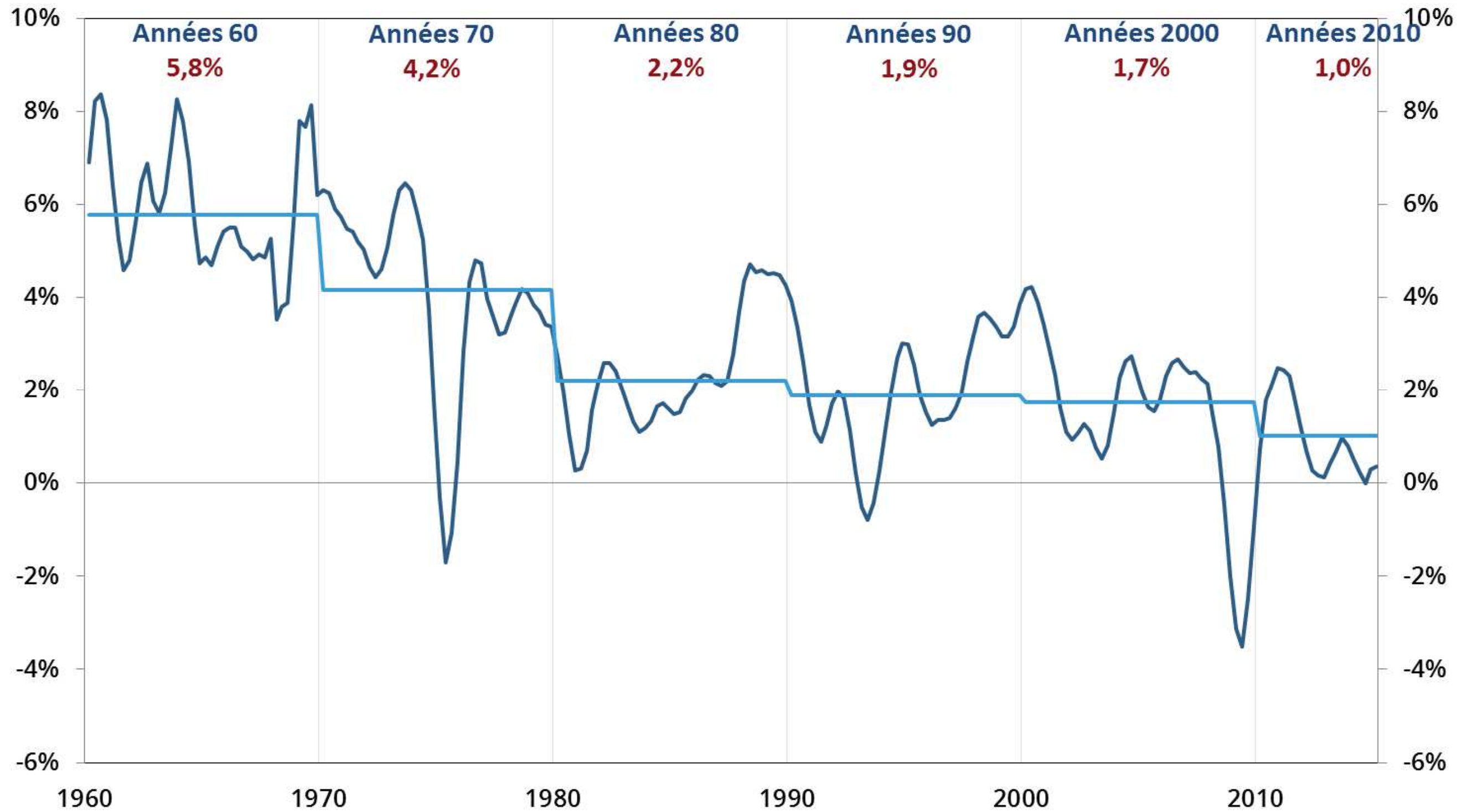


**Tremblay-en-France**  
**Rigenerazione urbana del « centre ville »**  
**2010 - 2018**



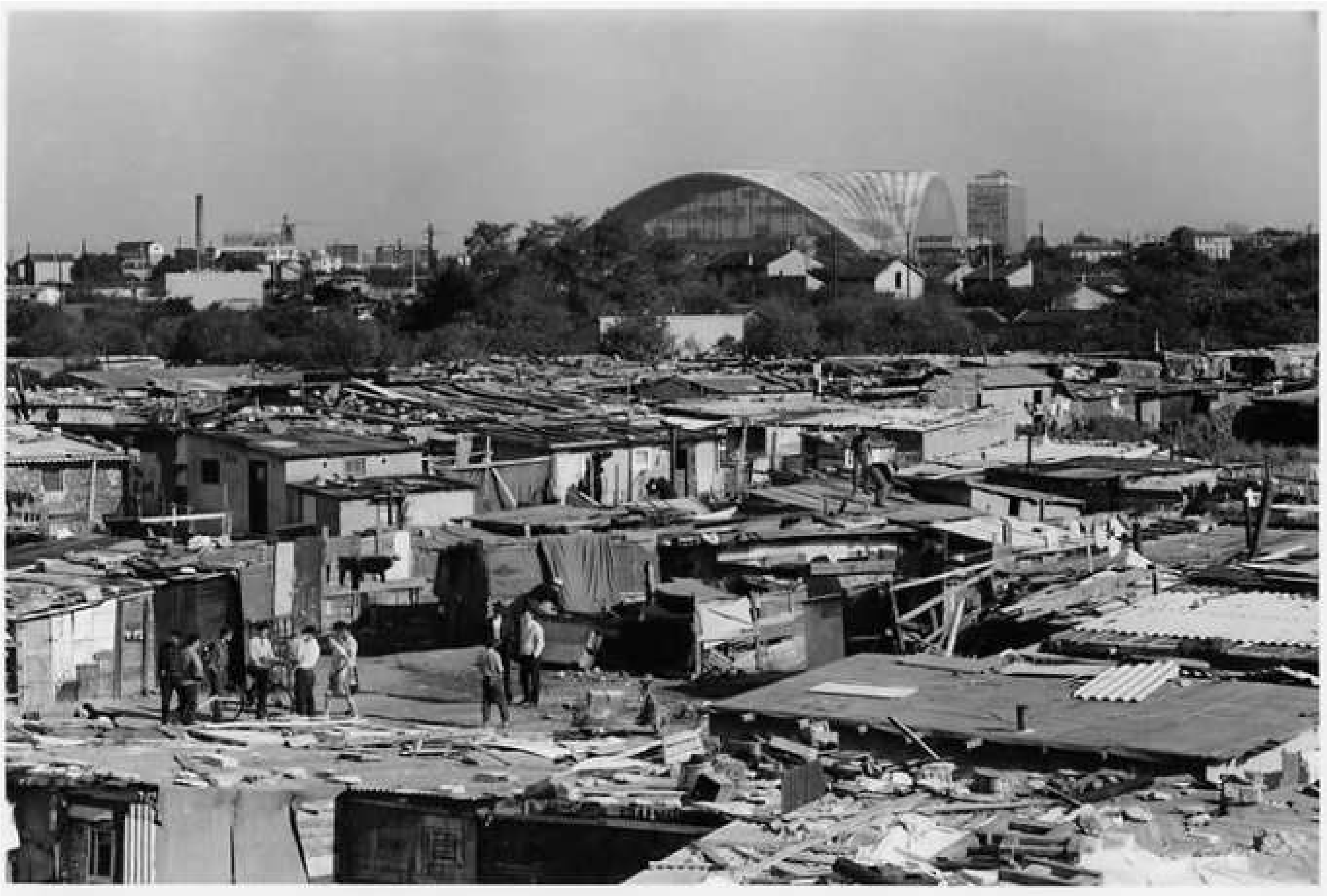
**B+C**  
architectes

France - Evolution annuelle du PIB en volume sur la période 1960-2015 et moyenne par décennie



Sources : PrimeView, FactSet

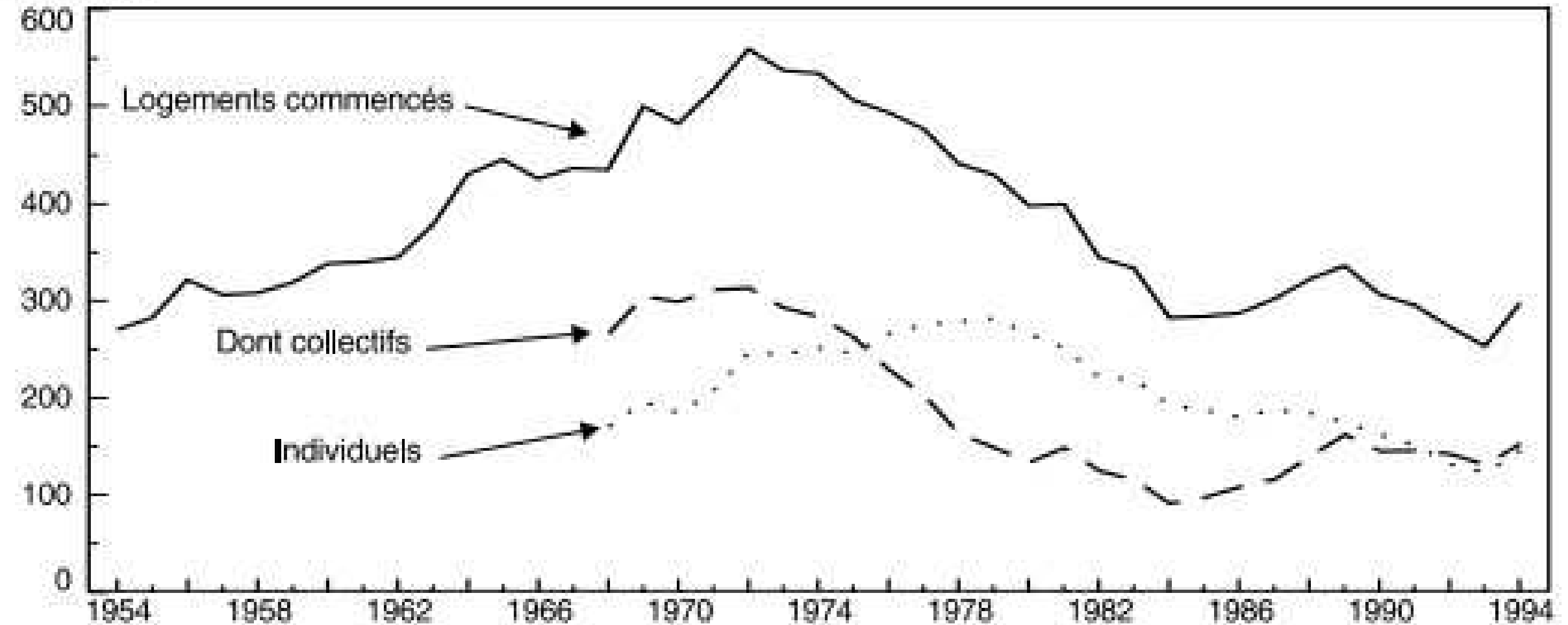
Evoluzione del tasso di crescita del PIL nel periodo 1960-2015



1969 - la bidonville di Nanterre, una delle 100 bidonville repertorate nella regione parigina

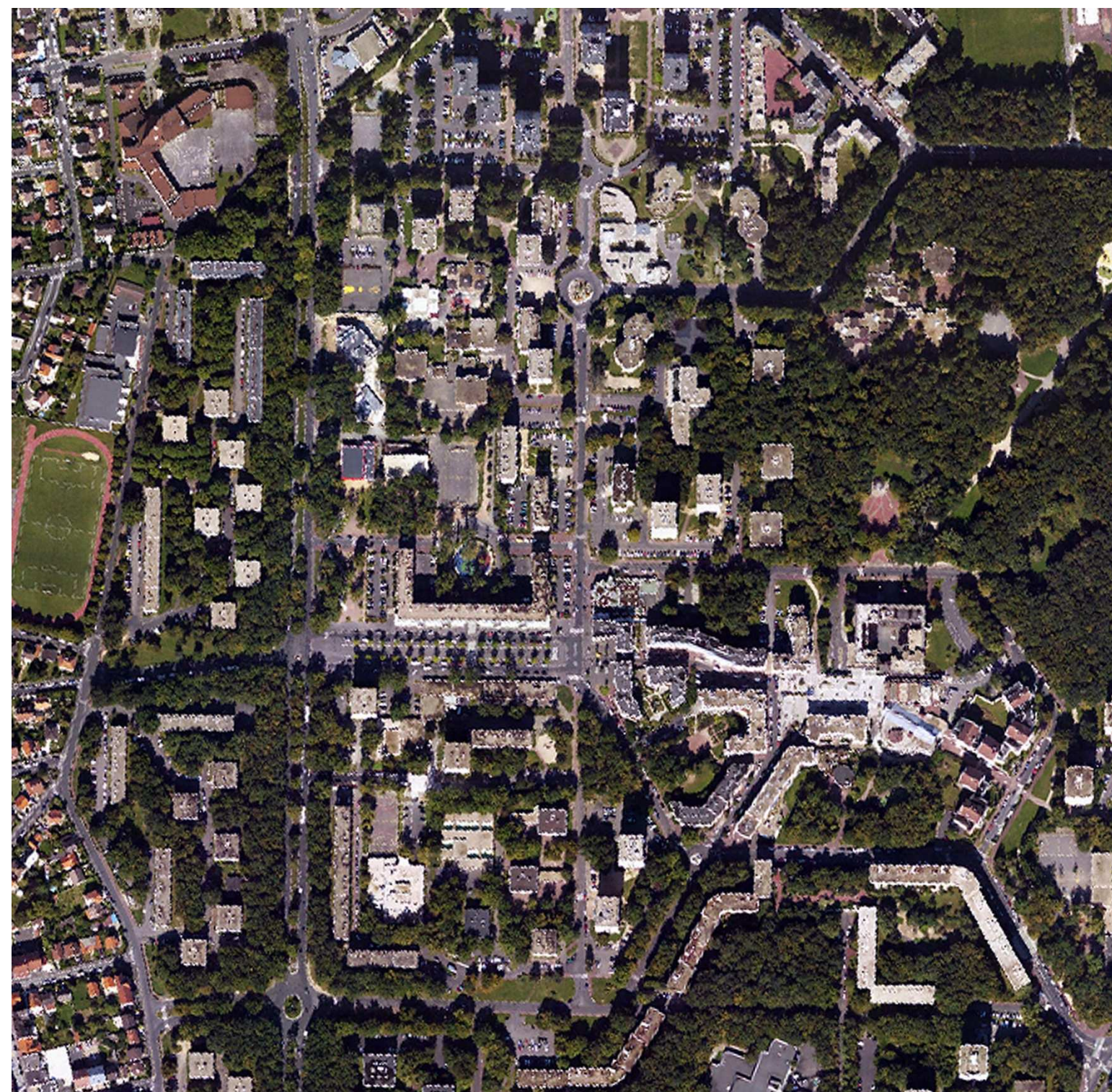
## ① Évolution annuelle des mises en chantier de logements

