

Communiqué de presse

**Samedi 30 septembre 2017 de 11h à 12h30 - au 17, rue du Haut de la Noue
à Villeneuve-la-Garenne (92)**

**Coopération et Famille, société du Groupe Logement Français, inaugure une
réhabilitation hors normes : la rénovation d'une copropriété mixte de 622
logements avec extension de façade en milieu occupé. Une nouvelle vie pour cette
résidence aujourd'hui rebaptisée *Les Jardins de la Noue* par ses résidents.**

En présence de
Alain-Bernard Boulanger, Maire de Villeneuve-la-Garenne et
Président de l'Établissement Public Territorial Boucle Nord de Seine
Caroline Carmantrand, Conseillère régionale d'Île-de-France
Rémi Muzeau, Conseiller départemental des Hauts-de-Seine, maire de Clichy
Eric Madelrieux, Président du Directoire de Coopération et Famille
Estelle Hopsort, Architecte DPLG Groupe Arcane



Six ans de travaux et un partenariat exemplaire

Construite en 1958, *Les Jardins de la Noue* – anciennement appelés « *la Banane* » - viennent de connaître près de six ans de travaux avec une réhabilitation d'ampleur en milieu occupé.

Par cette métamorphose qui l'a également conduite à choisir un nouveau nom, cette résidence de Villeneuve-la-Garenne écrit un nouveau chapitre de son histoire pour s'inscrire dans une dynamique porteuse de renouveau.

Commencé en 2011, le chantier de cette copropriété mixte emblématique mais vieillissante, - *qui est le plus vaste projet à ce jour pour Coopération et Famille* - a bénéficié d'un investissement global de près de **59 M€**. Il a été réalisé par l'entreprise Eiffage Construction et le groupe d'architecture Arcane a été chargé de la maîtrise d'œuvre réhabilitation.

La réussite de cette opération a été rendue possible grâce à :

- un solide partenariat entre les parties prenantes fortement impliquées : **le Conseil Départemental 92, l'ANRU, l'ANAH, le Conseil régional d'Île-de-France, la ville de Villeneuve-la-Garenne, Citallios et Coopération et Famille**, maître d'ouvrage, en concertation avec les résidents en amont et à chaque étape de la rénovation.

Une réhabilitation « osée » et innovante

- Des travaux spécifiques et complexes en plusieurs phases de 2011 à 2017 : la rénovation des unités A,C,D,E suivie de l'**extension de la façade** du bâtiment « la Banane » permettant l'agrandissement des logements et la création de loggias, complétée par la résidentialisation des espaces extérieurs ;
- La particularité de son montage financier inédit avec le recours à un **dispositif de baux à réhabilitation couplé à une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat** ;
- Un **travail de concertation** et d'accompagnement, en amont et tout au long des travaux, auprès des habitants qui ont collectivement participé à la **définition du projet** et à la **nouvelle identité de leur résidence**, porteuse de renouveau.

Les Jardins de La Noue | Villeneuve-la-Garenne



Les Jardins de la Noue

Ce sont **622** logements - soit **412** logements sociaux et **210** logements privés - répartis en cinq bâtiments (A, B, C, D et E) sur une superficie de 5 hectares, qui ont ainsi bénéficié de cette requalification exemplaire. La copropriété est reconnaissable à son immeuble central, de 340 mètres de long - *l'une des plus longues barres d'Europe* - souvent connue sous le nom de « Banane » (bâtiment B) pour sa forme incurvée et qui a contribué à forger l'identité de la résidence. Lancée dans le cadre des travaux de rénovation urbaine des quartiers sud de Villeneuve-la-Garenne, où près de 335 familles y résidaient soit près de 1000 personnes, la requalification du bâtiment B a été actée par un avenant ANRU signé en septembre 2009.



Eric Madelrieux,

président du Directoire de Coopération et Famille



Alain-Bernard Boulanger,

Maire de Villeneuve-la-Garenne et Président de l'Établissement Public Territorial Boucle Nord de Seine.

