



**Opération 4041L  
Réhabilitation lourde  
de 3 bâtiments et création  
de 28 logements collectifs**

**17-19 RUE JULES VALLÈS  
SAINT-OUEN-SUR-SEINE (93)**

**Réunion publique  
du 2 avril 2025**



# 1

# INTERVENANTS



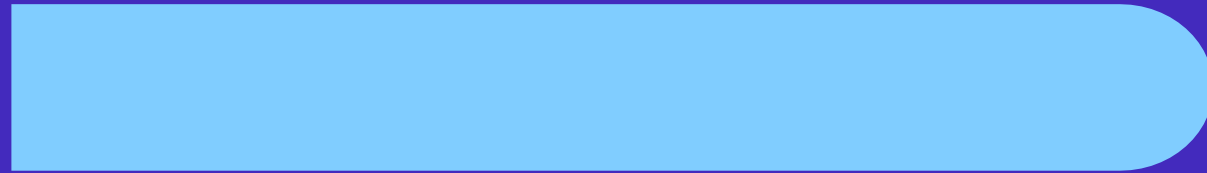
## - **Maîtrise d'ouvrage 3F**

- Grégory GERMAINE, directeur de projets, Direction de la Construction Ile-de-France
- Adeline SEGOND, cheffe de projets, Direction de la Construction Ile-de-France
- Jihad OUALI, responsable territoriale, Agence Ouest de la Seine-Saint-Denis

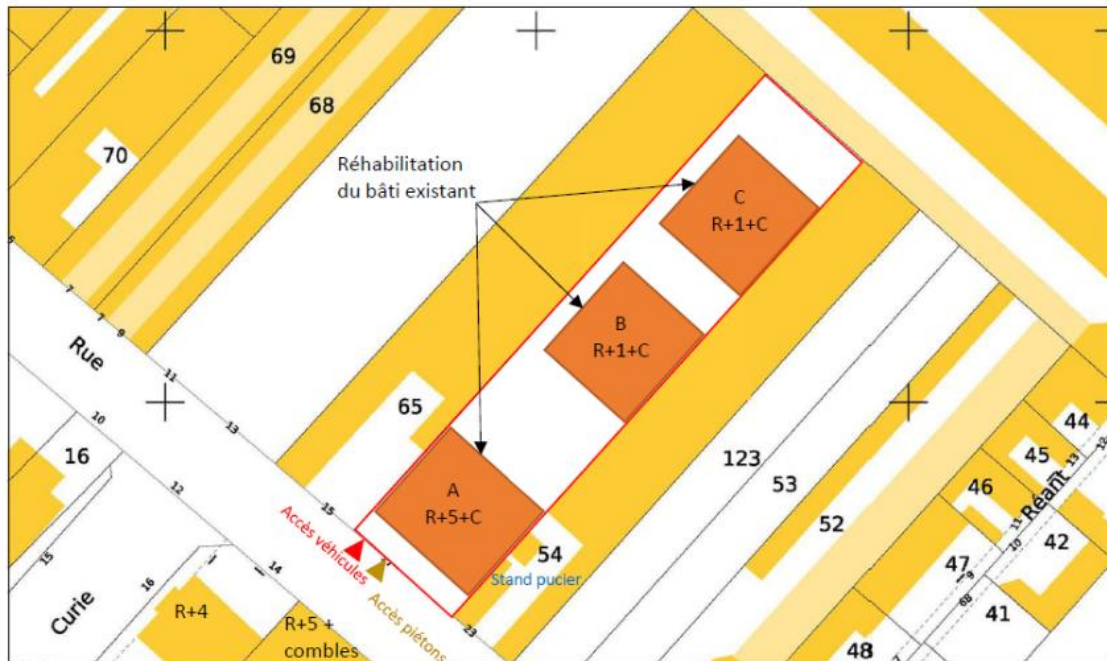
## - **Maîtrise d'œuvre**

- François Brugel, Clothilde Dolz, FBAA architecte mandataire
- Olivier Da Costa, Bureau d'études SIBAT (absent)