En milliers

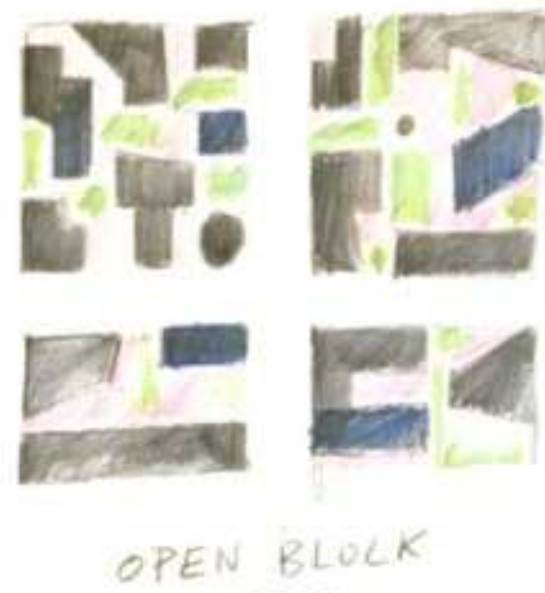
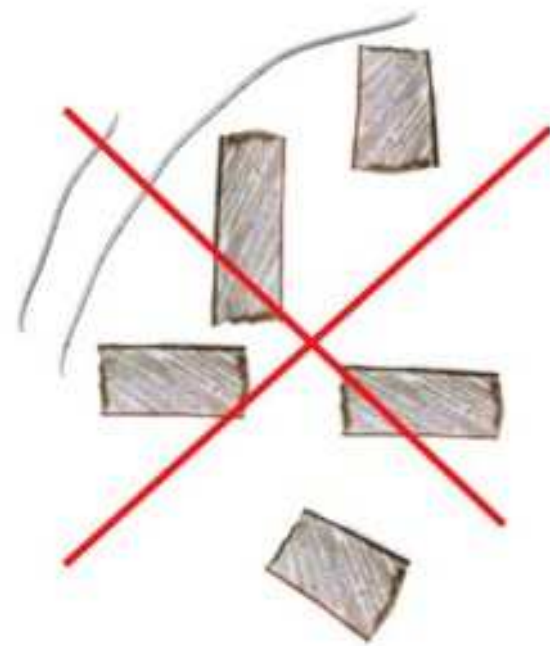
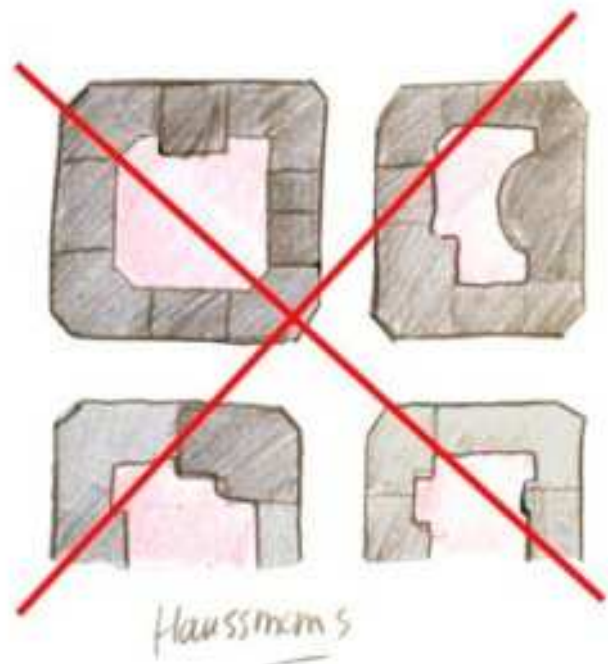


Source : Sidone, SES

Evoluzione dei cantieri di alloggi nel periodo 1954 - 1984



**due tessuti urbani a confronto**



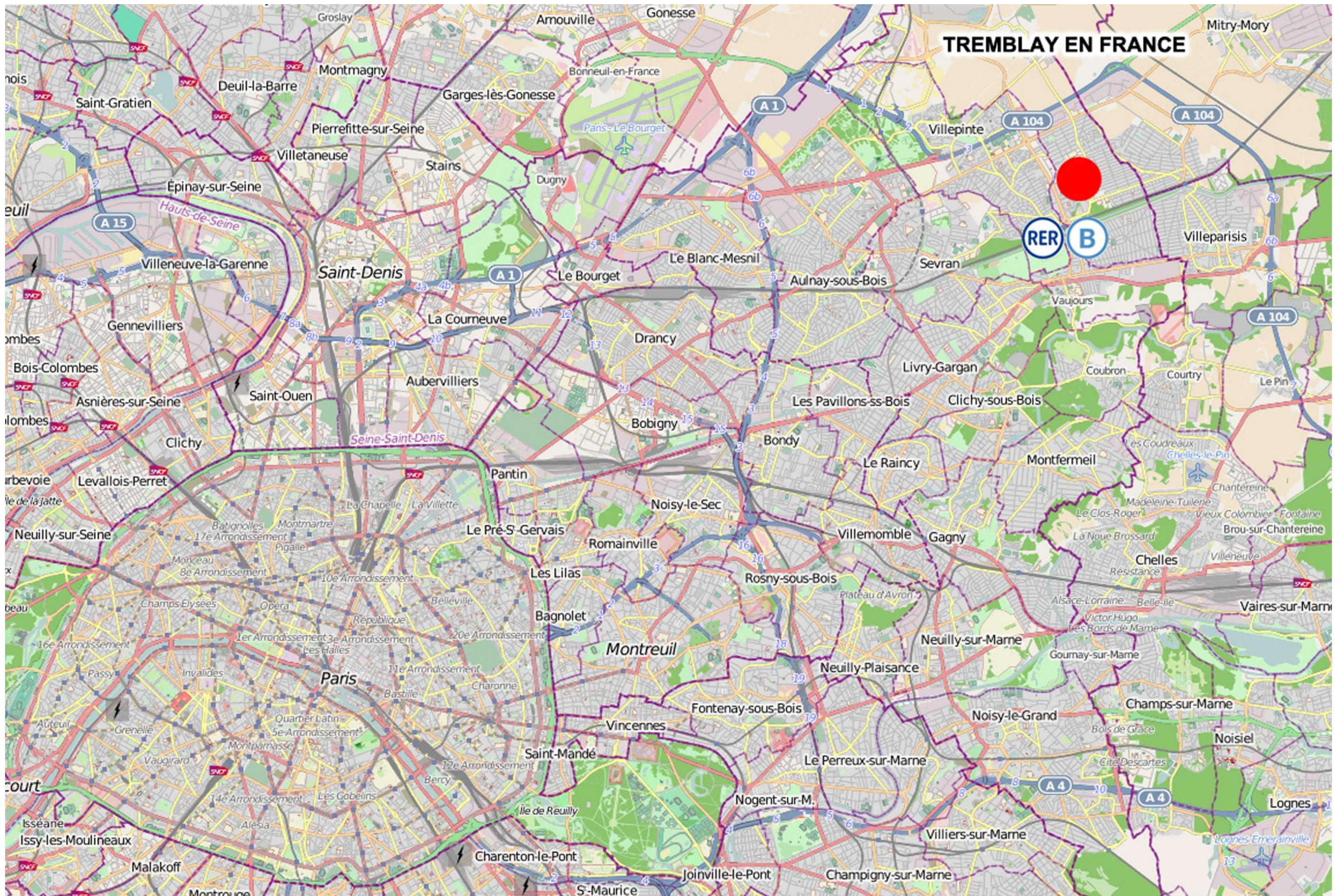
**AGE I**

**AGE II**

**OPEN BLOCK**



**Il dibattito negli anni 80 : C. De Portzamparc, il lotto «aperto» e la rue Chateau des Rentiers**



Tremblay-en-France é un comune di 35 000 abitanti situato nel dipartimento della Seine-Saint-Denis a circa 25 km a nord di Parigi.

- 9 000 abitanti
- 2600 alloggi di cui l'80% alloggi di edilizia economica e popolare
- tasso di disoccupazione = 20 % con un tasso del 28% per i giovani dai 15 ai 24 anni
- famiglie di 6 persone o più = 12,4 %
- numero di persone per alloggio = 3,5
- impiegati e lavoratori salariati = 83,5 % dei cui 44% con lavori precari a basso livello di formazione
- reddito medio annuale per unità familiare = 9 300 euro (rispetto ai 13 000 euro di media nella città) – 775 euro/mese (in Francia la soglia di povertà è fissata a 908 euro/mese)
- unità familiari monoparentali = 20 %
- scolarità: il 34 % della popolazione in età scolare (44% nell'area nord del perimetro) non riesce a raggiungere un diploma superiore (22% nel resto del comune)
  
- 25 edifici «torri» di più di 10 piani
- 7 «torri» di più di 15 piani con 78 famiglie di media in condizioni di grande precarietà

**L'impovertimento della popolazione costituisce sicuramente una delle cause di degradazione del quartiere**





La crescita della disoccupazione, l'impoverimento della popolazione e la criminalità sono culminati nel 2005 nelle rivolte urbane che hanno interessato tutta la regione.



**« .... quando siamo arrivati qui avevamo la sensazione che stava succedendo qualcosa. C'erano gru dappertutto, adesso non succede più nulla, la « cité » sembra essersi fermata.... »** parole di un abitante durante una riunione di concertazione

- Come è possibile fare in modo che per gli abitanti di queste città il « futuro non sia solamente un ricordo ?**
- Può il progetto urbano sostituirsi all'azione politica e sociale ?**
- Il modello della città « storica » è più capace, rispetto ad altri modelli, d'adattarsi al mutamento delle condizioni economiche e storiche ?**

## **Progetto**

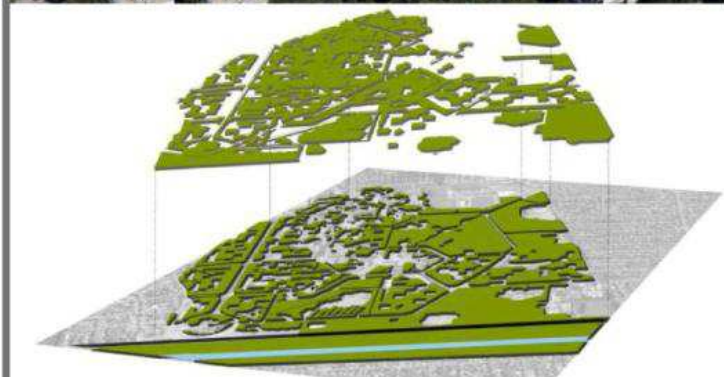
- la risistemazione degli spazi verdi e la creazione di un paesaggio che attragga investitori e nuovi abitanti e crei le condizioni affinché il “centre ville” possa svilupparsi approfittando della presenza della linea RER e della vicinanza con l’aeroporto Charles De Gaulle
- la ridefinizione dei limiti tra spazi privati e spazi pubblici attraverso procedure di “residenzializzazione” che permettano una migliore leggibilità della struttura urbana, un miglioramento della sicurezza, della manutenzione e del decoro urbano;
- la riabilitazione energetica degli edifici esistenti;
- la demolizione “programmata” di alcuni edifici giudicati irrecuperabili perché particolarmente degradati o situati in zone di sviluppo strategiche;
- la ricostruzione di comparti principalmente in allineamento sugli assi stradali e l’evoluzione verso una struttura urbana fatta di “strade”, “piazze”, “fronti” con tessuto commerciale a piano terra e parcheggi sotterranei;
- la costruzione di case destinate alla vendita che permetta l’introduzione di una vera “mixité” sociale;

## **Programma**

- 7 torri da demolire pari all’incirca a 460 alloggi sociali (5 demolizioni realizzate fine 2017)
- 3500 alloggi oggetto di una processo di «residenzializzazione» ( all’incirca 2500, di cui 1850 all’interno del perimetro ANRU, realizzati fine 2017)
- 2400 alloggi da riabilitare (all’incirca 1870, di cui 1500 all’interno del perimetro ANRU, realizzati fine 2017)
- 1000 alloggi da costruire di cui 610 a all’interno del perimetro ANRU (all’incirca 530 costruiti o in cantiere fine 2017 di cui 284 alloggi sociali, 126 alloggi intermedi, 120 alloggi destinati alla vendita)



Veduta aerea del « centre ville » di Tremblay-en-France



..... il « centre ville » si è costruito in « negativo ». Strade, percorsi pedonali, parcheggi ed edifici sono « scolpiti » per « sottrazione » all'interno della massa vegetale.....



.... Il progetto si propone di ricostruire la struttura vegetale originaria all'interno delle corti abitate e lungo le strade.....



Vista aerea del comparto République - Rue Yves Farges



Concertazione con la popolazione ed esposizione - 2011



Masterplan del progetto di rigenerazione urbana



esistente

progetto



Comparto Avenue de la Paix - Rue Chastillon - Rue Langevin

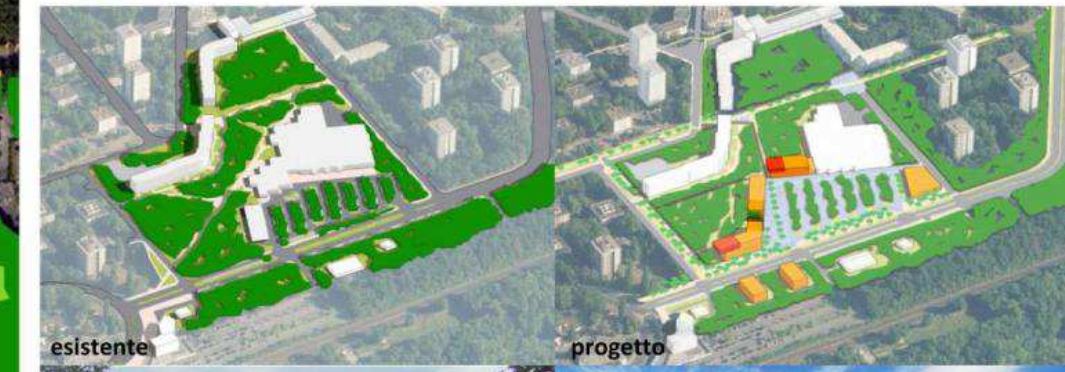


esistente

progetto



Comparto Cours de la République - Rue Yves Farges



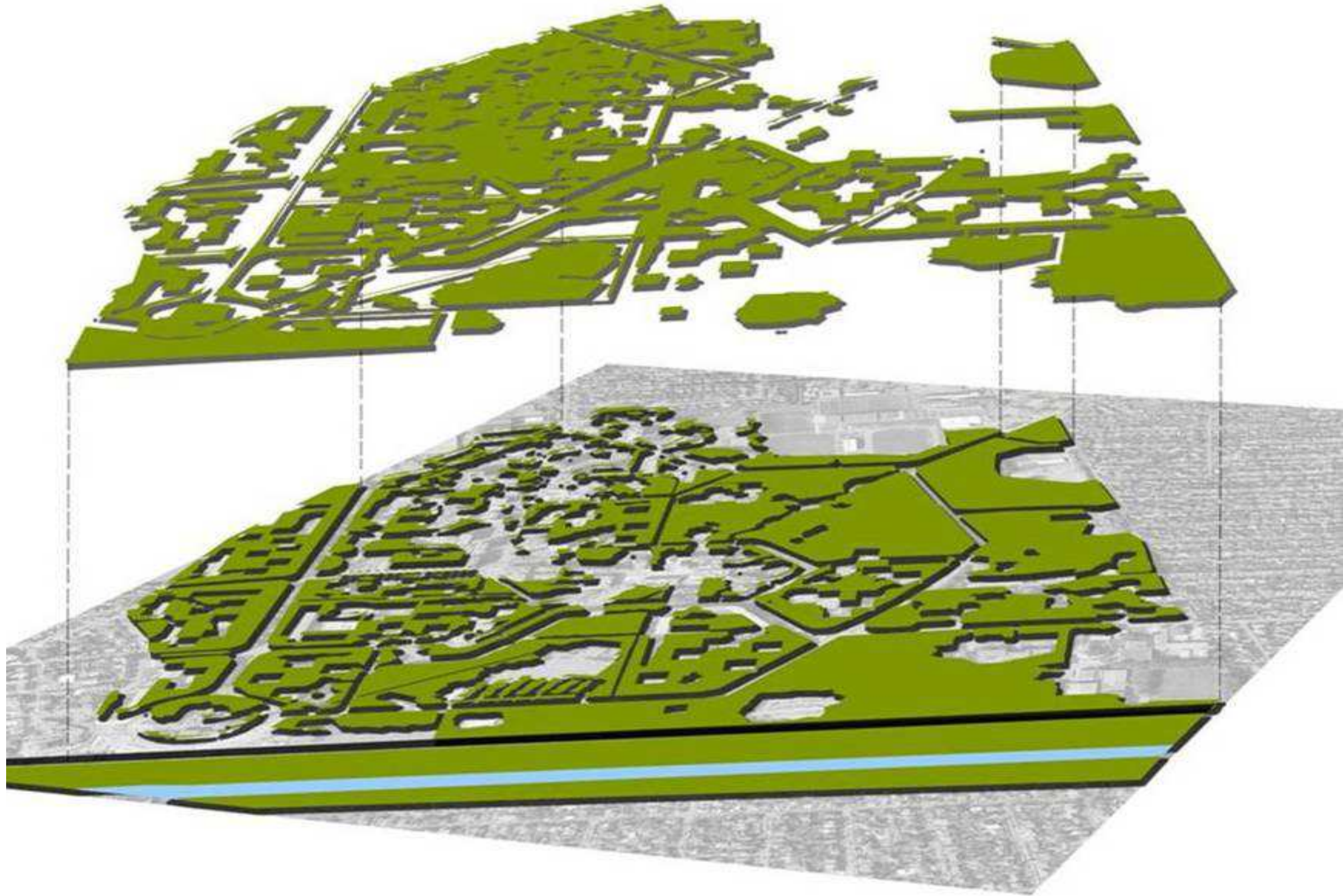
esistente

progetto



Comparto gare - Avenue Gilbert Berger

- la risistemazione degli spazi verdi e la creazione di un paesaggio che attragga investitori e nuovi abitanti e crei le condizioni affinché il “centre ville” possa svilupparsi approfittando della presenza della linea RER e della vicinanza con l’aeroporto Charles De Gaulle (piu di 90 000 impiegati).



