

Réunion publique

06 novembre 2025 - Hôtel de Ville, Romainville

Restructuration lourde du Foyer de Travailleurs Migrants Paul de Kock

88 avenue Pierre Kerautret et 10 rue Jean Lemoine
93230 ROMAINVILLE



Ordre du jour

- I. Contexte du projet de réhabilitation
- II. Présentation du projet architectural
- III. Gestion de la résidence restructurée
- IV. Calendrier



I.

Contexte du projet de réhabilitation



Localisation et contexte

Le site du foyer sis 88 avenue Pierre Kerautret se situe dans le quartier des Trois Communes, dans un quartier résidentiel à proximité du centre-ville et du nouveau métro ligne 11 (500 m du site).

Construit en 1970, Adoma est propriétaire et gestionnaire du foyer.

Le foyer est composé de 2 Bâtiments de 7 étages (R+7) avec 312 lots de logements et 49 places de stationnement :

- 1 bâtiment, 88 avenue Pierre Kérautret
 - 225 Lots
- 1 bâtiment, 10 rue Jean Lemoine
 - 87 Lots

Les 312 lots de logements sont répartis de la manière suivante :

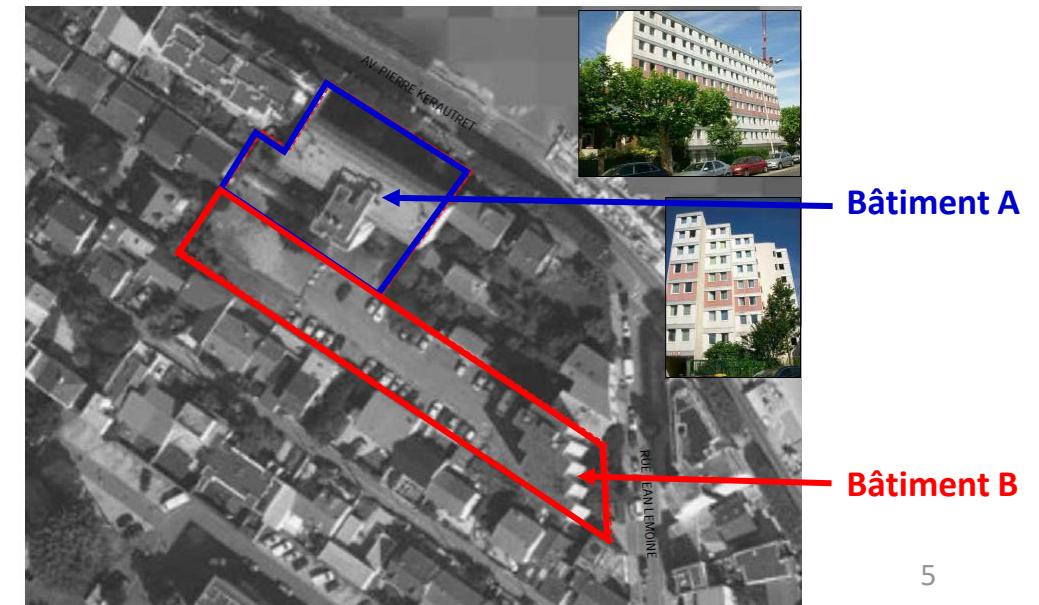
- 305 chambres en unités de vie de 7,5m² (avec cuisines, douches et sanitaires collectifs)
- 7 studios autonomes.



Localisation et contexte

Afin d'améliorer les conditions de vie des résidents ADOMA, un **projet de réhabilitation / relogement est programmé en plusieurs phases :**

1. Réhabilitation et restructuration du **bâtiment B** donnant au 10 rue Jean Lemoine en une résidence sociale de 49 logements autonomes.
→ ***Il s'agit du projet présenté ce jour***
2. Réalisation d'une nouvelle résidence sociale de 231 logements au sein de la ZAC de l'Horloge
3. Démolition du **bâtiment A** de 225 lots donnant au 88 avenue Pierre Kérautret et vente du terrain pour la réalisation d'un programme mixte social / libre.