# 2 LOCALISATION



# 3F LA SITUATION ET LE PLAN CADASTRAL



# LA SITUATION ET LE BÂTIMENT EXISTANT

- Projet situé au nord-ouest des Puces de Saint-Ouen, entre le jardin éphémère à l'ouest et le marché Paul Bert
- Secteur ABF, inclus dans le site patrimonial remarquable des Puces de Saint-Ouen (AC4)
- Ensemble immobilier construit en 1993 par l'architecte Henri Gonot comprenant :
  - 85 studios, 1 cafétaria et 1 bureau de gardien
  - 1 bâtiment R+5+C sur rue
  - 2 bâtiments R+1+C en fond de parcelle
  - 2 niveaux de sous-sol
- Ancienne copropriété dégradée avec déficit d'entretien du bâti, incendies, arrêtés d'insalubrité et de péril non imminent



# 3 LE PROGRAMME DE TRAVAUX



# LE PROGRAMME

- **Acquisition du foncier par 3F auprès de la Ville de Saint-Ouen-sur-Seine pour réaliser une opération de réhabilitation lourde en maîtrise d'ouvrage directe**
- **Création de 28 logements et 38 places de stationnement en sous-sol**
- Une programmation diversifiée :
  - **14 PLUS**
  - **9 PLAI**
  - **5 PLS**
- **Surfaces créées :**
  - SHAB : 1962 m<sup>2</sup>
  - SDP : 2133 m<sup>2</sup>
- **Organisation du chantier :**

Les livraisons ne pourront avoir lieu que sur la période du mardi au jeudi afin de ne pas entraver le bon fonctionnement des Puces les autres jours de la semaine

# **3F** LE PROJET ENVIRONNEMENTAL

## **Performance environnementale**

La performance environnementale est définie sur plusieurs volets :

- Réglementation environnementale : étiquette C
- Certification : Promotelec label BBC Rénovation 2009

## **Volet innovation 3F Climat**

- Sobriété carbone : réemploi
- Santé et bien-être : nature en ville
- Habitabilité et services : locaux vélos et restructuration des sous-sols

## **Charte Economie Circulaire et Convention Qualité Construction Neuve de Plaine Commune**

- 1 espace extérieur pour la majorité des logements avec création de loggias
- Augmentation de la surface de pleine terre
- Part importante dédiée au réemploi

# LE PROGRAMME DE TRAVAUX

## Le travail sur l'enveloppe

- Isolation thermique par l'extérieur en laine de bois et isolation des combles
- Revêtements en briques de réemploi sur la rue, enduit à la chaux sur cour
- Menuiseries extérieures en bois avec persiennes extérieures
- Créations de loggias et de terrasses en retrait de la façade existante

## Les logements

- Recloisonnement avec adaptation des structures porteuses existantes
- Réfection complète des installations techniques (chauffage, électricité, ventilation, etc.)

## L'aménagement des espaces extérieurs

- Aménagement des trois cours pour accès aux logements
- Création de zones de pleine terre avec plantations
- Pavage des sols et végétation en pots
- Création de deux locaux vélos

# 4 LE PROJET ARCHITECTURAL

# LA PERSPECTIVE DEPUIS LA RUE JULES VALLES



# BAT 1 – EXTRAIT DE FAÇADE ET MATÉRIALITÉ



Tuiles mécaniques terre cuite  
(couverture)



Zinc naturel à joints debout  
(débord de toiture, zinc naturel pour les  
gouttières et DEP)



Briques pleines  
(façades rue et jardin)



