



RÉHABILITATION
FRUGALE

27/02/2024 RdV #5 **Réhabilitation frugale :**

**« Lutte contre l’habitat indigne (partie 1) :
... de la procédure au projet »**

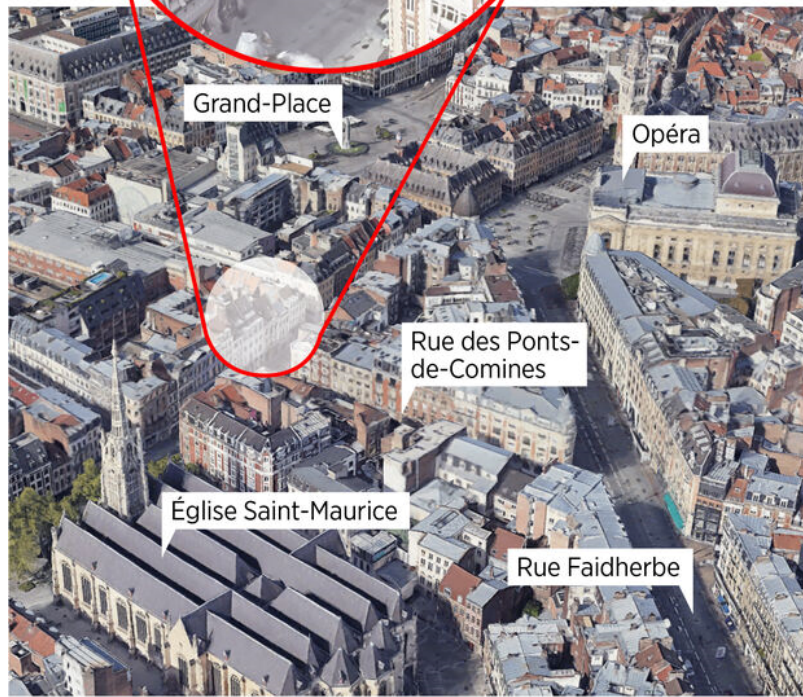


Lyon – Novembre 2022 : Chaponost près de Lyon : un immeuble s'effondre

Effondrement à deux pas de la Grand Place



Les deux bâtiments se sont effondrés vers 9h15 au niveau du 42, rue Pierre-Mauroy, dans le centre de Lille.



SOURCE : GOOGLE EARTH.

LP/INFOGRAPHIE. 12/11/2022.



Lille - Novembre 2022 - Rue Pierre Mauroy à Lille, deux immeubles s'effondrent (entraînant le décès d'un habitant)



Bordeaux - Juin 2021, deux immeubles dans le quartier **Saint-Michel** à Bordeaux se sont écroulés (sans faire de victime), puis non loin de là deux autres immeubles de trois étages se sont effondrés aux numéros 19 et 21 rue de la Roussel (centre ancien de Bordeaux = 3 personnes blessées / 1 était vide et en travaux et l'autre a été évacué in extrémis)

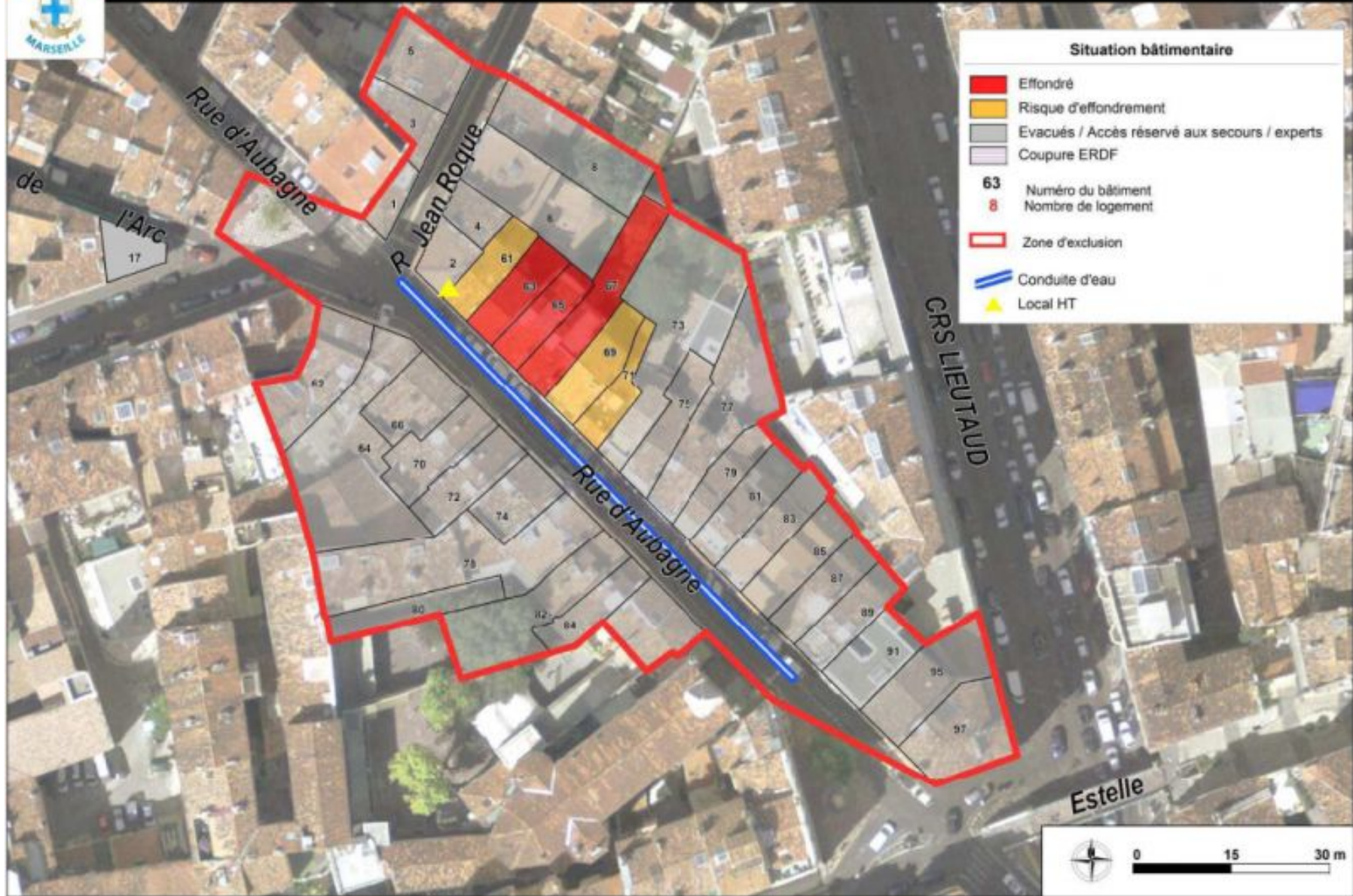


En 2019, rue Cujas (Toulouse), le toit d'un immeuble inoccupé s'effondrait sur les étages inférieurs, provoquant l'évacuation de quatre autres bâtiments adjacents



09/11/2018 - 19h30

EFFONDREMENT RUE D'AUBAGNE - Point de situation



Marseille - 2018, l'effondrement de trois immeubles rue d'Aubagne avait provoqué 8 morts



Montreuil - Juin 2011 - Rue Parmentier un hôtel concerné par un arrêté d'insalubrité, s'écroule sur une maison voisine = 3 personnes meurent sous les décombres

BILAN en cours ... *(Sources : FAP – PUCA – IPR - ARS)*

- L'existence d'un ***sous-marché*** alimenté en permanence par:
 - Le manque de logements financièrement accessibles
 - L'augmentation des expulsions locatives
- Ces conditions d'habitat génèrent des enjeux massifs :
Santé / Sécurité / Habitabilité
- Face à l'**urgence** en besoin = Moyens mobilisés **limités**
(palliatifs)

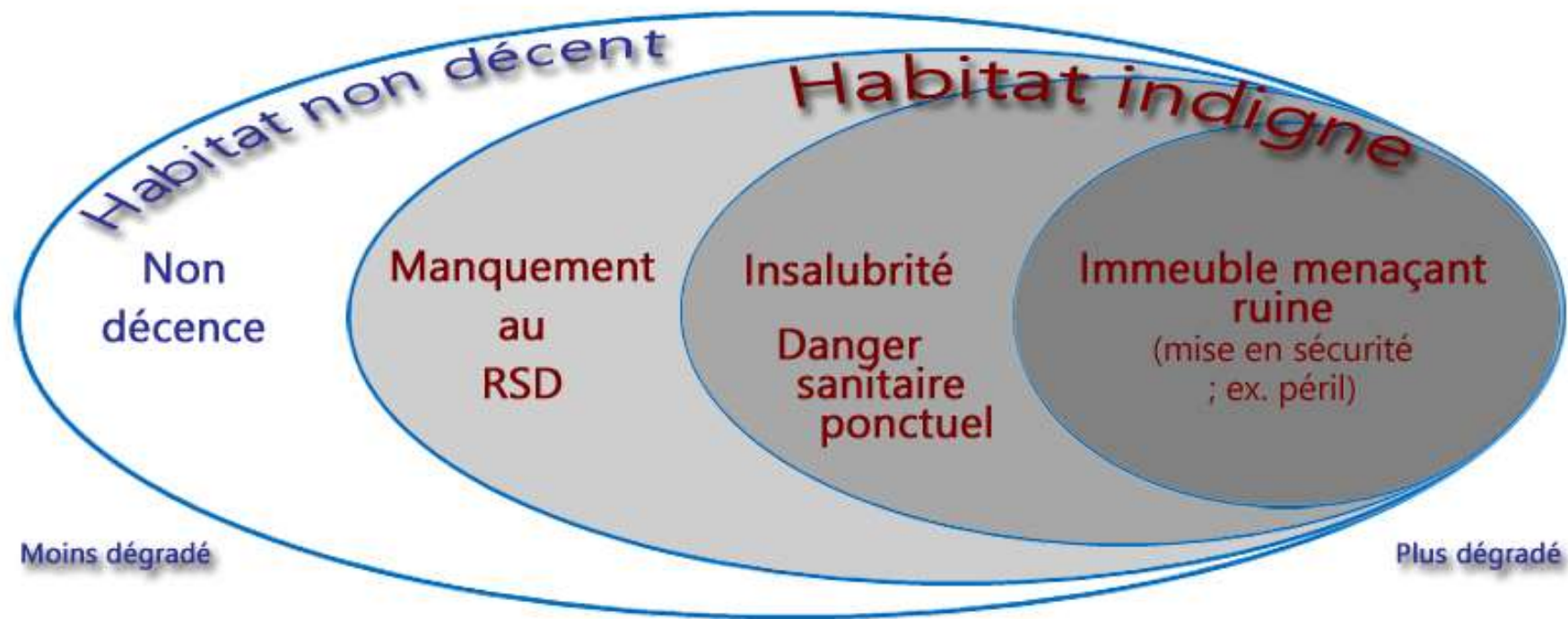
- De nombreux **obstacles** sont pointés :
 - Eclatement des circuits de décisions,
 - Lenteur des procédures,
 - Difficile relogement des habitant.e.s, faute de solutions relais
 - Rotation importante au sein des services des collectivités locales

- De l'**inconfort sanitaire** à la mauvaise qualité des logements :
 - Ex** : 34 000 logements non équipés de douche ou de baignoire (42% à Paris et 15% en Seine-Saint-Denis)
 - La notion de **confort** sur des critères qualitatifs

L'habitat indigne :



Processus de dégradation d'un logement : de quoi parle t-on?



Défaut
de conformité

MAIRE

*police générale
CGCT / RSD*

Infraction aux
règles d'habitabilité

Juge d'instance

*droit privé
décret décence (2002)*

Risque
pour la santé

PREFET

*police spéciale
CCH / CSP*

Risque
pour la sécurité

MAIRE

*police spéciale
CCH*

L'habitat indigne :

L'habitat indigne protéiforme en IDF

1. Phénomène ancien lié au manque d'entretien :

- **Formes traditionnelles** de dégradations du parc privé ancien dans les centres urbains
- **Habitat isolé vétuste** des zones rurales y compris pavillonnaires

2. Phénomène récent :

- Copropriétés issues des **Trente Glorieuses**
- **Division pavillonnaire** qui est l'illustration récente de la pénurie en logement = « *effets d'aubaine* » chez certains propriétaires peu scrupuleux
- Occupation de **locaux impropres** à l'habitation (sous-sol, cabanons, très petites surfaces...)
- Habitant.e.s et élu.e.s s'inquiètent des **nombreuses malfaçons** observées dans de nombreux **logements récents**, mis en service depuis à peine dix ans

COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES

Le statut de copropriété : *représente*

Plus de 110 000 ensembles immobiliers = 3 millions de logts

2/3 du parc privé francilien = 85 % des logements à Paris

Les copropriétés fragiles et dégradées :

Les situations les plus criantes mobilisent les pouvoirs publics (80 M€ engagés sur ces politiques) :

- Dispositifs lourds **ORCOD-R & ORCOD-IN**
- Démolition /Reconstruction
- Recyclage en **habitat social** par **portage foncier**

Nota : Les habitant.e.s sont peu associé.e.s à la résolution de leur situation

LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE

1.2 million de passoires énergétiques (cible centrale de l'action publique)

Toutes les formes d'habitations (individuel, intermédiaire, collectif)

L'habitation :

Point névralgique mis en exergue et remis au-devant de la scène depuis la crise sanitaire, qui a aussi révélé la réalité du mal-logement :

On est passé de « **la question du droit au logement** » à celle de « **ce à quoi donne droit le logement** » (PUCA)

Lutter contre l'habitat indigne, c'est à la fois :

- Participer à la fabrique de la ville
- Lutter contre les inégalités des territoires
- Comprendre la gouvernance locale
- S'imposer dans le débat sur les politiques publiques
- Participer à construire une région équitable et inclusive

L'architecture dans tout cela ?