*Fin dalle sue origini il “centre ville” si é costituito come un “negativo”. Strade, percorsi pedonali, parcheggi ed edifici sono stati come “scolpiti” per “sottrazione” all’interno della massa vegetale.*



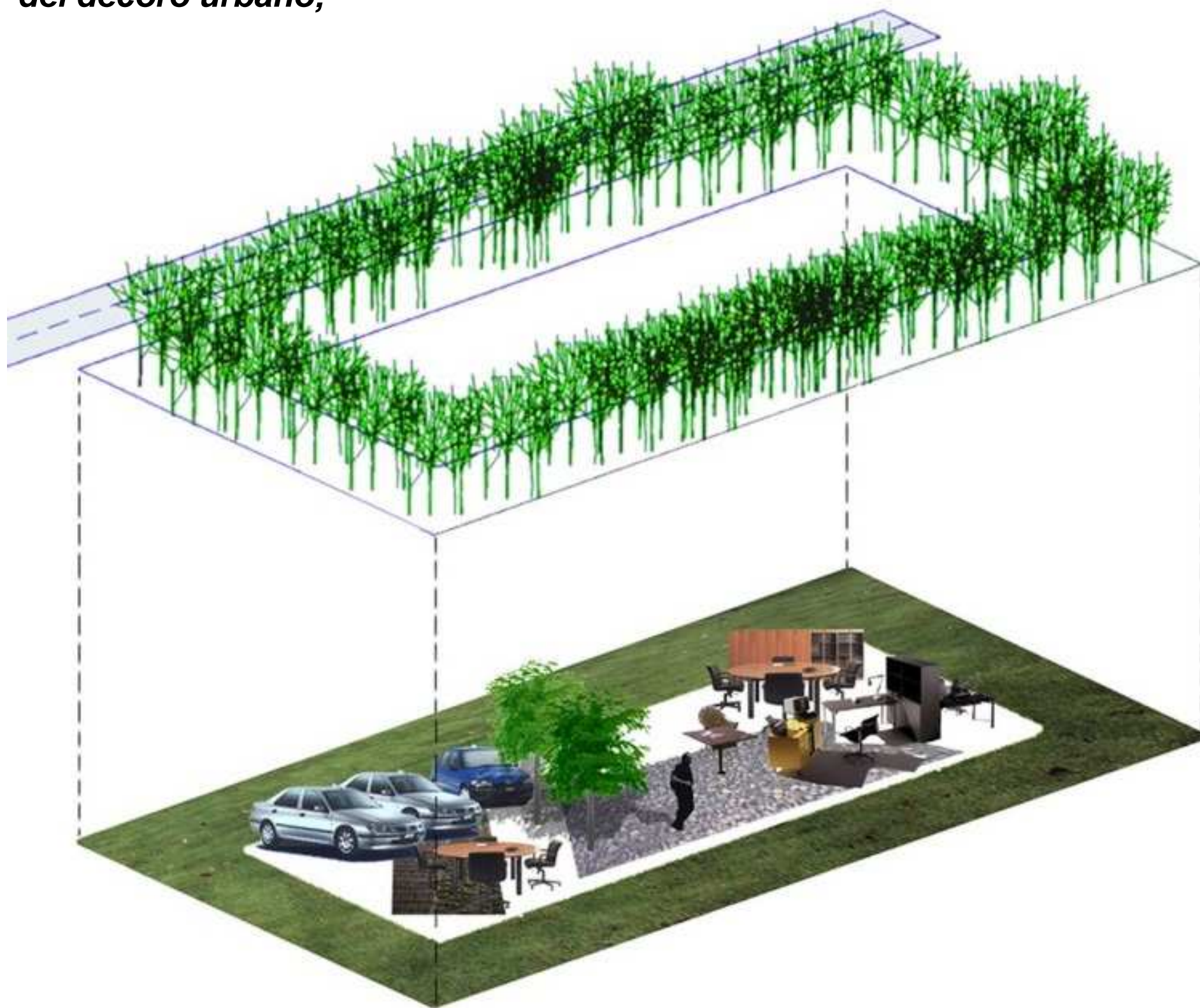
Questa geografia costituisce senza dubbio una «risorsa » ma nello stesso tempo pone anche dei problemi :

- un ostacolo allo sviluppo della «cité» , con rischi di «santuarizzazione» del patrimonio boschivo
- un problema di manutenzione quotidiana ordinaria con rischi di salubrità
- un problema di sicurezza con un'immagine dissuasiva e intimidante degli spazi verdi



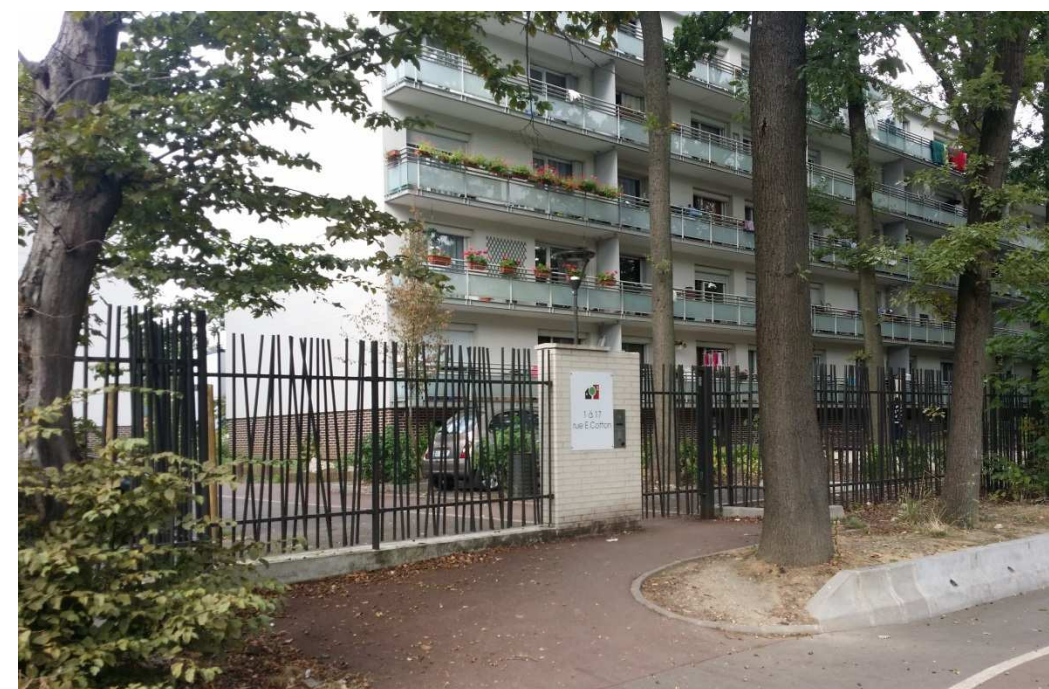
*Il progetto si propone di ricostruire la struttura vegetale originaria all'interno delle corti abitate e lungo le strade;*

- **ridefinizione dei limiti tra spazi privati e spazi pubblici attraverso procedure di “residenzializzazione” che permettano una migliore leggibilità della struttura urbana, un miglioramento della sicurezza, della manutenzione e del decoro urbano;**



**il processo di “residenzializzazione” permette :**

- **una migliore leggibilità della struttura urbana e dunque dell’orientazione,**
- **una chiarificazione delle circolazioni «dolci», la riduzione dei conflitti «d’usage»**