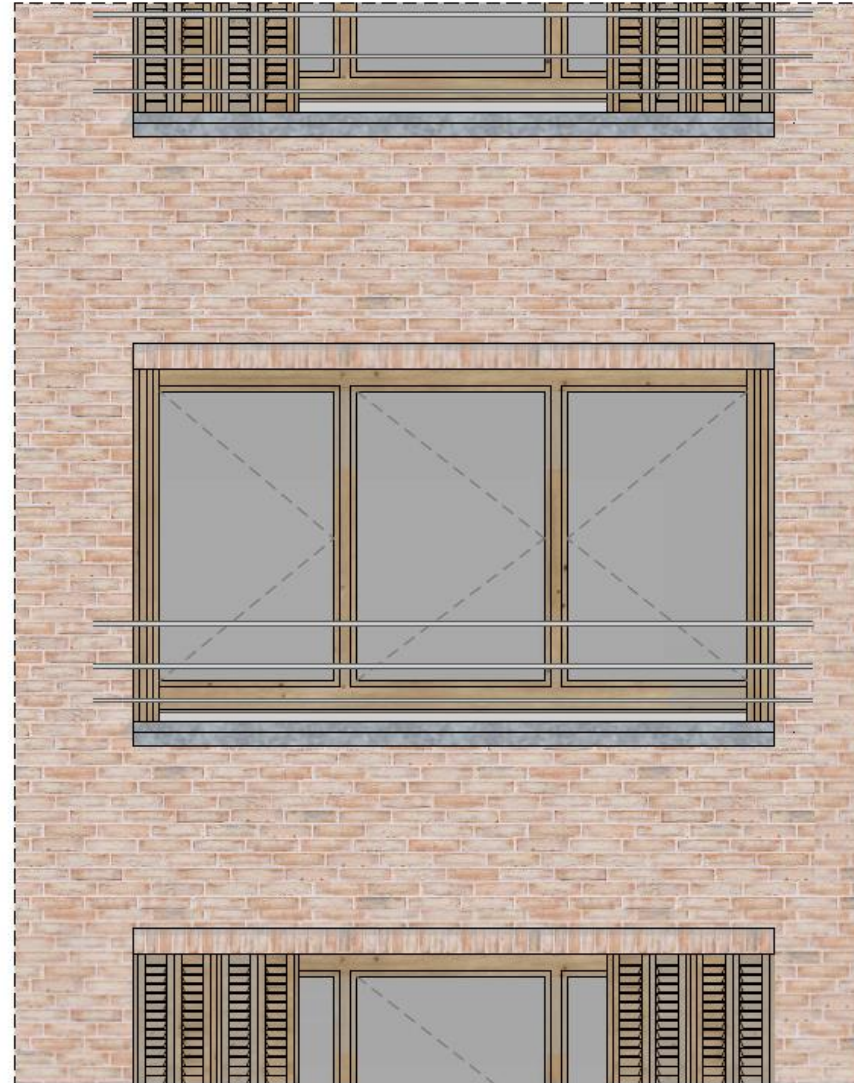
Enduit à la chaux de teinte claire  
(pignons)



Acier galvanisé  
(serrurerie)



Bois, Mélèze vernis mat  
(menuiseries extérieures et occultations)



# BAT 2 ET 3 – EXTRAIT DE FAÇADE ET MATÉRIALITÉ



Zinc naturel à joints debout  
(débord de toiture, zinc naturel pour les  
gouttières et DEP)



Enduit à la chaux de teinte claire  
(toutes les façades)



Acier galvanisé  
(serrurerie)



Bois, Mélèze vernis mat  
(charpente, menuiseries extérieures et  
occultations)



# 5 LE CALENDRIER PREVISIONNEL





# LE CALENDRIER PRÉVISIONNEL

Phase	Date
Dépôt du Permis de Construire	Février 2024
Obtention de l'arrêté de Permis de Construire	Septembre 2024
Appel d'offres (phase 1) : appel à candidatures	Février 2025
Appel d'offres (phase 2) : envoi du dossier de consultation entreprises	Avril 2025
Attribution du marché de travaux	Été 2025
Date de signature de l'ordre de service travaux	Été 2025
Réception des travaux	T1 2027

**Les livraisons ne pourront avoir lieu que du mardi au jeudi afin de ne pas entraver le bon fonctionnement des Pucés les autres jours de la semaine**

# 6 PHASE CHANTIER



# LE PLAN PRÉVISIONNEL D'INSTALLATION CHANTIER







**MERCI**