L'habitat indigne relève du **droit de la construction**



S'y engager c'est à la fois :

- S'impliquer dans une culture de l'entretien, de la maintenance et de la **réparation**
- Anticiper certaines situations extrêmes par l'accompagnement en amont (arrêté de péril – évacuation - Démolition)
- Requalifier architecturalement des ensembles dégradés en améliorant le bien-être, l'usage et l'image
- Prendre soin du **patrimoine « ordinaire »** et de son architecture dite « **mineure** »

Retour d'expérience 1

« Requalification de tissus pavillonnaires dégradés »

Présenté par :

Léa MAKAREM

Directrice générale de la SIFAE

SIFAE Requalification de quartiers pavillonnaires



1. Un outil d'intervention de lutte contre la dégradation pavillonnaire créé en 2021

Origine de la création

- ◆ 2017 – un rapport sous l'égide de Geoffroy Didier, fait état de 180 000 logements, soit 5% des résidences principales privées, potentiellement indignes et fait 12 propositions pour lutter contre les marchands de sommeil, dont l'expérimentation de rachats de pavillons indignes par l'EPFIF
- ◆ 2018 – validation par le CA d'ALI de la création d'une filiale détenue à 50 % par ALI et à 50 % par l'EPFIF, dédiée au portage de pavillons indignes
- ◆ 2021 – Immatriculation de la société

Structure privée répondant à une mission d'utilité publique

- ◆ Société par Actions Simplifiée (SAS), au capital de 40 M€ (20 M€ ALI et 20 M€ EPFIF)
- ◆ Gouvernance par une Assemblée Générale et un Conseil de Surveillance composé de 8 membres (4 membres désignés par l'EPFIF et 4 membres désignés par ALI) avec présidence tournante tous les 3 ans :
 - Membres désignés par l'EPFIF : Gilles Battail (Président du CS jusqu'à l'AG 2024), Bruno Beschizza, Benoit Jimenez, Laurent Bresson
 - Membres désignés par ALI : Patrick Zagury (MEDEF, Vice-Président du CS jusqu'à l'AG 2024), Michel Terrioux, (CPME), Kamel Brahmi (CGT), Jean-Jacques Desciaux (CFDT)
- ◆ Une équipe opérationnelle (6 ETP) : 1 président exécutif, 2 responsables développement, 2 responsables projets, 1 poste administratif
- ◆ Activité : négociation, achat et portage de pavillons indignes – puis revente à des opérateurs qui portent les travaux et la commercialisation

LA SIFAE : Un modèle d'intervention partenariale

Rôle de la SIFAE :

- ◆ Identification avec la collectivité des biens dégradés ou indignes, en secteur pavillonnaire
- ◆ Acquisition de biens à l'amiable auprès de propriétaires privés ou de collectivités après préemption
- ◆ Portage des biens, le temps de constituer des « paniers d'intervention » de 5 à 10 pavillons situés sur un même secteur
- ◆ Elaboration d'un programme de travaux avec la ville (réhabilitation, démolition, reconstruction, nombre et type de logements)
- ◆ Revente du « panier d'intervention » à un opérateur de logement abordable (ESH, Coop HLM, OFS)

Rôle de l'opérateur partenaire :

- ◆ Acquisition du « panier d'intervention »
- ◆ Maîtrise d'ouvrage des travaux
- ◆ Commercialisation des logements
- ◆ Gestion ou vente des logements

Partenaires Groupe Action Logement de la SIFAE

Immobilière 3F 
Groupe ActionLogement

Seqens 
Groupe ActionLogement

DIGNEO 
Foncière Logement

Partenaire hors groupe

 **LA COOP
FONCIÈRE**
RÉELLEMENT SOLIDAIRE

Lutte contre l'habitat indigne en pavillonnaire

Caractéristiques des biens acquis

- ◆ Biens en état de péril
- ◆ Biens incendiés et/ou dégradés par des squats
- ◆ Biens issus de saisies immobilières
- ◆ Biens en état d'abandon manifeste

Maison incendiée



Habitat insalubre



Bien en état de péril



Lutte contre l'habitat indigne en pavillonnaire

Caractéristiques des biens acquis

- ◆ Logements indécents
- ◆ Logements dans des locaux impropres à l'habitation
- ◆ Pavillons transformés par des marchands de sommeil
- ◆ Pavillons réalisés par auto-construction ou avec des malfaçons entraînant une dangerosité

Logements indécents



Extensions illégales



Auto-construction



Marchands de sommeil



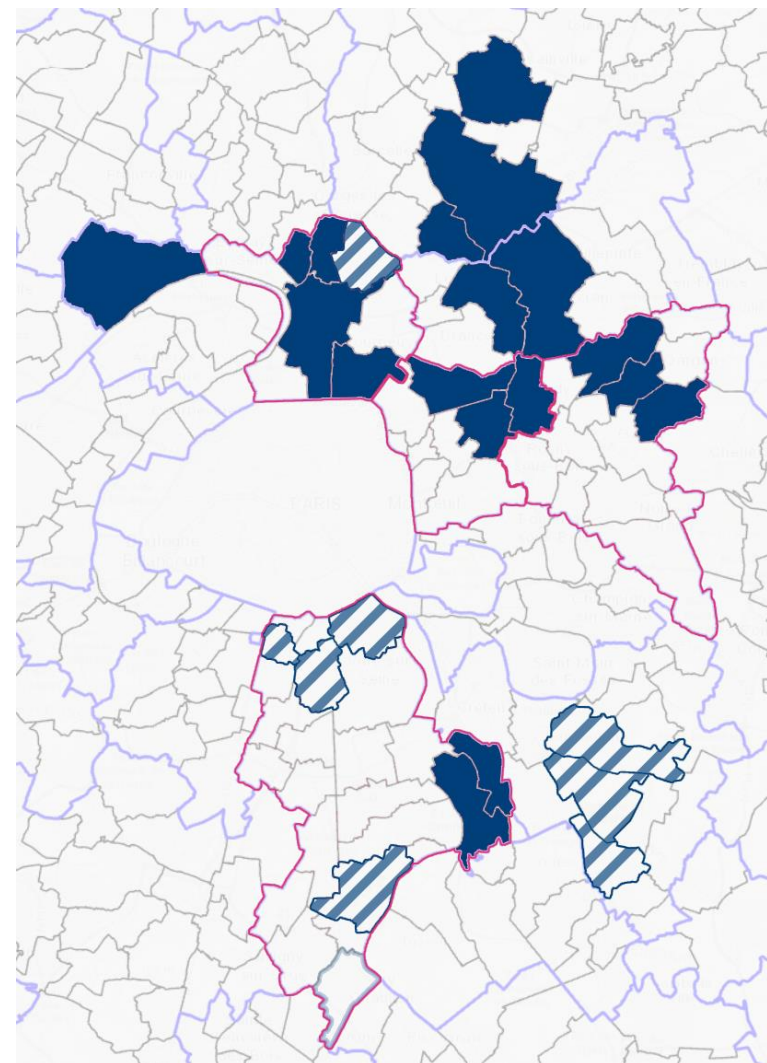
Malfaçons



Collectivités partenaires

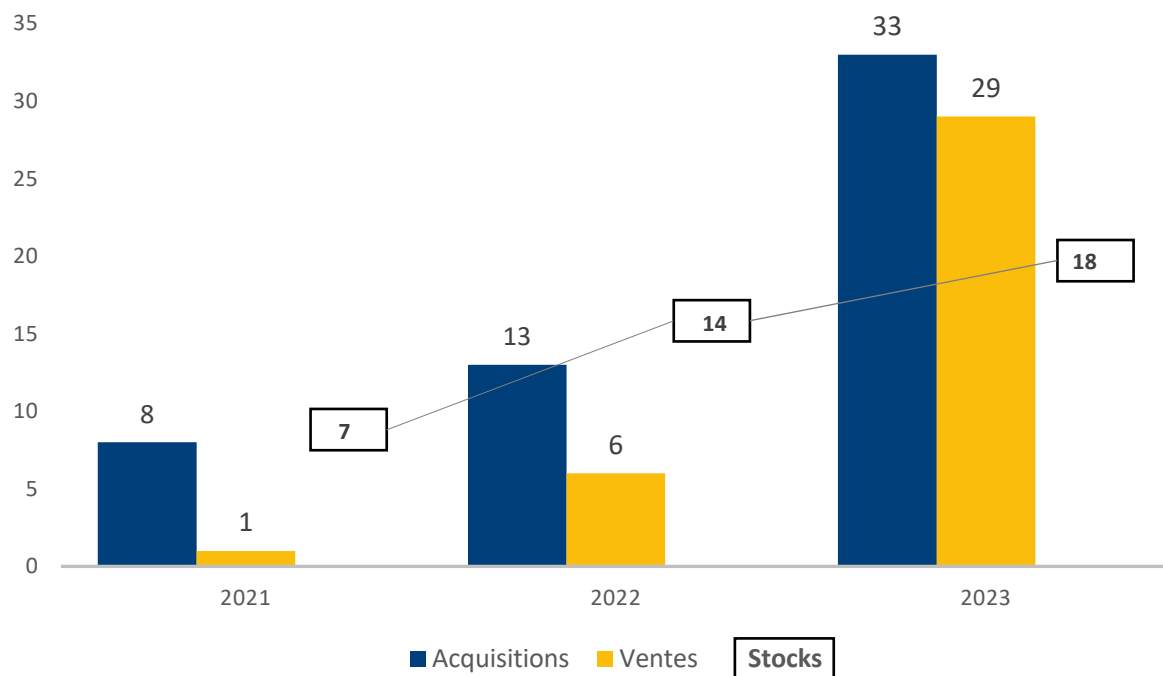
Protocoles signés	DEPT	EPT/CA	Nb pavillons acquis
Garges-Lès-Gonnesse	95	CARPF	1
Aulnay-sous-bois	93	GPTE	9
Clichy-sous-bois	93	GPGE	9
Pierrefitte	93	PC	4
Goussainville	95	CARPF	0
Aubervilliers	93	PC	5
Montfermeil	93	GPGE	7
Livry-Gargan	93	GPGE	7
Argenteuil	95	BNS	1
Gonnesse	95	CARPF	0
Saint-Denis	93	PC	6
Valenton	94	GOSB	0
Dammarie-les-Lys	77	CAMVS	1
Noisy-le-Sec	93	EE	0
Bobigny	93	EE	3
Bondy	93	EE	2
Le Blanc Mesnil	93	GPTE	0
Villetaneuse	93	PC	0
Villeneuve-saint-Georges	94	GOSB	0

Protocoles en projet		
Sucy-en-Brie	94	GPSEA
Boissy-Saint-Léger	94	GPSEA
Villecresnes	94	GPSEA
Athis Mons	91	GOSB
Ivry-sur-Seine	94	GOSB
Arceuil	94	GOSB
Villejuif	94	GOSB
Stains	93	PC



Avancement des acquisitions et cessions

Une montée en charge des acquisitions et reventes sur 2023

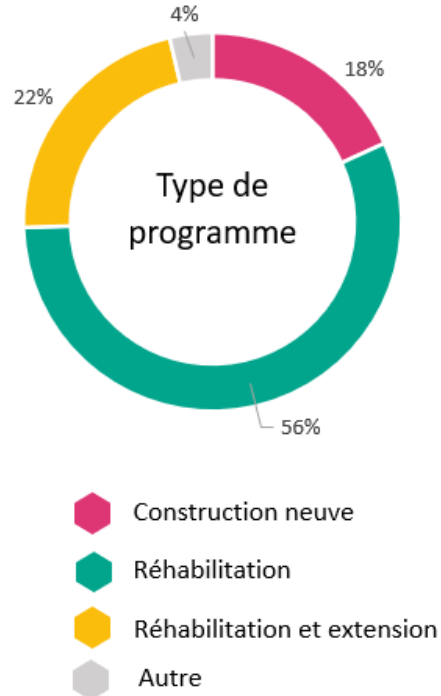


Des cessions en majorité aux bailleurs ALI



Projets de transformation

Ingénierie de projet : Traiter les pathologies et créer de nouveaux logements



Etat au moment de l'acquisition

Etat existant – motif acquisition	Nb biens	m ² terrain	Nb logts existant	m ² SU	Surface moyenne
Division	26	9 472	60	4 146	69
Préventif indignité	10	3 315	9	1 099	122
Indignité	5	1 380	7	616	88
Insalubrité	9	2 783	37	1 041	28
Péril	2	691	1	79	79
Autre	2	782	1	170	170
Total général	54	18 423	115	7 151	62

Etat projeté après travaux

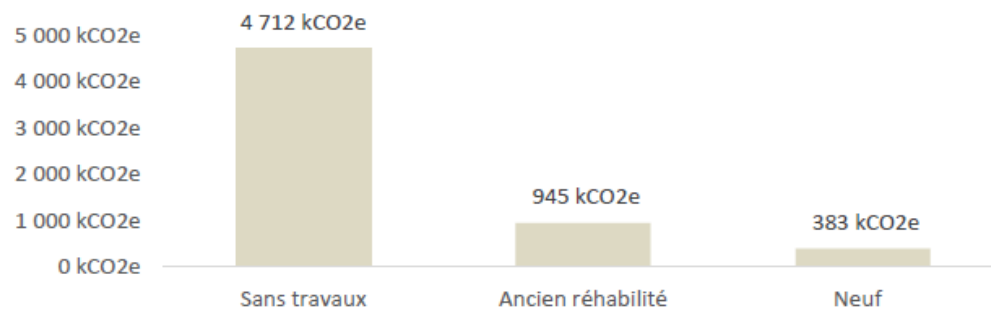
Programme	Nb biens	m ² terrain	Nb logts projet	m ² SU projet	Surface moyenne
Réhabilitation	31	11 190	61	4 792	79
Réhabilitation et extension	12	3 405	25	1 734	69
Démolition-reconstruction	7	2 621	29	1 796	62
Construction neuve	3	935	7	564	81
Vente en l'état	1	272	1	135	135
Total général	54	18 423	123	9 021	73

- ◆ +1870 m² créés
- ◆ 2,3 logements par pavillon
- ◆ Des surfaces rationalisées : 73 m²/logt

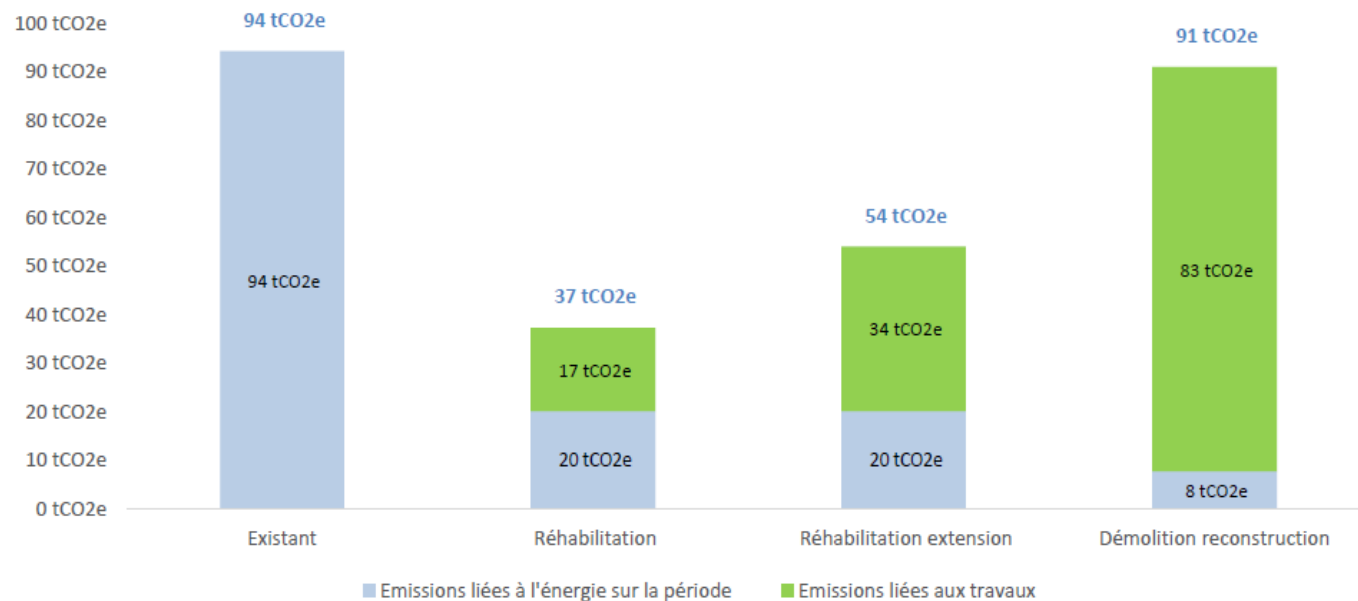
Projets de transformation

Impact carbone en fonction du type d'intervention

Emissions de GES pour un pavillon/an



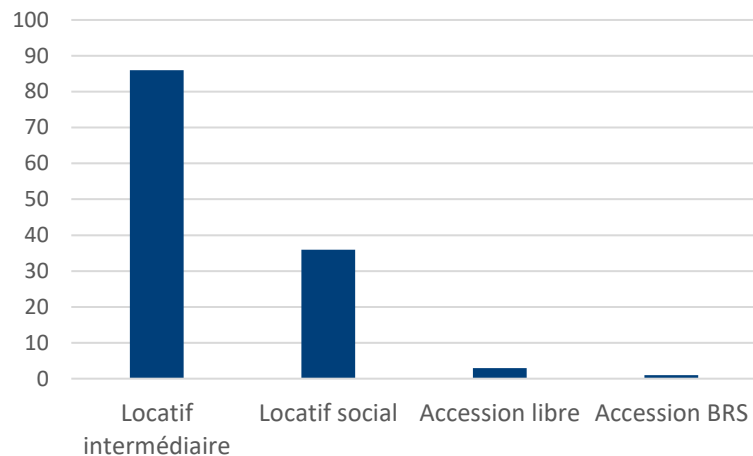
Projection des émissions GES travaux + consommation énergétique, pour un pavillon sur 20 ans



Projets de transformation

Une majorité des logements créés en LLI et LLS.

