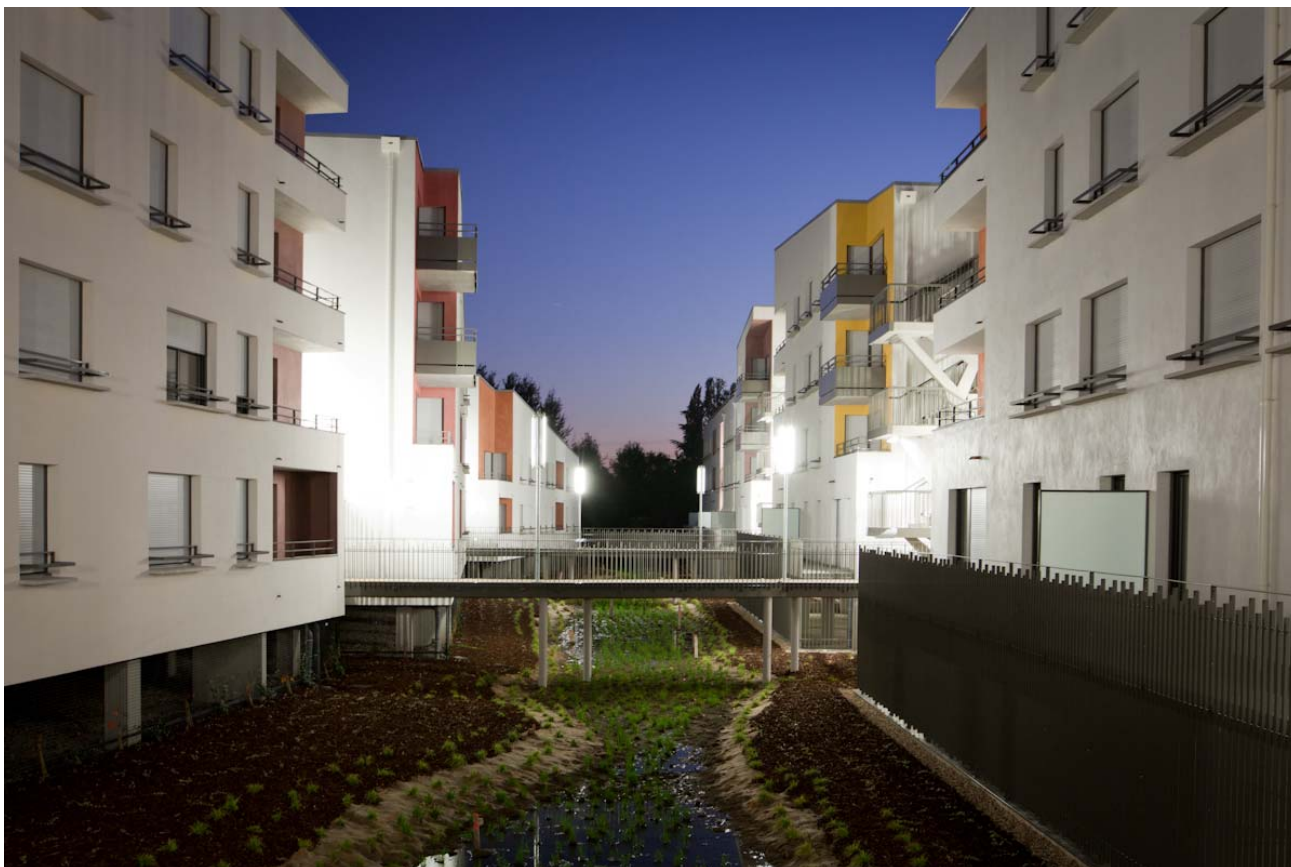


DOSSIER DE PRESSE

Projet de rénovation urbaine
Saint-Ouen-l'Aumône (95310)
Livraison de 149 logements



Photos : Agence 11h45 contact@11h45.com

21 octobre 2011

Contact : Fanny François
Secrétariat de la Direction Générale
92/98 Boulevard Victor Hugo
92110 Clichy La Garenne
01.41.06.14.41
f.francois@emmaus-habitat.fr

UN RENOUVELLEMENT PATRIMONIAL AU SERVICE D'UNE REDYNAMISATION SOCIALE ET URBAINE

La livraison de **149 logements locatifs sociaux** construits par Emmaüs Habitat à Saint Ouen l'Aumône marque une étape importante du Projet de Rénovation Urbaine et illustre aussi la dynamique engagée par Emmaüs Habitat en matière de **renouvellement patrimonial**, ainsi que **l'accompagnement social** de ses locataires.

