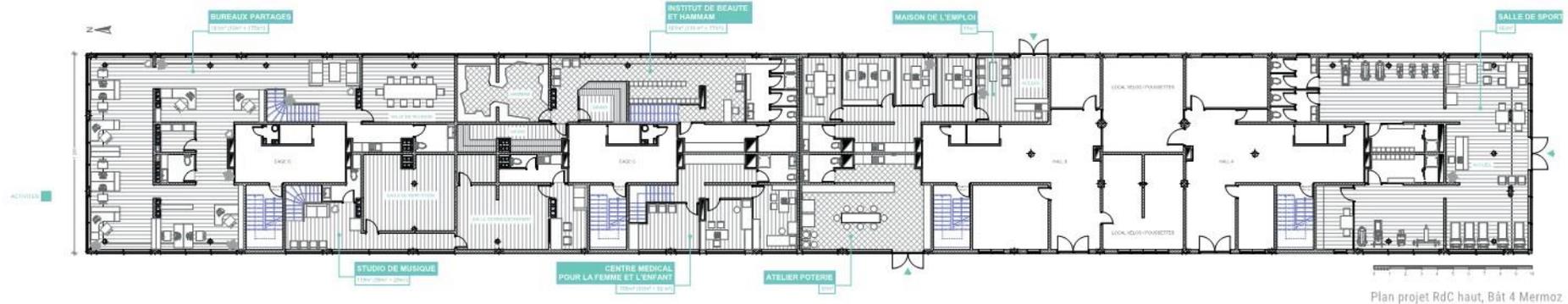
Plan étage courant du projet de réhabilitation du bât 4 Mermoz

• **PISTE 1 : UNE NOUVELLE COPROPRIÉTÉ AVEC DES HABITANTS ACTUELS**

20-30% DE COPROPRIÉTAIRES MAINTENUS  
 AVEC UNE OPÉRATION TIROIR, ACQUISITION DE LOGEMENTS ET COMMERCIALISATION EN DIFFUS DE LOGEMENTS SOCIAUX ET/OU D'APPARTEMENTS EN COPROPRIÉTÉ

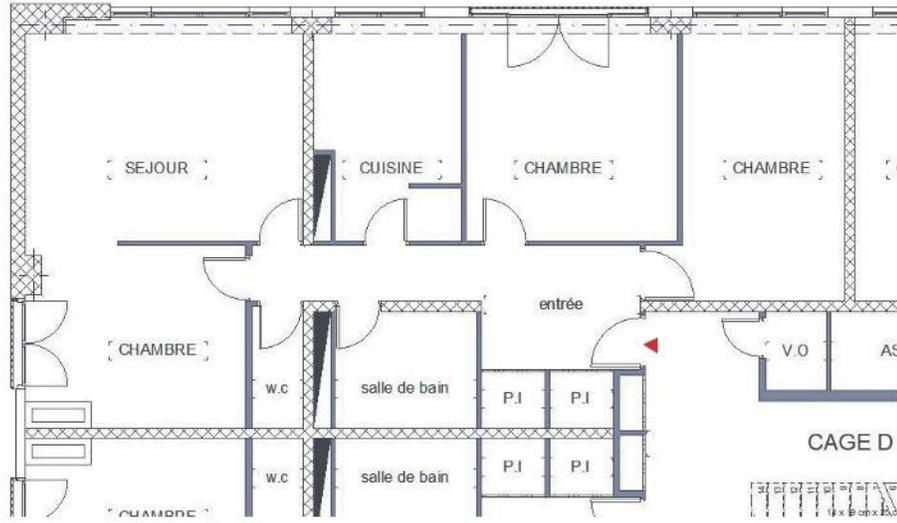
• **PISTE 2 : ACQUISITION-AMÉLIORATION TOTALE**

ACQUISITION, MISE EN SQUELETTE, RÉHABILITATION LOURDE PUIS COMMERCIALISATION ENVIRON 120 LOGEMENTS OU PRODUITS INNOVANTS (RÉSIDENCE SOCIALE, LOGEMENT CO-GÉNÉRATIONNEL, FOYER DE JEUNES TRAVAILLEURS, PENSION DE FAMILLE)



**1000 M<sup>2</sup> SURFACE D'ACTIVITÉS :**

- PÔLE RESTAURATION, ÉPICERIE
- PÔLE SOIN
- PÔLE MÉDICAL,
- BUREAU, INCUBATEUR
- PÔLE AUDIOVISUEL
- PÔLE SPORTS ET LOISIRS



Plan logement d'angle existant, bât 4 Mermoz



Plan logement d'angle après travaux, bât 4 Mermoz



Vue 3D dans un logement d'angle existant, bât 4 Mermoz



Vue 3D dans un logement d'angle après travaux, bât 4 Mermoz



	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 3 bis	Scenario 4
Bat. 1	17 887 905 €	18 071 614 €	29 625 600 €	16 625 600 €	18 071 614 €
Bat. 4	18 773 040 €	18 948 840 €	29 602 800 €	16 602 800 €	29 602 800 €
Bat. 11	20 232 380 €	20 325 935 €	16 018 600 €	9 018 600 €	9 040 600 €
Bat. 12	24 993 280 €	24 903 935 €	30 163 600 €	17 263 600 €	15 592 600 €
	81 886 605 €	82 250 324 €	105 410 600 €	59 510 600 €	72 307 614 €
Nb de logements Etat projet	420	420	602	300	385
Prix par logement	195 000 €		175 100 €		187 811 €
Scenario 1 : Démolition totale des 4 bâtiments + Construction neuve suivant projet urbain (Programme)					
Scenario 2 : Démolition anticipée d'1 cage d'escalier par bâtiment + Démolition totale des 4 bâtiments + Construction neuve suivant projet urbain					
Scenario 3 : Réhabilitation complète des 4 bâtiments					
Scenario 3 bis : Réhabilitation de 1/2 bâtiments					
Scenario 4 : Démolition du bâtiment 1 + Réhabilitation complète du bâtiment 4 + Réhabilitation partielle des bâtiments 11 et 12 (moitié du bâtiment 11 ; moitié du bâtiment					