**Agence François Tribel**

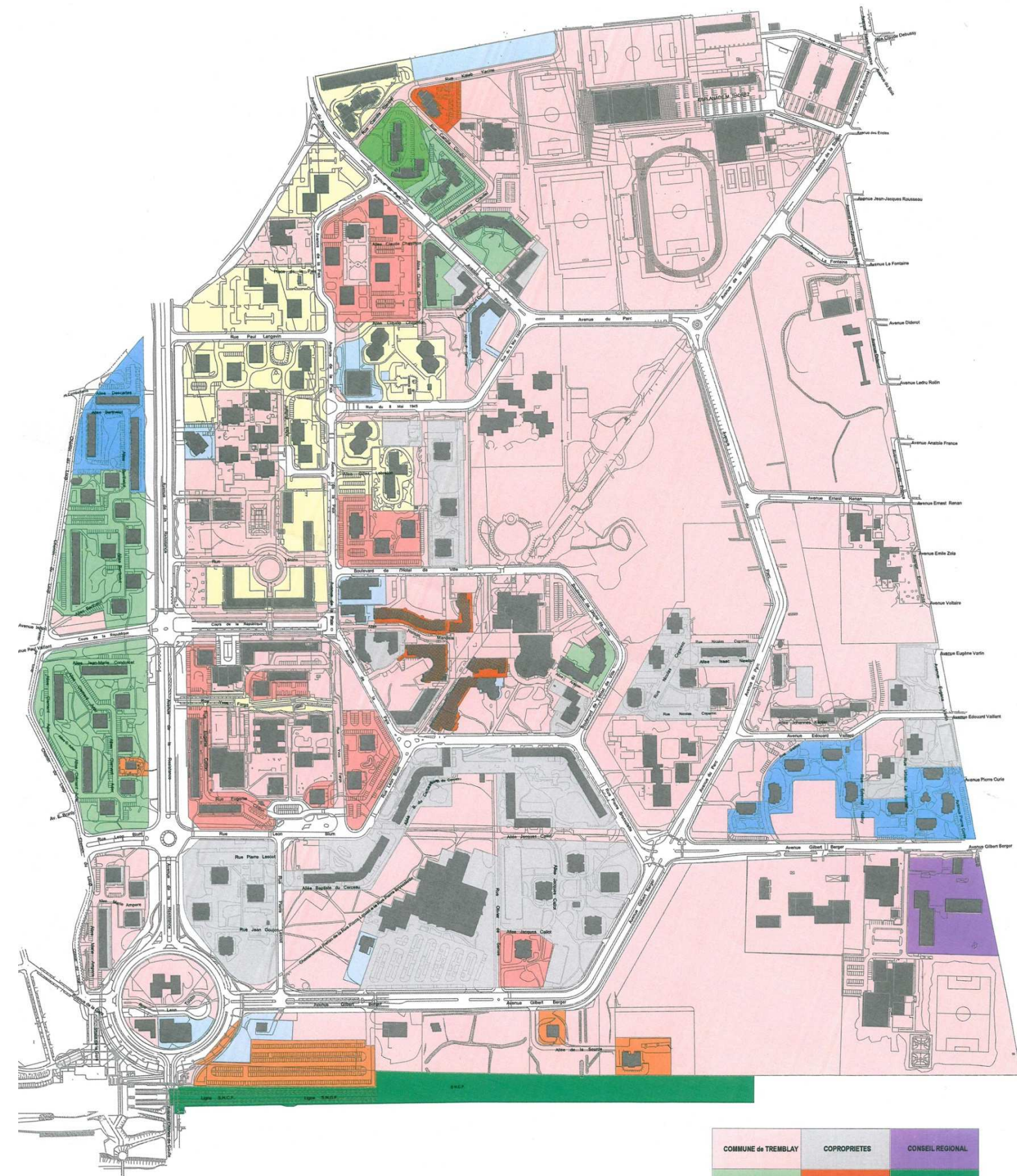


**B+C architectes**

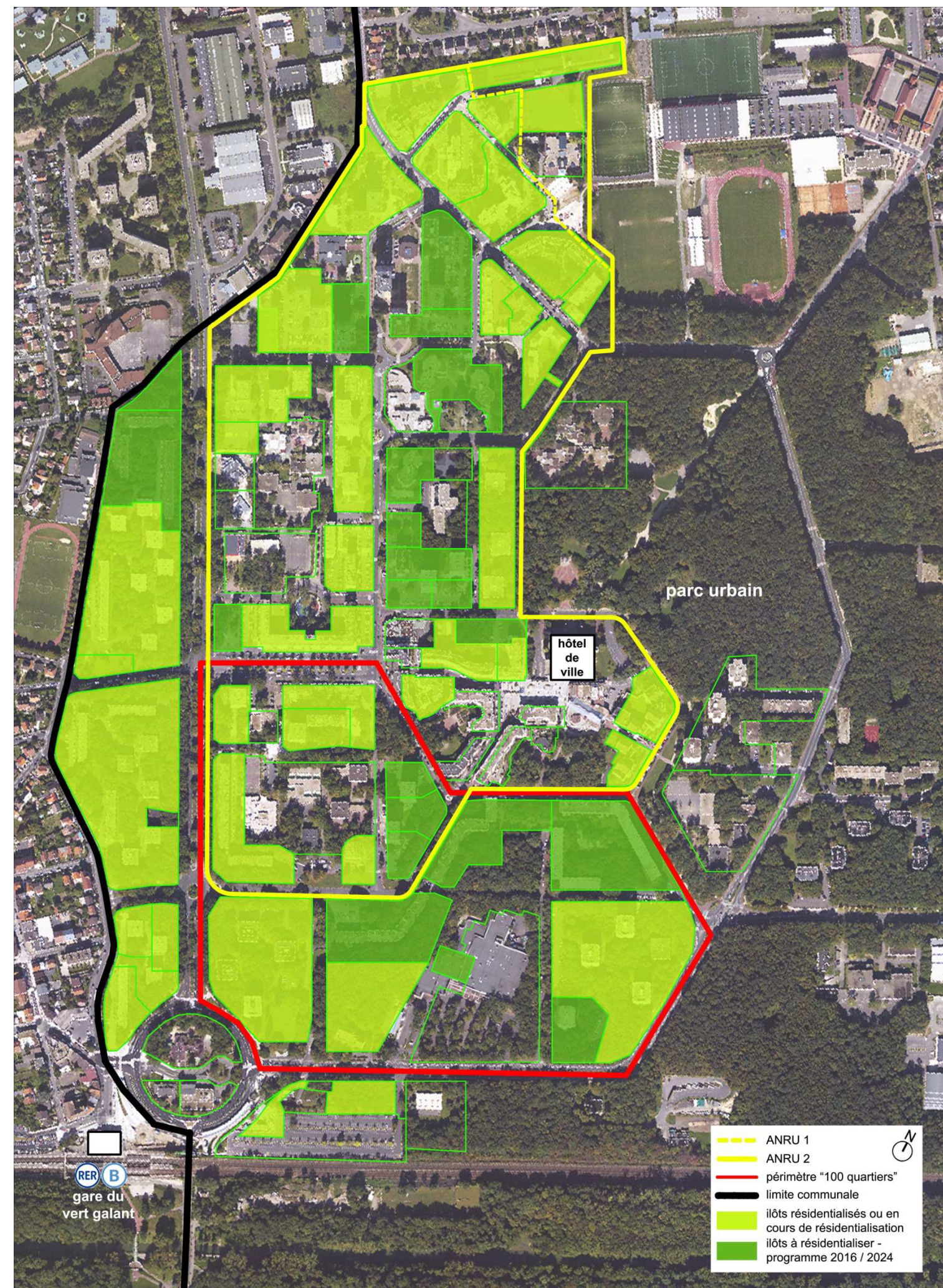


**Nomade Architectes**





• la demanialità nel 2011



TREMBLAY EN FRANCE - QUARTIER GARE - RESIDENTIALISATION

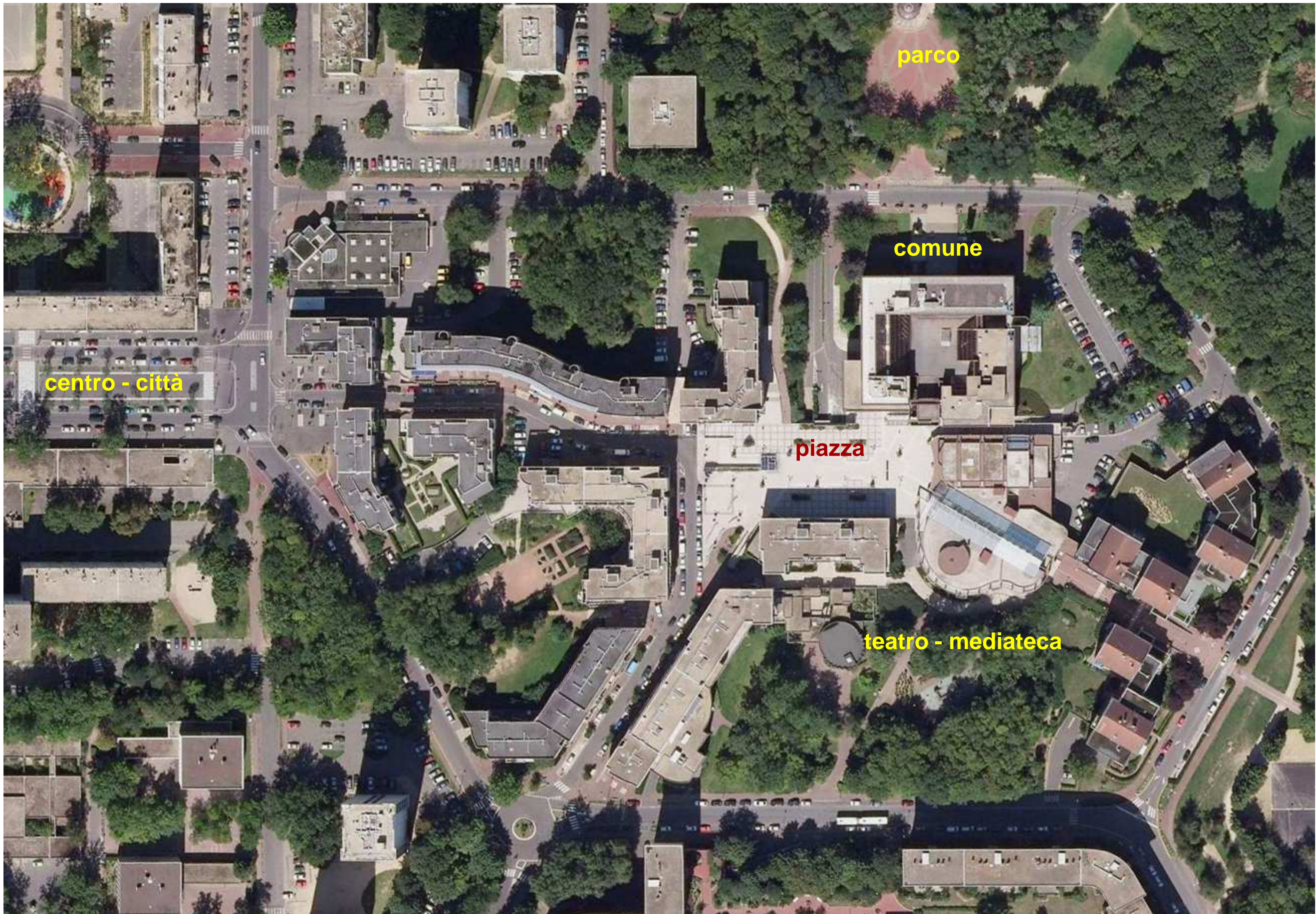
- *una gerarchizzazione delle strutture viarie e delle circolazioni «dolci»*

France

Tremblay-en-France

Rigenerazione urbana del « centre ville »  
Sistemazione della Place des droits de l'homme  
2009-2011





parco

comune

piazza

teatro - mediateca

centro - città





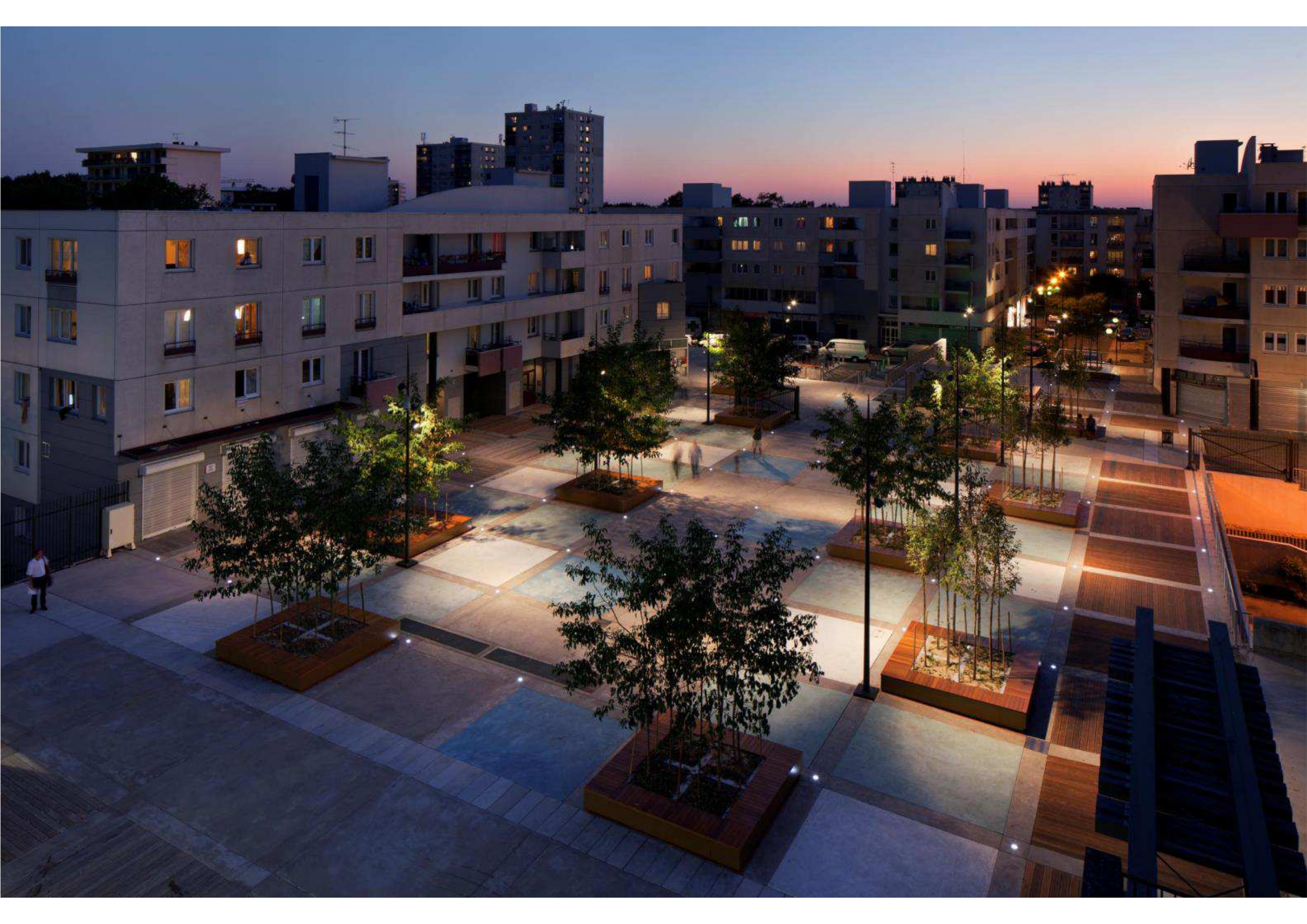
↑  
plan













Résidentialisation de l' Avenue de la Résistance - B+C architectes - 2013



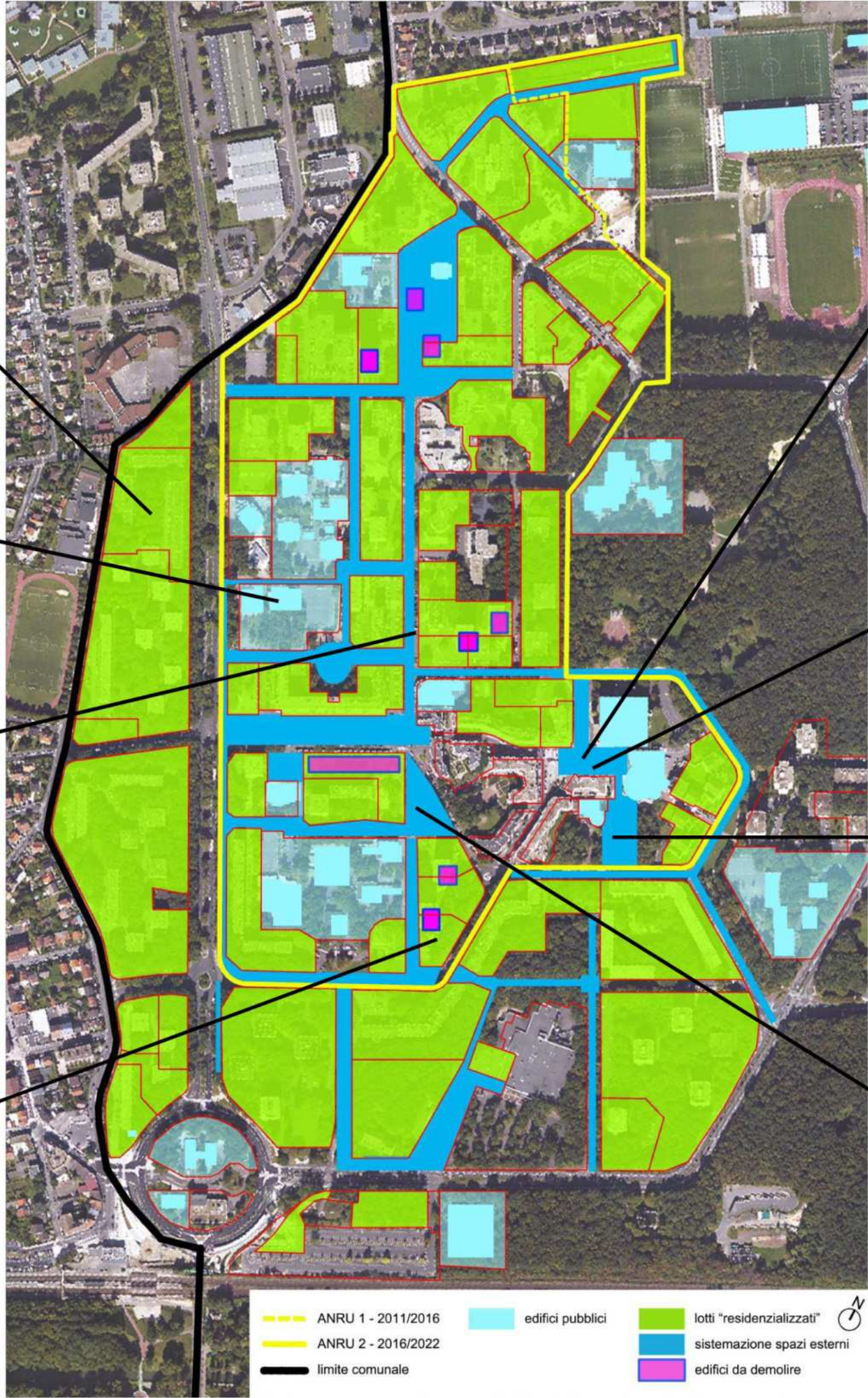
Aménagement de la Square Lenin - Agence Tribel - AARTILL - 2012



Aménagement de l'Avenue de la Paix - Services Techniques de la Ville - 2013



Démolition de deux tours - Rue Yves Farges



Réaménagement de la Place des droits de l'homme - B+C Architectes - 2011



Réaménagement de la Place des droits de l'homme - B+C Architectes - 2011



Réaménagement du Jardin des Cultures - Agence Babylone - 2011



Aménagement de l'Esplanade Maurice Audin - Services techniques de la Ville - 2013

# Plan des espaces publics

**Allo studio B+C architectes é stato affidato l'incarico di consulente per l'attuazione del piano di rigenerazione urbana. Il suo ruolo é quello di :**

- **verificare la compatibilità con il masterplan dei nuovi interventi,**
- **la redazione di piani particolareggiati e la realizzazione di interventi "pilota"**

- **demolizione "programmata" di alcuni edifici giudicati irrecuperabili perché particolarmente degradati o situati in zone di sviluppo strategiche;**
  - **costruzione di case destinate alla vendita che permetta l'introduzione di una vera "mixité" sociale :**
- Il caso dell'ilot «FARGES – REPUBLIQUE»**