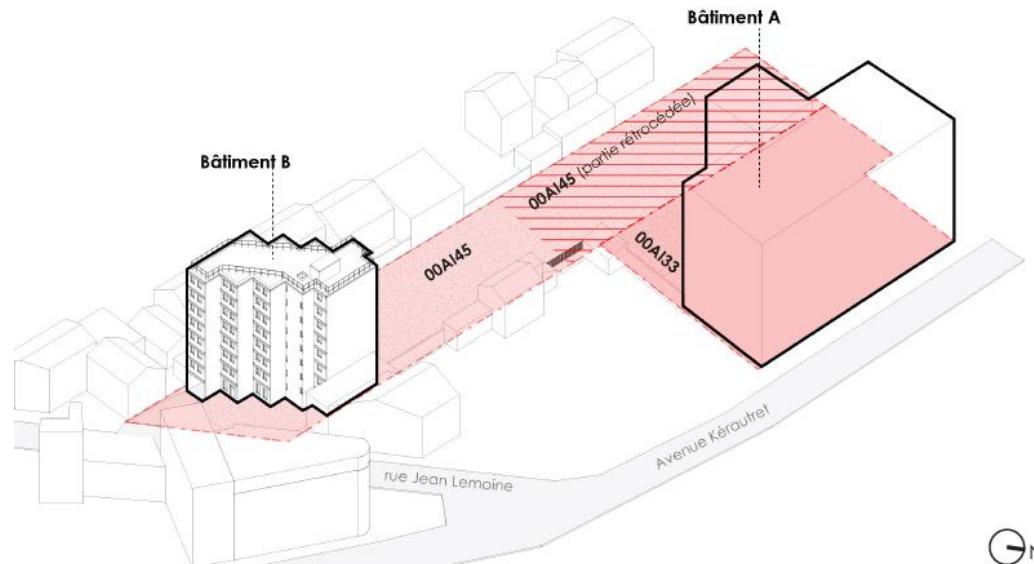


Projet de réhabilitation

Les objectifs de la réhabilitation / restructuration :

- Proposer des logements autonomes, confortables et sécurisés
- Augmenter la qualité des logements via l'augmentation de leur taille
 - De 7,5m² en moyenne à 19m² pour les T1 à 32m² pour les T1bis
 - Passage de 87 lots avec cuisines et sanitaires partagés, à 49 logements autonomes (42 T1 et 7 T1Bis)
- Améliorer la gestion du bâtiment
- Améliorer les espaces extérieurs via la désimperméabilisation du parking existant
- Accueillir un nouveau public dans les T1 bis – famille monoparentale ou couple

Ce projet de réhabilitation et restructuration s'inscrit dans une ambition globale portée par ADOMA sur l'ensemble de ces sites.



II.

Présentation du projet architectural



Présentation du projet architectural

Les travaux de restructuration visent la reprise totale du bâtiment avec d'importantes reconfigurations intérieures :

- La façade sera entièrement reprise : isolation thermique extérieur, modification des ouvrants
- Reprise des espaces extérieurs : plantations à la place du parking existant
- D'importantes reconfigurations intérieures sont programmées : augmentation taille des logements, reconfiguration des rez-de-chaussée

*Afin de mener à bien ce projet de restructuration, Adoma a lancé un appel d'offre afin de sélectionner l'équipe de maîtrise d'œuvre du projet dont le mandataire est **SEMEIO ARCHITECTURE**.*

Présentation de l'équipe de maîtrise d'œuvre :

- SEMEIO ARCHITECTURE (Mandataire) : Architecte
- ACME PAYSAGE : Paysagiste
- STM : BET Désamiantage
- BET SODEBA GINKO : Economiste BET TCE
- EODD: BET ingénierie et environnement
- ORFEA : Acoustique

