

Réhabilitation de la cité cheminote

par joel muller / (1) 2023-03-14 00:00:00 / France / ⊚ 8 / | FR



Adresse: 2, rue Villevaudé 77500 CHELLES, France

Année d'engagement du projet : 2019 Année d'achèvement du projet : 2030



38 000 000 €

Proposé par :





CARTE D'IDENTITÉ

Créée en 1921 par la compagnie des chemins de fer de l'Est dans le cadre de la construction de la gare de triage de Vaires-sur-Marne, la cité Cheminote est un quartier emblématique appartenant au patrimoine et à l'identité des villes de Chelles et Brou-sur-Chantereine. En 1936, elle offre 653 logements et 109 chambres pour célibataires

La cité dans son ensemble compte plus de 1000 logements, des espaces verts en coeur d'ilot et de nombreux jardins privés. Si les premiers pavillons de la cité datent des années 1920, de nombreuses démolitions dues aux bombardements de la Seconde Guerre Mondiale conduisent dès 1948 à la reconstruction de pavillons en pierre meulière.

Elle est aujourd'hui la propriété de la Société Anonyme d'HLM « ICF Habitat la Sablière » et compte 552 logements répartis en 315 habitations en pavillons.

ICF Habitat La Sablière, les villes de Chelles et de Brou-sur-Chantereine ont lancé une concertation en vue de la requalification de la cité cheminote en 2019. Elle bénéficie donc depuis 2020, d'un programme de renouvellement urbain qui vise à améliorer la qualité de vie des locataires, apporter une plus grande fluidité entre les quartiers, proposer de nouveaux logements et services.

Le caractère patrimonial du quartier, témoin d'une histoire sociale, est une évidence. La réhabilitation de la cité cheminote doit permettre de valoriser et préserver ce patrimoine historique. L'attachement de la population à son quartier est également patent.

La qualité paysagère des ensembles pavillonnaires constitue, en outre, un gage de qualité dans le quartier. L'esprit village est présent et à préserver, et la cité cheminote offre une qualité de vie résidentielle marquée. Les typologies architecturales sont très variées au sein de la cité cheminote ; elles attestent des évolutions passées, reconstructions, rénovations, densifications du tissu urbain engagées depuis la création de la cité en 1926.

Inscrit dans un projet global et ambitieux de renouvellement patrimonial (avec la démolition de 329 en vue de créer 526 nouveaux logements) le programme d'intervention prend en compte chaque typologie bâtie, en fonction de ses caractéristiques.

L'opération comprend deux grands axes :

- 1. La réhabilitation de l'ensemble des pavillons ;
- 2. La recomposition du quartier Arcades fleuries à Chelles.

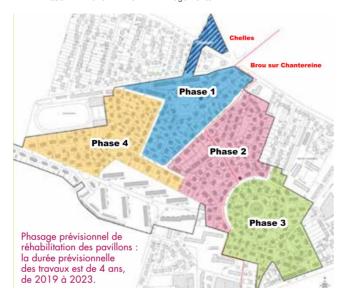
La réhabilitation des 552 pavillons construits dans les années 1920, 1948 et 1985

Points forts :

- 4 années de réhabilitation réparties en 4 phases.
- 67 K€ investis en moyenne par logement.
- Un programme commun pour les pavillons + 3 options complémentaires selon les années de construction.
- Une ambition en matière d'économie circulaire
- Une attention portée à la concertation et l'accompagnement social
- Un livre mémoire qui raconte l'histoire de la Cité

Déroulé :

- Phase 1 achevée en 2021 : 145 logements réhabilités
- Phase 2 lancée en 2022 : 144 logements en cours de réhabilitation.
- Phase 3 mi 2022 mi 2023 : 147 logements
- Phase 4 fin 2023 fin 2024 : 114 logements



Programme

Logements

Etat d'avancement du projet

Operationelle

Type de procédure

Autres

Crédits photo

TERRITOIRE

Zone climatique

[Cfb] Océanique hiver tempéré, été chaud, pas de saison sèche

CHIFFRES CLÉS

Nombre de logements

Nombre de logements : 1 212

Détail subventions (€ HT)

Lauréat de l'APP Fonds friches portée par la préfecture de Seine et Marne.