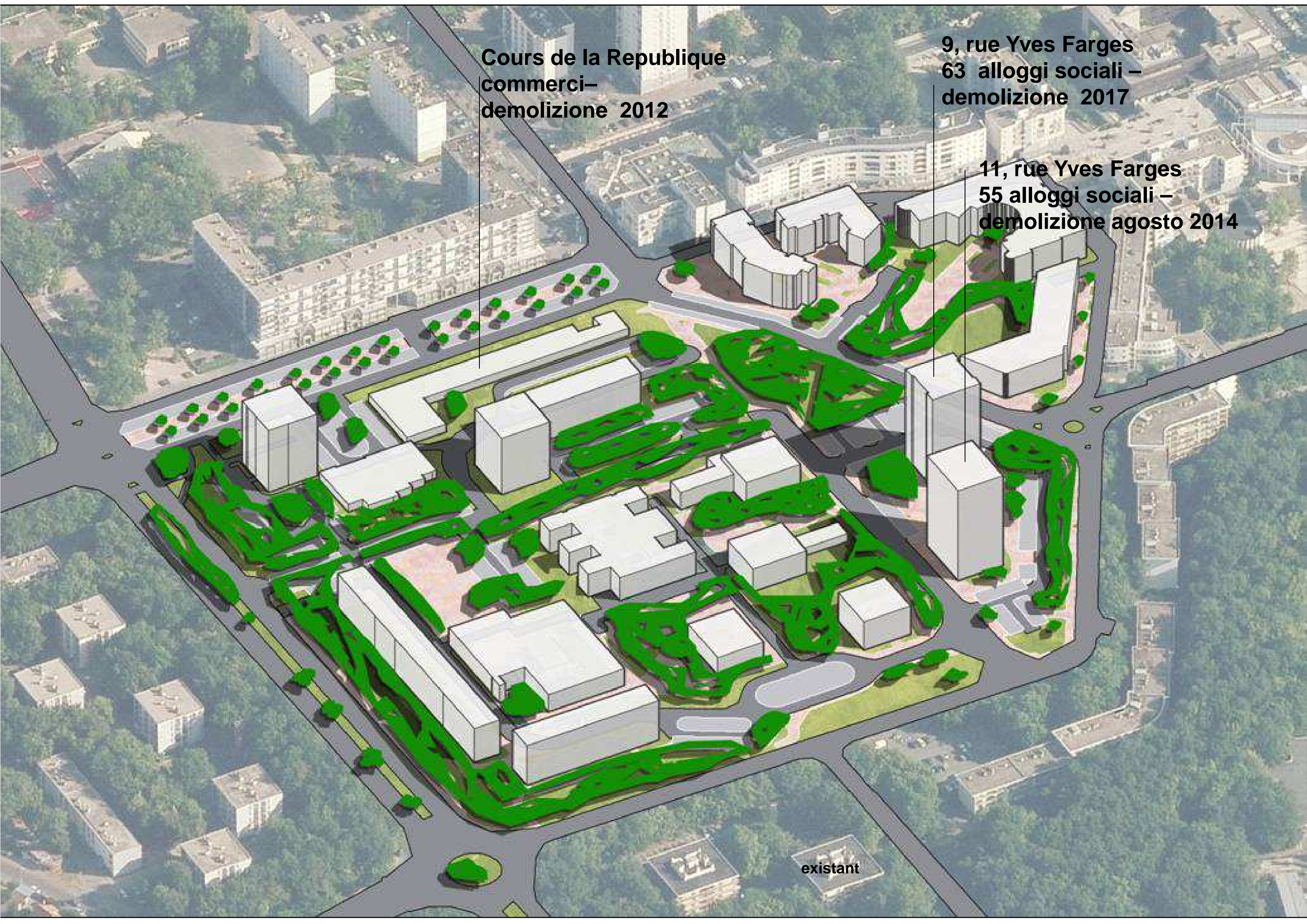


**Cours de la Republique  
commerci-  
demolizione 2012**

**9, rue Yves Farges  
63 alloggi sociali –  
demolizione 2017**

**11, rue Yves Farges  
55 alloggi sociali –  
demolizione agosto 2014**

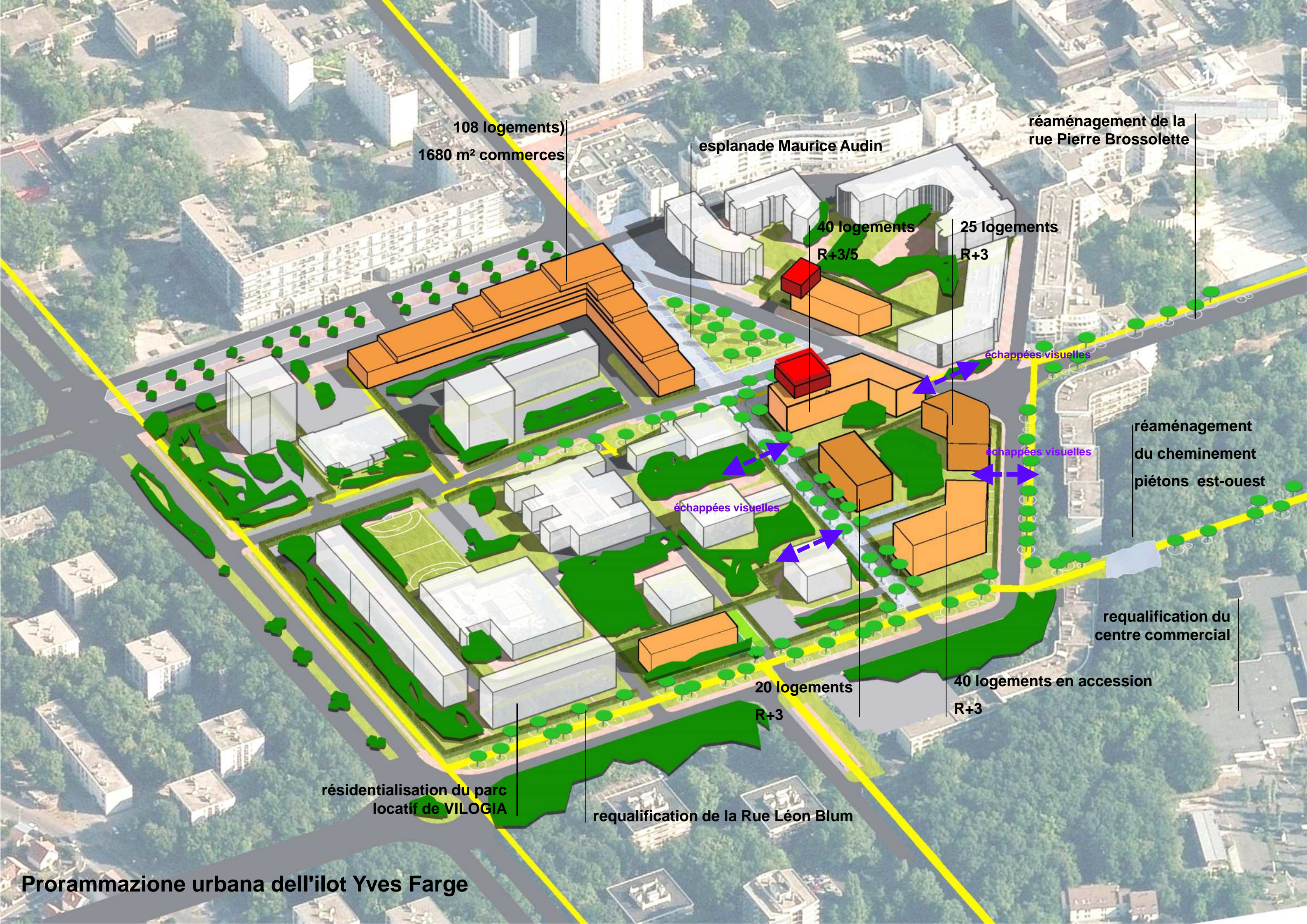
existant





Démolition de la tour « 11 Farge »





108 logements)  
1680 m<sup>2</sup> commerces

esplanade Maurice Audin

réaménagement de la  
rue Pierre Brossolette

40 logements  
R+3/5

25 logements  
R+3

échappées visuelles

réaménagement  
du cheminement  
piétons est-ouest

échappées visuelles

échappées visuelles

requalification du  
centre commercial

20 logements  
R+3

40 logements en accession  
R+3

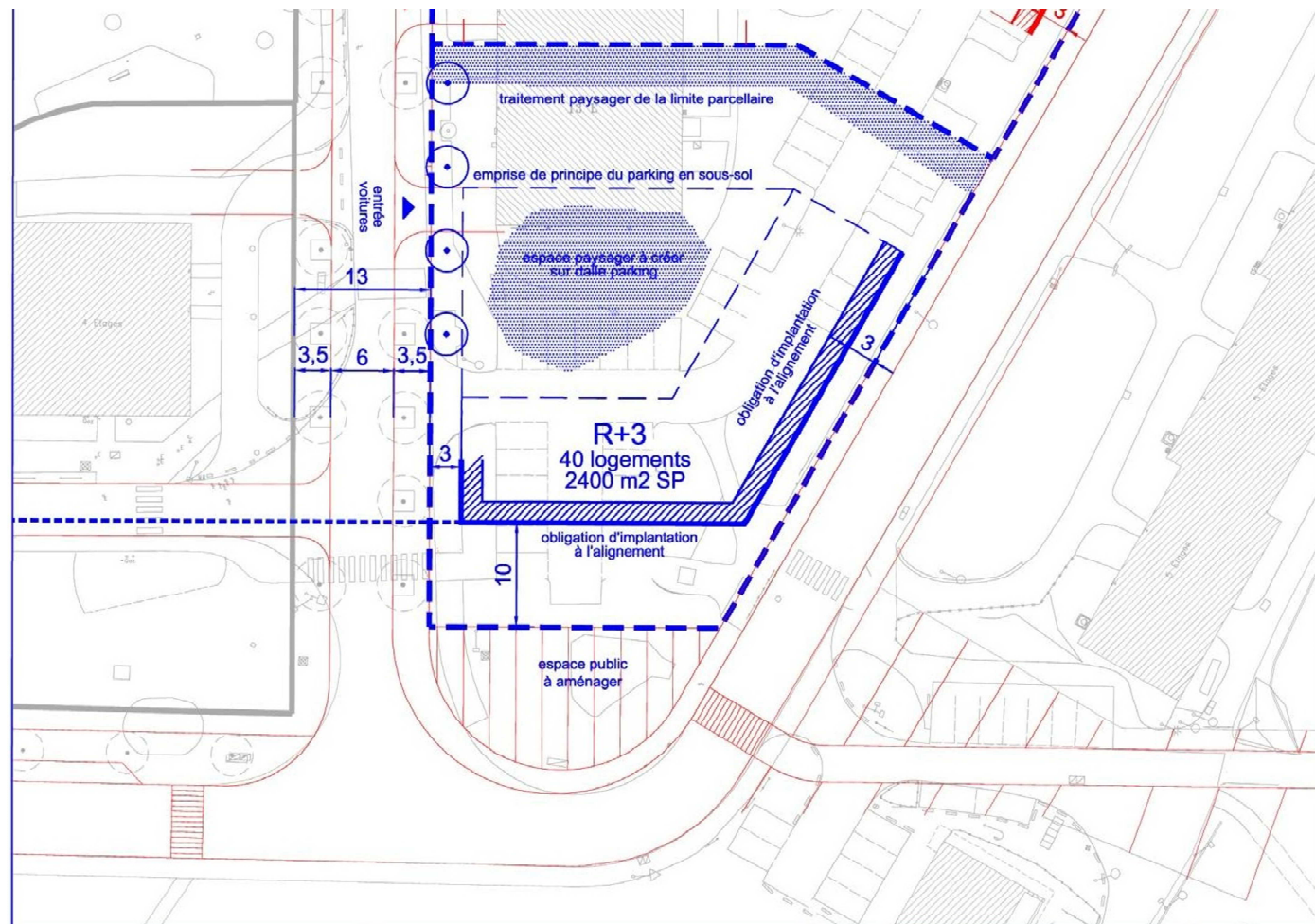
résidentialisation du parc  
locatif de VILOGIA

requalification de la Rue Léon Blum

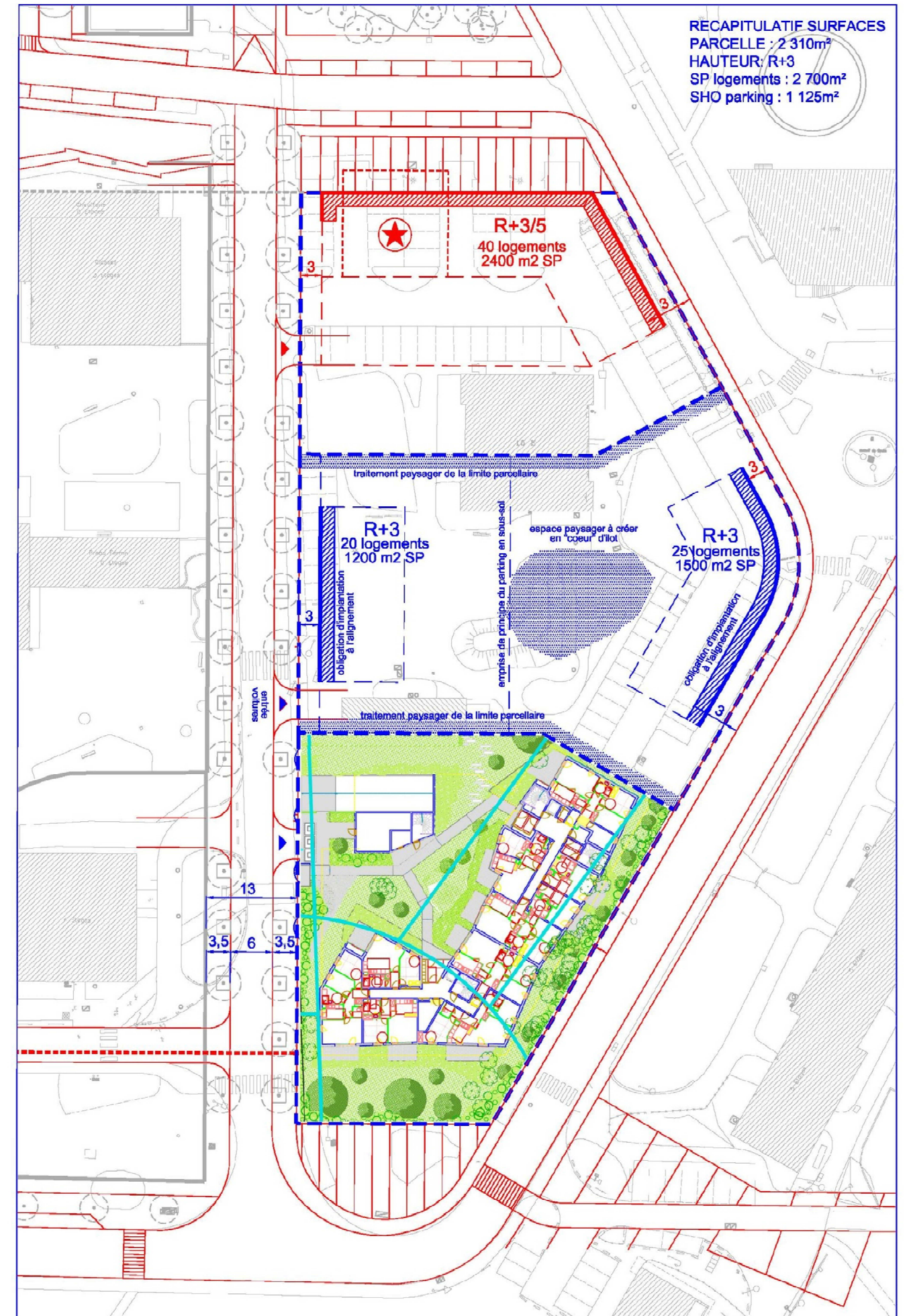
Proramazione urbana dell'ilot Yves Farge



**40 alloggi destinati alla vendita Cliente : VILOGIA**  
**Architetti : ATELIER ARAGO**



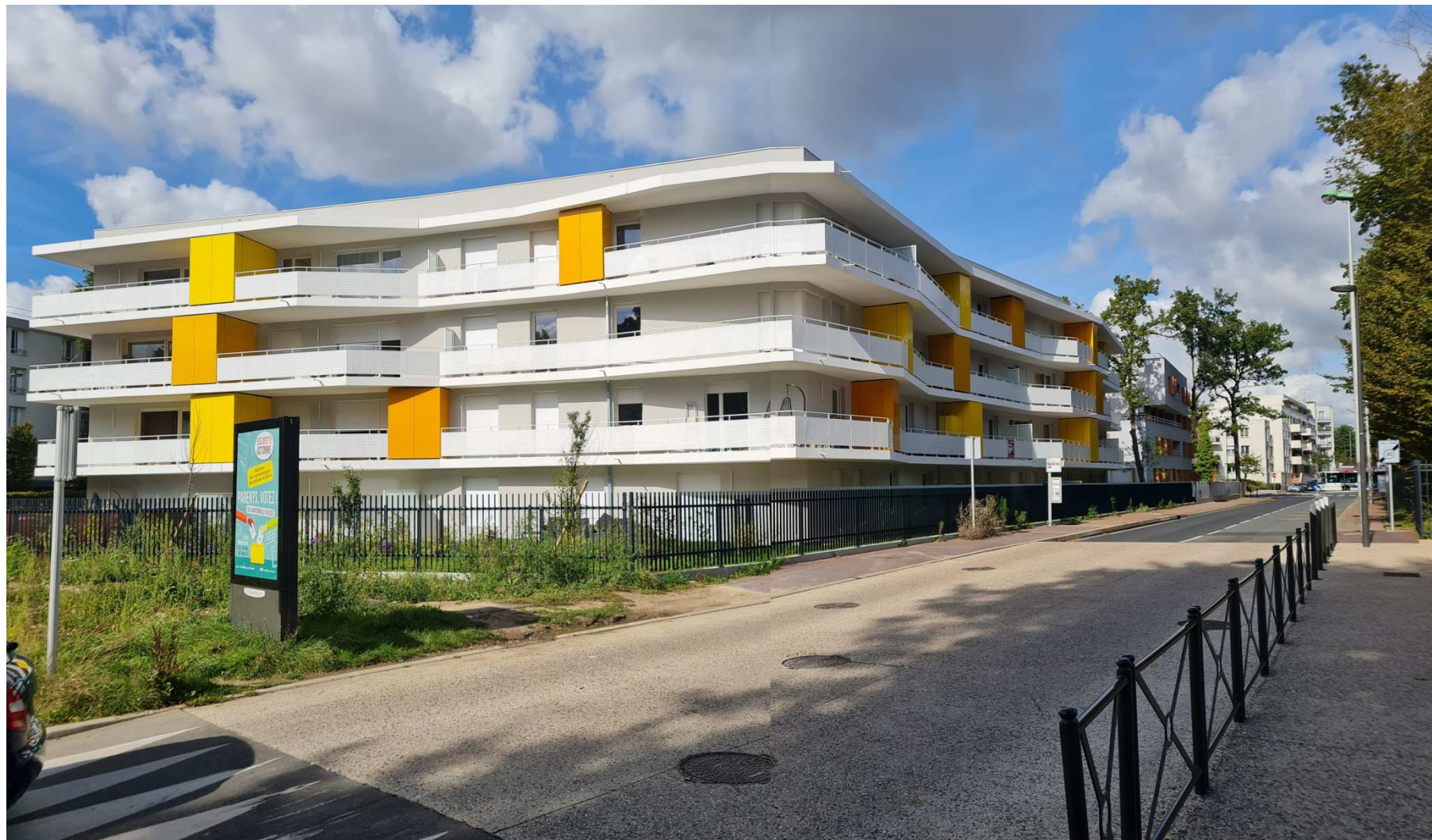
Maître d'ouvrage : VILLE DE TREMBLAY-EN-FRANCE (93)	AMO relative au renouvellement urbain du centre ville Coordination architecturale et urbaine des programmes de rénovation	Plan de référence 9, 11 Rue Yves Farge	éch. 1/500ème	
			Indice 5	15/10/2014



RECAPITULATIF SURFACES  
 PARCELLE : 2 310m<sup>2</sup>  
 HAUTEUR: R+3  
 SP logements : 2 700m<sup>2</sup>  
 SHO parking : 1 125m<sup>2</sup>