« Rénover un patrimoine en copropriété n'est pas chose aisée. Ce projet hors normes représentait une somme de complexités : sociale, avec des situations socio-économiques très fragiles, juridique, technique, urbanistique. Pour autant, nous devions améliorer la qualité de vie des habitants, préserver la mixité là où l'offre est essentiellement locative, mais aussi favoriser l'attractivité de l'habitat en lien avec l'ensemble des opérations prévues. C'était aussi l'occasion pour Coopération et Famille, d'innover et d'améliorer la gestion et la requalification de ce type d'habitat ». Pas très lisible

« Le programme de rénovation urbaine des quartiers sud ne pouvait se faire sans la rénovation de cet ensemble Coopération et Famille. Et raser cette résidence était impensable. Au-delà de la question du relogement de plus de 600 foyers, cet ensemble est historique pour la ville. Christian Thibault, président du Directoire de Coopération et Famille à l'époque, a bien compris mon ambition sur cette opération et une vraie relation de confiance s'est instaurée »

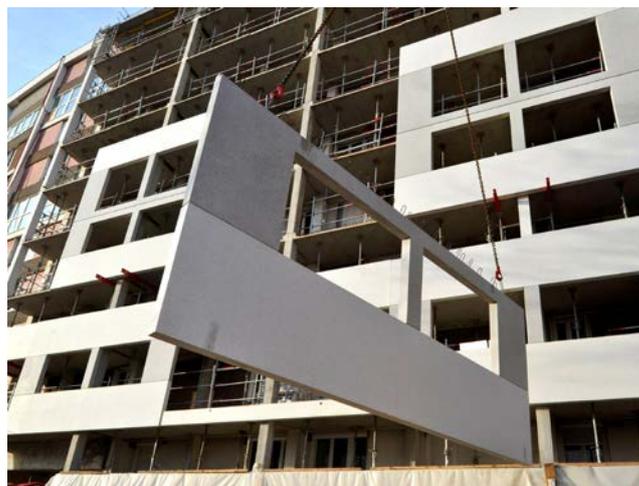
Objectifs des travaux

- Préserver la copropriété, dans un secteur où l'offre de logement est essentiellement sociale ;
- Mettre en œuvre un projet de requalification ambitieux, en adéquation avec l'ensemble des opérations prévues dans les Quartiers Sud pour restaurer durablement l'attractivité de l'habitat dans une démarche de revalorisation du territoire ;
- Innover et trouver des réponses adaptées pour améliorer la gestion et la requalification d'ensembles mixant logements sociaux et logements privés ;
- Améliorer la qualité de vie des habitants dans le cadre d'un projet concerté et partagé.



Estelle Hopsort, architecte DPLG, maître d'œuvre Groupe Arcane

«Les extensions imposent une grande technicité. Pour obtenir de meilleures finitions et limiter les délais d'exécution, nous avons utilisé des panneaux de béton préfabriqué, avec une finition polie. La façade est arrivée « finie », pour un assemblage recourant à la technique du clavetage, qui associe des aciers et une bande de béton coulée en place. Et pour maintenir l'ensemble durant le séchage, nous avons mis en œuvre un système d'étais et potences spécifiquement conçues pour ce chantier »



Visionner le film des travaux : http://www.cooperationfamille.fr/actualite_detail/137

Une rénovation hors normes, étape par étape

1- De **2009 à 2011**, Coopération et Famille a engagé un **travail de concertation** avec l'ensemble des habitants concernés afin qu'ils se prononcent sur les aménagements des parties communes et des espaces extérieurs.

2- De **2011 à 2013**, les 275 logements des **unités A C, D et E** ont bénéficié de gros travaux d'isolation des façades, de remise aux normes des équipements et de rénovation des parties communes à raison de 30 jours de travaux en moyenne par logement pour un montant d'investissement de **7 M€**

3- Puis, de **2013 à 2016**, la rénovation de la « **Banane** » (**bâtiment B**), qui a nécessité près de **35,4 M€** d'investissement, s'est concentrée sur **trois axes principaux** :