**C'est très joli mais c'est trop tard!**



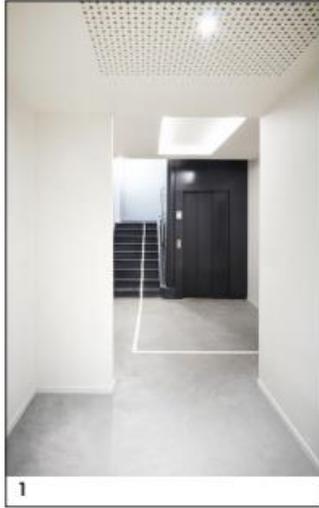
WZKIN

POUNDE  
CUMF ELKO

CARTE

R+10

HALLS D'IMMEUBLE



EMPLACEMENT POUBELLES



LOCAL POUBELLES EN RDC

CAGES D'ESCALIER



ABRI POUBELLES EN EXTÉRIEUR

2020

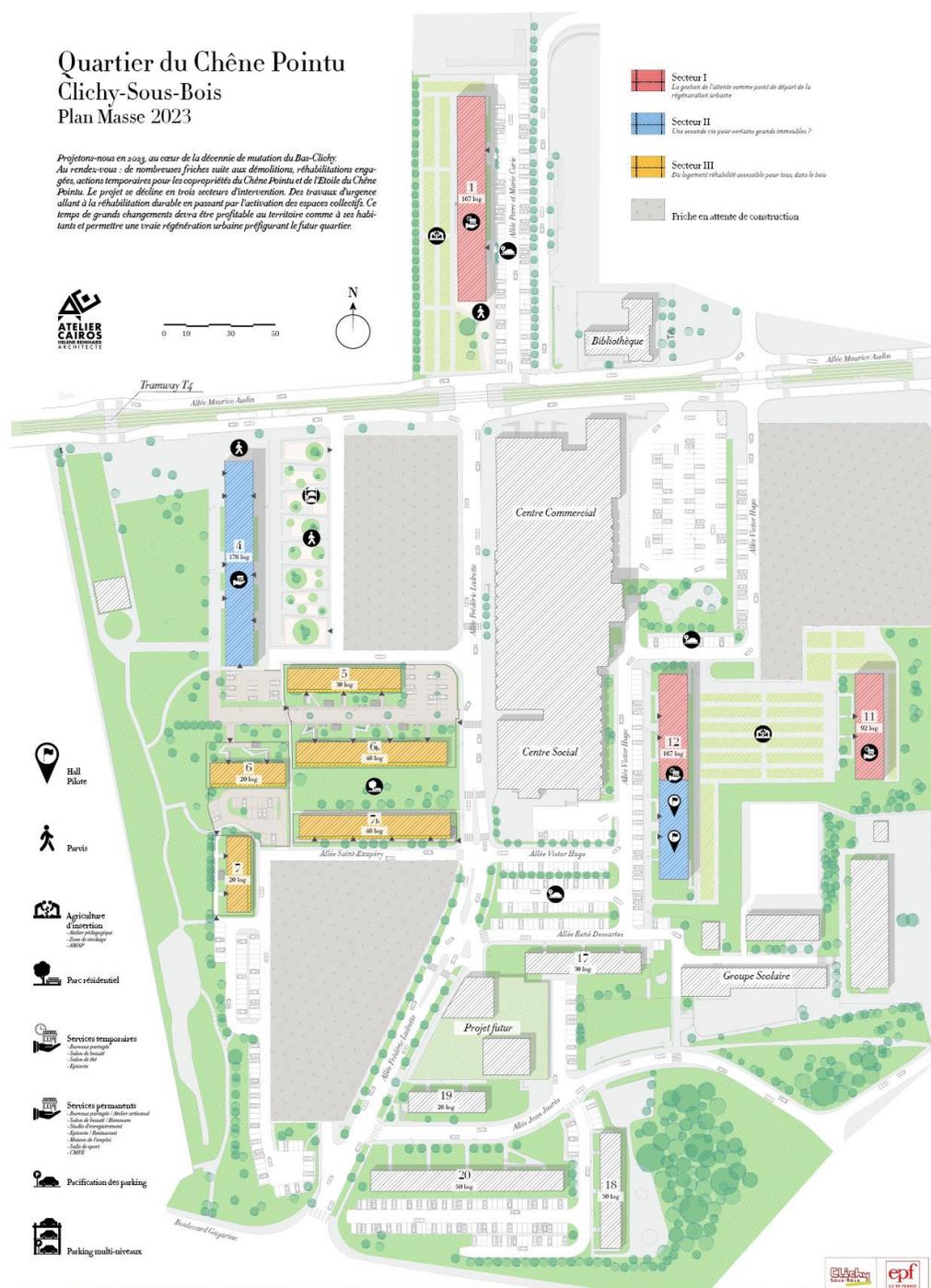
C'est pas l'issue mais c'est le chemin  
qui compte ...

# Quartier du Chêne Pointu Clichy-Sous-Bois Plan Masse 2023

Projetons-nous en 2023, au cœur de la décennie de mutation du Bas-Clichy. Au rendez-vous : de nombreuses friches suite aux démolitions, réhabilitations engagées, actions temporaires pour les copropriétés du Chêne Pointu et de l'Étoile du Chêne Pointu. Le projet se décline en trois secteurs d'intervention. Des travaux d'urgence allant à la réhabilitation durable en passant par l'activation des espaces collectifs. Ce temps de grands changements devra être profitable au territoire comme à ses habitants et permettre une vraie régénération urbaine préfigurant le futur quartier.



