

# Quartier des Ruffins

Montreuil (93)  
361 logements



## CONTEXTE

Située dans le quartier des Ruffins, la résidence «Les Ruffins» compte 361 logements, répartis en sept bâtiments : trois tours en R+8 comptant chacune 35 logements et quatre bâtiments en R+4 comptant respectivement 98, 78, 40 et 40 logements. Les tours et les barres sont identiques dans le dessin. Le site est desservi par la rue Ruffin et le boulevard Théophile Sueur, dans le quartier de MONTREUIL-RUFFINS. Le contexte urbain est mixte (zones pavillonnaires, immeubles collectifs, commerces) et dense.

L'alignement sur rue est relativement respecté. Pourtant la résidence montre un certain flottement dans son intégration urbaine, puisque le bâti est décalé par le rapport à la rue. Seul le pignon du bâtiment rue Henri Dunant affiche un rapport urbain par sa proximité.

Un grand parking aérien central marque l'entrée principale sur site, depuis le boulevard Théophile Sueur, tandis que deux entrées plus «secondaires» s'effectuent par la rue des Ruffins. Ces dernières ne sont pas traitées urbainement, et manquent d'identité.

## BESOINS & ATTENTES

Les attentes de 1001 VIES HABITAT sont plurielles :

- Mieux intégrer la résidence dans son quartier avec l'arrivée du futur tramway.
- Changer l'image résidentielle.
- Améliorer les accès aux halls, la lecture et le repérage.
- Améliorer les performances énergétiques (par le traitement du clos-ouvert) et modification du mode de chauffage et de traitement de l'ECS (passage de l'individuel au collectif). À terme, le sol sera résidentialisé.

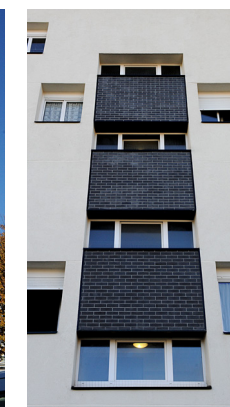
## PROJET

L'état du bâti nécessitait une intervention sur plusieurs points :

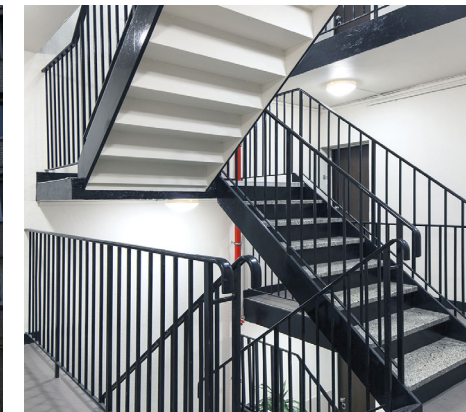
- Intégrer le bâti dans son environnement immédiat, affirmer l'identité de chaque entité en s'appuyant sur un ravalement de façades complet.
- Réfléchir à l'amélioration des parties communes.
- Remettre aux normes le bâti (accessibilité, électricité, équipements sanitaires, acoustique, thermique, problématique de l'amiante...).

Un travail attentif sur la polychromie et le détail des matériaux a permis une intégration plus aisée et une lecture plus claire des éléments de la résidence. Il a été prévu l'introduction d'un matériau noble sur ces façades, afin d'apporter une réelle expression des bâtiments.

Ce travail sur l'enveloppe, complété d'un travail sur l'isolation, l'étanchéité, le traitement des menuiseries extérieures, a permis de proposer un bâti économe en énergie.



Existant :



Opération / Lieu	Nature	Maître d'Ouvrage	Mission	Rôle	Avancement	m2 en SHON	Montant (HT)	Observations / Performances environnementales
Réhabilitation de 361 logements collectifs - Résidence les Ruffins Montreuil (93)	Réhabilitation en site occupé	1001 Vies Habitat	Base	Mandataire <b>aip</b>	Livraison 2016	-	8 M €	BBC Effnergie / Certificat Cerqual Patrimoine Habitat et Environnement