Le projet de transformation du foyer – aspect architectural

Façades existantes



Projet de façades réhabilitées



Le projet de transformation du foyer – projet paysager

Espaces extérieurs existants



Vue depuis le fond de la parcelle

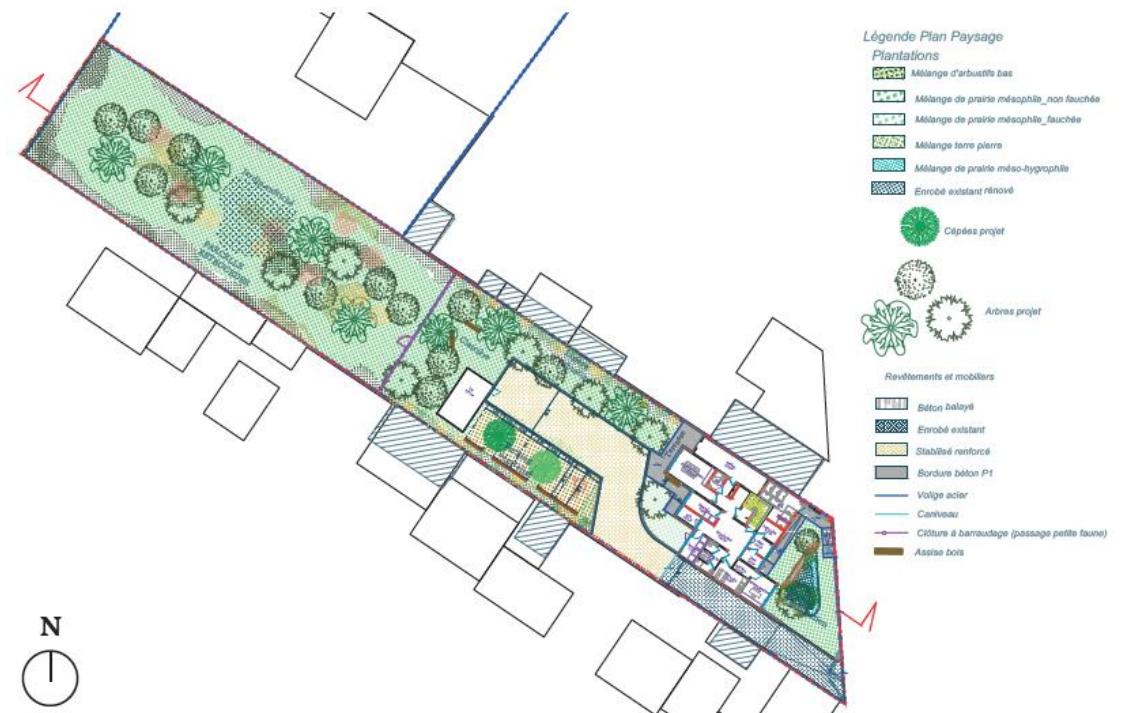


Vue depuis le dernier niveau du bâtiment B

Projet paysager

Une première partie de l'espace extérieur sera destiné à l'usage de la résidence, pour le personnel ADOMA et les résidents (5 places de stationnement et espaces verts).

Concernant la partie arrière, un projet de partenariat est envisagé par ADOMA pour rendre cette parcelle accessible via l'avenue Kérautret dans le cadre de la réalisation du nouveau programme mixte social/ libre



Le projet de transformation du foyer

Plan type des futurs logements



**Vue axonométrique d'un T1
pour personne isolée**



**Vue axonométrique d'un T1 bis
Pour famille monoparentale ou
couple avec enfant**

III.

Gestion de la résidence restructurée



Gestion de la résidence restructurée

- Accès à la résidence, principe de fonctionnement
 - 1 unique accès piéton
 - 1 unique accès véhicules
- Présentation des locaux du RDC
 - Bureau d'accueil et de gestion proche de l'entrée
 - Hall d'entrée traversant permettant l'accès aux circulations verticales et au jardin arrière
 - Locaux communs accessibles aux résidents orientés vers le jardin
 - Boîtes aux lettres positionnées sur le chemin d'accès des résidents, aménagé depuis la rue
 - Local OM disposé à proximité de l'entrée de la résidence. Le local est accessible par les résidents par l'intermédiaire d'un sas.



Gestion de la résidence restructurée

- Une équipe de proximité composée d'un responsable de résidence et d'un ouvrier de maintenance sera présente sur le site. Ils veilleront à la sécurité, à l'entretien et l'accompagnement des résidents.
- Un prestataire extérieur veillera au nettoyage de la résidence et de ses abords.
- Un service d'astreinte la nuit, le week-end et les jours fériés est à disposition des résidents en cas de problématiques nécessitant une intervention.



FOCUS sur l'entrée de la future résidence rue Jean Lemoine

- Le jardin sur rue est aménagé derrière une clôture. L'accès à la résidence par l'intermédiaire d'une rampe permet d'absorber la différence de niveau entre la rue et la résidence
- Le jardin sera composé de manière à proposer une variété biologique au front urbain. 2 arbres à moyen développements seront plantés.



Exemple de traitement paysager similaire



Vue depuis la rue

IV.

Calendrier



Le planning

- Fin 2025 : Dépôt du Permis de construire
- Début 2026 : Consultation des entreprises
- Automne 2026 : Début des travaux
 - Durée 18 mois
- Début 2028 : Réception des travaux

Schéma d'installation de chantier prévisionnel

La restructuration du bâtiment comprend le remplacement complet des façades comprenant les fenêtres. Des FOB (façades à ossatures Bois), préparés préalablement en atelier seront mis en œuvre sur ce projet.

Avantages de ce principe constructif :

- Réduction des nuisances de chantier
- Réduction de la durée de chantier
- Décarbonation de la construction