- Secteur I  
La gestion de l'existant comme point de départ de la régénération urbaine
- Secteur II  
Une ossature via pour verser les grands immeubles ?
- Secteur III  
Des logements réhabilités accessibles pour tous, dans le bois
- Friche en attente de construction



Hall Pilote

Parvis

Agriculture d'insertion  
- Zones pédagogiques  
- Zones de stockage  
- OMRP

Parc résidentiel

Services temporaires  
- Bureau pontage  
- Centre de travail  
- Salle de séminaire  
- Appart

Services permanents  
- Bureau pontage / Atelier urbain  
- Salle de séminaire / Séminaire  
- Salle de conférence  
- Espace / Restaurant  
- Maison de quartier  
- Salle de sport  
- OMRP

Pacification des parking

Parking multi-niveaux



LE CHÊNE ARTISTIQUE

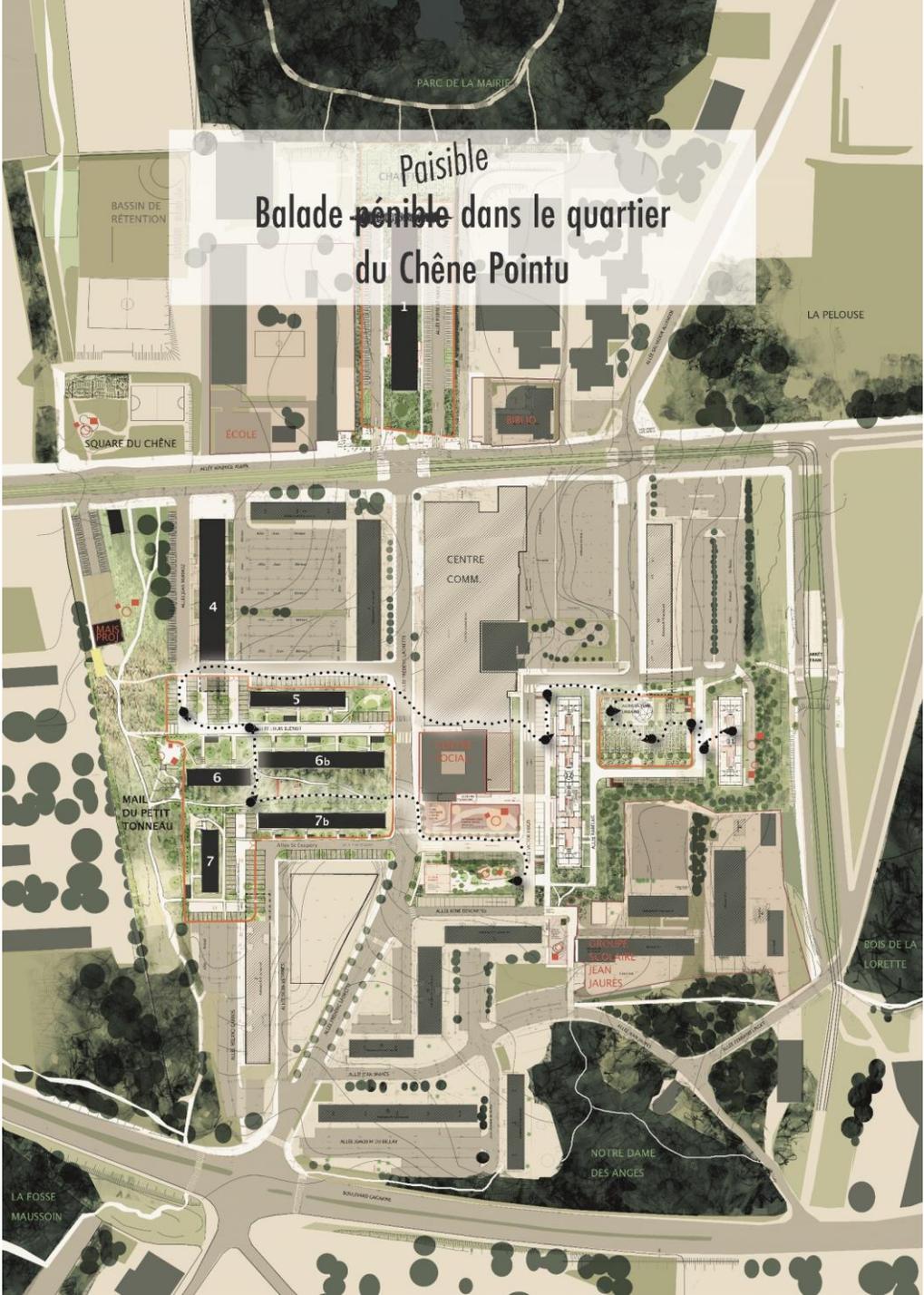


LES REZ-DE-CHAUSSÉE ACTIFS



LE RETOUR DU BOIS HABITÉ

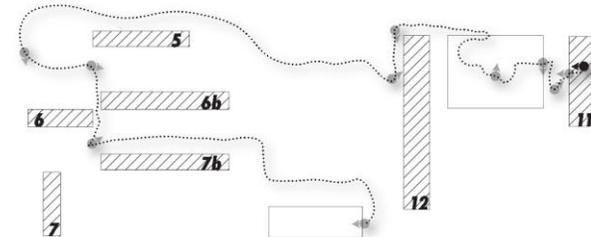




Paisible  
Balade pénible dans le quartier  
du Chêne Pointu

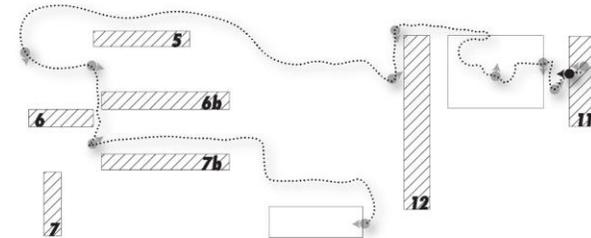


« Moi, ils ont changé ma boîte aux lettres, elle a pas fait un mois ... »



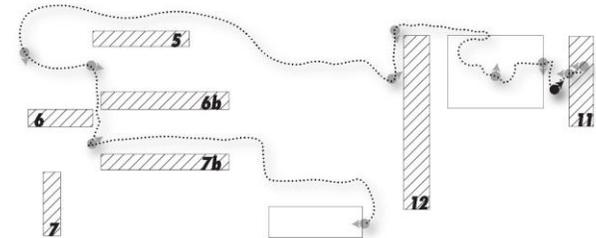


« Ça manque d'espaces de jeux, de rencontre, de jardin, mais accolés pour avoir une surveillance ... »



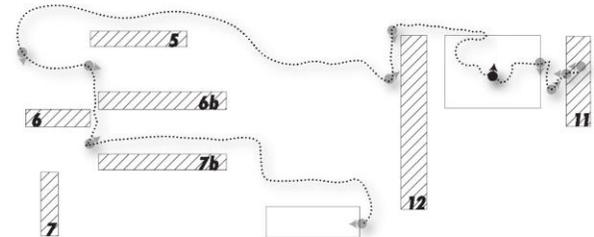


« C'est vrai, s'ils participent aux travaux ça les sensibilisent,  
et puis ils n'iront pas détruire ce qu'ils ont construit ... »