- **l'amélioration du quotidien des habitants** : l'extension des façades (1,8 m de profondeur supplémentaire), rendue possible par une véritable prouesse technique, a permis de doubler la surface de la cuisine de près de 300 logements et de les équiper de loggias. Ces agrandissements se sont accompagnés de travaux d'embellissement, de modernisation des équipements et d'adaptation des appartements aux nouvelles normes (réseaux et électricité) ;
- **l'usage et le confort des espaces collectifs** : au programme : modernisation des ascenseurs et rénovation des paliers et des halls, réhabilitation des sous-sols, caves et locaux d'activités des rez-de-chaussée, sécurisation de l'ensemble de la résidence. Afin d'améliorer la circulation piétonne, les voiries ont été repensées. Près de 120 parkings aériens et souterrains ont également vu le jour dans un souci d'optimisation du stationnement ;
- **l'efficacité énergétique du bâtiment permettant une économie d'énergie de près de 50%** : l'isolation thermique du bâtiment a été optimisée avec la pose d'un isolant de 10 cm recouvert d'un revêtement extérieur blanc et imitation bois. Les travaux ont également porté sur le remplacement des fenêtres de cuisine par du double vitrage et la rénovation de la chaufferie collective avec la mise en place d'une chaudière à condensation.

4- Dernière étape de ce formidable programme de travaux: de **2015 à 2017**, la **résidentialisation des 3 hectares d'espaces extérieurs** afin de valoriser et redessiner l'extraordinaire potentiel du parc tout en adaptant les espaces aux usages des habitants. Ces travaux ont porté sur des interventions paysagères et de terrassement, l'installation de nouveaux mobiliers urbains, la création d'espaces de détente pour les grands et d'aires de jeu pour les petits.



Un montage financier inédit : le bail à réhabilitation

Le statut de copropriété de la résidence a impliqué la mobilisation de sources de financements inhabituelles. A la fois bailleur social et syndic de la copropriété mixte, Coopération et Famille a mis en place, avec l'appui du Conseil Départemental 92, un montage juridique et financier innovant associant les dispositifs **ANRU**, **OPAH** et **Bail à réhabilitation** du statut privé ou social des logements et de l'ampleur du programme de rénovation du bâtiment « la Banane ».

Le bail à réhabilitation :

Ce **dispositif juridique officiel d'une durée de douze ans** a permis d'accompagner 83 copropriétaires qui n'auraient pu supporter seuls le coût des travaux, grâce à l'obtention, pour les logements concernés, des subventions publiques nécessaires au financement des travaux. Ces derniers transfèrent temporairement leurs droits de propriété à Coopération et Famille mais conservent l'usage de leur appartement. A l'issue de ce délai de douze ans, ils recouvrent la pleine propriété de leur logement rénové.

La clé du succès : concertation et démarche participative des résidents pour écrire la nouvelle histoire de leur copropriété.

- 15 ateliers de concertation sur le programme de travaux
- 50 participants
- 17 thèmes abordés
- 126 propositions dont 95 retenues
- 8 assemblées générales de copropriété

Coopération et Famille a engagé entre 2009 et 2011, avec l'ensemble des habitants concernés, une démarche de concertation pour les accompagner dans la transformation de leur habitat. Leur mobilisation a été sans faille. Suite à une 1^{ère} réunion publique, marquant la mise en place d'ateliers thématiques, les résidents ont été invités à se prononcer sur les aménagements extérieurs et les parties communes. Près de **100** propositions ont été retenues et de nombreux autres thèmes ont été traités (espaces extérieurs, vie de la résidence etc...). L'organisation de réunions d'information régulières, de rencontres avec les équipes de Coopération et Famille et d'Eiffage, la réalisation d'un film d'animation, le lancement d'une lettre mensuelle « 1,2,3 Chantier » ont aussi permis d'être à l'écoute des résidents tout en étant le plus pédagogique possible dans la transmission des informations sur les travaux.

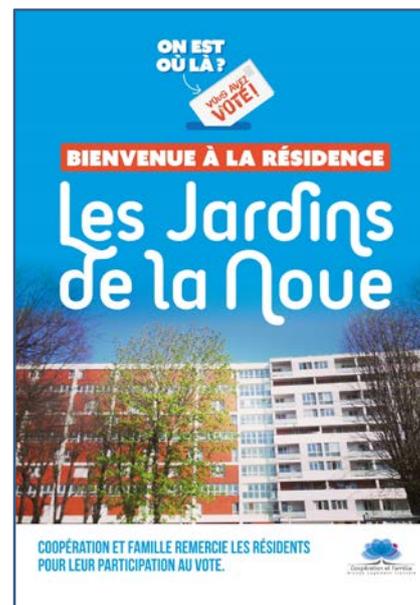
Nouvelle résidence, nouveau nom Les habitants votent pour Les Jardins de la Noue !