Le Projet de Rénovation Urbaine porte sur un patrimoine de 664 logements répartis sur deux groupes immobiliers. Le premier, la résidence du Parc Le Notre construite à la fin des années 50 dans un parc urbain aujourd'hui classé et le deuxième, la résidence Jules César construite dans les années 70 pour reloger les habitants d'une cité d'urgence. Le programme est ambitieux puisqu'il comporte la **démolition-reconstruction de 262 logements**, ainsi que la **réhabilitation-résidentialisation de 402 logements** sur une période de près de cinq ans.

Livrées en octobre 2011, les premières opérations témoignent d'un **renouveau urbain et architectural fort** de la part d'Emmaüs Habitat et de ses partenaires. Les sites de reconstruction sont situés en majorité hors site, à proximité des résidences restructurées et au sein **d'environnements résidentiels mixtes**. Les projets répondent aux nouvelles exigences réglementaires, en particulier thermiques (Certifications Habitat et Environnement & Qualitel) et les prestations retenues sont toutes à l'image du nouveau cahier des charges d'Emmaüs Habitat : principes de prévention situationnelle, nombre de logements par cage d'escalier maîtrisé, nombre de niveaux limité, stationnement en extérieur...

Ces programmes ont été **construits en priorité pour reloger les ménages** dans le cadre du projet et ont été élaborés dans cette perspective en essayant de **répondre aux principaux enjeux sociaux** identifiés dans divers diagnostics conduits par Emmaüs Habitat. Le nombre de logements adaptés aux personnes à mobilité réduite a été augmenté, compte tenu de la proportion de personnes âgées, certains logements réhabilités ont également été adaptés, le nombre de grands logements (T4&T5) a été augmenté et tous les aménagements et équipements ont été étudiés de manière à maîtriser les niveaux de quittances, en particulier pour les locataires relogés.

Ce projet s'appuie aussi sur la **mise en place d'un accompagnement social renforcé** aussi bien dans le cadre du relogement mais aussi de la réhabilitation. Le recours à une Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale, la publication régulière d'une lettre d'information, la conception d'un guide du relogement, la mise en place d'une médiation sociale dans le cadre de la réhabilitation, la mise en place d'un suivi social renforcé pour les ménages les plus fragiles, ainsi que de nombreux ateliers avec l'Amicale des locataires, sont autant d'actions visant à assurer la mise en œuvre du projet mais aussi garantir **la pérennité des actions engagées** par Emmaüs Habitat avec l'appui de l'ensemble de ses partenaires.

■ Emmaüs Habitat

Emmaüs Habitat, est une Entreprise Sociale pour l'Habitat qui gère 13 000 logements locatifs sociaux en Ile-de-France, dans les départements de Paris, des Yvelines, de l'Essonne, des Hauts de Seine, de la Seine Saint Denis, du Val de Marne et du Val d'Oise. Emmaüs Habitat articule son intervention suivant trois axes stratégiques : Améliorer la qualité du service rendu, Poursuivre la rénovation et le développement de son patrimoine et développer des projets d'innovation sociale.

Chiffres clés :

- 13 000 logements gérés
- 251 salariés dont 132 personnels de proximité
- 3 agences décentralisées (Le Blanc-Mesnil 93, Charenton-le-Pont 94 et Saint-Ouen-l'Aumône 95)
- 9 Projets ANRU à réaliser avec 1584 logements à réhabiliter et residentialiser et 1 077 logements à démolir et reconstruire
- 150 logements neufs construits par an

RESIDENCE DU BOULEVARD DUCHER

90 LOGEMENTS FINANCES EN PLUS CD
2,2bis,4,6 Boulevard Ducher
SAINT OUEN L'AUMÔNE (95310)



■ Contexte de l'opération

Cette opération s'inscrit dans le cadre de la reconstitution de l'offre du projet de rénovation urbaine de Saint Ouen l'Aumône (95). Le programme comprend la construction de 90 logements collectifs destinés en majorité au relogement des ménages locataires des bâtiments destinés à la démolition. Situés entre un boulevard et une voie de chemin de fer, les bâtiments sont implantés sur un terrain en décaissé et inondable. Ces contraintes ont conduit les maitres d'œuvre à opter pour une organisation résidentielle audacieuse dans laquelle huit corps de bâtiments sont accessibles depuis des passerelles surplombant un espace végétal inaccessible.