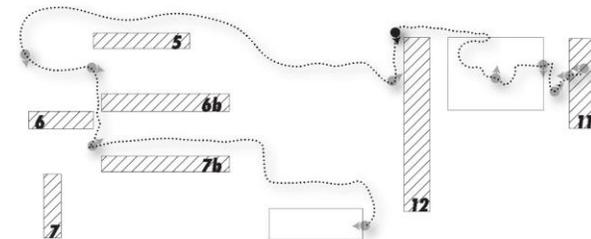


« Quand on voit les enfants qui stagnent dans le hall,  
moi je dis pourquoi pas un atelier agricole ... »



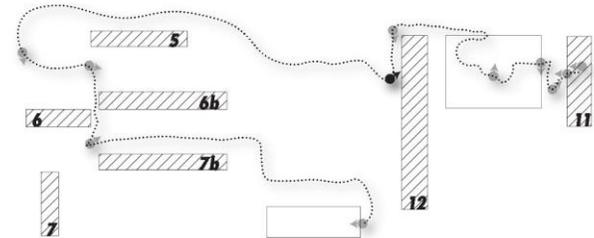


« Si on pouvait avoir des clubs pour femmes au foyer,  
ou des asso' pour enfants, ça serait bien ... »



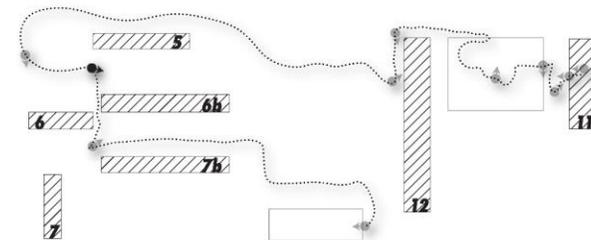


« Quand on invite la famille et qu'ils passent par là et voient ça, moi j'ai honte ... »



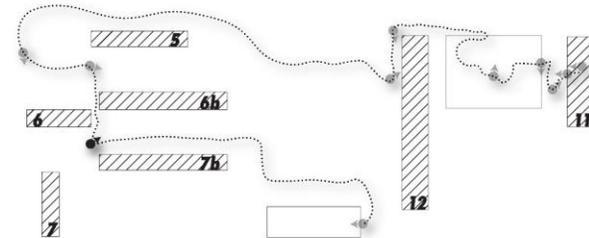


« C'est dangereux pour les enfants qui jouent dehors,  
les voitures elles passent à fond juste à côté ... »





« Moi je passe toujours par là, j'ai la flemme de faire tout le tour ... »