Le coût de 38 millions d'euros correspond au budget des travaux de réhabilitation des pavillons.

GOUVERNANCE

Porteur de projet

Nom: ICF HABITAT LA SABLIERE

Type: Autre

Description générale :

Maitre d'ouvrage et aménageur

Pilotage projet

Description:

Pour la réhabilitation :

- o MAÎTRE D'OUVRAGE et AMENAGEUR : ICF Habitat La Sablière
- MAÎTRE D'OEUVRE : Architectes : AIP
- Bureau d'études : THERMI-CLIM (études thermiques et fluides), AIP ING (économie de la construction)
- ENTREPRISE GÉNÉRALE : GCC
- PARTENAIRES: Mairie de Chelles, Mairie de Brou-sur-Chantereine, Communauté d'Agglomération Paris, Vallée de la Marne, Amicales des locataires de Brou, Chelles et Vaires (ADLBCV).

Pour le renouvellement du quartier des Arcades :

- PROJET GLOBAL MAÎTRE D'OUVRAGE AMENAGEUR : ICF Habitat La Sablière
- MOEU Urbaniste : Atelier Choiseul Paysagiste : Inuits VRD : Ingetec
- o AMO montage opérationnel : Viviane PENET Conseil
- AMO Economie circulaire : Neo-Eco
- 。 AMO Développement durable : Vizea
- o MOA des Espaces publics : Ville de Chelles et Communauté d'Agglomération Paris Vallée de la Marne, MOUS relogement Cabinet Lefrene
- Amicales des locataires

CADRE DE VIE

Inclusion sociale et sécurité

L'association Pépins production est lauréate de l'Appel à Manifestation lancé par La Sablière pour co-construire une pépinière cheminote installée au 2 rue des Coudreaux, qui propose tout au long de l'année des animations hebdomadaires pour les bénévoles de tous âges. La pépinière cheminote est un lieu ouvert à l'ensemble des associations et services aux habitants pour proposer des activités qui fédèrent.

Le soutien de la Ville de Chelles permet d'accueillir chaque semaine les périscolaires et les scolaires des établissements Arcades Fleuries et Lise London. Des portes ouvertes se tiennent tous les mercredis et samedis pour tous nos locataires avec des animations diverses. Le programme dense illustre bien tous les efforts fournis par la Sablière en faveur de la cohésion sociale.

MOBILITE

Strategie mobilité

- Maintien d'une offre performante de transports en commun (TCSP à l'étude par la collectivité) ;
- Mise en place d'un réseau cyclable et de locaux vélos.

NUMÉRIQUE

SOLUTIONS

Maquette BIM

Description:

Réhabiliter les 552 logements de la Cité cheminote implique de tenir compte de trois époques de constructions différentes et nécessite donc de mettre en place trois programmes de travaux avec des matériaux et des teintes spécifiques. Pour piloter ce projet qui va s'étaller de l'été 2020 à la fin 2024, les équipes ont opté pour une maquette BIM simplifiée et accessible à toutes les entreprises. L'idée est de faciliter l'accès à des données fiables et à jour pour tous. Même les novices peuvent accéder à la maquette recollée et connaître les travaux effectués, les équipements remplacés, la réception et les levées de réserves, etc.





BIODIVERSITE

Biodiversité et milieux naturels

- Espaces publics inclusifs, perméables (noues) et intensément plantés ;
- Renforcement de la biodiversité tant à l'échelle publique que privée.

BATIMENTS

Batiments

Compte-tenu de la diversité des typologies de pavillons, le programme de travaux varie en fonction des années de construction.

67 000€ ont été investit en moyenne par logement, pour des économies sur les charges après travaux entre 19 et 120€ par an.