Répartition des programmations logements, en nb



1ere opération en Bail réel et solidaire à Argenteuil

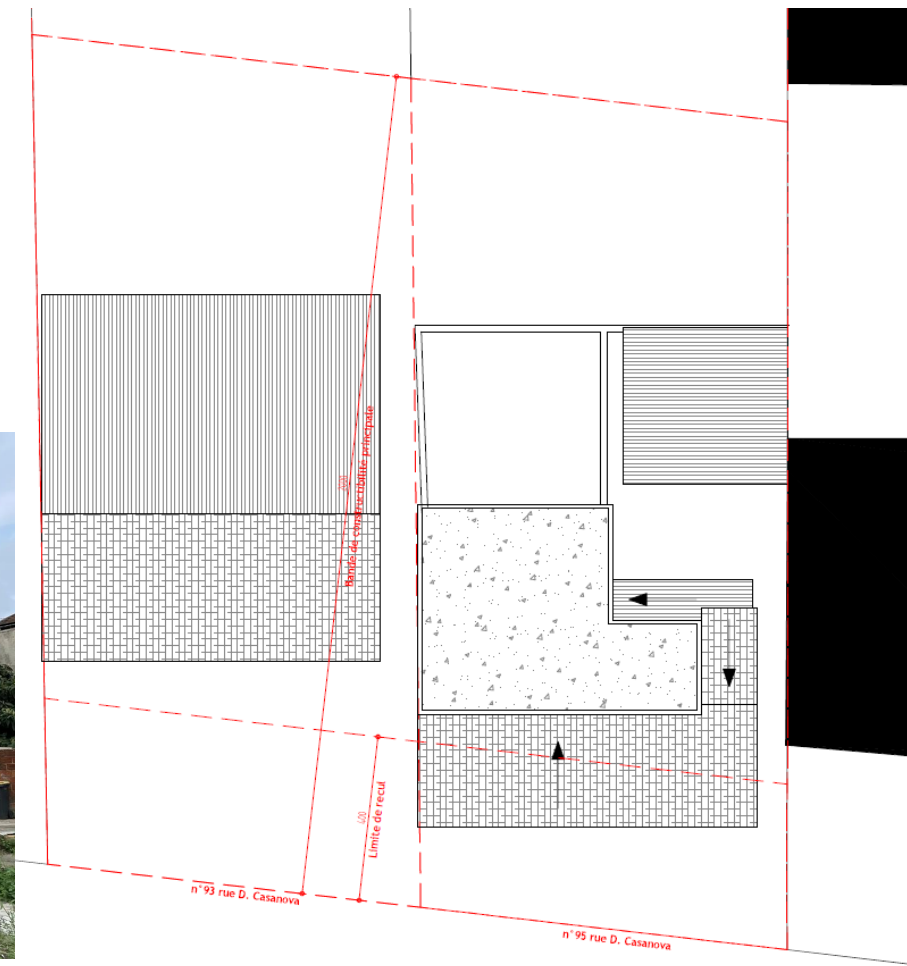
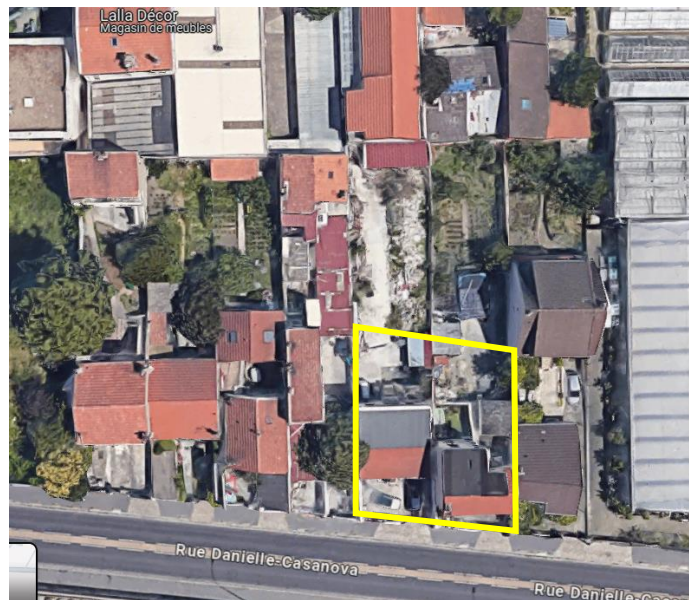
LA COOP FONCIÈRE
RÉELLEMENT SOLIDAIRE

les habitations populaires
coop

Exemple d'opération

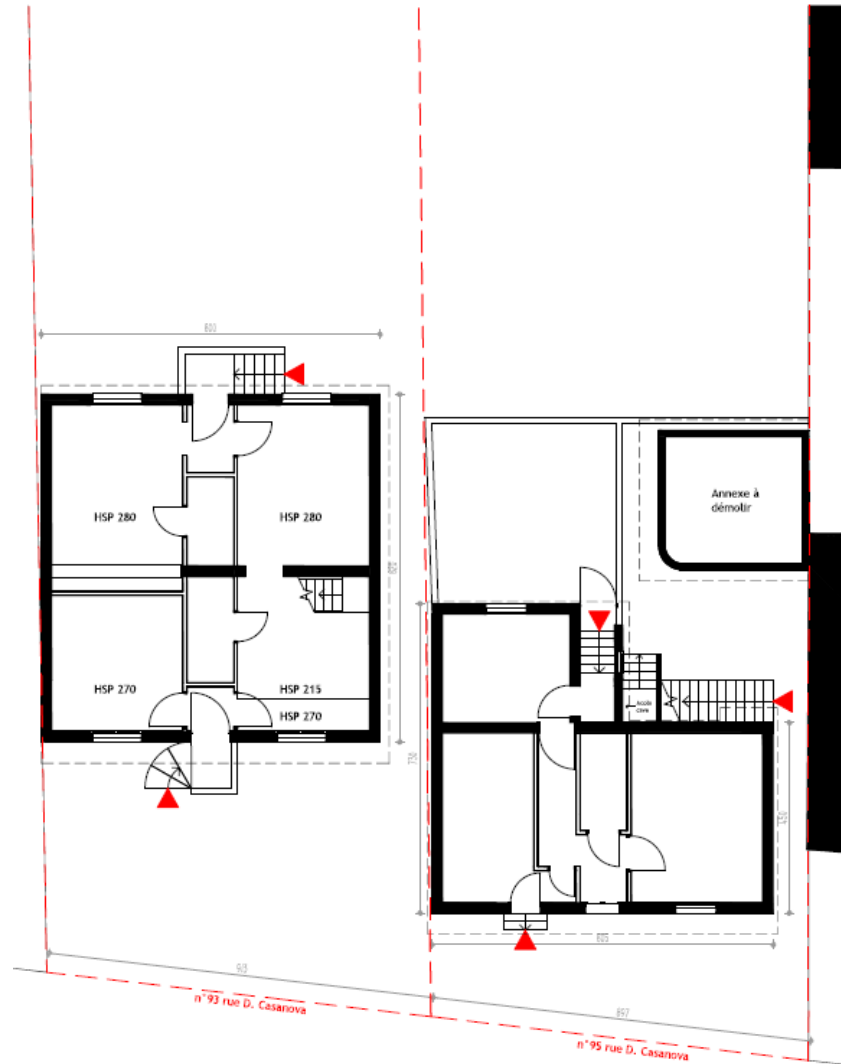
Rue Danielle Casanova, Aubervilliers

- ◆ 20 couchages
- ◆ Extensions illégales
- ◆ Hauteurs sous plafonds <2m
- ◆ Infiltration de toiture
- ◆ Dangersité : création de bâti en extension hors de toute règle de l'art



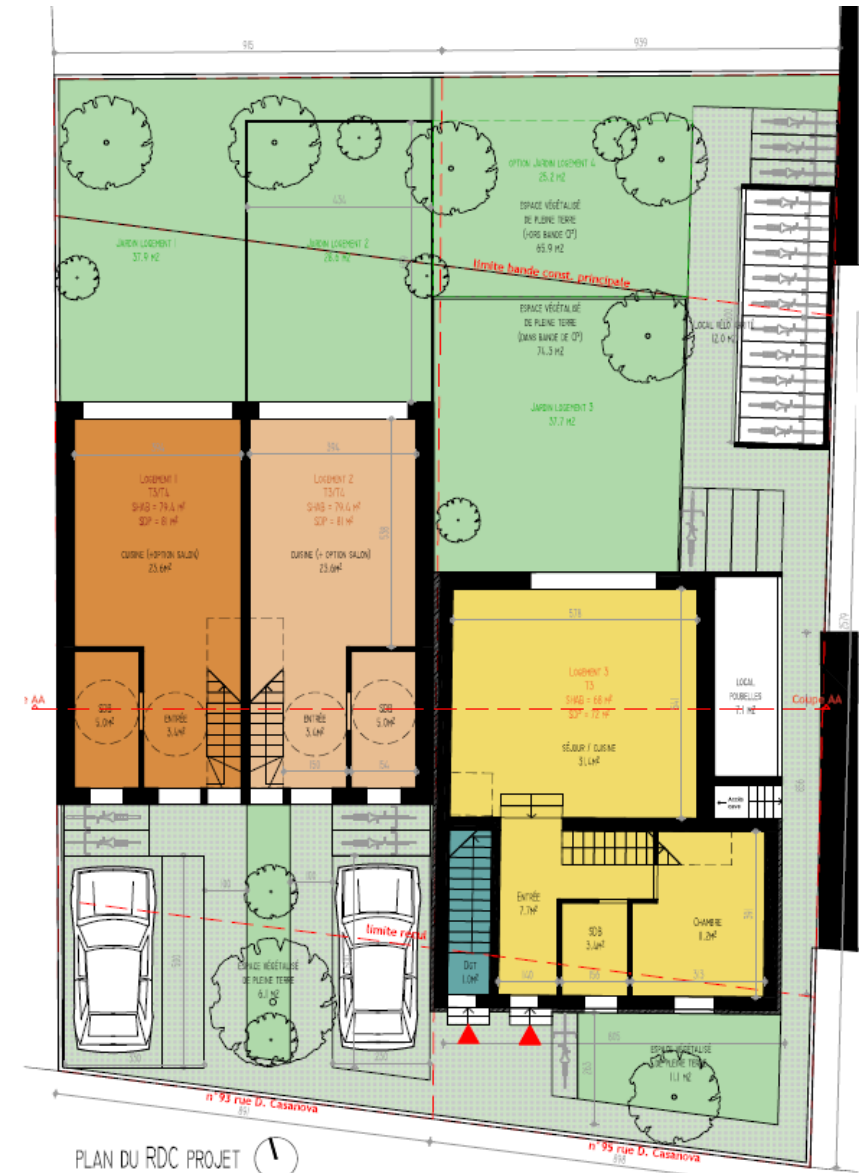
Exemple d'opération

Rue Danielle Casanova,
Aubervilliers



FAISA	16,11,2023	2	1/100	PLANS RDC
<small>Document destiné à l'information et à la consultation des parties prenantes</small> N°93-95 RUE D. CASANOVA AUBERVILLIERS (93)				

