

Copropriété Coopération et Famille  
Villeneuve-la-Garenne (92)

10 septembre 2011

# Lancement des travaux de rénovation urbaine



Programme de Rénovation Urbaine

Lancée en 2008, dans le cadre des travaux de rénovation urbaine des Quartiers Sud de Villeneuve-la-Garenne, la requalification de la « Copropriété Coopération et Famille » est remarquable à plus d'un titre. La particularité du montage du projet (dispositif de baux à réhabilitation couplé avec une Opération d'Amélioration de l'Habitat), la complexité des travaux (extension de façade du bâtiment dit « la Banane »), le travail de concertation et d'accompagnement avec les habitants, et l'investissement nécessaire font de cette opération un cas rare et novateur dont la réalisation pourrait faire école dans la rénovation urbaine.

Le lancement de ce jour marque l'aboutissement de 3 ans de préparation menée par les différents partenaires avec la volonté affirmée d'apporter à ce territoire une revalorisation significative.

# ***Sommaire***



- **Portrait d'une résidence atypique**
- **Le PRU des Quartiers Sud**
- **Les fondements du projet**
- **Quels changements pour le bâtiment B ?**
- **Zoom : les extensions de façades**
- **Quels changements pour les bâtiments A,C,D,E ?**
- **Les espaces extérieurs**
- **Le montage juridique**
- **Un projet partenarial**
- **Un projet concerté**
- **L'accompagnement des résidants**

# Portrait d'une résidence atypique

## Un peu d'histoire



La Copropriété de Villeneuve-la-Garenne, située dans les Quartiers Sud, a été construite en 1958 par les Architectes HERBE et LE COUTEUR. Elle est constituée de 5 bâtiments, 612 logements et s'étend sur une superficie de plus de 5 hectares, dont 3 d'espaces verts.

La surface de la résidence, à elle seule, représente plus d'un tiers des Quartiers Sud de la Ville.

Lancée à l'époque par la SA d'HLM Terre et Famille (aujourd'hui Coopération et Famille, filiale du Groupe Logement Français), la résidence était à l'origine, 100% locative. Elle a été mise en copropriété entre 1971 & 1973. La répartition entre propriétaires privés et Coopération & Famille était la suivante : 402 logements sociaux et 210 logements privés.

Le bâtiment B, surnommé « La Banane », constitue l'emblème de cet ensemble immobilier et, à une échelle plus large, des Quartiers Sud. Et pour cause : cette unité d'habitation, autour de laquelle s'organise la résidence, ne mesure pas moins de 340 mètres de long, est éclairée par 3000 fenêtres et fut, au moment de sa construction, une des plus longues d'Europe. Elle est aujourd'hui un élément incontournable du paysage urbain de Villeneuve-la-Garenne.

## Le patrimoine

Comptant 612 logements, la résidence est organisée autour de 5 bâtiments :

- Le bâtiment A : une tour de 84 logements en R+14.
- Le bâtiment B : « La Banane », en R+9, qui comporte 338 logements.
- Les bâtiments C, D, E : trois bâtiments longs en R+4, de 90, 60 et 40 logements.



## L'occupation sociale

Bâtiments	Copropriétaires privés				Coopération & Famille	%	Total
	Propriétaires occupants	%	Propriétaires bailleurs	%			
A	23	28%	5	6%	56	66%	84
B	65	19%	17	5%	256	76%	338
C	43	48%	7	8%	40	44%	90
D	25	42%	2	3%	33	55%	60
E	15	38%	8	20%	17	43%	40
<b>Total</b>	<b>171</b>	<b>28%</b>	<b>39</b>	<b>6%</b>	<b>402</b>	<b>66%</b>	<b>612</b>

La part de logements privés est variable d'un bâtiment à l'autre avec des disparités suivant les cages d'escalier des différents bâtiments. Cependant, malgré des statuts d'occupation différents, de **grandes caractéristiques sociales et économiques communes aux copropriétaires et aux locataires** ont été identifiées :

- **Une population vieillissante** : 37 % des propriétaires occupants et 25 % des locataires ont plus de 60 ans, ce qui explique une proportion importante de personnes seules. On relève également une forte proportion de retraités, représentative du caractère âgé de la population du quartier.
- **Des grandes familles** : malgré le vieillissement des ménages du quartier, la taille des ménages reste élevée à plus de 3, tant dans le parc social que dans le parc privé. La copropriété présente une majorité de couples avec enfants, tant parmi les propriétaires (45%) que parmi les locataires du parc social (43%).
- **De nombreuses familles monoparentales** : 27% des ménages du parc privé et 30,6% du parc social sont des familles monoparentales.

- **Une occupation socialement modeste** : les ménages du parc privé et du parc social sont modestes. La moitié des propriétaires occupants ont des ressources les rendant éligibles au parc très social. Par ailleurs, la moitié des locataires du privé déclarent des ressources inférieures à 37% des plafonds HLM ; ils sont donc sensiblement plus fragiles que les occupants du parc social dont le revenu médian atteint 47% des plafonds HLM. Le taux de chômage est, d'autre part, particulièrement important puisque 21,4% des locataires et 11% des copropriétaires déclarent être au chômage.