3 équipes opérationnelles sont mobilisées pour les 3 typologies de pavillons. Pendant les travaux, les contraintes sont limitées au maximum et plusieurs dispositifs garantissent un dialogue continu avec les locataires.

A l'issue des travaux, les bâtiments originellement avec une étiquette énergétique G, F ou E sont passés à une étiquette D ou C.

Un programme commun

- Révision ou réfection de la toiture, traitement parasitaire des charpentes ;
- Remplacement ou réparation de la gouttière et des descentes d'eaux pluviales ;
- Isolation des façades par l'extérieur (pavillons 1920 et 1948) ;
- Isolation des combles ;
- Installation d'une VMC hygroréglable ;
- Installation d'une chaudière gaz à condensation ;
- Mise aux normes électriques ;
- Prose d'une aide à la montée des marches selon les besoins ;
- Remplacement de la sonnette ;
- Remplacement des portillons, portails et boîtes aux lettres.

Des travaux spécifiques

Pavillons de 1920 :

- Remplacement de la marquise ;
- Pose de robinets thermostatiques et calorifugeage des alimentations ;
- Isolation des planchers hauts des caves ;
- Pose de volets roulants.

Pavillons de 1948 :

- Parement pierre en façade suite à l'isolation par l'extérieur pour conserver l'aspect d'originale ;
- Réfection des pièces humides et remplacement des équipements sanitaires ;
- · Remplacement des radiateurs ;
- Réfection des canalisations d'alimentation en eau, gaz et eaux usées.

Pavillons de 1985 :

- Isolation des planchers hauts des garages ;
- Recoupement des combles ;
- Remplacement des volets battants.

De nouvelles demandes prises en compte

Suite aux études techniques et aux besoins exprimés par les habitants, certains travaux ont pu être ajoutés au programme initial comme :

- Le remplacement des portillons, portails et boîtes aux lettres ;
- La pose d'une aide à la montée de marche pour les personnes âgées, selon les besoins ;
- Le remplacement des équipements sanitaires dans les pavillons de 1948 (en cas de nécessité pour les pavillons de 1920 et 1985) ;
- Le remplacement d'éléments spécifiques à certains pavillons (marquises, persiennes, etc.).

ECONOMIE CIRCULAIRE

Réemploi (même usage) / Réutilisation (changement d'usage)

Lots concernés par le réemploi / la réutilisation de matériaux :

- Couverture
- Menuiseries Extérieures
- Isolation

Matériau(x), équipement(s) et produit(s) réemployés ou réutilisés :

Valorisation des tuiles :

- Transformation en graves recyclées
- Sortie de 200 tonnes de gravats du statut de déchets
- o Gain sur coût d'élimination et coût collecte

Recyclage des menuiseries :

- o Démantèlement 23 t de fenêtres
- o 10 tonnes de verre recyclées, 7,5 tonnes de PVC recyclés et 0,6 tonne de bois réutilisées
- 411 heures d'insertion

Le polystyrène :

o Projet européen Polystyrene loop

Economie sociale et solidaire

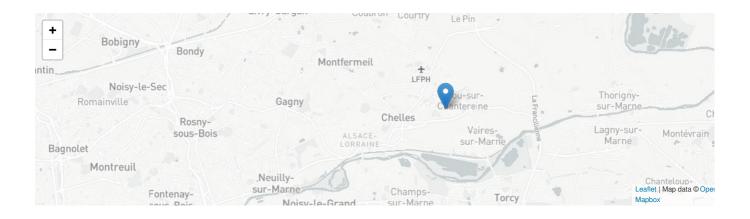
ESS & Insertion professionnelle:

Les deux pans du projet ont fait appel à des professionnels en insertion. Pour le renouvellement du quartier, ces sont déjà 7 125 heures d'insertion par l'activité économique réalisées sur les constructions neuves pour 19 bénéficiaires dont 2 embauches réalisées en CDI.

Informations complémentaires (documents PDF)

Concours





Date Export : 20230314151402