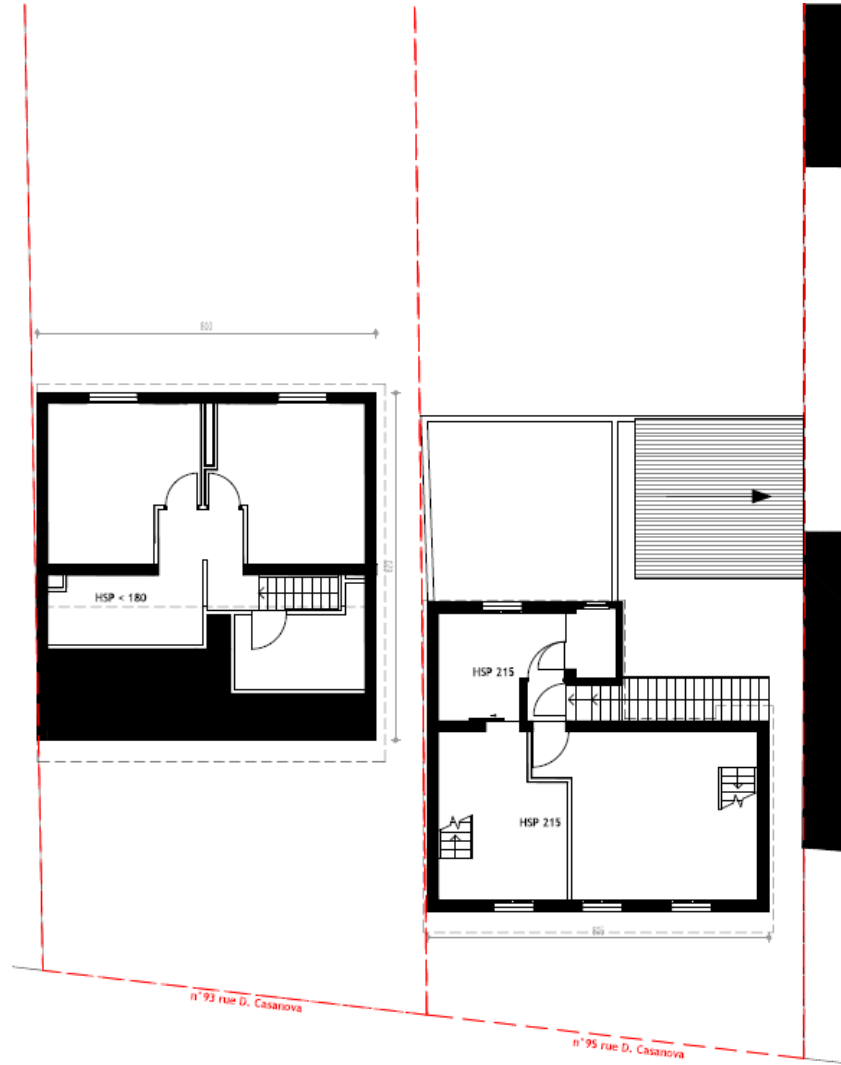
PLAN DU RDC EXISTANT



PLAN DU RDC PROJET

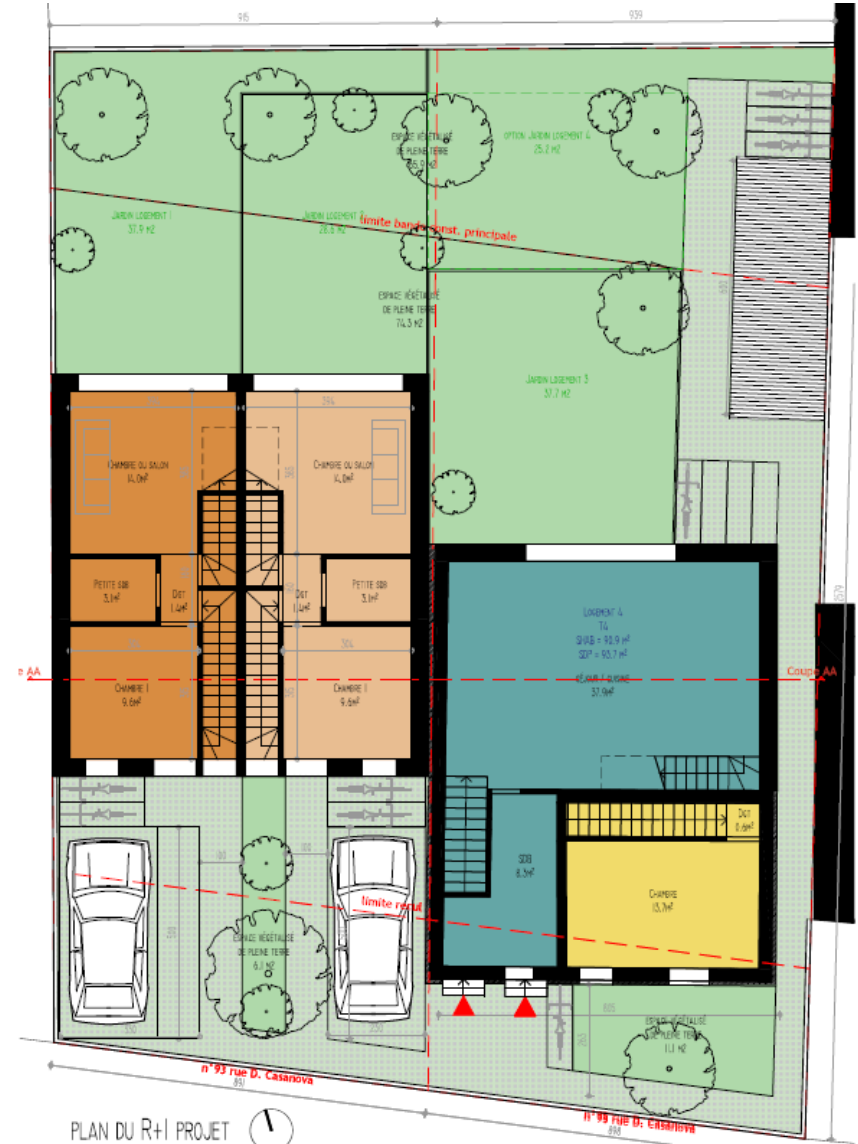
Exemple d'opération

Rue Danielle Casanova,
Aubervilliers



FAISA	16.11.2023	2	1/100	PLANS R+I
Société Française d'Architecture d'Urbanisme et d'Ingénierie				
N°93-95 RUE D. CASANOVA AUBERVILLIERS (93)				

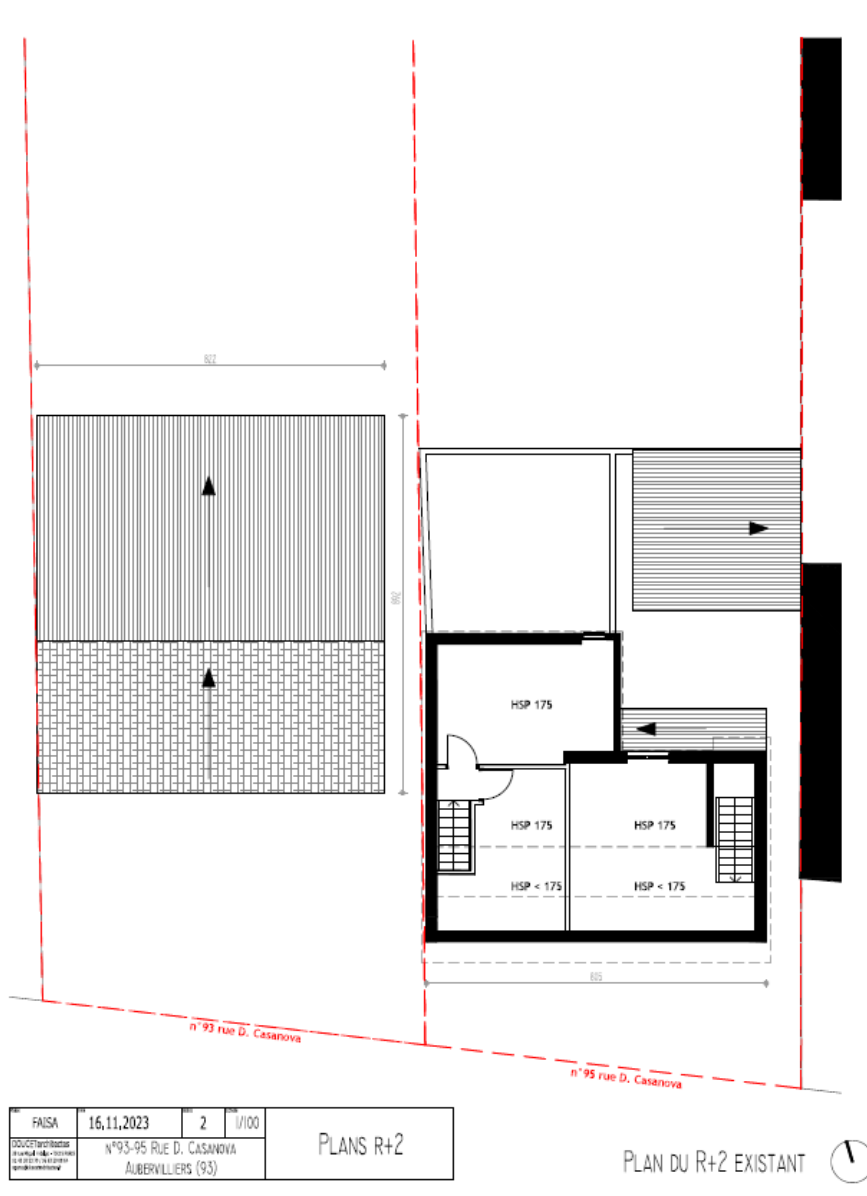
PLAN DU R+I EXISTANT



PLAN DU R+I PROJET

Exemple d'opération

Rue Danielle Casanova,
Aubervilliers



PLAN DU R+2 EXISTANT



PLAN DU R+2 PROJET

Exemple d'opération

Rue Danielle Casanova, Aubervilliers

Existant



Projet : 4 logements LLI avec 3F



Exemple d'opération

Rue Danielle Casanova, Aubervilliers

Existant



Exemple d'opération

Rue Danielle Casanova, Aubervilliers

Existant



Exemples d'opération

La maison de ville, maisons en bande

- ◆ Neuf ou réhabilitation énergétique DPE C ou B
- ◆ Proximité RER ou métro
- ◆ Jardins et parkings privatifs



Exemples d'opération

La micro-résidence en secteur pavillonnaire

Existant : 2 pavillons dégradés



Projet : 2x5 logts LLI



Exemples d'opération – requalification d'îlots pavillonnaires

Requalification d'îlots pavillonnaires

- ◆ Traitement de l'habitat dégradé et des passoires thermiques
- ◆ Intervention en « dentelle » dans l'existant
- ◆ Zéro artificialisation des sols
- ◆ Réduction de l'impact carbone





ActionLogement 
RECONNU D'UTILITÉ SOCIALE



actionlogement.fr

Retour d'expérience 2

« **Lutte contre l'habitat indigne**
Aubervilliers-Marseille-Mayotte : une
pédagogie - Recherche-Action »

Présenté par :

Cyrille HANAPPE

Architecte, ingénieur, enseignant

Agence AIR Architectures / Actes & Cités



LUTTE CONTRE
L'HABITAT
INDIGNE



Aubervilliers-Marseille-Mayotte :
Une Pédagogie – Recherche- Action



ENSA Paris Belleville / Actes & Cités : une synergie

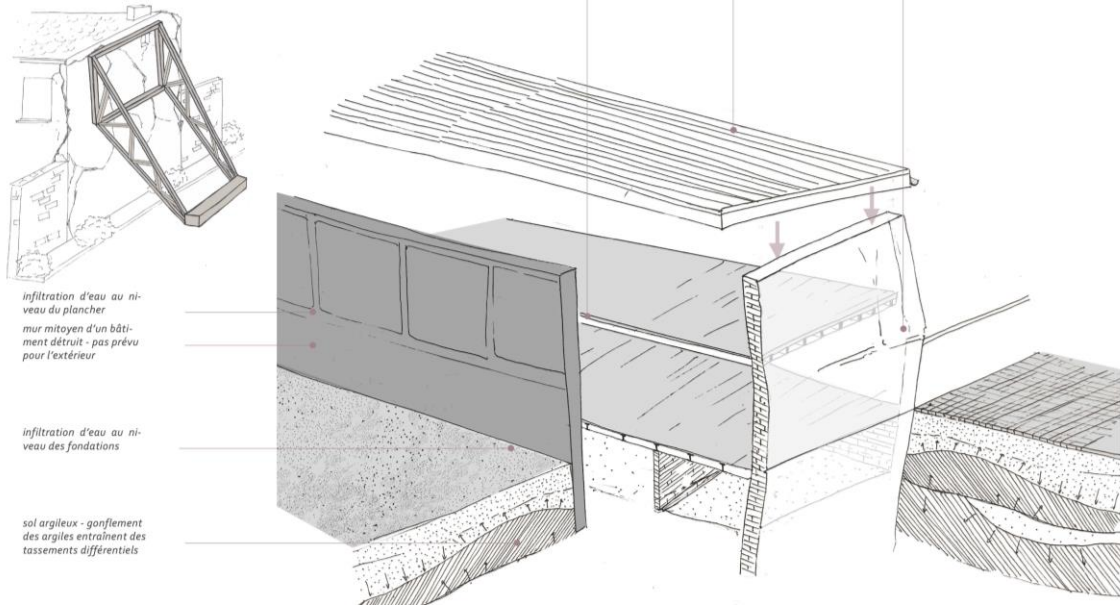


Master Architecture de la Résilience et DSA Architectures et Risques Majeurs

Actes & Cités : association d'intérêt général créée en 2015 pour :

- Faire pour la dignité des personnes dans leur cadre de vie en France et dans le monde
- Faire par l'amélioration des cadres et des conditions de vie précaires, indignes et/ou à risques sous toutes leurs formes
- Faire par la recherche, l'analyse, le diagnostic, la représentation, la compréhension, la qualification avant l'action

•



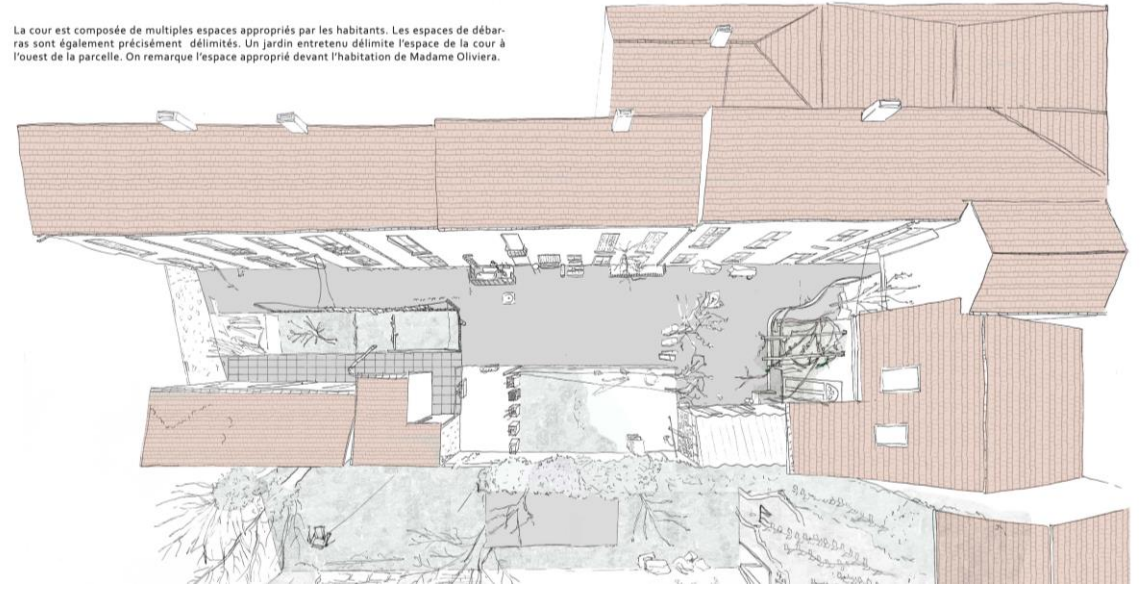
infiltration d'eau au niveau du plancher
mur mitoyen d'un bâtiment détruit - pas prévu pour l'extérieur

infiltration d'eau au niveau des fondations

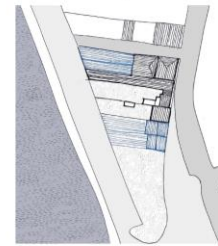
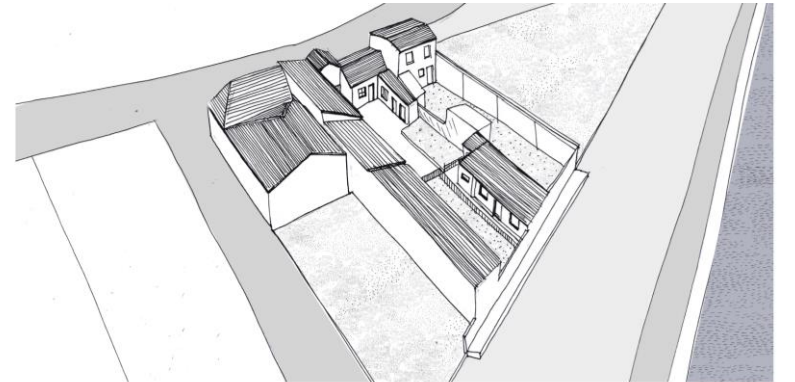
sol argileux - gonflement des argiles entraînant des tassements différentiels

207 BOULEVARD FÉLIX FAURE LA COUR : UN ESPACE EXTÉRIEUR COMMUN

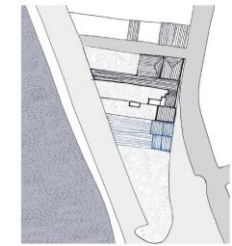
La cour est composée de multiples espaces appropriés par les habitants. Les espaces de débarras sont également précisément délimités. Un jardin entretenu délimite l'espace de la cour à l'ouest de la parcelle. On remarque l'espace approprié devant l'habitation de Madame Olivier.



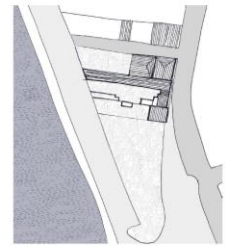
L'îlot Félix Faure est marqué par des altérations et des destructions successives qui ont altérés la bonne cohérence structurelle. L'îlot restant est composé du 209, déjà évacué après un arrêté de péril, du 207, soumis depuis quelques semaines à un arrêté de périls imminents et en attente d'être sécurisé et évacué. Enfin le 205, envahit par le lierre à été évacué il y a quelques semaines et les dispositifs antiséisme installés ont été forcés. A proximité du canal, l'îlot est destiné dans le PLU d'Aubervilliers à devenir un parc public à cause notamment de la nature des sols qui cause de nombreux désordres non propice à l'habitation.