■ Le patrimoine est géré par l'Agence Paris Nord Ouest située à Saint Ouen l'Aumône

Contacts : Direction de la Maîtrise d'Ouvrage
Service renouvellement Urbain
Nancie Cumet
Chef de projets
92/98 Boulevard Victor Hugo
92110 Clichy-la-Garenne
01 41 06 14 12
n.cumet@emmaus-habitat.fr

Agence de gestion Paris Nord Ouest
Pascal Parlier
Directeur d'Agence
3 Rue Pagnère
95310 Saint-Ouen-l'Aumône
01 34 30 82 28
p.parlier@emmaus-habitat.fr

■ Le programme

Typologie	Nombre	Surf. Hab Moy	Surf Ut. Moy
2 pièces	23	44	46
3 pièces	39	63	65
4 pièces	20	76	78
5 pièces	8	88	90
TOTAL	90	5 707	5 971

8 logements sont adaptés aux personnes à mobilité réduite.
66 emplacements de stationnement sont réalisés dans un espace semi enterré.

■ Les prestations proposées

Certifications

- Habitat et Environnement Profil A
- Qualitel

Caractéristiques techniques

- Chaudière collective gaz pour le chauffage et la production d'ECS
- Panneaux solaires en toiture pour la production d'ECS
- Contrôles d'accès à la résidence et à l'ensemble des locaux par badge vigik
- Huisseries en aluminium
- Toiture végétalisée et noue paysagère permettant la rétention des eaux de pluies
- Locaux vélos, poussettes et encombrants

■ Le montage financier de l'opération

Le prix de revient total de l'opération toutes dépenses comprises s'élève à 12,8 M€ TTC soit 142 400 € par logement. Les financements mobilisés sont les suivants :

Subvention ANRU	1 465 988 €	11%
Subvention Conseil Régional	1 211 434 €	9%
Subvention Conseil Général	206 388 €	2%
Prets CDC	6 546 917 €	51%
Prets 1%	2 250 000 €	18%
Fonds propres	1 137 786 €	9%

Les prêts de la Caisse des Dépôts ont fait l'objet d'une garantie d'emprunt de 6 546 917,00 euros dont 50% sont assurés par la Ville de Saint Ouen l'Aumône et 50 % par le Conseil Général du Val d'Oise.

- **Insertion par l'économique** : 8 174 heures d'insertion ont été mises en œuvre pendant la réalisation des travaux, soit un taux de réalisation de 102% (initialement 5% des heures travaillées dans la cadre du chantier).

■ Les intervenants

- | | |
|---|---|
| Maitrise d'œuvre : | AMO Environnementale : Qualiconsult |
| - Agence Daufresne et Legarrec, architectes | Contrôleur technique : Dekra |
| - Laurence Jouhaud, paysagiste | Coordinateur sécurité : BTP Consultants |
| - SNC Lavallin, BET | Entreprise générale : BATEG |

- **La durée des travaux** : 20 mois

■ Les quittances prévisionnelles (Valeurs 2011)

Les quittances mensuelles prévisionnelles, hors APL, sont :

Typologie	Quittances mensuelles moyennes		Total quittance
	Loyers	Charges	
2 pièces	310,04	139,48	449,52
3 pièces	438,1	199,71	637,81
4 pièces	525,72	240,92	766,64
5 pièces	606,6	278,96	885,56

Les charges comprennent la provision relative au chauffage.