Cette approche collaborative s'est conclue par une véritable élection qui a permis aux résidents de choisir collectivement le nouveau nom de leur résidence. Par cette démarche participative, Coopération et Famille a souhaité favoriser l'appropriation d'un nom par un acte fondé sur des valeurs de proximité et de dialogue.

1^{ère} étape : atelier de co-création : Les habitants volontaires ont participé à un atelier de co-création pour réfléchir sur le choix du nouveau nom en présence d'un sémiologue et d'un directeur artistique. Leurs propositions ont été ensuite soumises à l'ensemble des résidents par un vote à 2 tours.

2^{ème} étape : l'élection

- **1^{er} tour (fin mars 2017) :** les animateurs du projet sont allés à la rencontre des résidents pour recueillir leurs avis et leur proposition préférée parmi toutes les propositions issues de l'atelier ;
- **2^{ème} tour (avril 2017) :** installation des urnes et bulletins de vote dans les halls des bâtiments pour choisir le nouveau nom de la copropriété parmi les deux propositions finalistes.



* * *

A propos de Coopération et Famille

Coopération et Famille est une Entreprise Sociale pour l'Habitat (ESH) du **Groupe Logement Français**.

Basée en Ile-de-France, elle gère 24 665 logements locatifs sociaux et 4 350 lots de copropriété. Coopération et Famille est présente dans 130 communes.

A propos du Groupe Logement Français www.logementfrancais.fr ; [Twitter @Groupe_LF](https://twitter.com/Groupe_LF)

Le Groupe Logement Français est l'un des principaux acteurs du logement social en France. Il rassemble huit Entreprises Sociales pour l'Habitat et un Groupement d'Intérêt Economique (GIE).

Le Groupe gère près de 86 000 logements, répartis sur 421 communes, et loge environ 222 400 personnes. Il emploie 1 289 collaborateurs.

Les sociétés du Groupe sont implantées en Ile-de-France, Rhône-Alpes, Provence-Alpes-Côte d'Azur et Nouvelle-Aquitaine. Elles agissent au cœur des territoires, en étroite relation avec les décideurs, pour développer une offre adaptée de logements sociaux. Pour cela, elles s'appuient sur les moyens d'un groupe d'envergure nationale, au professionnalisme reconnu.

Depuis plus de 60 ans, le Groupe Logement Français met son expérience au service des habitants et des politiques locales de l'habitat pour construire le logement social de demain.

Contacts presse :

Groupe Logement Français - Véronique Bliet 01 46 91 25 94 vbliet@groupe-lf.fr

Grayling - Marie-France Bergamo 01 55 30 70 77 / 06 32 66 72 49 mariefrance.bergamo@grayling.com

Villeneuve-la-Garenne – Johanna Damour 01 40 85 57 29 jdamour@villeneuve92.com

ANNEXE : Chronologie de la métamorphose de « La Banane » aux Jardins de la Noue

Chiffres clés des Jardins de la Noue

622 logements dont **412** logements sociaux et **210** logements privés sur **5** bâtiments

Superficie globale : **5** hectares dont **3** hectares d'espaces verts

Durée des travaux : **6 ans**

Livraison globale : **septembre 2017**

Label après travaux : BBC Rénovation avec une économie d'énergie moyenne de **50 %**

Maître d'ouvrage : **Coopération et Famille**

Maitrise d'œuvre réhabilitation : **Arcane**

Entreprise générale : **Eiffage Construction**

Maîtrise d'œuvre résidentialisation : **Agence Pruvost**

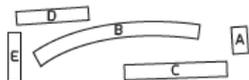
Bureaux d'Etudes Techniques : **BE Le Joncour (Structure), IE Conseil (Thermique), OTCI (VRD), BE Loizillon (Economiste)**

1958 « La Banane » fleuron des 30 glorieuses

Année de construction
1958

Architectes
Paul Herbé et
Jean Le Couteur
(Atelier Herbé-Le Couteur)