## Les instances représentatives des habitants

### Copropriétaires

Le Syndicat des Copropriétaires est assisté d'un Conseil Syndical actif dont Madame Ballestri a assuré les fonctions de Présidente pendant plus de 20 ans. La relève a été reprise en 2011 par Monsieur Orel.

### Locataires

Lors de la démarche de concertation, les résidents ont eu l'occasion de se rencontrer, de se parler et de travailler ensemble sur le devenir de la résidence. Ce travail de concertation a donné l'idée à certains locataires de prolonger cette réflexion au sein d'une association qui les réunirait. Ainsi, au printemps 2011, une amicale de locataires a été constituée. Madame Populo en a été élue présidente.

## Un investissement au quotidien

Le budget de fonctionnement de la résidence est de 1.700.000 € pour l'année 2011 et permet d'assurer l'entretien courant.



Immeubles en fête

# Le PRU des quartiers Sud

## Présentation générale du projet de rénovation urbaine ANRU des Quartiers Sud de Villeneuve-la-Garenne.

Située dans la boucle Nord du Département des Hauts-de-Seine, Villeneuve-la-Garenne est une commune récente de 24 965 habitants qui s'étend sur 325 ha. Née en 1929, cette toute jeune commune a connu un accroissement rapide de sa population entre 1950 et 1970, période qui correspond aux constructions massives de logements sociaux sur de grandes parcelles privées.

L'ambition de faire de Villeneuve-la-Garenne, une ville agréable à vivre et moderne pour ses habitants, a conduit à repenser son développement : reconversion de son patrimoine industriel pour favoriser la création d'emplois, modernisation de ses équipements publics pour s'adapter aux besoins qui évoluent, valorisation de ses quartiers pour améliorer le cadre de vie.

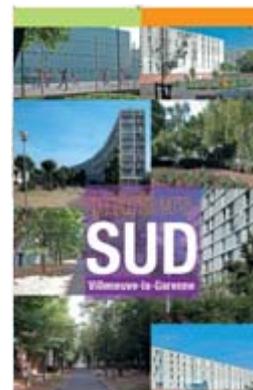
C'est dans ce sens que la Ville mène une ambitieuse politique de développement équilibré qui passe notamment par le renouvellement urbain.

Dans la continuité de la réhabilitation complète du quartier de La Caravelle achevée en 2004 après 10 années de travaux lourds, c'est au tour des Quartiers sud de faire peau neuve dans le cadre d'un projet de rénovation urbaine conventionné avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU). Le projet global de rénovation des Quartiers sud s'élève à 244 millions d'euros. Ce projet de réaménagement de tout un quartier se développe en cohérence avec les autres projets de la Ville : l'ouverture prochaine d'un centre commercial régional (117 000 m<sup>2</sup>) sur le quartier Bongarde ; le prolongement de la ligne 1 du tramway sur l'avenue de Verdun ; la restructuration du centre-ville en cours d'études ; la mise en place de l'Agenda 21 ...

**Le projet de réaménagement vise à ouvrir les Quartiers Sud sur la ville et à améliorer les conditions de vie quotidiennes des habitants du quartier, par :**

- **Le renouvellement et la diversification de l'offre de logements** par la réhabilitation de 780 logements, la démolition de 281 logements locatifs sociaux et la construction de 409 logements neufs.
- **Requalification des espaces extérieurs publics et privés.**
- **Amélioration de la gestion urbaine de proximité.**
- **Le désenclavement du quartier et un meilleur ancrage dans la ville** par l'amélioration de la desserte en transports collectifs et la création de nouvelles voiries pour des circulations facilitées.
- **La redynamisation de l'offre commerciale et des services de proximité** par la réhabilitation d'équipements publics tels que l'extension et la modernisation de l'Hôpital Nord, le développement d'un projet social cohérent, la valorisation des pôles commerciaux de proximité et la mise en œuvre de mesures d'insertion par l'économie.

Ces importantes opérations concernent directement près de 7 000 habitants soit plus du quart de la population villenogarennoise, ainsi que 2 351 logements répartis entre 6 bailleurs sociaux et 2 copropriétés. C'est dire l'importance et l'impact de ce Projet pour la ville et ses habitants.



# Réaménagement des Quartiers Sud de Villeneuve-la-Garenne



# Les fondements du projet

## Un patrimoine qui a vécu et qui doit renaître

Depuis sa construction en 1958, des travaux de maintenance courante ont été réalisés mais il n'y a pas eu de transformations majeures.

De plus, de par la particularité de la conception architecturale du bâtiment B, des difficultés se sont fait jour au fil des années:

- Les huit halls d'entrée sont surdimensionnés et mal orientés, favorisant des usages déviants (occupation des parties communes, tags,...)
- L'enveloppe du bâtiment est aujourd'hui inadaptée : l'absence d'isolation thermique et la faiblesse de la ventilation entraînent condensations, moisissures et déperdition énergétique.
- Les réseaux d'alimentation et d'évacuation des eaux sont vétustes et obsolètes : l'ensemble des fluides étant encastrés, les désordres sont extrêmement difficiles à localiser, et les travaux d'entretien coûteux pour la copropriété.
- Par ailleurs, les installations électriques, l'éclairage de sécurité et les ascenseurs doivent être remis aux normes.