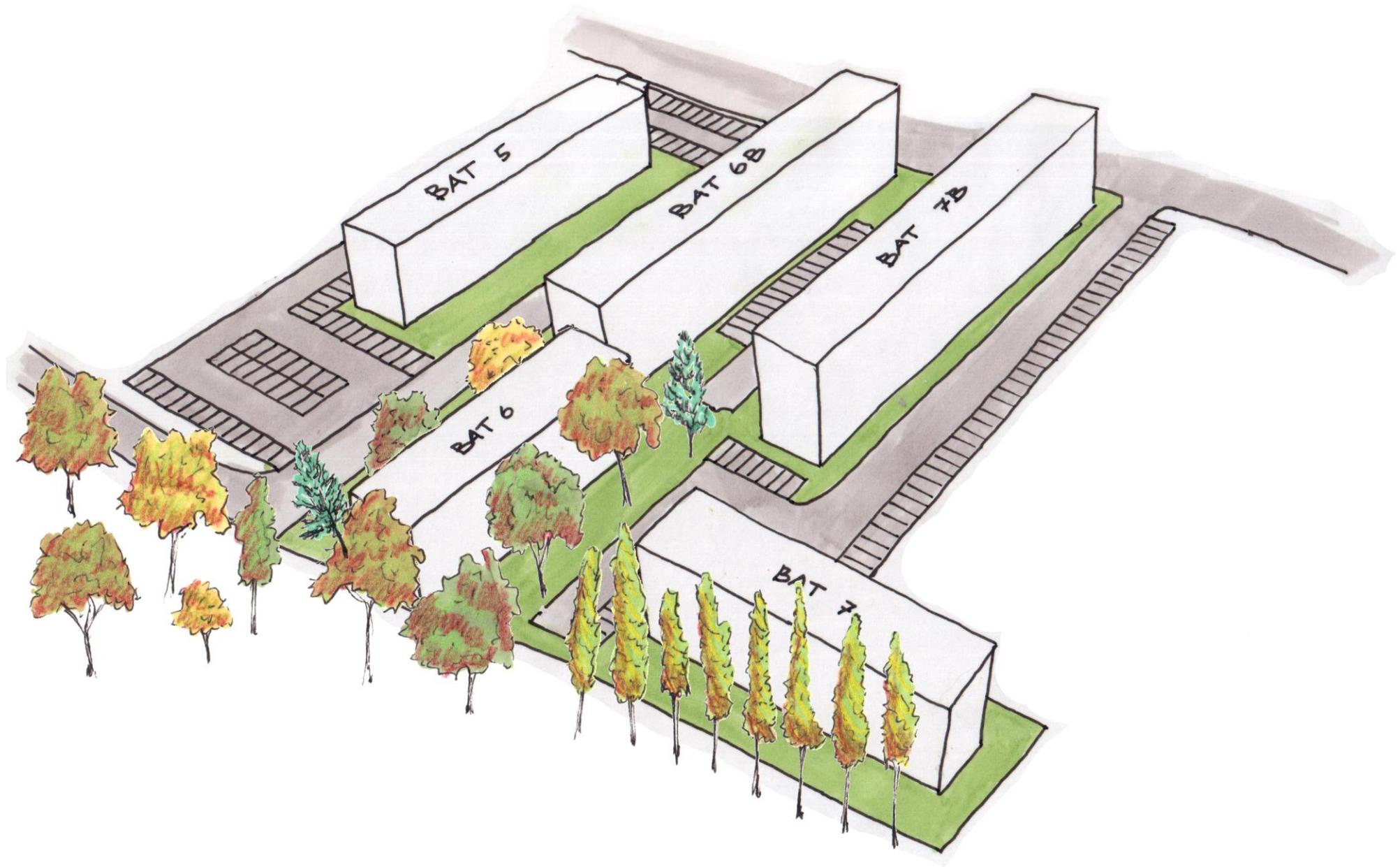


OBJECTIFS GLOBAUX	OBJECTIFS SPECIFIQUES	RESULTATS ATTENDUS	ACTIONS	BATIMENTS R+10 + ABORDS
PREVENIR L'INSECURITE ET ATTENUER LES CONFLITS (AMELIORER CADRE DE VIE)	favoriser une surveillance "naturelle" en favorisant le sentiment d'appartenance des habitants au quartier, à leur bâtiment	Réduction des invivités Réduction des objets		Impliquer les habitants dans les travaux (ex : réaliser fresque murale/ hall)
	Empêcher la captation des espaces communs (type hall, pieds d'immeuble, locaux rdc)	Diminution du sentiment d'insécurité des habitants Le nombre de dégradations baisse fortement Le budget consacré à la réparation diminue Les femmes et les enfants s'approprient plus les espaces communs, y restent.		rendre visible les entrées des bâtiments en les mutualisant quand cela est possible Condenser l'un des accès de certains halls pour qu'ils ne soient plus traversants  Condensation des accès intérieurs aux caves  travaux de transformation des locaux vacants/appartements en rdc en locaux d'activité
	limiter l'effet labyrinthe des lieux (abords, halls)	Le sentiment de désorientation et de gêne vis-à-vis des invivités diminue L'entretien est facilité Les équipes d'entretien peuvent consacrer du temps à d'autres tâches		Condenser l'un des accès de certains halls pour qu'ils ne soient plus traversants rendre visible les entrées des bâtiments en les mutualisant quand cela est possible améliorer la signalétique pour renvoyer un sentiment de maîtrise des espaces
	favoriser le sentiment de confort et de savoir des espaces publics/communs la nuit	Le nombre d'habitants qui osent sortir la nuit en sécurité augmente.		améliorer éclairage rues, abords bâtiments, halls
	signifier la limite entre espace public et privé pour protéger les pieds d'immeubles			créer des espaces tampons végétalisés qualifiés entre les rdc et l'espace public intégrer en priorité les hab des Rdc qui subissent le plus de nuisances
	pacifier les espaces de parking		plan d'enlèvement voitures épaves	Résidentialiser ou créer limite claire "convivable" entre espace public et abords/parking/bât Quelle ?
	Renforcer l'animation dans l'espace public en orientant des modes de déplacements pour enrichir fréquentation et renforcer les liens entre les habitants et aussi avec les quartiers voisins			travaux de transformation des locaux vacants/appartements en rdc en locaux d'activité
REDRESSER LA SITUATION FINANCIERE DES COPROPRIETES	Réduire les charges des copropriétaires			travaux chauffage
	Rétrocéder du foncier			
	Rachat par l'OPRF d'appartements			

2021

# Enjeu voiture pour sauver des immeubles





**OK, et maintenant qu'est-ce qu'on  
fait vraiment!**





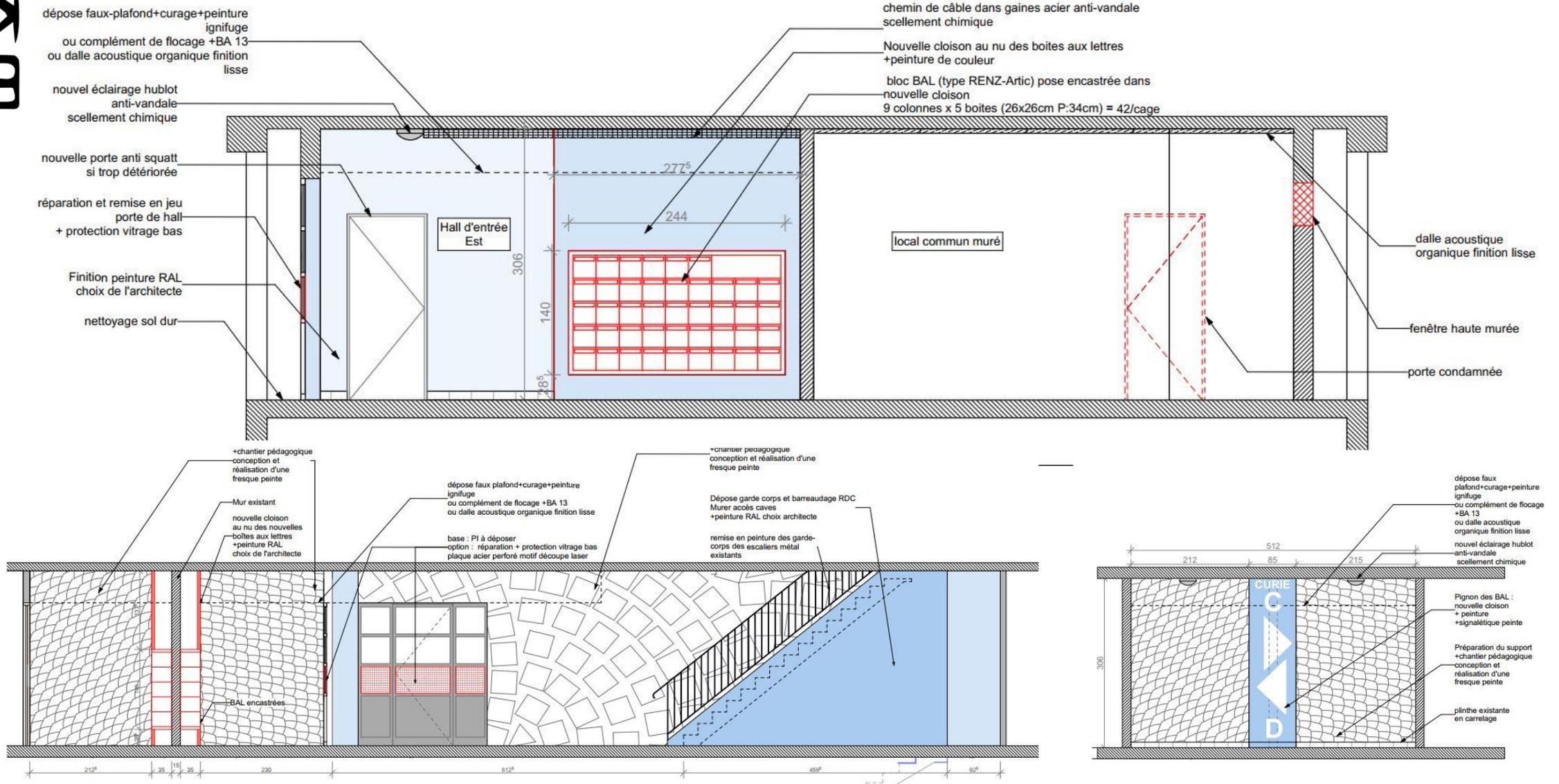
# Travaux extérieurs (façades, accès) B1, 4, 11, 12