état année 70



état année 2005



état actuel



ROSA ET ANTONIO OLIVIERA

PLAN CHAMBRE 1:10^{ÈME}

On accède à l'étage en passant par l'extérieur et en empruntant l'escalier commun. Cette pièce de 6m² accueille la chambre du couple ainsi que des toilettes pour éviter que Rosa descende les escaliers. De l'autre côté du palier, une famille vit dans un appartement sur un étage. Rose s'est approprié ce petit espace en accrochant de nombreuses photos de familles ainsi que des symboles religieux. Les murs et le sol sont recouverts de revêtements irréguliers qui laissent voir des traces d'usures et d'humidité ainsi que des décolllements. Le radiateur électrique laisse des traces noires sur le mur. Le revêtement sous la fenêtre est complètement désagrégé, au même titre que le petit balcon attenant à la fenêtre.

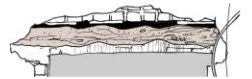


PLANCHER(S)

	1	2	3	4	5
a état des encastres	très bon	bon	moyen	mauvais	très mauvais
b état des structure (flechissement)	très bon	bon	moyen	mauvais	très mauvais
c état des matériaux	très bon	bon (effritement)	moyen	mauvais (désagrégé)	très mauvais (rupture)
d humidité	sec	auréole	humide au touché	couleur	détachement de l'enduit
e état des assemblage	très bon	bon	moyen	mauvais	très mauvais
f état des revêtements de sol	très bon	bon (fissure superficielle)	moyen	mauvais	très mauvais
g état des revêtements de plafond	très bon	bon	moyen	mauvais	très mauvais
h acoustique	pas de bruit	bruit aérien extérieur	bruit d'équipement	bruit aérien intérieur	bruit de choc
i état des encastres de fenêtres	pas de fissure	superficielle	profonde	profonde et nombreuse	fissure continue sur le linteau

présence d'insecte :

oui

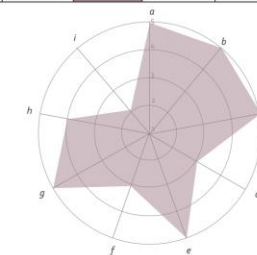
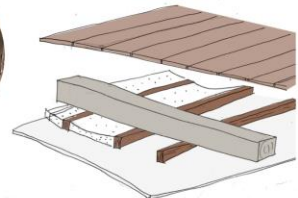


type de structure du plancher :

plancher solivage bois et remplissage plâtre

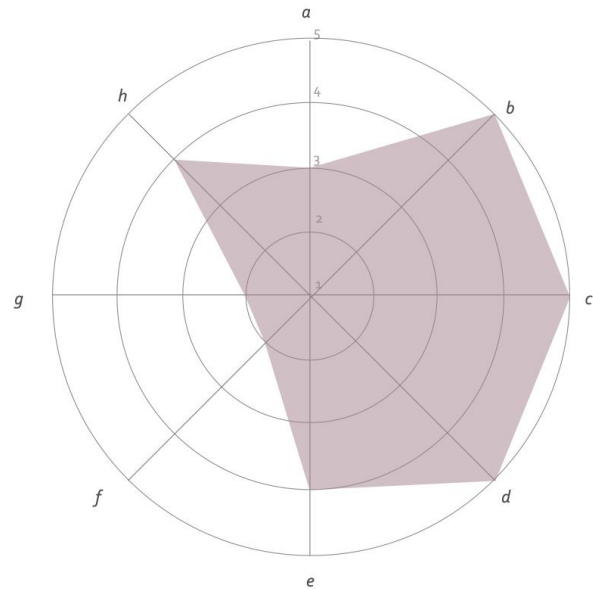
nature des matériaux du plancher :

bois, plâtre de paris, fixation en fer, enduit au plâtre



FONDATION

	1	2	3	4	5	
a	nature de sol	sable	limon	argile	carrière	cavité
b	état des structure	très bon	bon	moyen	mauvais	très mauvais
c	état des matériaux	très bon	bon	moyen	mauvais	très mauvais
d	humidité	mur sec	auréole	humide au touché	coulure	détachement de l'enduit
e	drainage	présence d'un drainage	drainage obstrué	pas de drainage	infiltration d'eau	inondation
f	Nombre de niveaux au dessus du sol	plein pied	1 étage	2 étages	3 étages	+4 étages
g	Pente du terrain	5%	entre 5% et 10%	10-15%	15-20%	+20%
h	fissure	pas de fissure	superficielle	profonde	profonde et nombreuse	continu sur l'élément



présence d'un ou plusieurs niveau sous-terrain :

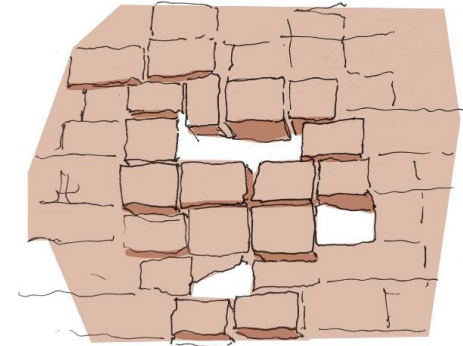
Une cave

présence de fruit :

Non mais très mauvais état des matériaux

nature des matériaux de fondations :

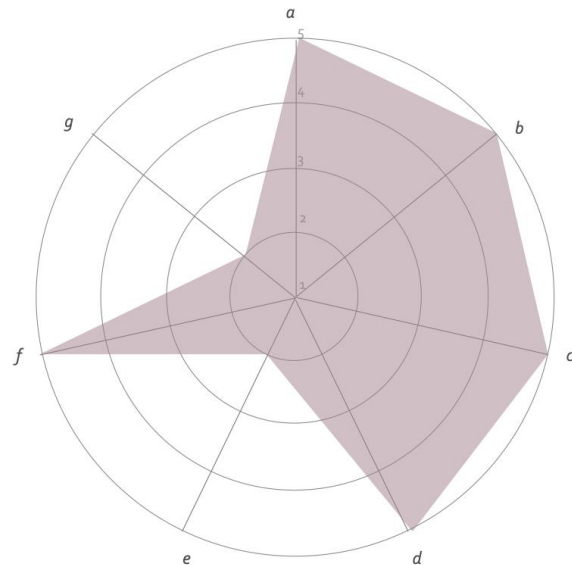
Mur de brique, plafond en plâtre de paris et fer



MURS

ASPECT STRUCTUREL

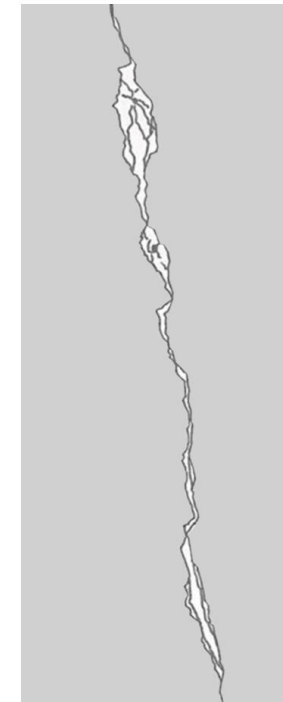
	1	2	3	4	5
a	types de joints joint plein	joint saillant	joint creux	joint fragilisé	joint désagrégé
b	état structure primaire très bon	fissure superficielle	fissure continue	décrochage	affaissement
c	état des matériaux très bon	effritement	moyen	désagrégé	rupture
d	état structure secondaire très bon	bon	moyen	mauvais	très mauvais
e	état des linteaux très bon	bon	moyen	mauvais	très mauvais
f	état des chaînages très bon	bon	moyen	mauvais	très mauvais
g	état des fenêtres très bon	bon	moyen	explosé	très mauvais



présence d'un fruit :

nature des matériaux structurels du mur :

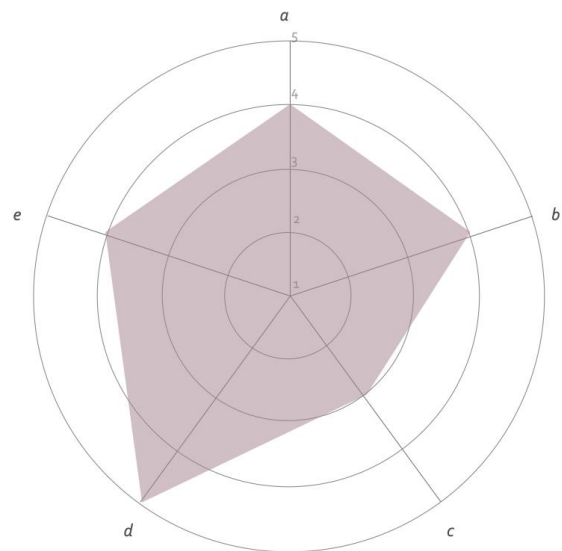
présence de harpage :



MURS

FAÇADE ET REVÊTEMENTS

	1	2	3	4	5	
a	état de l'isolation	très bon	bon	moyen	mauvais	très mauvais
b	ventilation (point de rosée)	ventilation naturelle	présence lame d'air	ventilation home made	disfonctionnement	pas de ventilation
c	gestion des ponts thermiques	très bonne	bonne (légère condensation)	moyenne	mauvaise	très mauvaise
d	état des canalisations extérieures	très bon	bon	défaut superficiel	rouille ou percement	fuite visible
e	état enduits extérieurs	très bon	fissuré	friable	désagrègement gros morceaux	plus d'enduit



présence d'un rupteur de capillarité :

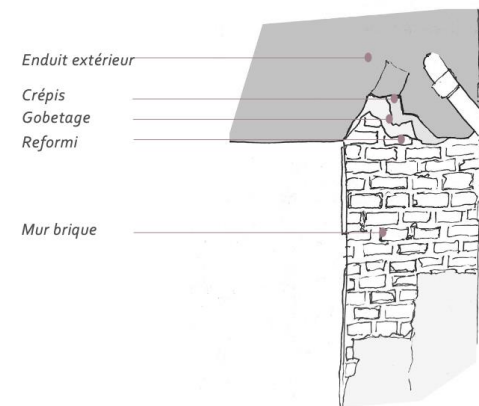
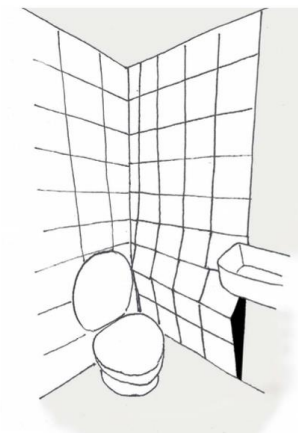
nature des matériaux :

trace d'eau en façade :

canalisation extérieure ou intérieure :

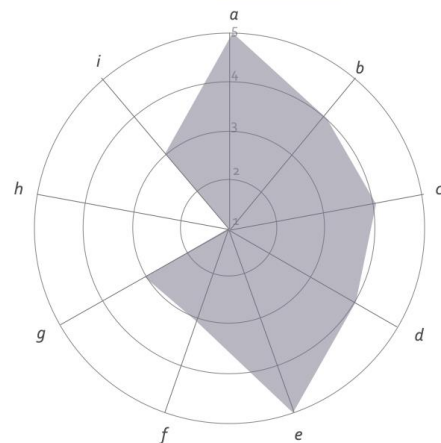
type d'isolant :

présence d'un redingot :



PLANCHER(S)

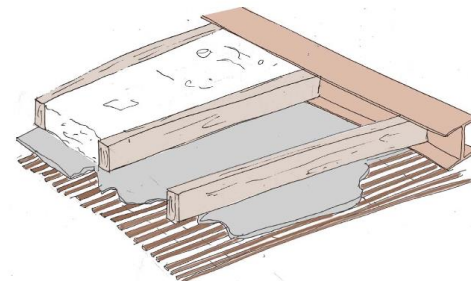
	1	2	3	4	5	
a	état des encastres-ments	très bon	bon	moyen	mauvais	très mauvais
b	état des structure (flechisse-ment)	très bon	bon	moyen	mauvais	très mauvais
c	état des matériaux	très bon	bon (effrite-ment)	moyen	mauvais (dé-sagrégé)	très mauvais (rupture)
d	humidité	sec	auréole	humide au touché	coulure	détachement de l'enduit
e	état des as-semblage	très bon	bon	moyen	mauvais	très mauvais
f	état des re-vêtements de sol	très bon	bon (fissure superficielle)	moyen	mauvais	très mauvais
g	état des re-vêtements de plafond	très bon	bon	moyen	mauvais	très mauvais
h	acoustique	pas de bruit	bruit aérien extérieur	bruit d'équi-pement	bruit aérien intérieur	bruit de choc
i	état des encastre-ments de fenêtres	pas de fissure	superficielle	profonde	profonde et nombreuse	fissure conti-nue sur le linteau



présence d'insecte : Pas visible mais supposé par la présence du lierre

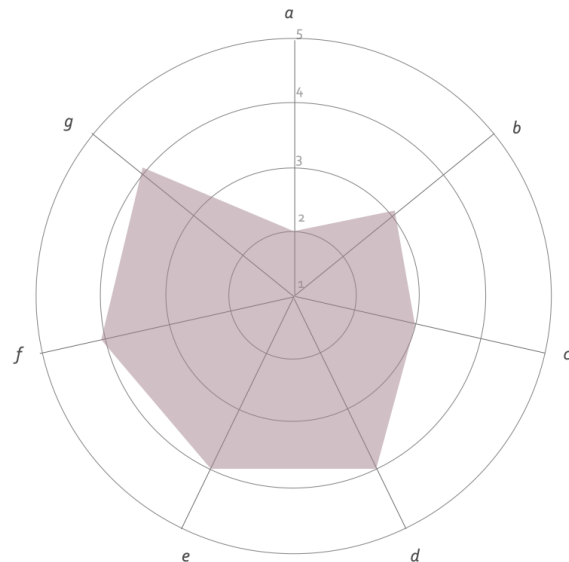
type de structure du plancher : plancher mixte métal et bois

nature des matériaux du plancher : bois, plâtre et conglomérat, fer, enduit au plâtre de paris



ANTHROPOLOGIE

	5	4	3	2	1
a	mixité culturelle absente	présente et négative	présente	présente mais peu partagée	partagée et positive
b	mixité de genre absente	présente et négative	présente	présente mais peu partagée	partagée et positive
c	mixité générationnelle absente	présente et négative	présente	présente mais peu partagée	partagée et positive
d	diversité d'occupations pas d'habitants	chacun son logement	chambre partagée	tout le logement partagé	
e	diversité fonctionnelle (dans l'îlot) pas de fonction spécifique par espace	Une fonction majoritaire	deux fonctions	trois fonctions	trois fonctions ou plus
f	statut juridique illégal, pas destiné à l'habitation	illégal, destiné à l'habitation	légal et en péril	légal	légal et rénové
g	Rapport aux voisinage absent	présent et négatif	présent sans impact	présent et positif	



SOCIOLOGIE

	5	4	3	2	1
a	statut de l'occupation squat	location pas destinée à l'habitation	location sans bail	locataire	propriétaire
b	espaces communs/rencontre absent	exterieur non utilisé	exterieur utilisé	abrité non utilisé	abrité et utilisé
c	Rapport à l'espace de la rue ou espace extérieur non présent	présent mais évité	présent mais non investi	présent et investi	