612 logements
sur 5 bâtiments
(622 après travaux)



A 1 rue du Haut de la Noue
84 logements sur 15 niveaux
B 3 à 41 rue du Haut de la Noue
338 logements sur 10 niveaux
C 2 à 18 rue Jean-Jaurès
90 logements sur 5 niveaux
D 43 à 53 rue du Haut de la Noue
60 logements sur 5 niveaux
E 81 à 83 bis avenue de Verdun
40 logements sur 5 niveaux

Une superficie de 5 ha
dont 3 ha d'espaces verts

2005-2006 Vers une requalification ambitieuse

60 ans après sa construction, la résidence vieillissante n'est plus adaptée à son époque et souffre de fortes déperditions énergétiques.

Un projet de réhabilitation de grande ampleur voit le jour, dans le cadre du programme de rénovation urbaine des quartiers sud de la ville.

2007-2009 Un montage audacieux

Coût de l'opération
59,46 M€
dont 35,4 M€ pour le bâtiment B

Conseil départemental 92
27,56 M€
Coopération et Famille
21,66 M€
ANRU
7,16 M€
Conseil régional
1,65 M€
ANAH
1,43 M€

Ville: garantie des emprunts



2009-2011 La concertation comme maître-mot

15 ateliers de concertation sur le programme de travaux
Près de 50 participants,
17 thèmes abordés,
126 propositions
dont 95 retenues

8 assemblées générales de copropriété entre 2008 et 2011

83 copropriétaires signataires de baux à réhabilitation (bâtiment B)

48 copropriétaires bénéficiaires de l'OPAH à leur demande (bâtiment A,C,D,E)

Mai 2011 – Septembre 2013

La réhabilitation des bâtiments A, C, D, E

Maîtrise d'œuvre de la réhabilitation
Groupe Arcane

Architectes
Éric Martin /
Estelle Hopsort

Entreprise Générale
Eiffage

Bureaux d'Etudes
Techniques

BE Le Joncour
(Structure),
IE Conseil
(Thermique),
OTCI (VRD),
BE Loizillon
(Economiste)

30 jours de travaux/logement dans les bâtiments A, C, D, E

Septembre 2013 à mai 2016

La métamorphose du bâtiment B

2 743 m² de surface gagnée avec l'extension de 1,8 m x 340 m

8 tonnes : poids d'un panneau en béton poli préfabriqué

45 entreprises mobilisées pour la réhabilitation de la résidence et près de 100 intervenants à l'œuvre chaque jour

42 800 h de travail cumulé de personnes en insertion, dont des habitants du quartier

335 familles concernées dans le bâtiment B (plus de 1 000 habitants), dont 294 par l'extension

Près de 50% d'économie d'énergie, avec le passage de l'étiquette énergétique E à C dans tous les bâtiments de la résidence et une labellisation BBC rénovation (Bâtiment Basse Consommation) pour le bâtiment B

1,8 m de profondeur supplémentaire gagnée dans les logements

315 balcons créés

513 m² de carreaux de faïence dans les nouveaux halls

586 litres de peinture pour repeindre les coursives

Septembre 2015 à juin 2017

Des espaces extérieurs résidentialisés

Maîtrise d'œuvre de la résidentialisation
Agence Pruvost (paysagiste)

Entreprises
Lachaud, Colas, Satelec, Lemaire Tricotel

7 200 h de travail en insertion soit, en plus du bâti, 50 000 h de travail cumulées (7% des heures travaillées) pour une dizaine de personnes en insertion, dont des personnes du quartier

Coût total du chantier de résidentialisation
7,4 M€
dont 1,8 M€ Conseil départemental

120 arbres abattus et 272 plantés

5 espaces ludiques et sportifs aménagés

337 nouvelles places de parking créées, dont

117 dans les deux nouveaux parkings souterrains

220 places supplémentaires en surface

2017 Nouvelle résidence, nouvelle vie

Les travaux terminés, une nouvelle ère s'ouvre pour la résidence, rebaptisée *Les Jardins de la Noue*.

Avec un double enjeu : pérenniser cet investissement et améliorer durablement le quotidien des habitants.