B4 Mermoz, Façade Ouest projet (extrait permis de construire)

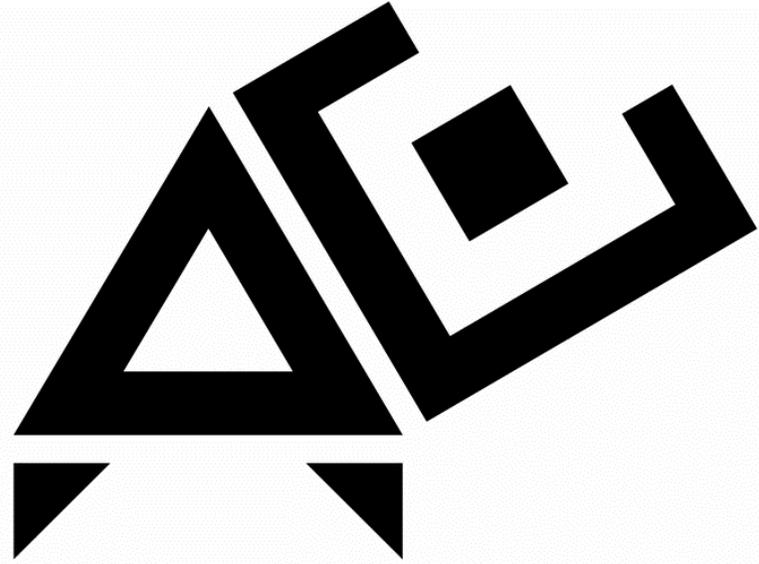


# Travaux halls B1, 4, 11, 12

Coupes de principe : rénovation des halls/cages d'escaliers



OSAKI



**SOL**



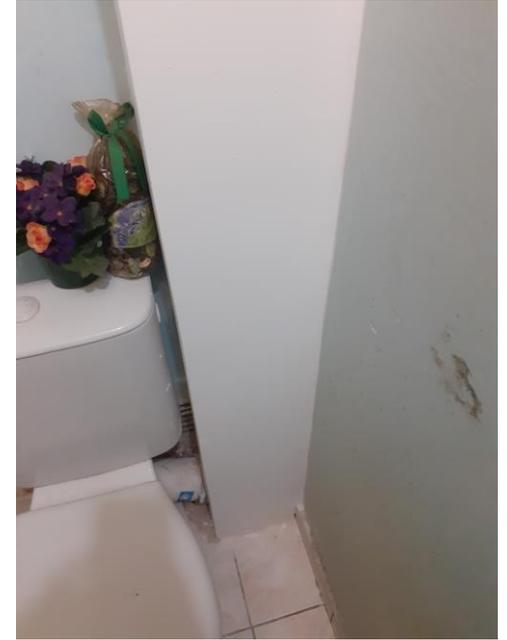
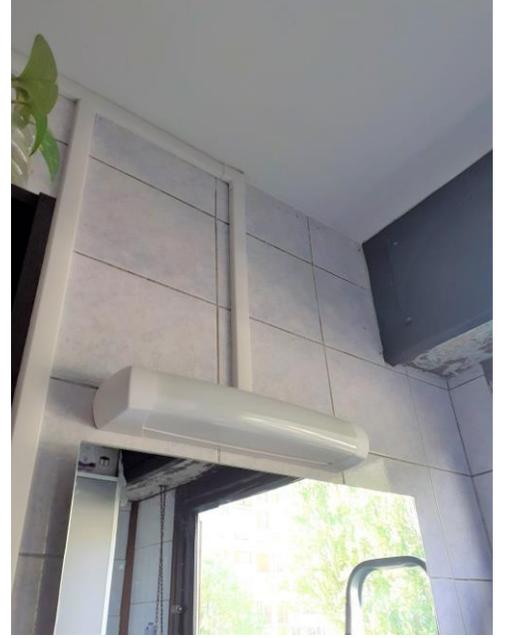
**ARCHITECTURE  
ET URBANISME**