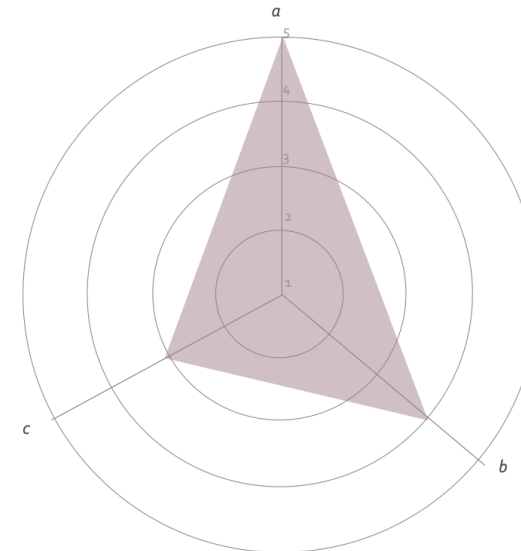
scolarisation des enfants ? : Pas d'enfants rencontrés

revenu du ménage : nc

type d'emploi : retraités, vendeur de drogue

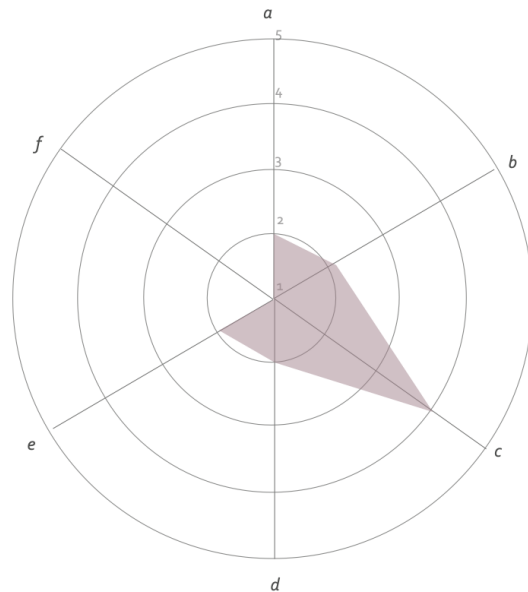
quel rapport aux aides publiques ? : aucune

quelle typologie de ménage ? : Familles élargies (fratrilles); couples mariés, célibataire



CONFORT

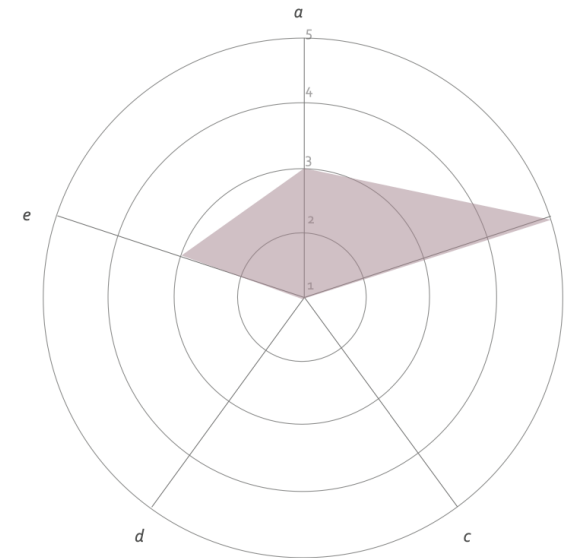
	5	4	3	2	1	
a	fenêtres	pas de fenêtre	fenêtre non ouvrante	fenêtre ouvrante mais non ouverte	fenêtre endommagée	fenêtre fonctionnelle
b	lumière	pas de lumière	lumière artificielle défaillante	lumière artificielle suffisante	lumière naturelle insuffisante	lumière naturelle efficiente
c	surface/ espace/volume	peu de surface et petite hauteur	peu de surface et bonne hauteur	surface et hauteur moyenne	surface et hauteur convenable	surface et hauteur démentielle
d	aération/ qualité de l'air	pas d'aération	aération disfonctionnelle	aération fonctionnelle mais non utilisée	aération correcte	aération maximale
e	chauffage/ isolation	absente	présente mais défectueuse	isolé mais pas chauffé	chauffage mais pas isolé	les deux
f	eau/électricité	absente	présente mais défectueuse	eau uniquement	électricité uniquement	les deux



ADAPTABILITÉ/APPROPRIATION

	5	4	3	2	1	
a	espace libre extérieur	absent	présent non investi	présent mais débarras	présent et entretenu	présent et lieu de vie
b	espace libre intérieur	absent	présent non investi	présent mais débarras	présent et entretenu	présent et lieu de vie
c	temporalité d'occupation	journée/nuit	quelques jours	quelques semaines	quelques mois	quelques années
d	travaux et aménagements personnels	aucun	dangereux	superficiel	structurel	aménagement de confort
e	organisation et entretien	aucun entretien	peu d'entretien	entretien par les habitants	gestion commune	gardien et vide ordure

tentative de lieu de vie



87 AVENUE JEAN JAURÈS

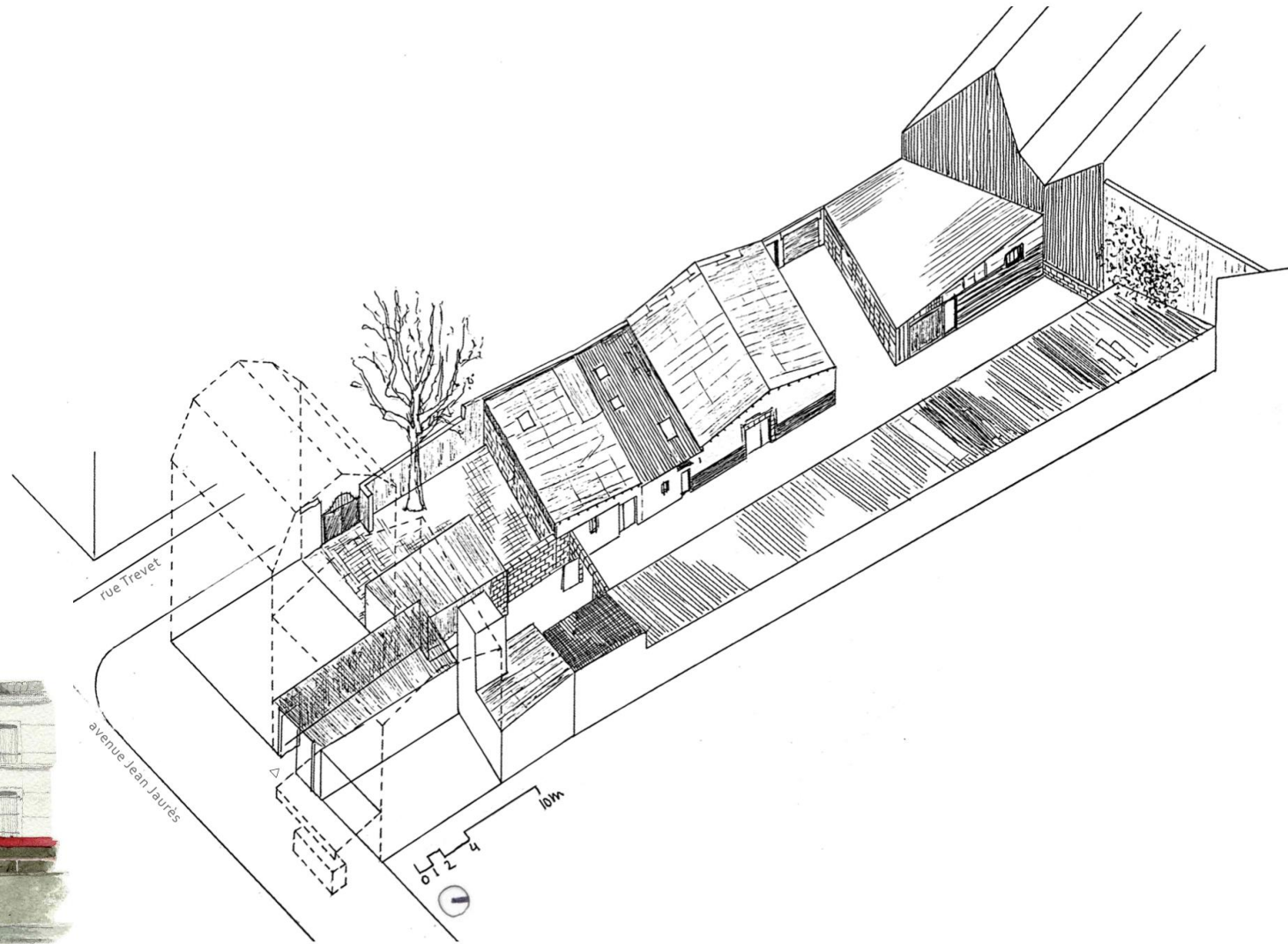
DES SQUATS EN FOND DE COUR

Date de construction du ou des bâtiments : probablement 1929 (société anonyme d'HBM d'Aubervilliers avenue Jean Jaurès)

Historique des usages du lieu : habitations (depuis longtemps), magasin, box voitures et local de stockage.

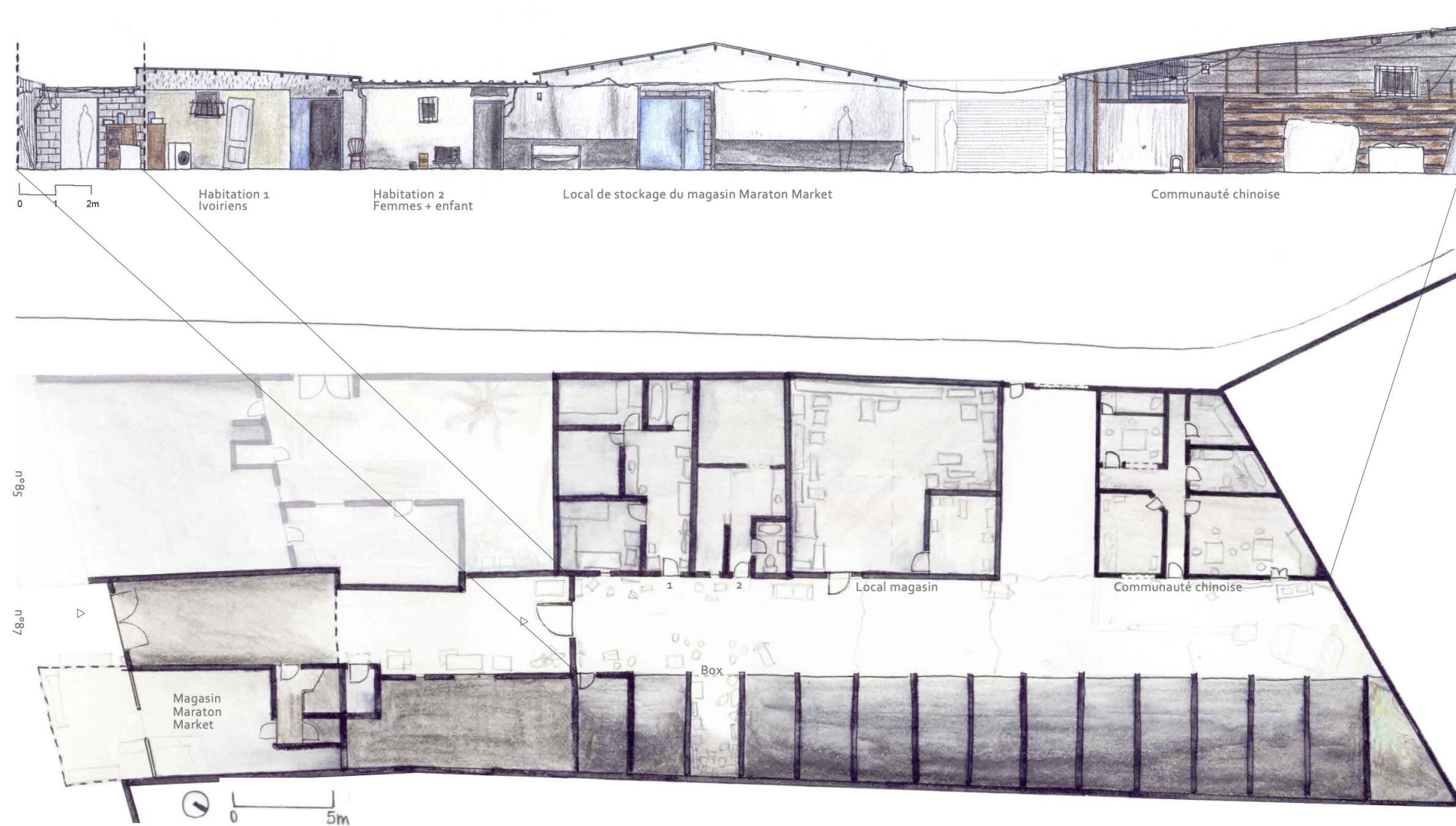
Historique des travaux et modifications effectuées : peu, redécoupage par étage des logements.

Environnement immédiat : immeubles d'habitation en R+2, R+3, dans le même état apparent. Une église et une école en face.



87 AVENUE JEAN JAURÈS

PLAN ET FAÇADES



PATHOLOGIES

HABITATION 2

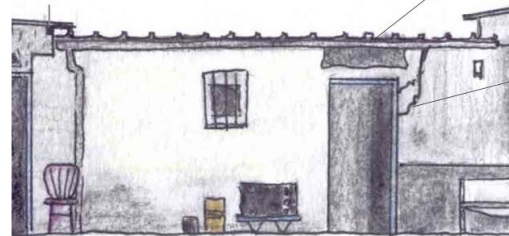
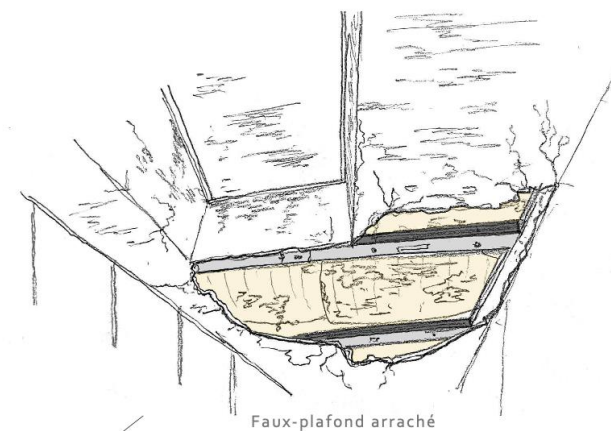
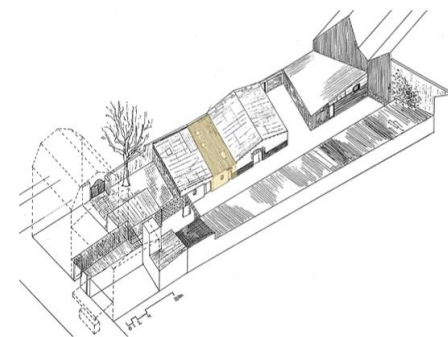
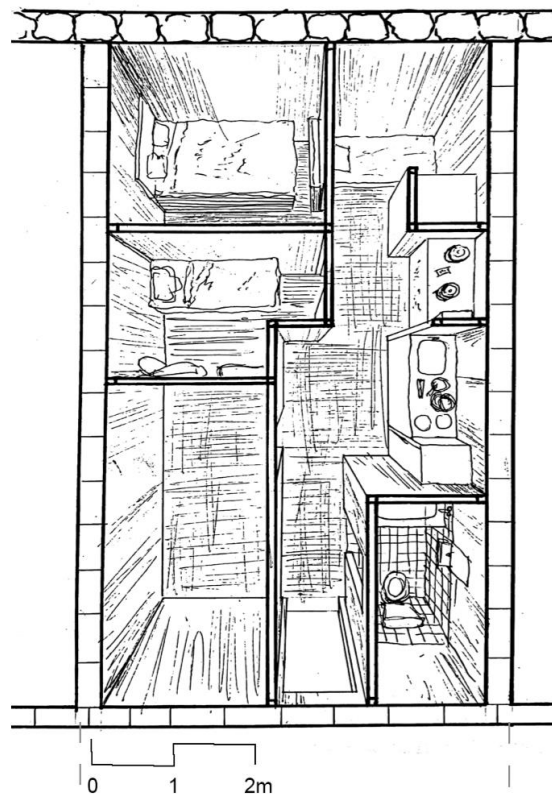
Cette deuxième habitation comporte 6 pièces, dont 4 avec des lits.