Maître d'ouvrage : VILLE DE TREMBLAY-EN-FRANCE (93)	AMO relative au renouvellement urbain du centre ville Coordination architecturale et urbaine des programmes de rénovation	Plan de référence 9, 11 Rue Yves Farge	éch. 1/500ème	
			Indice 5	12/06/2016





**40 alloggi destinati alla vendita**  
**Cliente : VILOGIA**  
**Architetti : ATELIER ARAGO**



**45 alloggi destinati alla vendita**  
**Cliente : PREFERENCE HOME**  
**Architetto : ENZO AMANTEA**



Costruzione di 30 alloggi sociali Avenue de la Resistance  
Agence Lemerou - 2016



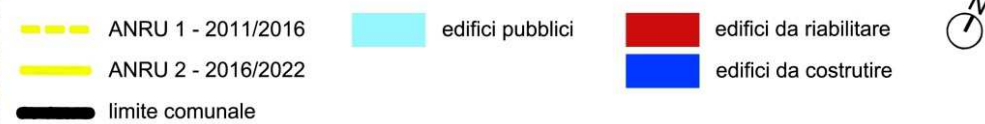
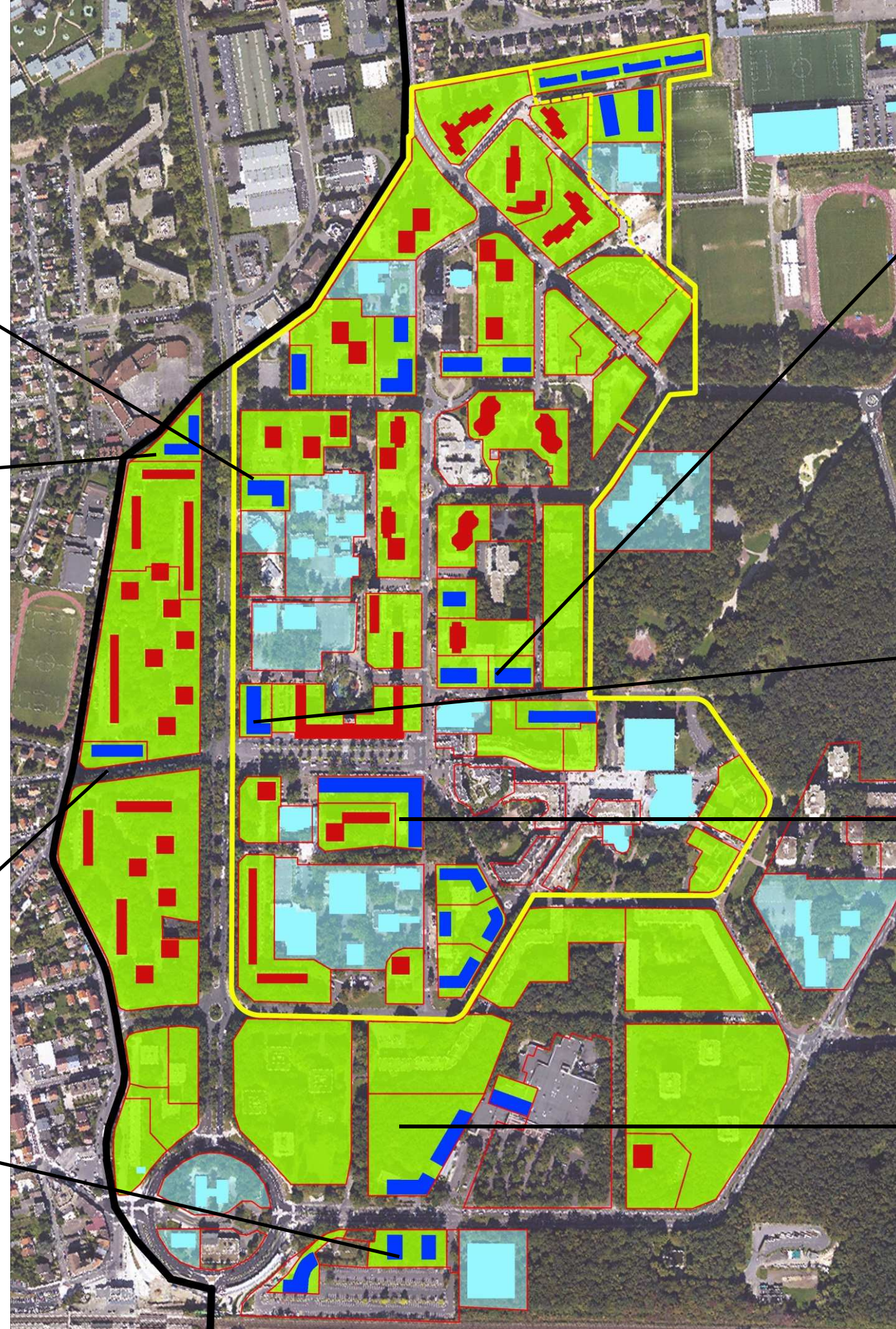
Costruzione di 43 alloggi sociali Rue Descartes  
Agence Pablo Katz - in corso di costruzione  
projet VILOGIA  
Allée Descartes



Costruzione di 47 alloggi sociali Cours de la République  
Atelier BRARD - 2015



Costruzione di 30 alloggi sociali Avenue G. Berger  
Atelier Guesnon - 2015



Costruzione di 40 alloggi sociali e 32 destinati alla vendita  
Boulevard de l'Hotel de Ville  
TECNOVA - in corso di costruzione



Costruzione di 46 alloggi intermediari  
Cours de la République  
LANCTUIT architecte - in corso di costruzione



Costruzione di 108 alloggi sociali Cours de la République  
B+C Architectes - 2016



Costruzione di 110 alloggi destinati alla vendita e commerci  
Avenue Berger  
Simoneau & Hennig architectes - 2017

- *ricostruzione di comparti principalmente in allineamento sugli assi stradali e evoluzione verso una struttura urbana fatta di “strade”, “piazze”, “fronti” con tessuto commerciale a piano terra e parcheggi sotterranei;*

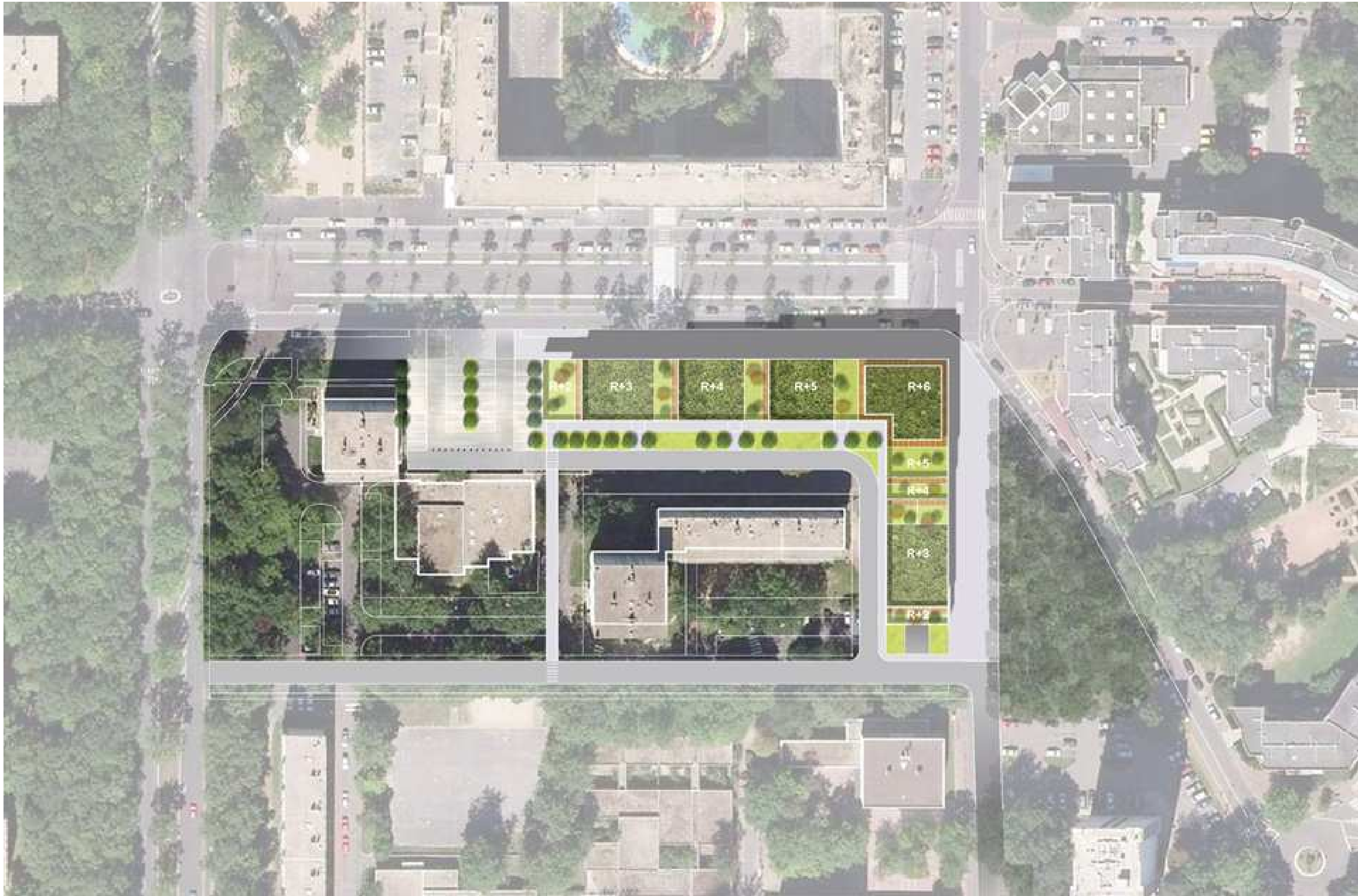
France

Tremblay-en-France

Rigenerazione urbana del « centre ville »  
Costruzione di 108 alloggi di edilizia sociale