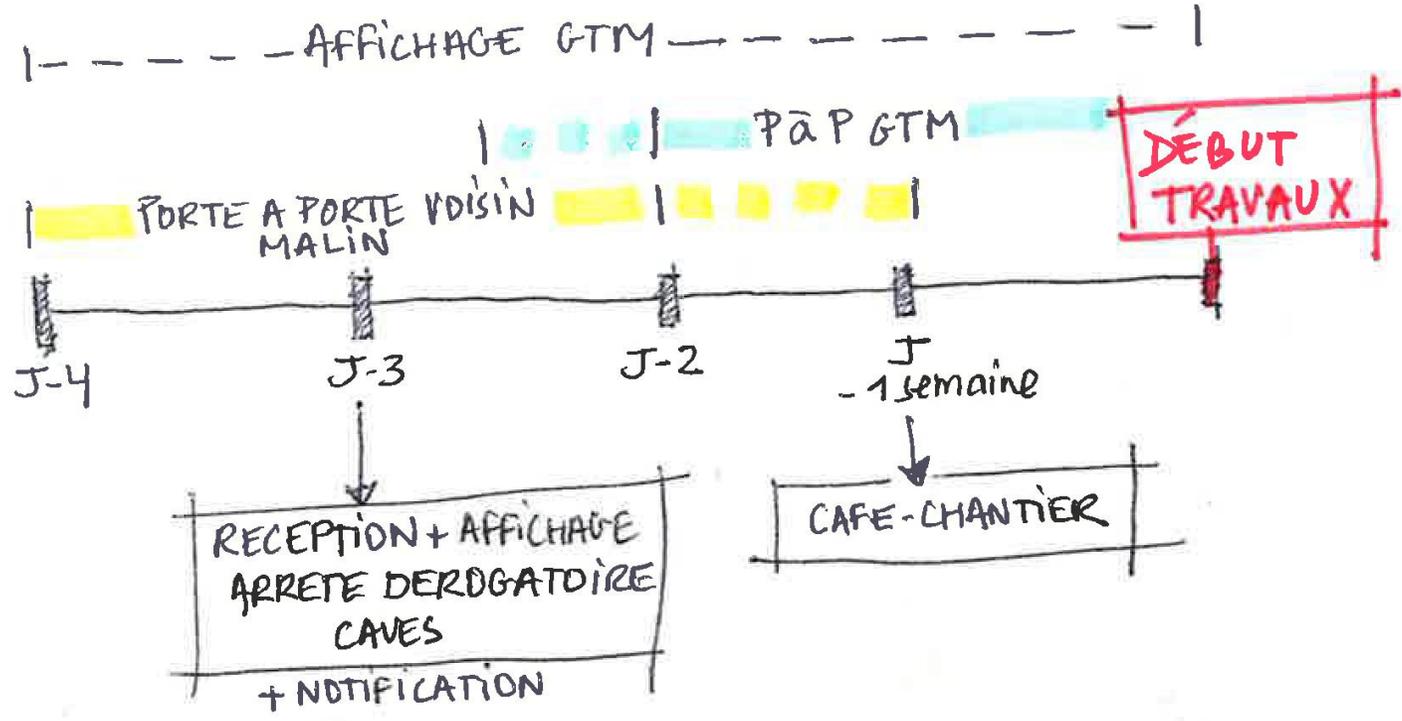
2022

**Des travaux pas fun mais qui font du  
bien**



OSKIN





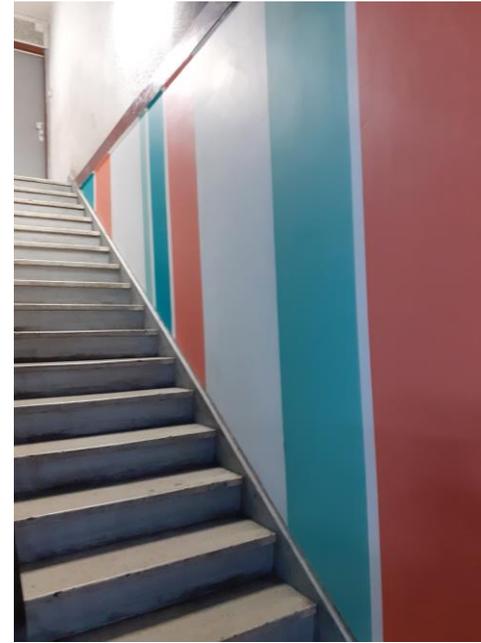
RETRO PLANNING AVANT TRAVAUX





# Ateliers Fresques dans les halls B8, 10, 3

Atelier au B8 et B10 déjà réalisés, prochain atelier le 15 juin au B3 !