On observe une large lézarde extérieure au niveau de la porte d'entrée, qui a été colmatée avec une résine.

L'arrivée d'eau de la baignoire fuit abondamment dans la pièce ainsi qu'à l'intérieur du mur.

Dans le couloir, on peut observer qu'une partie du faux-plafond a été arrachée, laissant ainsi apparaître l'isolant thermique en laine minérale.

A l'arrière se trouvent 3 chambres d'assez petites dimensions, sans lumière naturelle. Des trous dans les cloisons ainsi que dans les faux-plafonds ont été bouchés avec des tissus.



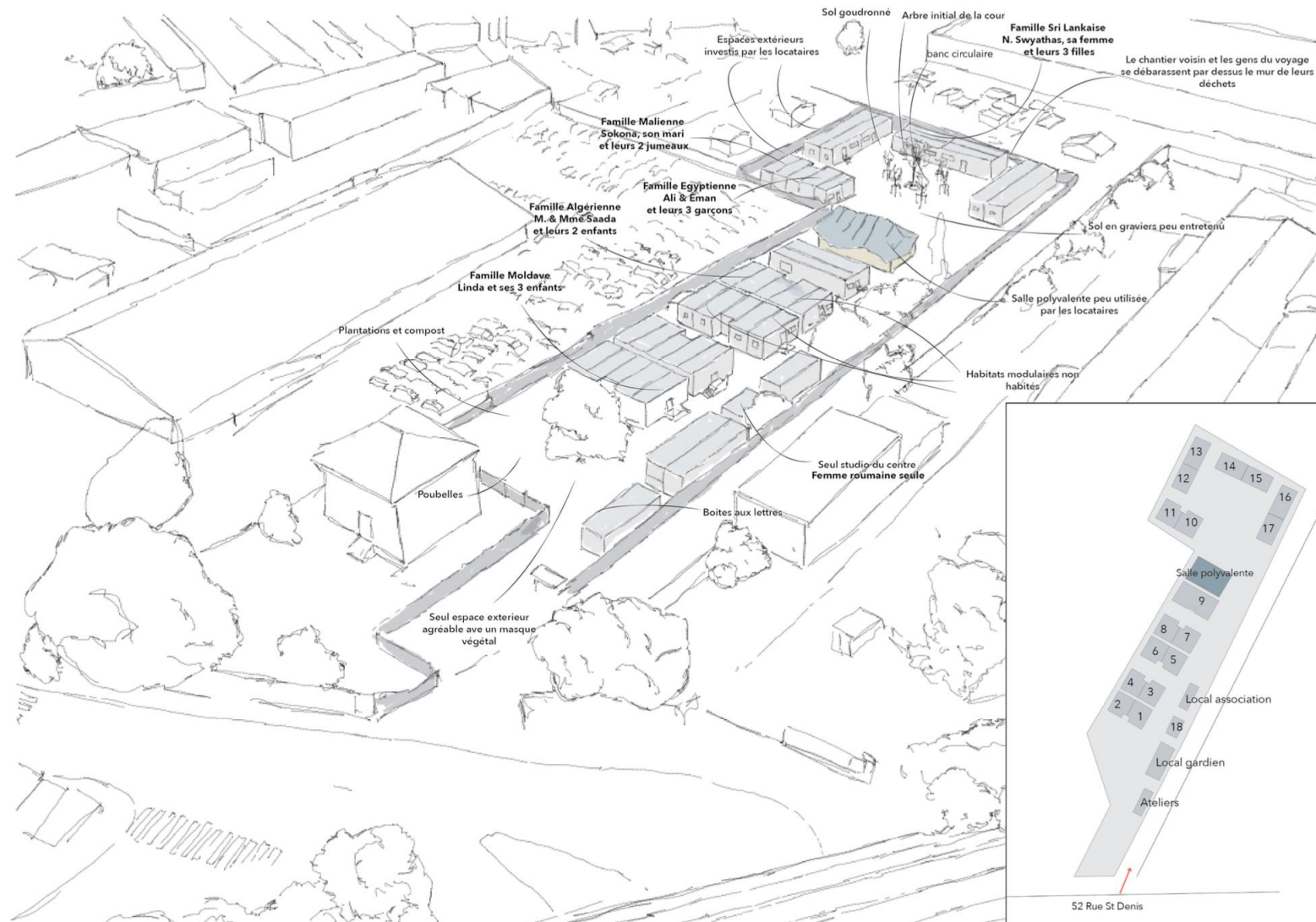
52 RUE SAINT-DENIS

PRÉSENTATION GÉNÉRALE

Date de construction des bâtiments :
2007 - 2008

Historique des usages du lieux :
En 2011, le site est devenu une structure sociale pour sortir les gens du logement indigne. Il est géré par la ville d'Aubervilliers, l'Etat et l'association Alteralia.
L'association est chargée de la réinsertion sociale et professionnelle des habitants du centre d'hébergement en les aidant notamment dans les démarches administratives pour qu'ils aient des numéros de sécurité social. Ces personnes auront un statut régulier et pourront ainsi prétendre à un logement social.

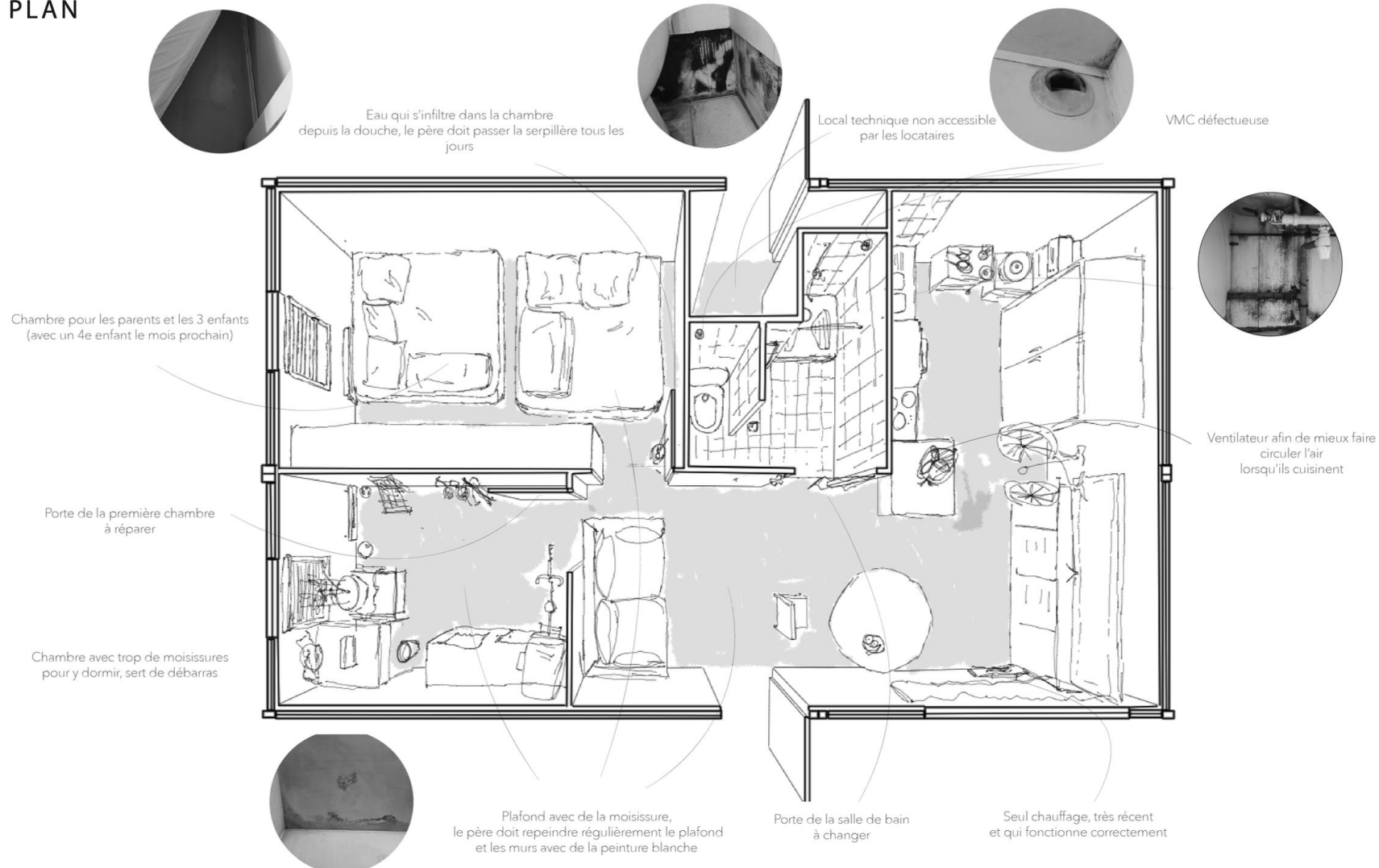
Historique des travaux et modifications effectués :
Travaux tous les ans (25 000 € de bud-



MODULE N°14

RELEVÉS HABITES

PLAN

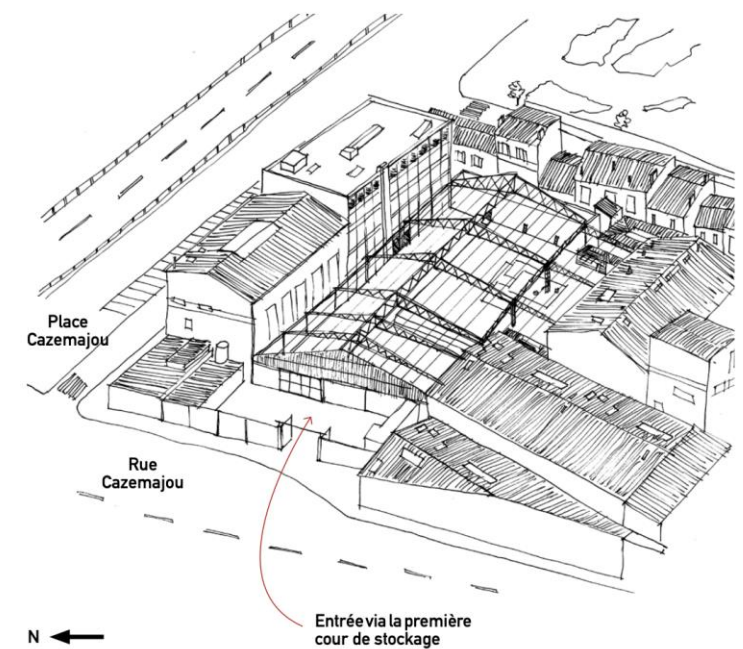
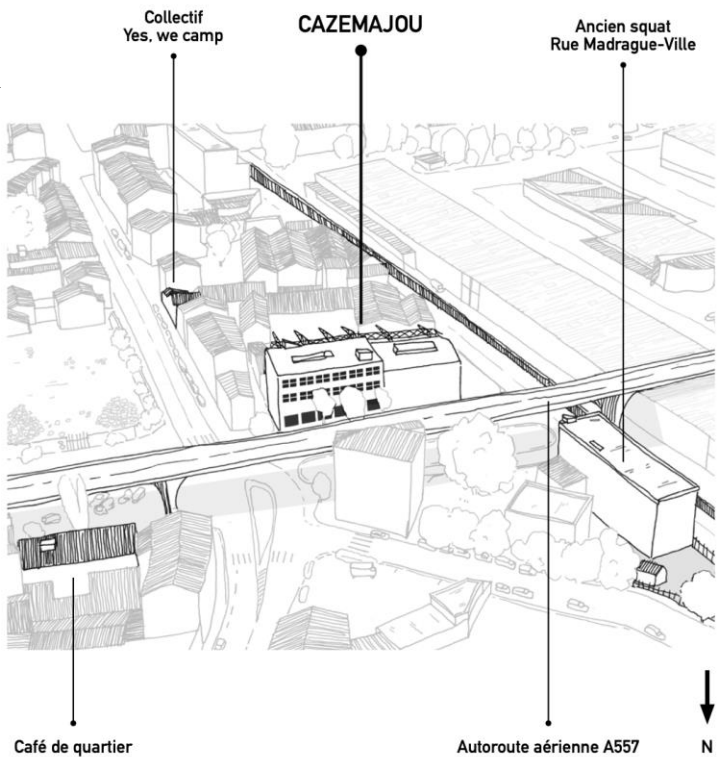
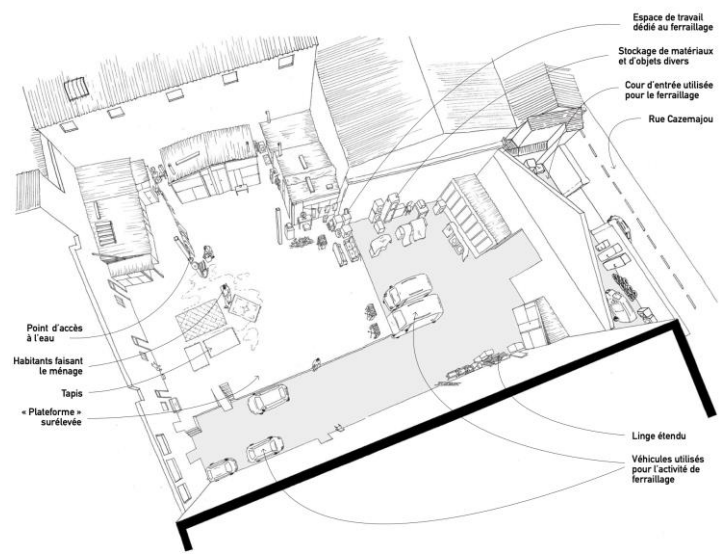
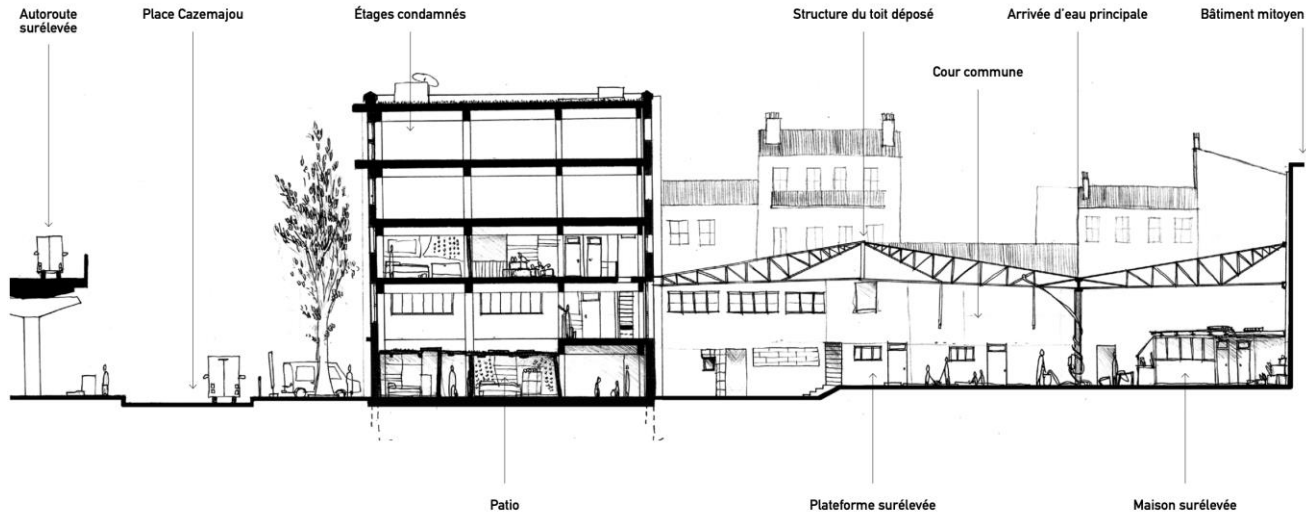
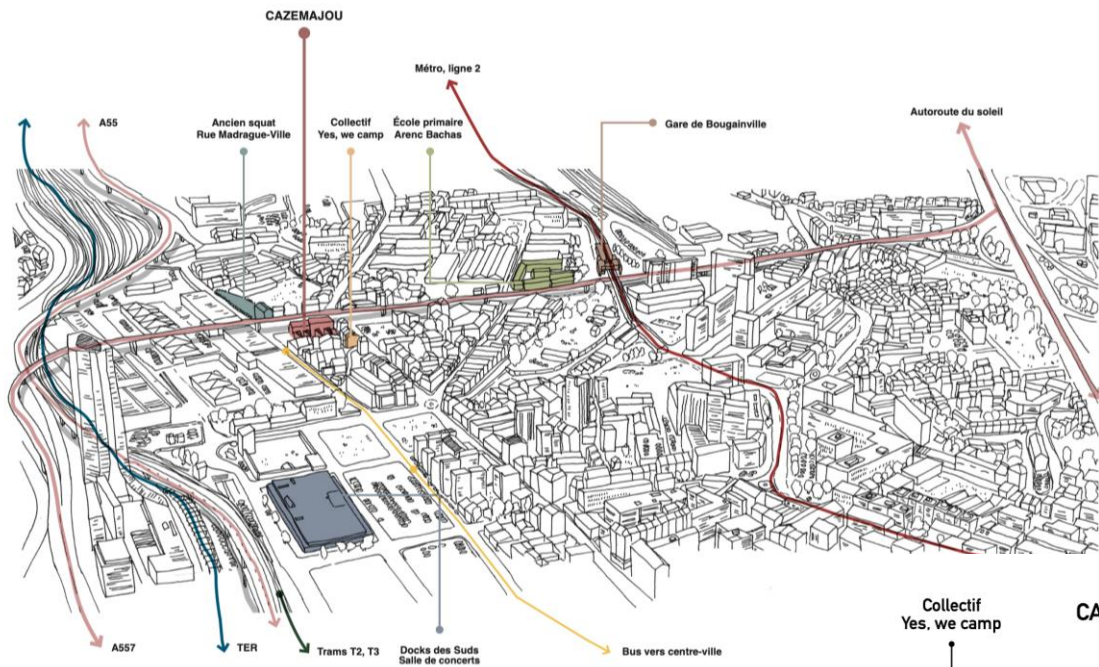