Ces dysfonctionnements s'ajoutent à ceux des quatre autres bâtiments qui pâtissent également de la faiblesse de leur isolation et de l'obsolescence de leurs réseaux.

## Des espaces extérieurs à revaloriser

La résidence bénéficie d'un grand jardin marqué par la présence de nombreuses essences végétales. Protégés par l'immense arc nord-sud que dessine la « Banane », **ces espaces extérieurs sont un vrai poumon vert pour les habitants.**

Créé il y a plus de 50 ans, le jardin abrite cependant aujourd'hui des arbres en fin de vie. Quant aux équipements et aux cheminements, ils doivent être adaptés aux besoins et aux usages des habitants.

Ce parc dispose donc d'un magnifique potentiel à remettre en valeur pour une réappropriation complète des habitants.

*Aussi, le PRU constitue une réelle opportunité pour rajeunir et revaloriser une résidence aux nombreux atouts, afin que locataires comme copropriétaires reconsidèrent leur lieu de vie, et que l'identité résidentielle perdue renaisse aujourd'hui.*

## Insertion dans le projet ANRU des Quartiers Sud

Le projet de renouvellement urbain des Quartiers Sud de Villeneuve-la-Garenne a été engagé par la Ville en 2005.

La convention avec l'ANRU a été signée le 25 juillet 2006.

La réhabilitation de la résidence de Coopération et Famille, un des bailleurs principaux des Quartiers Sud, n'a pas été inscrite dans cette convention initiale. En effet, compte-tenu de la spécificité de ce secteur des Quartiers Sud, il avait été convenu que l'opération de requalification de cette résidence donnerait lieu à un avenant spécifique qui compléterait la convention pluriannuelle initiale. Cet avenant a été signé en septembre 2009.

*Fin 2011/ début 2012,  
une période charnière pour l'ensemble  
des résidents : le début tant attendu  
des travaux...*



## Les objectifs du PRU sur la résidence

- Préserver la copropriété, dans un secteur où l'offre de logements n'est quasiment que sociale.
- Repositionner significativement le parc de logements privés de la copropriété sur le marché.  
Cette stratégie contribuera à développer de nouveaux parcours résidentiels, aujourd'hui trop rares, en raison de l'uniformité du produit logement disponible
- 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 des logements privés et sociaux.
- Innover et trouver des réponses adaptées pour améliorer la gestion et la requalification d'ensembles mixant logements sociaux et privés.
- Améliorer la qualité de vie et de service des habitants dans le cadre d'un projet partagé.

## La problématique

**La résidence Coopération et Famille présente un certain nombre de spécificités qui rendaient le montage du projet de requalification particulièrement complexe :**

- Le statut de copropriété de la résidence a impliqué la mobilisation de sources de financements inhabituelles dans le cadre de ce type de projets. Un montage juridique et financier innovant a dû être mis en place, associant les dispositifs ANRU, OPAH et Bail à réhabilitation. La maquette de financement a mobilisé ainsi une implication forte de nombreux partenaires.
- Le statut de copropriété de la résidence rendait impérieux une véritable adhésion des habitants au projet de réhabilitation. Une vaste concertation a été mise en place.
- La dynamique de gestion et de développement social urbain, très forte sur le site, a dû être développée de manière singulière avant et le sera encore pendant, et après le projet de réhabilitation.



# Quels changements pour le bâtiment B ?

Création d'une nouvelle enveloppe avec extension de façade, rénovation et agrandissement des logements, restructuration des halls et remise à neuf des parties communes : des travaux d'envergure pour une revalorisation complète du bâtiment. Une opération qui bénéficie aux locataires du parc social mais aussi aux copropriétaires grâce au dispositif du bail à réhabilitation.