2023



Et les couleurs, pour rêver un peu





MINI



MINI





		SCENARIO 1 - CHAUFFAGE PAC & ECS PAC (COLLECTIF)				SCENARIO 2 - CHAUFFAGE ELEC (ind) & ECS PAC (collectif) MIXTE				SCENARIO 3 - CHAUFFAGE & ECS GAZ (COLLECTIF)									
		B6 (20 lgts)	B17 (30 lgts)	B19 (20 lgts)	B20 (50 lgts)	B6 (20 lgts)	B17 (30 lgts)	B19 (20 lgts)	B20 (50 lgts)	BASE				avec solaire thermique					
										B6 (20 lgts)	B17 (30 lgts)	B19 (20 lgts)	B20 (50 lgts)	B6 (20 lgts)	B17 (30 lgts)	B19 (20 lgts)	B20 (50 lgts)		
OBJECTIFS Maintenir durablement les R+4	Réduire les charges (frais annuel avec maintenance)			Prix énergétique : 408€ Maintenance : 100€ TOTAL : 508 €				Prix énergétique : 756€ Maintenance : 100€ TOTAL : 856 €				Prix énergétique : 886€ Maintenance : 75€ TOTAL : 961€				Prix énergétique : 756€ Maintenance : 150€ TOTAL : 906 €			
		Coefficient	3	/10 10				/10 0				/10 0				/10 0			
	Individualiser			Individualisation à l'échelle du bâtiment				Individualisation à l'échelle du logement et du bâtiment				Individualisation à l'échelle du bâtiment				Individualisation à l'échelle du bâtiment			
		Coefficient	3	/10 3				/10 5				/10 3				/10 3			
	Attractivité des copropriétés	Etiquette énergétique		Etiquette énergétique (B17): B				Etiquette énergétique (B17): E				Etiquette énergétique (B17): C				Etiquette énergétique (B17): B			
		Coefficient	2	/10 8				/10 4				/10 6				/10 8			
		Etiquette GES		Etiquette GES (B17): A				Etiquette GES (B17): B				Etiquette GES (B17): C				Etiquette GES (B17): C			
		Coefficient	2	/10 10				/10 8				/10 6				/10 6			
		Qualité architecturale		- Intégration de la PAC - Toiture = vue sur équipements technique peu esthétique ; Locaux en pignons = intégration archi + emprise espace ext				- Intégration de la PAC - Goulottes plastique dans les logements				Commentaire				Commentaire			
		Coefficient	1	/10 6				/10 6				/10 7				/10 5			
	Assurer 30 ans de vie sup. aux bâtiments	Confort habitant		Chaleur douce radiateur				Radiateur électrique = Assèchement de l'air				Chaleur douce radiateur				Chaleur douce radiateur			
		Coefficient	1	/10 10				/10 8				/10 10				/10 10			
		Durée de vie des équipements (réparabilité & renouvellement)		15/20 ans, peu de retour d'expérience sur les nouvelles PAC				15/20 ans? Peu de retour d'expérience et 15 ans pour les radiateurs électriques				20 à 25 ans et plus selon entretien Mais évolution de la réglementation sur le gaz?				15 à 20 ans et plus selon entretien Mais évolution de la réglementation sur le gaz? Pertes importante des performances des panneaux après 15 ans			
		Coefficient	3	/10 6				/10 6				/10 7				/10 6			
		Maîtrise de la maintenance		Maintenance collective des équipements (compliqué si PAC en toiture)				Maintenance collective des équipements (compliqué si PAC en toiture)				Maintenance collective des équipements				B20 - très compliqué car beaucoup de panneaux			
		Coefficient	2	/10 7				/10 7				/10 9				/10 4			
TOTAL	Réversibilité vers RCU		Possible car production collective (conservation des colonnes chauffage / ECS et des réseaux en logement)				Nécessité de changer les terminaux de chauffage pour passer en RCU + réinstaller colonnes collectives de chauffage + créer réseau chauffage en logement				Possible car production collective (conservation des colonnes chauffage / ECS et des réseaux en logement)				Possible car production collective (conservation des colonnes chauffage / ECS et des réseaux en logement)				
	Coefficient	1	/10 10				/10 5				/10 10				/10 10				
				/10 7,388888889				/10 5				/10 5,5				/10 4,888888889			
		Coefficient	3																
FAISABILITE TECHNIQUE ET ECONOMIQUE DES SCENARIOS	Coûts	Coût des équipements		Installation et équipements estimés entre 11900 € et 14400 € par logement				Installation et équipements estimés entre 5800 € et 7300 € par logement				Installation et équipements estimés entre 8900 € et 11400 € par logement				Installation et équipements estimés entre 11400 € et 13900 € par logement			
		Coefficient	1	/10 5				/10 8				/10 6				/10 5			
		Reprise de la structure Faisabilité et coûts		Commentaire				Commentaire				Commentaire				Commentaire			
		Coefficient	1	/10 6				/10 6				/10 4				/10 4			
		Amiante en milieu occupé Faisabilité et coûts		Commentaire				Commentaire				Commentaire				Commentaire			
		Coefficient	1	/10 8				/10 10				/10 8				/10 8			
	Coût des travaux induits		Commentaire				Commentaire				Commentaire				Commentaire				
	Coefficient	2	/10 8				/10 8				/10 8				/10 8				
	Autre	Travaux en logements Impacts & acceptation		Réseaux chauffage à créer en logement				Radiateurs électriques à installer en logement				Réseaux chauffage à créer en logement				Réseaux chauffage à créer en logement			
Coefficient		4	/10 8				/10 8				/10 8				/10 8				
Nota - Avis de l'ABF		Attention avis ABF variante avec locaux techniques en pignons				Commentaire				Commentaire				Commentaire					



02020



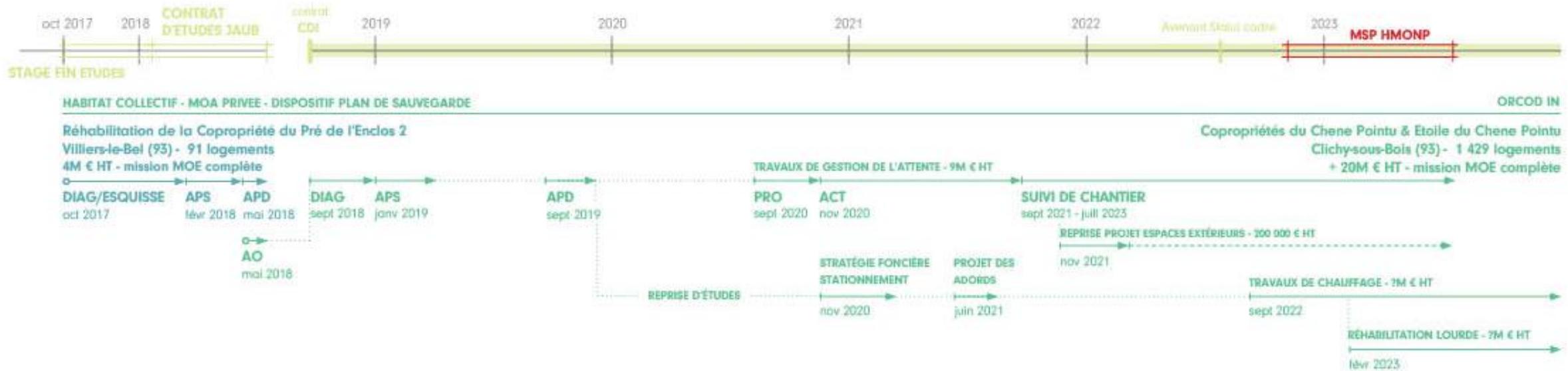
OSAKI





02020





HABITAT COLLECTIF - MOA PRIVÉE - DISPOSITIF PLAN DE SAUVEGARDE

ORCOD IN

Régénération de la Copropriété du Pré de l'Enclos 2  
Villiers-le-Bel (93) - 91 logements  
4M € HT - mission MOE complète

Copropriétés du Chêne Pointu & Étoile du Chêne Pointu  
Clichy-sous-Bois (93) - 1 429 logements  
+ 20M € HT - mission MOE complète

DIAG/ESQUISSE  
oct 2017

APS  
févr 2018

APD  
mai 2018

DIAG  
sept 2018

APS  
janv 2019

APD  
sept 2019

TRAVAUX DE GESTION DE L'ATTENTE - 9M € HT

PRO  
sept 2020

ACT  
nov 2020

SUIVI DE CHANTIER  
sept 2021 - juill 2023

REPRISE PROJÉT ESPACES EXTÉRIEURS - 200 000 € HT

nov 2021

STRATÉGIE FONCIÈRE  
STATIONNEMENT

nov 2020

PROJÉT DES  
ADOROS

juin 2021

TRAVAUX DE CHAUFFAGE - 7M € HT

sept 2022

RÉHABILITATION LOURDE - 7M € HT

févr 2023

À suivre jusqu'en ....  
2028

**Merci de votre attention**