2012-2016







Crédit photo : Image sol air / Ville de Tremblay-en-France





LANGER

ATS ER

FI

COIFFURE

HOMME

de

ROISSERIE DE TREMEY

Viande Halal

PRODUITS AFRICAINS ET ORIENTAUX

SUPERETTE TOMY

SURGE

COSME

QUES - BAZAR











BOULANGER

PÂTISSIER

BOULANGER - PÂTISSIER

FEMME COIFFURE

PÂTISSIER DE TRÉBÉAN

Espace Maurice AUDIN

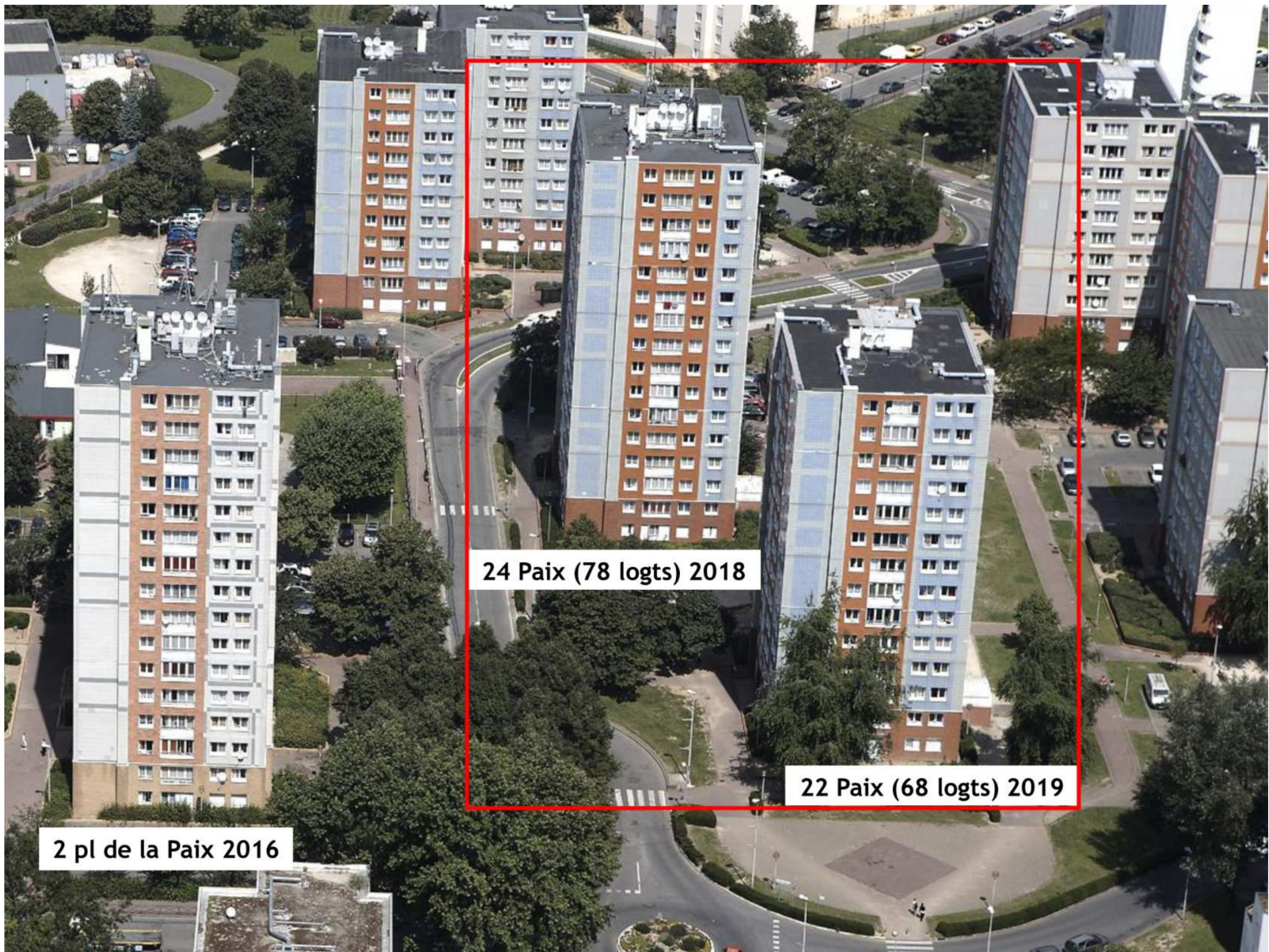


**24, avenue de la Paix  
78 alloggi sociali - 15 piani  
demolizione 2018**

**2, avenue de la Paix  
78 alloggi sociali – 13 piani  
demolizione 2016**

**22, avenue de la Paix  
68 alloggi sociali – 13 piani  
demolizione 2019**

**La seconda fase del progetto – 2017-2022  
Il caso dell'ilot «PAIX-CHASTILLON»**



**2 pl de la Paix 2016**

**24 Paix (78 logts) 2018**

**22 Paix (68 logts) 2019**

**Spazio esterno dell'asilo della Paix**

**R+4 (25 alloggi)**

**area di gioco**

**R+4/6 (32 alloggi)**

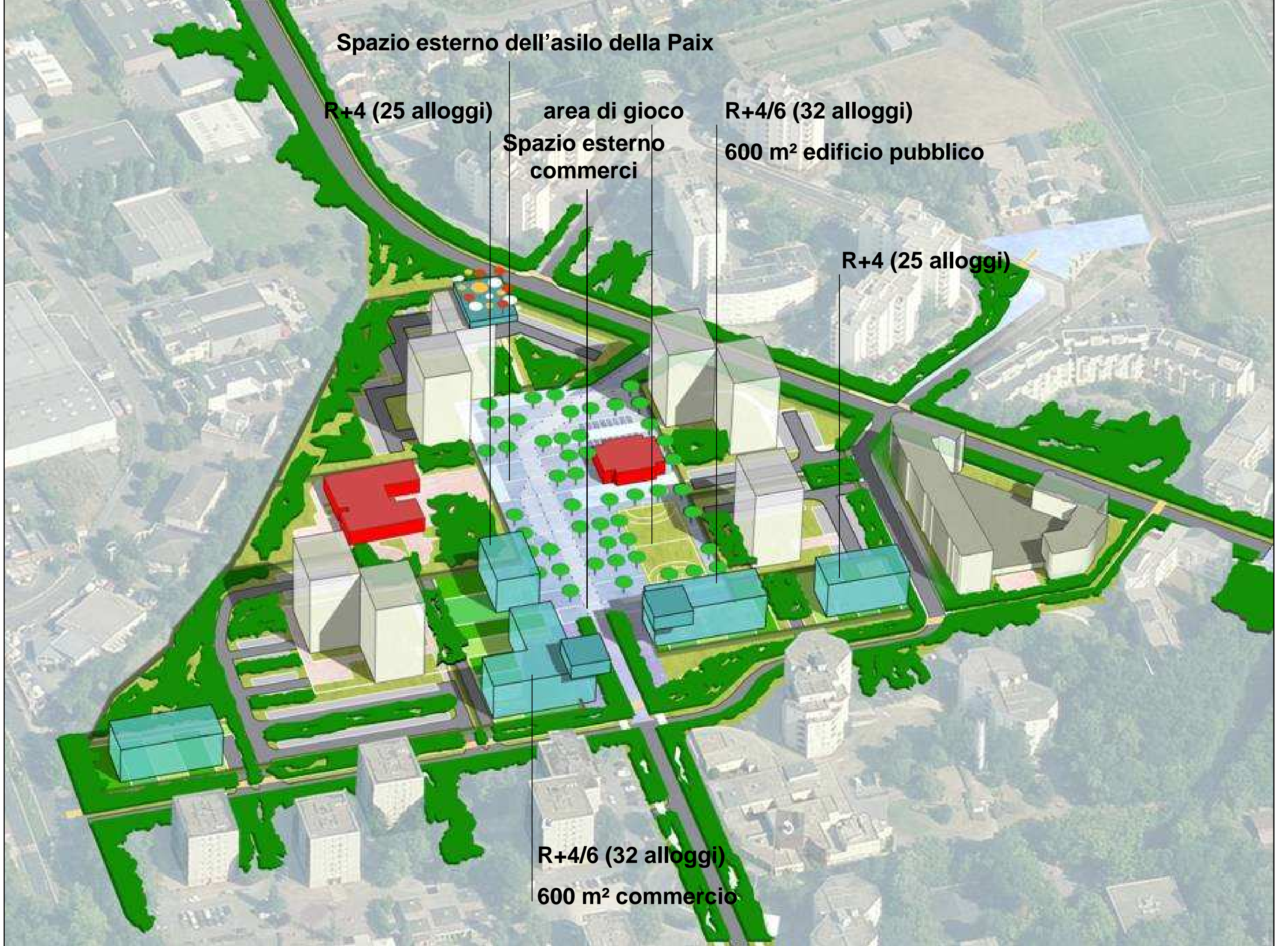
**Spazio esterno  
commerci**

**600 m<sup>2</sup> edificio pubblico**

**R+4 (25 alloggi)**

**R+4/6 (32 alloggi)**

**600 m<sup>2</sup> commercio**





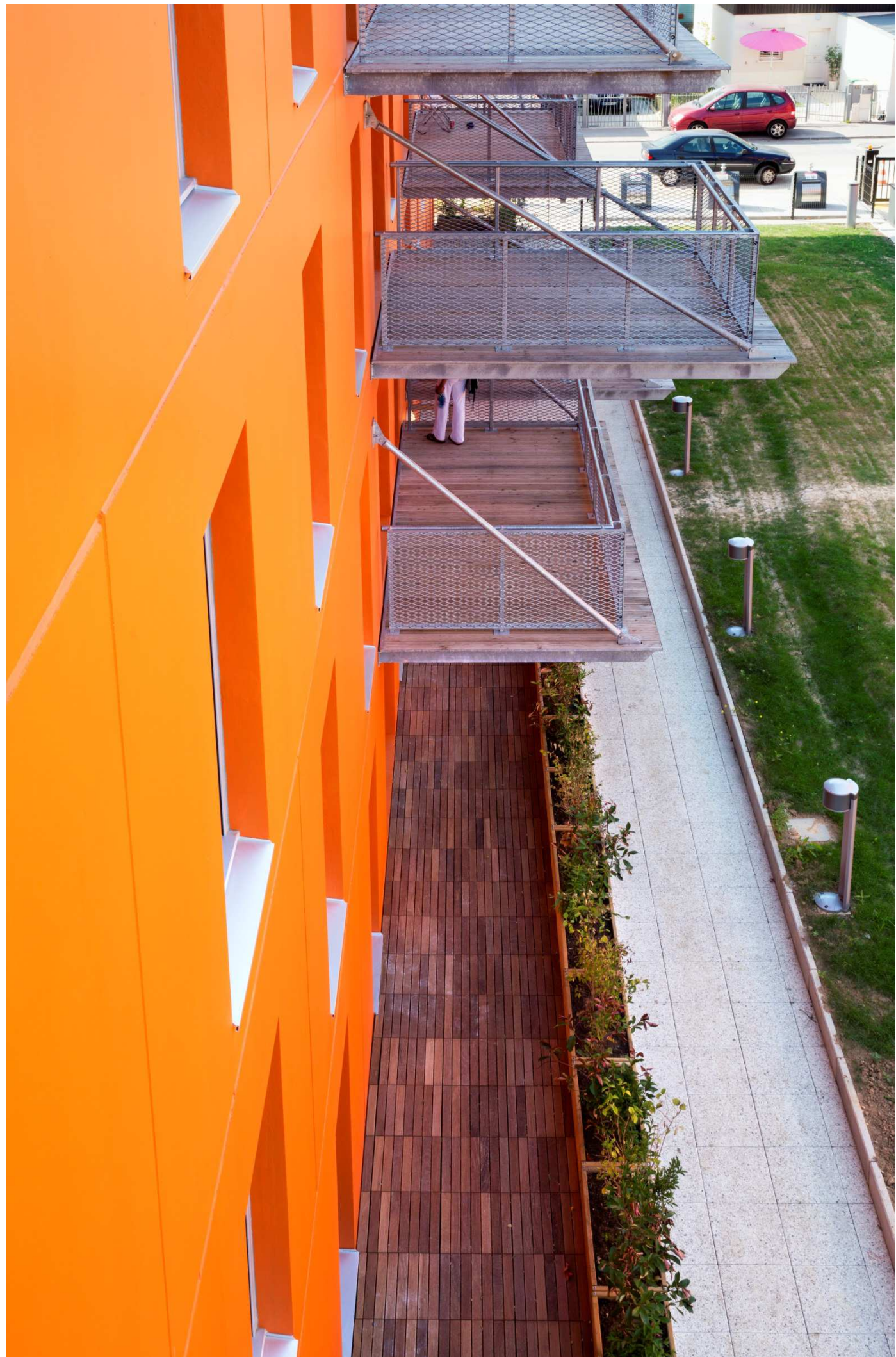
France  
Tremblay-en-France  
Rigenerazione urbana del « centre ville »  
Costruzione di 55 alloggi di edilizia sociale  
2009-2013













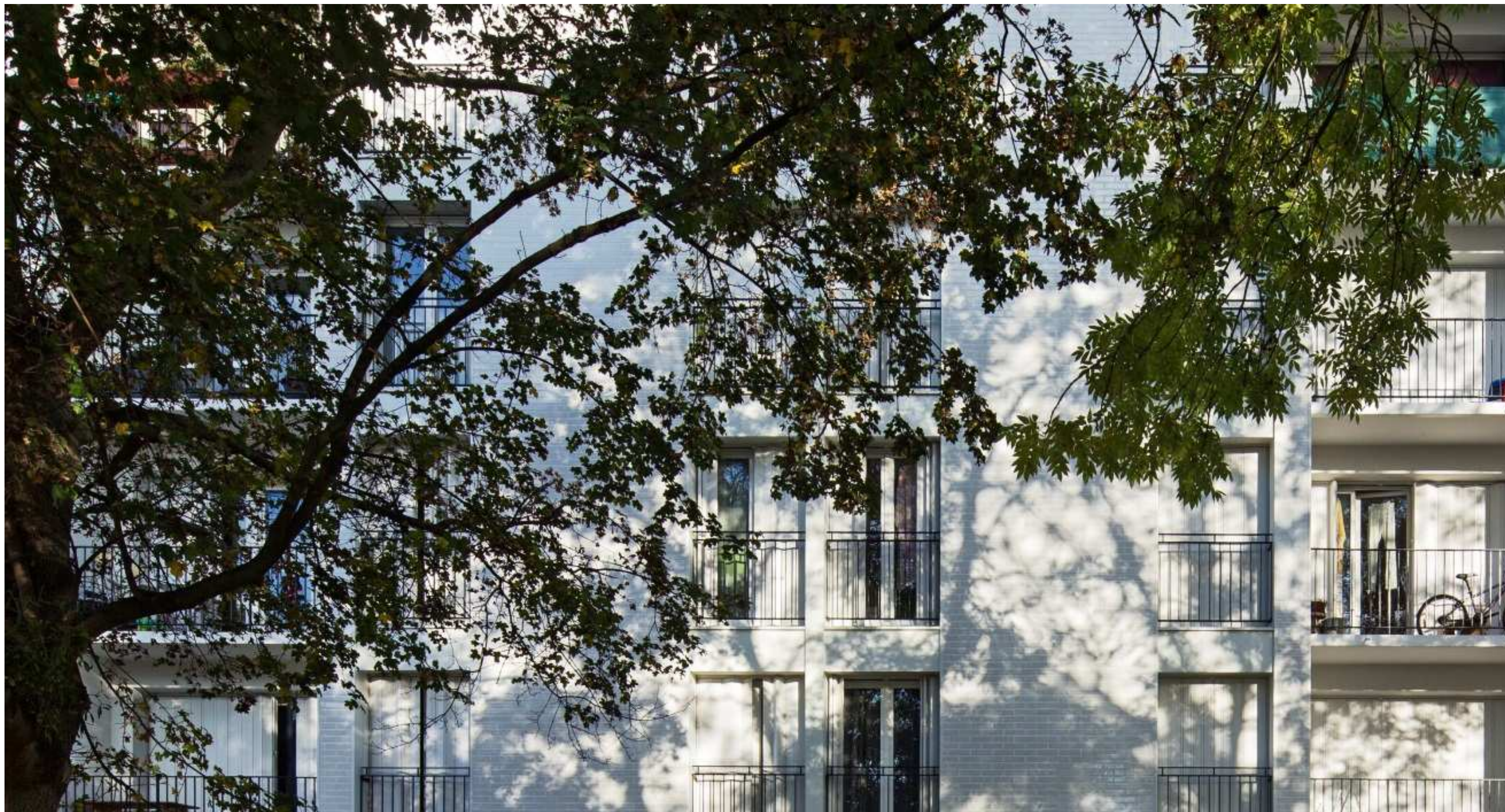
- *riabilitazione energetica degli edifici esistenti*

France

Tremblay-en-France

Rigenerazione urbana del « centre ville »  
Ristrutturazione della « Grande Lafayette »

2012-2017





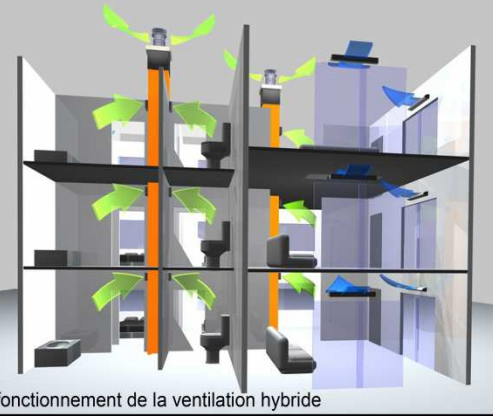
# économiser l'énergie et embellir les immeubles

La réhabilitation thermique des bâtiments va permettre de réduire les consommations d'énergie. Elle vise à atteindre le label HPE Rénovation. L'isolation des façades est aussi l'occasion de « rajeunir » la résidence avec de nouveaux revêtements. Le programme de travaux prévoit notamment :

- isolation thermique par l'extérieur des murs de façade. L'isolant sera revêtu soit d'une brique émaillée, soit d'un enduit mince.



- mise en place d'une ventilation naturelle hybride, combinant la force éolienne, et lorsque cette dernière est insuffisante, un moteur électrique.



La ventilation hybride en habitat collectif

Au carrefour de la ventilation naturelle et de la VMC (ventilation mécanique), la ventilation hybride est un concept récent qui consiste à utiliser des composants et le dimensionnement des gaines de ventilation naturelle couplés à une assistance mécanique non permanente à basse pression.

L'assistance mécanique n'est utilisée que pour compléter les forces des moteurs naturels lorsque c'est nécessaire.

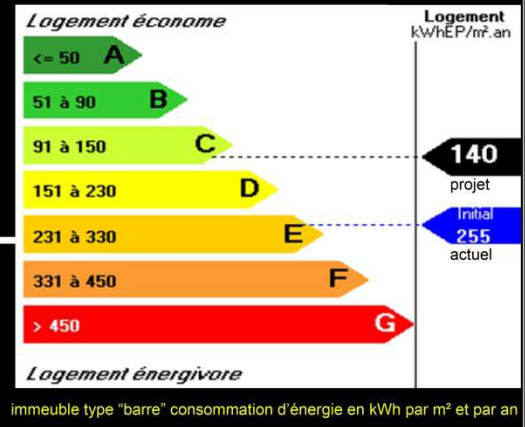
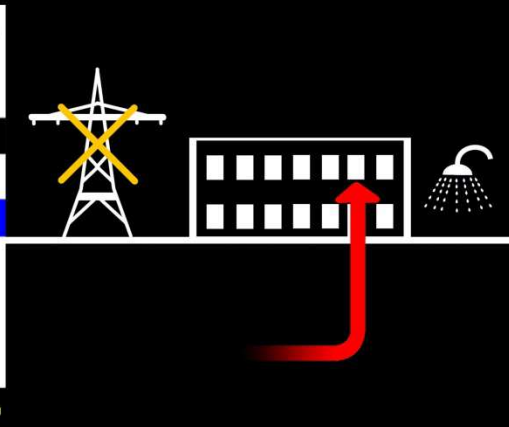
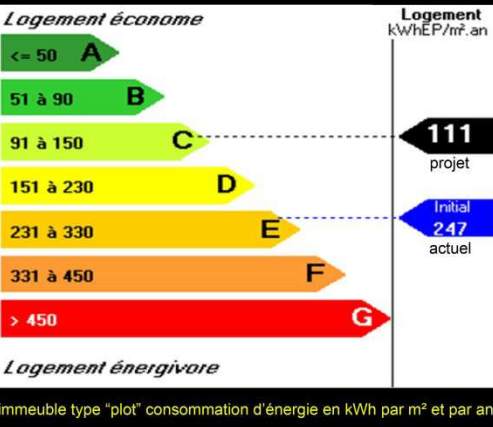
Sa mise en route est automatique; elle peut être actionnée par une sonde de température, un anémomètre ou un pressostat. L'air neuf est admis par les entrées d'air hygro-réglables situées dans les pièces principales (chambres et séjour). L'air vicié est évacué dans les pièces techniques (toilettes, salle de bain, cuisine) par des grilles d'extraction hygro-réglables raccordées à la gaine de ventilation connectée au ventilateur.