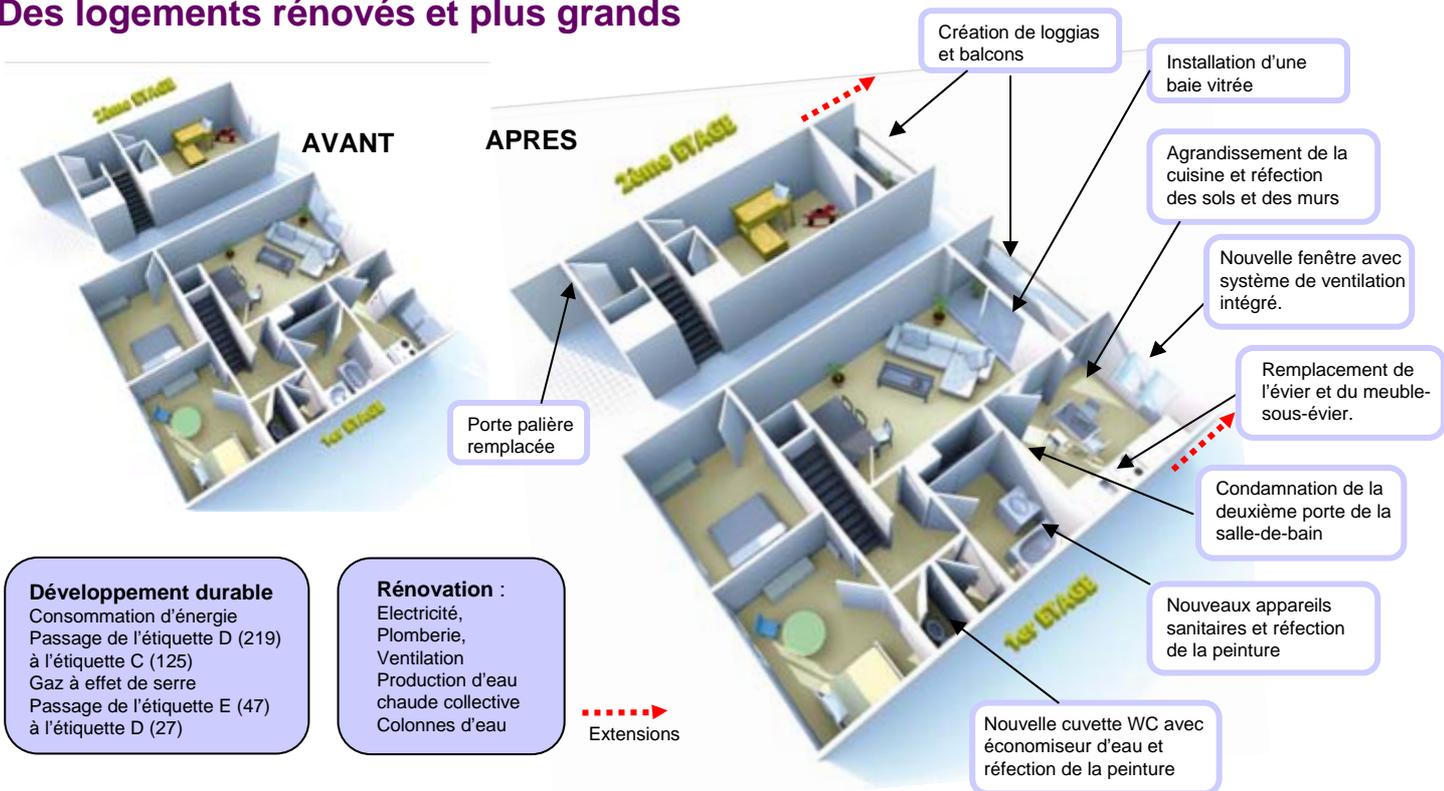


## Des travaux de façades d'envergure

Création d'extensions de façades pour agrandir les logements. Les façades sont revalorisées grâce des bardages nobles en stratifié compact, blanc et à décor bois.

La nouvelle isolation permettra de réduire de manière notable la déperdition énergétique du bâtiment. En rez-de-chaussée, l'immeuble est embelli par un parement en grès. Sur le toit, installation de paraboles collectives.

## Des logements rénovés et plus grands



## Des halls et des cages d'escaliers tous neufs

### Restructuration

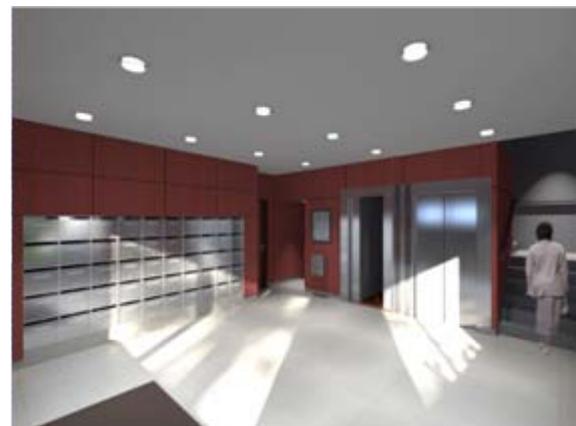
La taille des halls est réduite pour en faire des espaces plus tranquilles et sûrs. Ils ne sont plus traversants et sont orientés vers les aires de stationnement pour faciliter les accès.

### Création

- Huit studios et 2 pièces dans la partie laissée libre par la réduction des halls.
- Des rampes d'accès pour améliorer l'accessibilité.
- Une loge groupée au cœur de la banane.
- Des locaux adaptés au tri des ordures ménagères.

### Rénovation

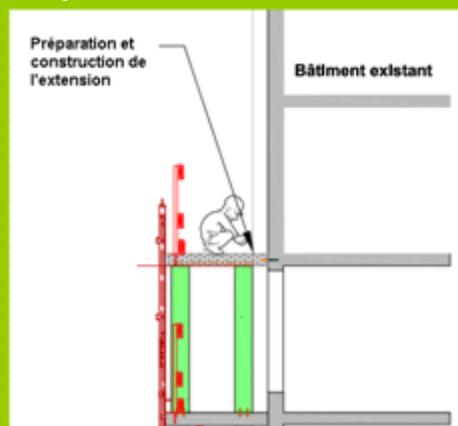
- La porte de hall avec contrôle d'accès.
- Les revêtements des murs et plafonds.
- Les éclairages et les boîtes aux lettres.
- Les « brise soleil » dans les coursives.
- Les ascenseurs (cabines et portes palières)
- Le système de désenfumage.