MARSEILLE





CAZEMAJOU



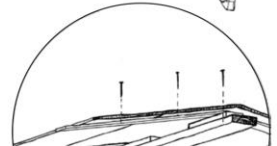
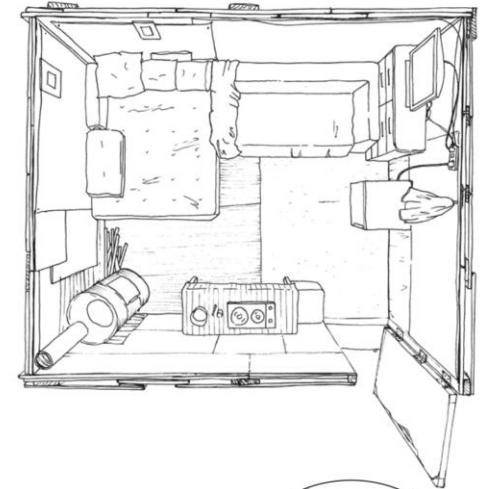
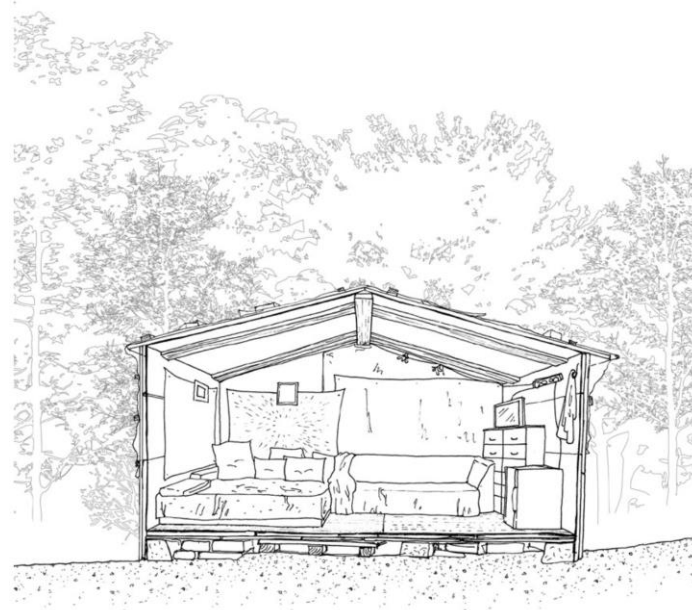
Maison 1



Maison 2



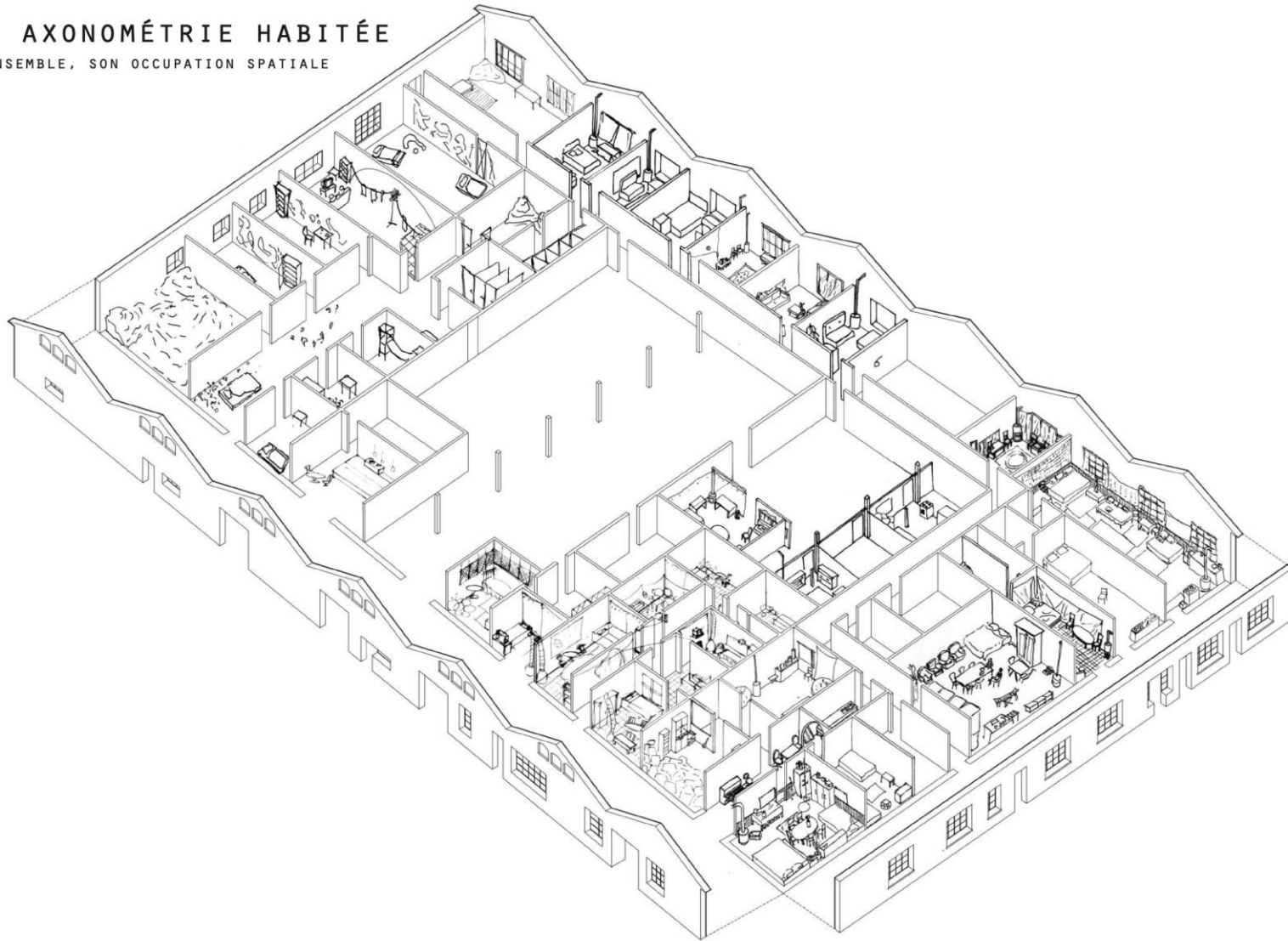
Maison 7



LA POMME/ HERMITAGE

. AXONOMÉTRIE HABITÉE

ENSEMBLE, SON OCCUPATION SPATIALE



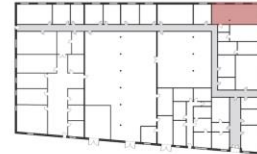
SITE & SITUATION

GÉNÉRALE DU SITE ET LOGIQUE SPATIALE



RELEVÉ HABITÉ

FAMILLE: MIGA ET MARIA



Origine : Roumanie

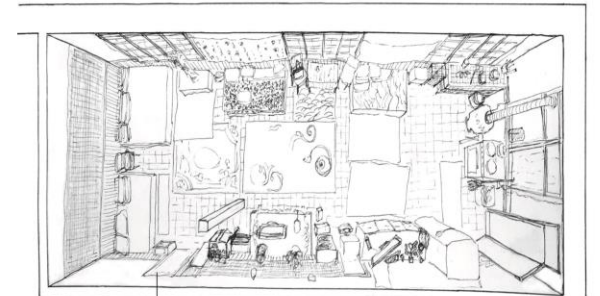
Maria la mère

Son Mari qui travaille

Sonia 15 ans scolarisé

Valentin déscolarisé aide à la ferraille

6 personnes vivent dans cette pièce. Ils sont de la famille de Maria MIGA qui tient la maison. Elle vit ici avec son mari que nous n'avons pas vu, ces enfants et la femme de son fils. La pièce est séparée en deux par des rideaux qui étaient ouverts lors de notre visite et permettent de segmenter la pièce en deux d'un côté Maria, son mari et sa fille Sonia et de l'autre, ces deux fils et la conjointe de son fils le plus âgé.



Il y a une pièce supplémentaire à cette habitation où il y a des toilettes mais les toilettes sont cassées et personne n'y va, la porte reste fermée tout le temps. Des rideaux sont installés pour séparer la grande pièce en deux et laisser de l'intimité à deux frères et à la copine de l'un d'eux.



Le faux plafond qui tient lieu d'isolation partielle est en grande partie enlevé car il gênait pour l'installation des ampoules.

ensa paris-belleville 2018, studio «architecture de la résilience», dossier «Acieries», Marseille

ACIERIES



ACIERIES



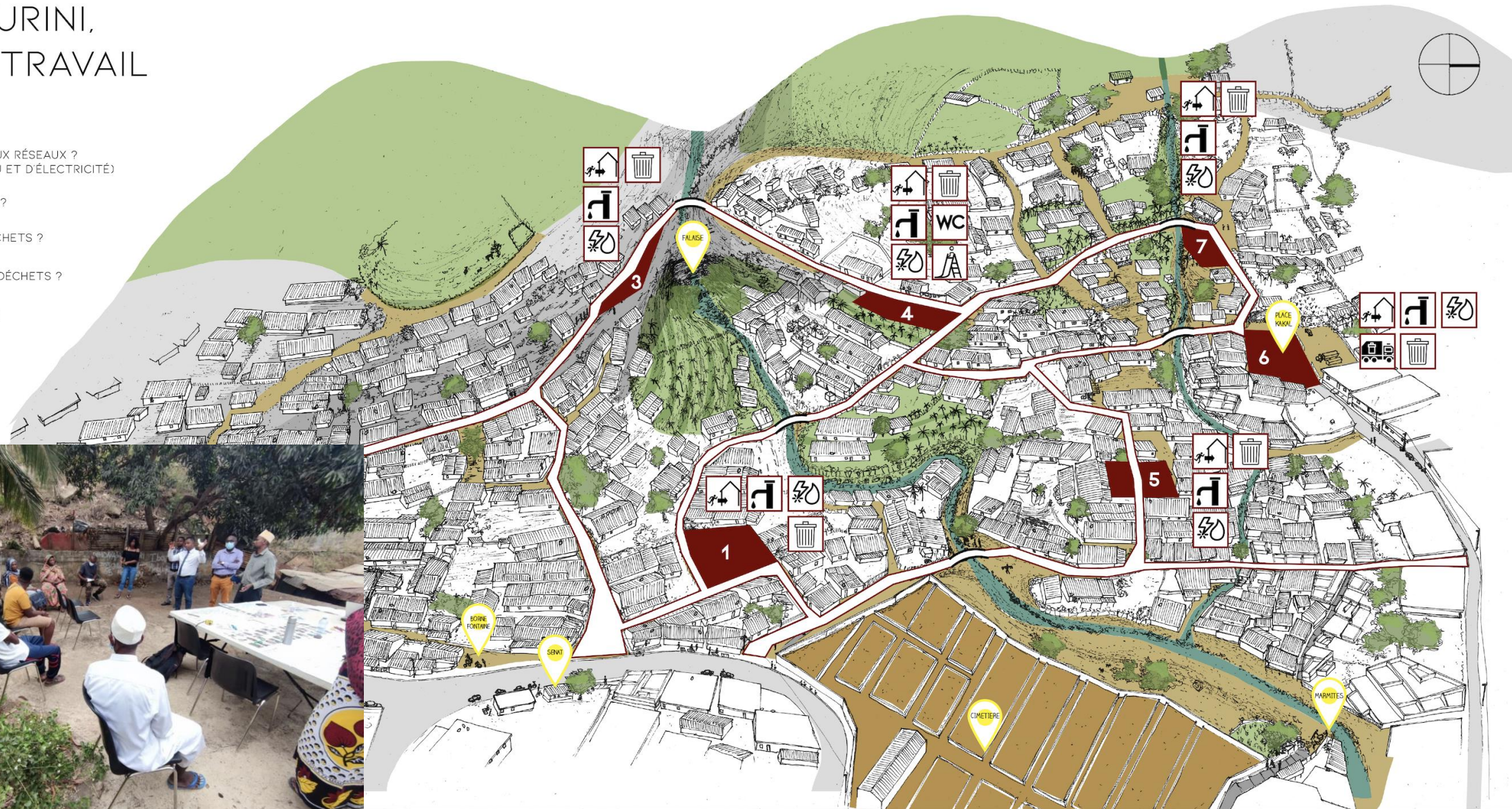
MAYOTTE - QUARTIER
MAHABOURINI À KAWENI

MAHABOURINI, AUJOURD'HUI



MAHABOURINI, AXES DE TRAVAIL

-  SÉNAT ABRI ?
-  POINT D'ACCÈS AUX RÉSEAUX ?
(COMPTEUR D'EAU ET D'ÉLECTRICITÉ)
-  BORNE FONTAINE ?
-  POINT RELAIS DÉCHETS ?
-  RAMASSAGE DES DÉCHETS ?
-  BLOC SANITAIRE ?
-  AIRE DE JEUX ?







MERCI !