- remplacement des portes vitrées en acier des halls d'entrée.
- remplacement des menuiseries des salles d'eau



- raccordement de l'eau chaude sanitaire au réseau de chaleur



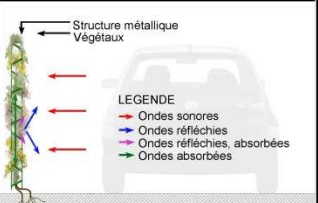
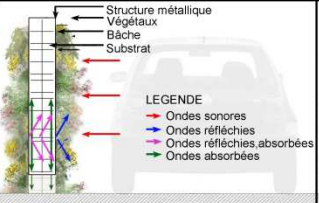
# clôture et contrôle d'accès

Deux solutions sont à l'étude:

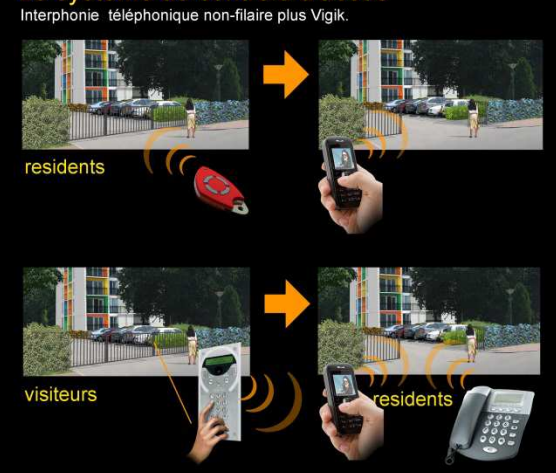
**solution 1:** une clôture en structure métallique traitée en alternance de trois manières : soit végétalisée soit remplie des pierres soit laissée vide afin d'apporter du rythme aux façades

**Legende solution 1**

- clôture métallique végétalisée
- clôture métallique sans remplissage
- clôture métallique avec remplissage en pierres



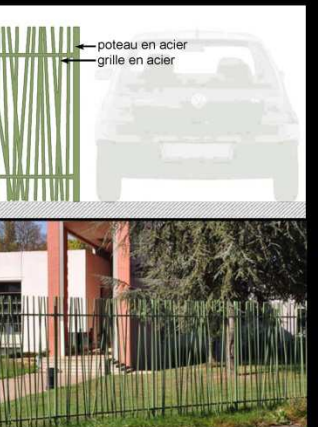
## Le système de contrôle d'accès



**solution 2:** une simple clôture barreaudée avec des motifs végétaux

**Legende solution 2**

- clôture type "bamboo" en acier galvanisé plastifié vert



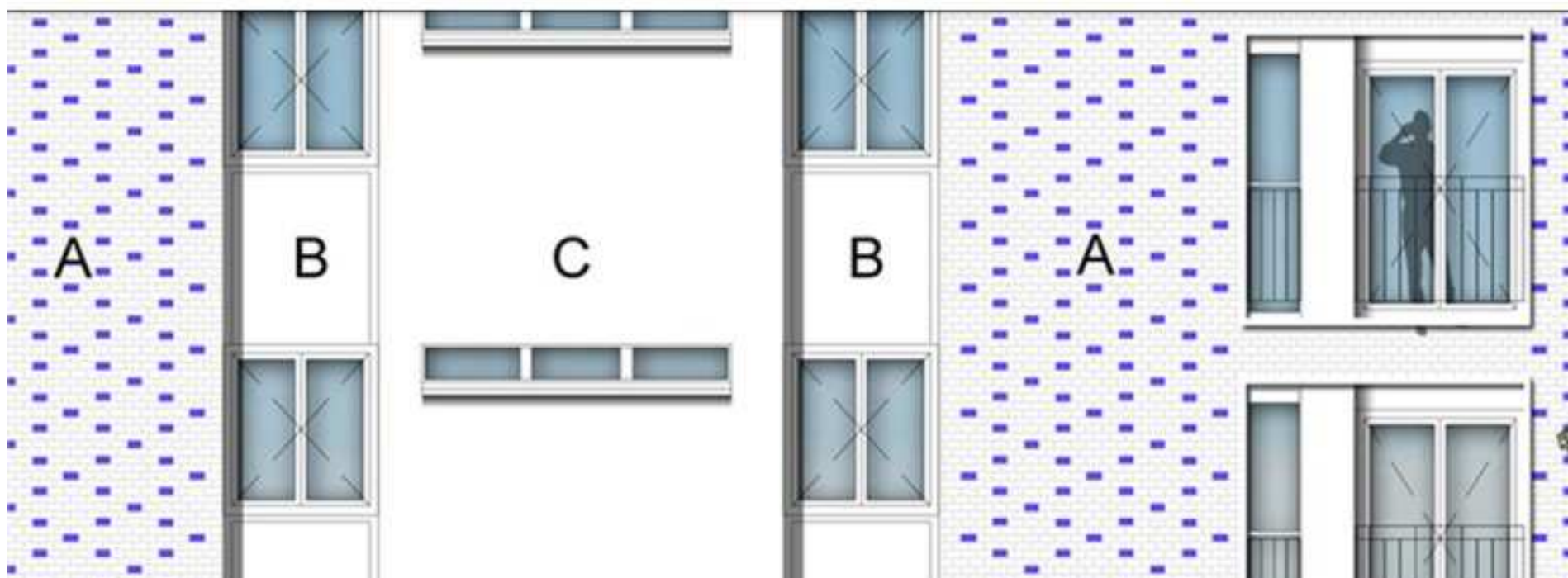
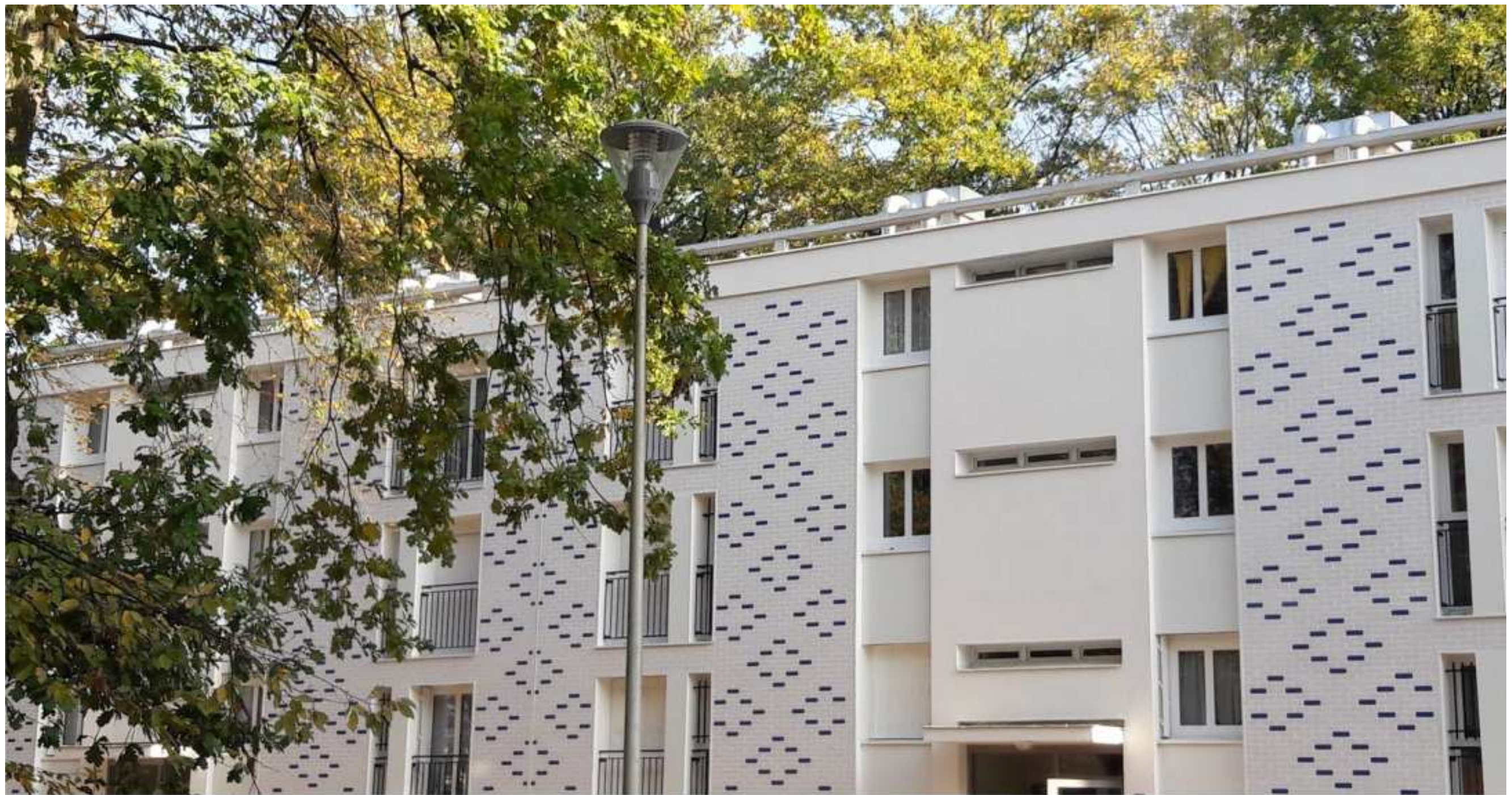












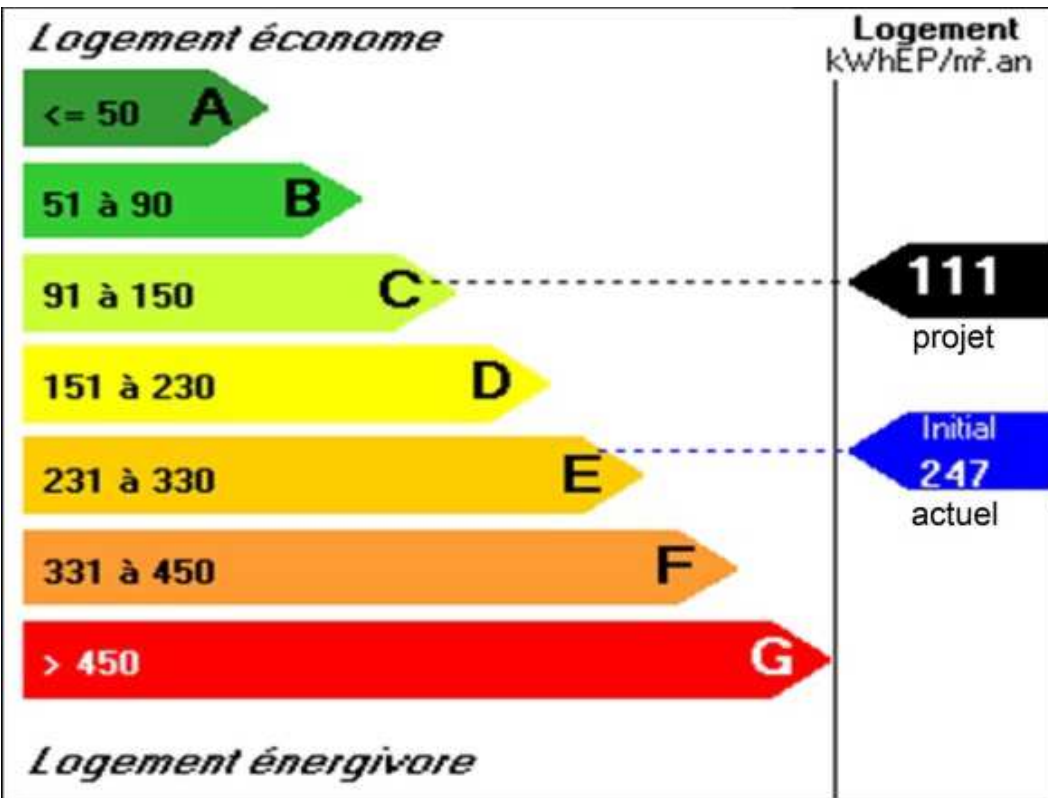
### LEGENDE FACADES

**A – panneau type GEBRICK en briquettes émaillés + isolation selon étude thermique**

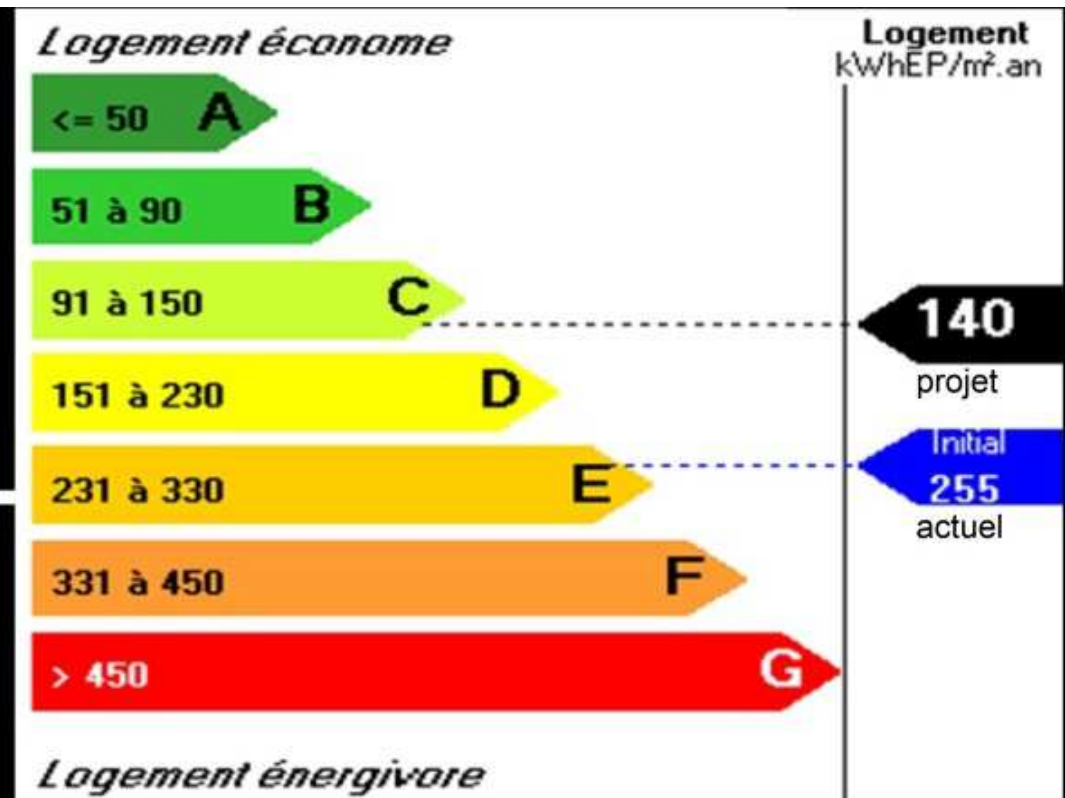
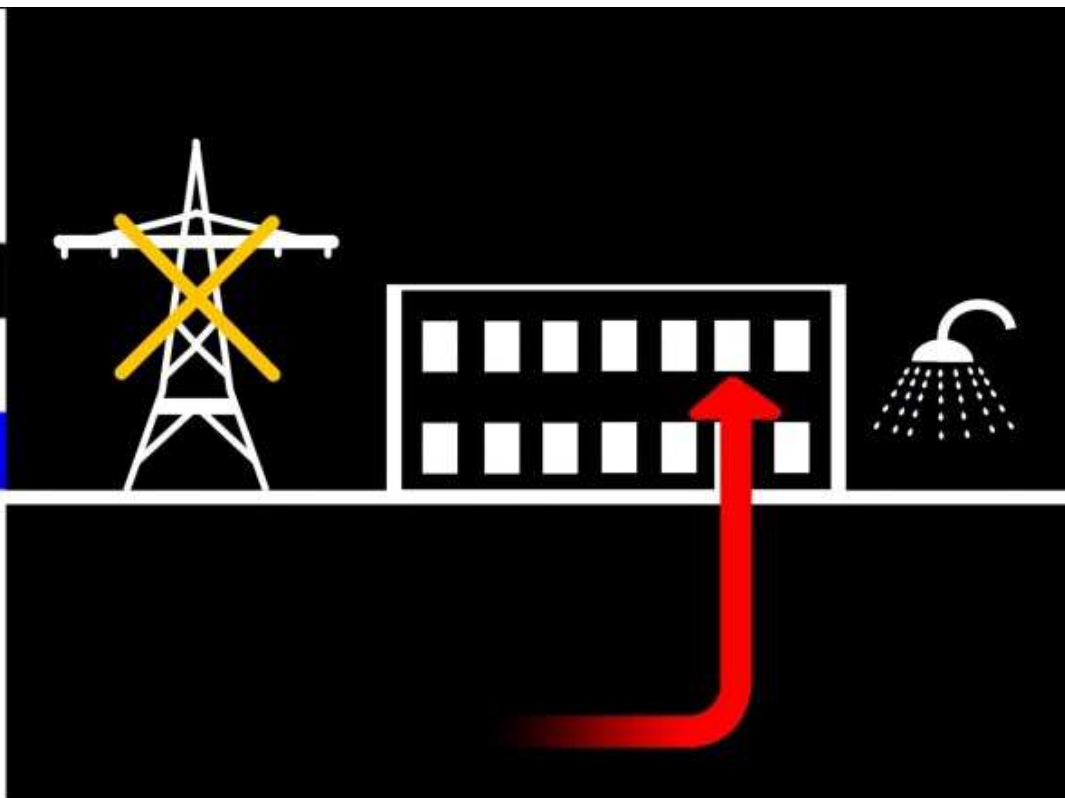
**B – bardage acier + isolation selon étude thermique**

**C – ITE – enduit + isolation selon étude thermique**





immeuble type "plot" consommation d'énergie en kWh par m<sup>2</sup> et par an



immeuble type "barre" consommation d'énergie en kWh par m<sup>2</sup> et par an