# Zoom : les extensions de façades

## Phase 1

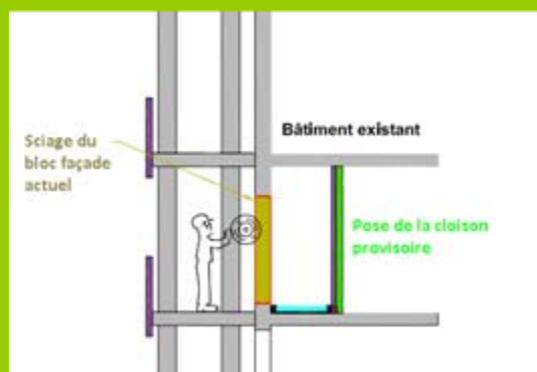
### Préparation et construction de l'extension



Les travaux extérieurs sur l'extension auront lieu sur une **période d'environ 6 à 8 mois**.

## Phase 2

### Pose de la cloison provisoire - Sciage de la façade actuelle - Pose de la fenêtre - Dépose de la cloison provisoire.



Une cloison provisoire sera posée le temps du sciage du bloc façade actuel. Elle sera ensuite déposée.

**Durée : 3 jours environ**

## Phase 3

### Travaux à l'intérieur du logement y compris l'extension

- Menuiseries
- Peintures
- Electricité
- Plomberie
- Faïence
- Sol souple

Pendant la durée des travaux, les balcons et loggias ne seront pas accessibles.

**Durée : 4 semaines environ**

**La réalisation des extensions de façade : 1,5 mètre de profondeur sur 340 mètres de longueur en site occupé.**

Chaque logement du bâtiment B, sauf ceux situés en pignon, verra sa superficie augmentée.

Des extensions fondées sur pieux, descendant jusqu'à 18m en moyenne, seront réalisées. Ces extensions situées dans le prolongement des cuisines seront accompagnées par la création de balcons et de loggias contigus aux séjours et aux chambres.

Elles seront réalisées en deux phases de dix mois chacune. Pendant chacune de ces phases, deux grues seront nécessaires.

Une fois la nouvelle façade réalisée, l'ancienne façade sera coupée.

Pendant la phase de sciage (en moyenne 3 jours par logement), une cloison provisoire sera installée à l'intérieur des logements afin de mettre en sécurité les résidents lors de cette phase, d'éviter la propagation de l'eau et de la poussière et de diminuer les nuisances acoustiques et thermiques.

Cette opération de travaux complexe sera réalisée par la **société Eiffage** retenue dans le cadre d'un **dialogue compétitif** particulièrement exigeant sur la méthodologie technique employée, les critères de sécurité, de confort et d'accompagnement des résidents pendant les travaux.

Dans le cadre du respect de la charte pour **l'insertion professionnelle**, 6% des heures travaillées sont réservées à l'insertion professionnelle, soit plus de 28 000 heures (le minimum requis étant de 5%).

# Quels changements pour les bâtiments A,C,D,E ?

Les façades de tous les bâtiments vont être isolées et modernisées, les parties communes et les réseaux rénovés. Les travaux dans les logements des locataires sociaux seront réalisés dans le cadre du PRU. Les copropriétaires qui le souhaitent peuvent aussi faire appel au PACT des Hauts-de-Seine pour bénéficier de l'OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat).



## Des façades plus modernes

Les façades sont revalorisées grâce des bardages nobles en stratifié compact, blanc et à décor bois. La nouvelle isolation permettra de réduire de manière notable la déperdition énergétique du bâtiment. En rez-de-chaussée, l'immeuble est embelli par un parement en grès. Sur le toit, création de paraboles collectives.

## Des logements rénovés

### RENOVATION :

Electricité,  
Plomberie,  
Ventilation  
Production d'eau chaude collective  
Colonnes d'eau

### DEVELOPPEMENT DURABLE

Étiquette énergétique  
kwhEP/m<sup>2</sup>.an

	AVANT	APRES
Bat A	D (153)	C (104)
Bat C	E (244)	C (131)
Bat D	E (246)	C (130)
Bat E	E (243)	C (130)

Étiquette émission GES  
kgégCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an

	AVANT	APRES
Bat A	D (32)	D (22)
Bat C	E (54)	D (28)
Bat D	E (55)	D (28)
Bat E	E (54)	D (27)

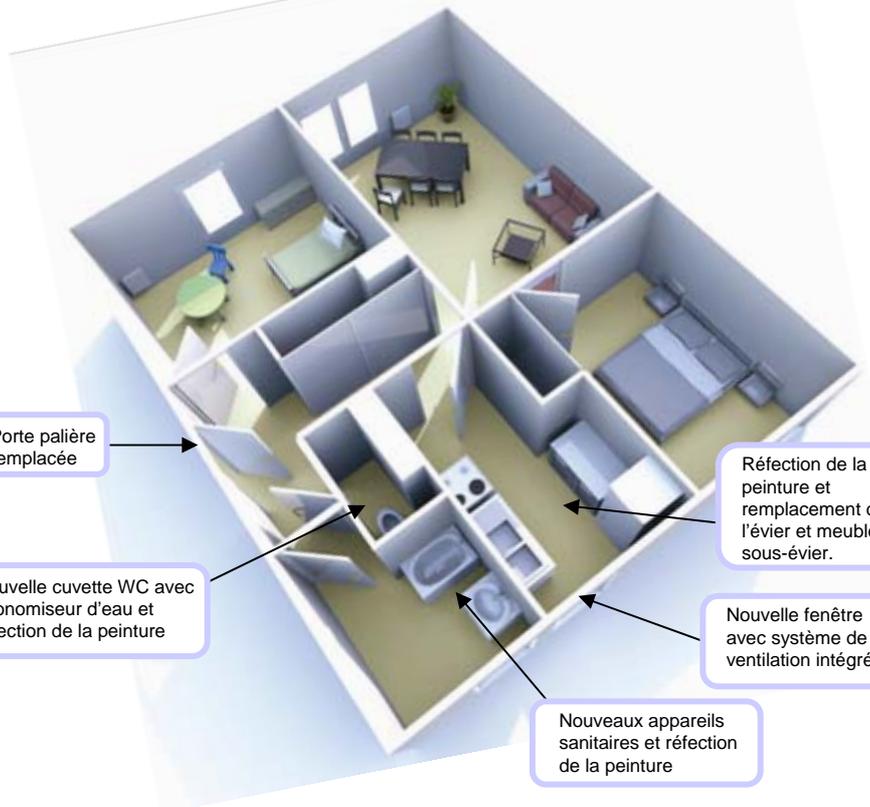
Porte palière remplacée

Nouvelle cuvette WC avec économiseur d'eau et réfection de la peinture

Réfection de la peinture et remplacement de l'évier et meuble-sous-évier.

Nouvelle fenêtre avec système de ventilation intégré

Nouveaux appareils sanitaires et réfection de la peinture



## Des halls et des cages d'escaliers tout neufs

### Création

- Création de deux logements dans le hall du bâtiment A.
- Des rampes d'accès pour améliorer l'accessibilité du bâtiment A
- Des locaux adaptés au tri des ordures ménagères.

### Rénovation

- Le contrôle d'accès.
- Les revêtements des murs et plafonds.
- Les éclairages et les boîtes aux lettres.
- Mise aux normes des ascenseurs du bâtiment A.



# Les espaces extérieurs

Le projet de rénovation se terminera en 2013 avec la requalification des espaces extérieurs. Elle portera sur le traitement des pieds d'immeubles, la réorganisation de la circulation piétonne, la requalification et l'augmentation des places de stationnement, la création d'aires de jeux et la plantation de nombreux végétaux. Cette requalification, associée au travail de concertation, va permettre une nouvelle réappropriation des jardins par les résidents.

## Des halls et des rez-de-chaussée

mieux privatifsés par des parterres, des jardinières, des murets.



## Des cheminements piétonniers

plus pratiques pour faciliter l'accès aux halls, aux parkings, aux jeux et au jardin.

## Des allées accueillantes

avec un éclairage sécurisant, des bancs et des corbeilles.

## Des aires de jeux

Quatre pour les petits, une autre pour les adolescents afin qu'ils puissent jouer au ballon

 Aires de jeux

## Un beau parc

avec nouvelles plantations pour remplacer et compléter les plantations existantes.

## Une allée piétonne vers l'école Jean Jaurès

Cette allée sera bordée de haies, d'arbustes et d'arbres afin de bien délimiter la résidence et le passage vers l'école.

## De nouvelles aires de stationnement

afin que chacun dispose d'un parking près de chez lui. La résidence totalisera 332 places aériennes et 123 places en parking souterrain, soit 135 places supplémentaires par rapport au parc actuel.

 Accès parkings souterrains

## Une clôture résidentielle

renforçant l'identité de la résidence



# Le montage juridique

## La rénovation d'une copropriété : un contexte juridique particulier

La résidence est une copropriété dont 402 logements sociaux appartiennent à Coopération et Famille, bailleur social également syndic de copropriété, et 210 à des propriétaires individuels privés. Les modalités de décision concernant les travaux sont définies par le règlement de copropriété.

### Les règles de la copropriété

- Pour des opérations concernant le bâti, les travaux sont votés bâtiment par bâtiment.
- Les travaux sur les espaces extérieurs font quant à eux l'objet d'un vote de l'ensemble de la copropriété.

Huit Assemblées Générales ont donc été organisées depuis 2008 pour valider avec les copropriétaires le programme de rénovation et ses modalités.

### Le bâtiment B, dit « la Banane » : des spécificités techniques et juridiques

Il s'agit d'un bâtiment des années 50, devenu vétuste, dont les logements doivent être agrandis et rénovés pour répondre aux standards de confort actuels.

Les caractéristiques techniques de ce bâtiment ont conduit à un programme de travaux plus important et plus complexe que ceux des autres immeubles de la résidence.

L'ampleur de ce programme supposait la construction d'une solution juridique pour accompagner les copropriétaires qui n'auraient pu supporter seuls le coût des travaux.

La solution retenue est celle du bail à réhabilitation.



Signature du bail à réhabilitation, M. et Mme Zeroual

### Le « bail à réhabilitation »

Le « bail à réhabilitation » est un dispositif juridique officiel d'une durée minimale de 12 ans que seul un constructeur social agréé peut utiliser.

Il permet d'obtenir pour les logements concernés les subventions publiques nécessaires au financement des travaux.

Le bail à réhabilitation entraîne pour les copropriétaires un transfert temporaire de leurs droits de propriété. Ces droits de propriété seront partagés pendant 12 ans avec la société HLM Coopération et Famille qui a obtenu l'accord d'utiliser ce dispositif pour les 83 propriétaires de la Banane et qui supportera le coût des travaux.

Les copropriétaires occupants conservent l'usage de leur appartement et recouvreront la pleine propriété de leur logement rénové à l'issue des douze ans.

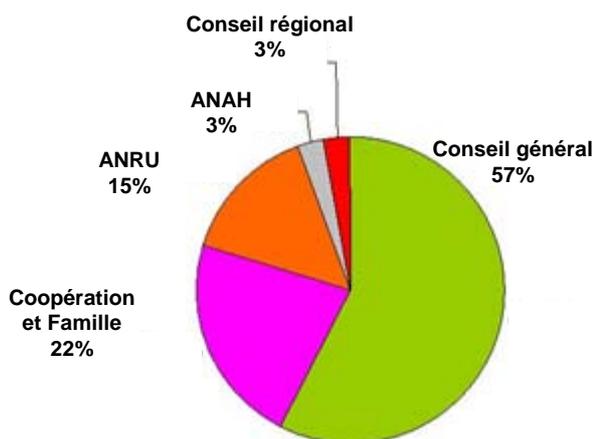
### L'OPAH : une opportunité pour les copropriétaires

Pour les bâtiments non concernés par le dispositif de bail à réhabilitation, une OPAH (Opération programmée d'amélioration de l'habitat), animée par le PACT des Hauts-de-Seine, est pilotée par la Ville de Villeneuve-la-Garenne. Elle a vocation à :

- Assister les copropriétaires désireux de réaliser des travaux privatifs dans leur logement, pour la constitution de leur programme de travaux ainsi que pour le financement (demande de subventions, prêts, etc.)
- Mobiliser les subventions « habitat privé » à destination du syndicat des copropriétaires, permettant de financer les travaux des parties communes
- Accompagner les copropriétaires à travers des formations sur les économies d'énergies, les règles de la copropriété, etc.

# Un projet partenarial

Ce vaste projet a nécessité des investissements exceptionnels et la mobilisation de nombreux partenaires qui ont répondu présents pour redonner une nouvelle vie à la résidence. Diversifié, ce financement présente à la fois des aides à la rénovation urbaine à destination du bailleur et des aides à l'habitat privé à destination du syndicat des copropriétaires. L'équipe du Grand Projet de Ville de Villeneuve-la-Garenne coordonne à l'échelle de la Ville des actions transverses sur les quartiers en réhabilitation, en lien étroit avec la maîtrise d'ouvrage Coopération et Famille et la SEM 92 (chargée de l'aménagement des espaces publics de ces quartiers).



## 51 millions d'euros : la force d'un projet partenarial

Conseil Général 92 :	29 277 430 euros
Coopération et Famille :	11 302 632 euros
ANRU :	7 443 873 euros
ANAH :	1 491 000 euros
Région Ile-de-France :	1 382 585 euros
Ville :	Garantie des emprunts
<b>Total</b>	<b>50 897 520 € TTC</b>

## Le temps du projet

2008 : validation du projet  
2009 : finalisation du projet, signature des engagements, réalisation des études techniques complémentaires, lancement des appels d'offre.  
2010 : choix de l'entreprise  
2011 : lancement des travaux.  
2013 : fin de la rénovation

### Bâtiments : 3 tranches de travaux

2011/2012 : travaux bâtiment A et C  
2011/2013 : travaux bâtiment B  
2012/2013 : travaux bâtiments D et E

### Aménagements extérieurs

2012/2013 : résidentialisation, cheminements, aires de jeux, stationnements...



Maîtrise d'ouvrage : Coopération et Famille  
Maîtrise d'œuvre réhabilitation : Arcane  
Maîtrise d'œuvre résidentialisation : Agence Pruvost  
Entreprise Générale bâti: Eiffage  
Bureaux d'Etudes Techniques: BE Le Joncour (Structure), IE Conseil (Thermique), OTCI (VRD), BE Loizillon (Economiste).

# Un projet concerté

Afin de préparer un projet qui soit en adéquation avec les besoins et les attentes des résidants, Coopération et Famille a souhaité associer de manière étroite chacun d'entre eux, qu'ils soient copropriétaires ou locataires. **Une vaste démarche de concertation a donc débuté dès septembre 2009 sur les espaces extérieurs et les parties communes.**

## Cette démarche visait cinq objectifs :

- Faire participer les résidants à la définition du projet de travaux.
- Impliquer les habitants dans l'amélioration à long terme de leur cadre de vie.
- Favoriser l'émergence d'une « identité de résidence » qui rassemble les locataires et les copropriétaires.
- Associer les copropriétaires au programme de travaux dans la perspective des assemblées générales.
- Associer les locataires au programme de travaux dans la perspective d'une démarche PALULOS.

## Une concertation en 3 phases :

### 1- 2009 : concertation sur l'aménagement des espaces extérieurs et des parties communes.

Les résidants ont fait 126 propositions de réaménagement au cours d'une quinzaine d'ateliers :

- 95 propositions ont été retenues,
- 5 n'ont pas pu être prises en compte,
- 26 sont en cours de traitement dans le cadre de la gestion urbaine de proximité et du partenariat local.

### 2- 2010 : focus sur les aires de jeux

Ces nouveaux ateliers ont permis de choisir les équipements des futures aires de jeux et leur implantation permettant ainsi au paysagiste d'affiner le projet de résidentialisation.

### 3- Dès 2011: l'après-projet

L'objectif est d'accompagner les habitants dans la métamorphose du cadre de vie, à travers plusieurs ateliers:

- sensibilisation aux économies d'énergie et au fonctionnement des nouveaux équipements.
- synergie entre amicale de locataires et conseil syndical
- travail sur la mémoire de la résidence et sur son identité (un nom à trouver pour la résidence !)

## Assemblées générales et enquête Palulos : un projet approuvé

**Associés au vote du projet, locataires et copropriétaires ont successivement approuvé le projet**

Depuis 2008 et au cours de 8 assemblées générales, les copropriétaires ont validé successivement le programme de travaux et le choix des entreprises.

La consultation des locataires, dans le cadre de la démarche PALULOS, a été réalisée en janvier 2011. L'amicale de locataires a approuvé le projet de réhabilitation, et un seul refus a été enregistré, sur 402 locataires consultés.



AG de février 2010

# L'accompagnement des résidants

Le projet de rénovation urbaine mis en œuvre sur la résidence est une opération lourde qui impactera sensiblement la vie quotidienne des résidants pendant 3 ans. Coopération et Famille a été particulièrement attentif à ce que l'entreprise générale propose un dispositif d'accompagnement du chantier adapté aux particularités et à l'envergure du projet. Ainsi, chaque habitant sera informé et accompagné pendant toute la durée des travaux.

## Un « accompagnement travaux » de chaque instant

1/ Lors des états des lieux, si un besoin d'accompagnement se fait sentir, un rendez-vous est pris avec le résidant pour définir, lors d'un **entretien individuel**, ses besoins particuliers pour le déroulement des travaux.

2/ Les « **réunions cages d'escaliers** » se déroulent en petit comité, avant et pendant les travaux, avec les résidants de chaque cage d'escalier. Tenues en soirée dans le logement témoin, elles ont pour objectif de présenter en détail le programme et le planning de travaux, de répondre aux questions des résidants et de leur apporter les recommandations nécessaires.

3/ Les **permanences d'accueil** : Coopération et Famille tient une permanence régulière à « l'Espace Info » pour répondre aux questions des résidants.

4/ Une procédure adaptée de **gestion des réclamations** a été mise en place.

5/ Les **permanences particulières**, à destination des copropriétaires désireux de bénéficier de l'OPAH ou signataires du bail à réhabilitation, déjà mises en place, sont maintenues.

6/ Un **logement témoin** est ouvert au public dès le 10 septembre 2011, afin que les résidants puissent avoir une vision précise des travaux mis en œuvre dans leur logement. Deux autres logements témoins seront également disponibles sur le site afin de s'assurer que tous puissent s'y rendre.

7/ Afin d'assurer le maximum de confort aux habitants, les logements témoins pourront également servir de **logements de repos**, où les résidants pourront se rendre lors de l'intervention de l'entreprise dans leur bâtiment.

La réalisation des extensions de façades va occasionner beaucoup de bruit durant les 3 jours consacrés au sciage de la façade.

Les habitants du bâtiment B, présents à leur domicile en journée, seront particulièrement concernés par les logements repos au sein desquels, ils pourront trouver un endroit calme pour se détendre.

8/ Enfin, les **médias de communication** seront **renforcés** : outre un **affichage régulier** dans les cages d'escalier et la diffusion des **comptes-rendus de chantier**, le **journal de la résidence « Bien chez nous »** informe régulièrement de l'avancée du projet. Et un **site internet**, actualisé tous les 15 jours, relaiera les informations propres à la vie du chantier.



L'Espace Info, le lieu d'information du projet dédié aux habitants.



## **Contacts presse :**

### **Coopération et Famille**

Anne Da Silva Passos

Hill & Knowlton

Tél. 01 41 05 44 35

### **Mairie de Villeneuve-la Garenne**

Blandine Ansieau

Responsable du service

Grand Projet de Ville

Tél. 01 41 47 55 16