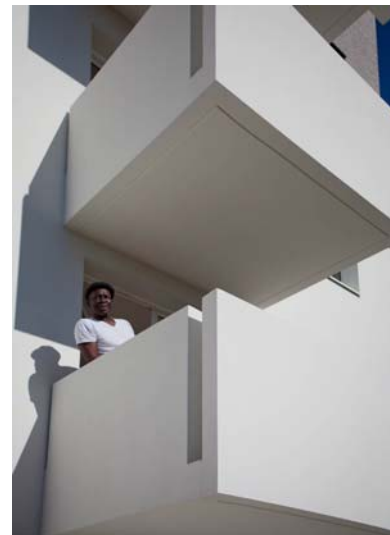
RESIDENCE BEAUX VENTS

19 LOGEMENTS FINANCES EN PLUS CD
19 rue des Beaux Vents
SAINT OUEN L'AUMÔNE (95310)



■ Contexte de l'opération

Cette opération s'inscrit dans le cadre de la reconstitution de l'offre du projet de rénovation urbaine de Saint Ouen l'Aumône (95). Le programme comprend la construction de 19 logements collectifs destinés en majorité au relogement des ménages locataires des bâtiments destinés à la démolition. Cette petite résidence s'inscrit dans un tissu urbain mixte associant petite copropriété, pavillons et équipements scolaires. Un parti pris architectural rigoureux permet d'assurer à cette résidence située en en fond d'impasse un fonctionnement autonome et pérenne.



■ Le patrimoine est géré par l'Agence Paris Nord Ouest située à Saint Ouen l'Aumône

Contacts : Direction de la Maitrise d'Ouvrage
Service renouvellement Urbain
Nancie Cumet
Chef de projets
92/98 Boulevard Victor Hugo
92110 Clichy-la-Garenne
01 41 06 14 12
n.cumet@emmaus-habitat.fr

Agence de gestion Paris Nord Ouest
Pascal Parlier
Directeur d'Agence
3 Rue Pagnère
95310 Saint-Ouen-l'Aumône
01 34 30 82 28
p.parlier@emmaus-habitat.fr

■ Le programme

Typologie	Nombre	Surf. Hab Moy	Surf Ut. Moy
2 pièces	6	46	48
3 pièces	5	62	66
4 pièces	6	75	78
5 pièces	2	92	94
TOTAL	19	1 220	1 274

4 logements sont adaptés aux personnes à mobilité réduite.
19 emplacements de stationnement sont réalisés en aérien dont une place PMR.

■ Les prestations proposées

Certifications

- Habitat et Environnement Profil A
- Qualitel

Caractéristiques techniques

- Chaudières individuelles gaz pour le chauffage et la production d'ECS
- Panneaux solaires en toiture pour la production d'ECS
- Contrôles d'accès à la résidence et à l'ensemble des locaux par badge vigik
- Toiture végétalisée et noue paysagère permettant la rétention des eaux de pluies
- Locaux vélos / poussettes

■ Le montage financier de l'opération

Le prix de revient total de l'opération toutes dépenses comprises s'élève à 2 857 625 € TTC soit 150 401 € par logement. Les financements mobilisés sont les suivants :

	2 857 625 €	Rapport
Prix de revient TTC	2 857 625 €	
Prix de revient TTC au logement	150 401 €	
Subvention ANRU	278 999 €	10%
Subvention Conseil Régional	245 186 €	9%
Subvention Conseil Général	44 262 €	2%
Prets CDC	1 612 229 €	56%
Prets 1%	526 949 €	18%
Fonds propres	150 000 €	5%

Les prêts de la Caisse des Dépôts ont fait l'objet d'une garantie d'emprunt de 1 612 229,00 euros dont 50% sont assurés par la Ville de Saint Ouen l'Aumône et 50 % par le Conseil Général du Val d'Oise.

- **Insertion par l'économique** : 2 323 heures d'insertion ont été mises en œuvre pendant la réalisation des travaux, soit un taux de réalisation de 135% (initialement 5% des heures travaillées dans le cadre du chantier).

■ Les intervenants

Maitrise d'œuvre :

- Agence Lemerou, architectes
- EVP, BET

AMO Environnementale : Qualiconsult

Contrôleur technique : DEKRA

Coordinateur sécurité : Qualiconsult

Entreprise générale : BREZILLON

- **La durée des travaux** : 20 mois

■ Les quittances prévisionnelles (Valeurs 2011)

Les quittances mensuelles prévisionnelles, hors APL, sont :

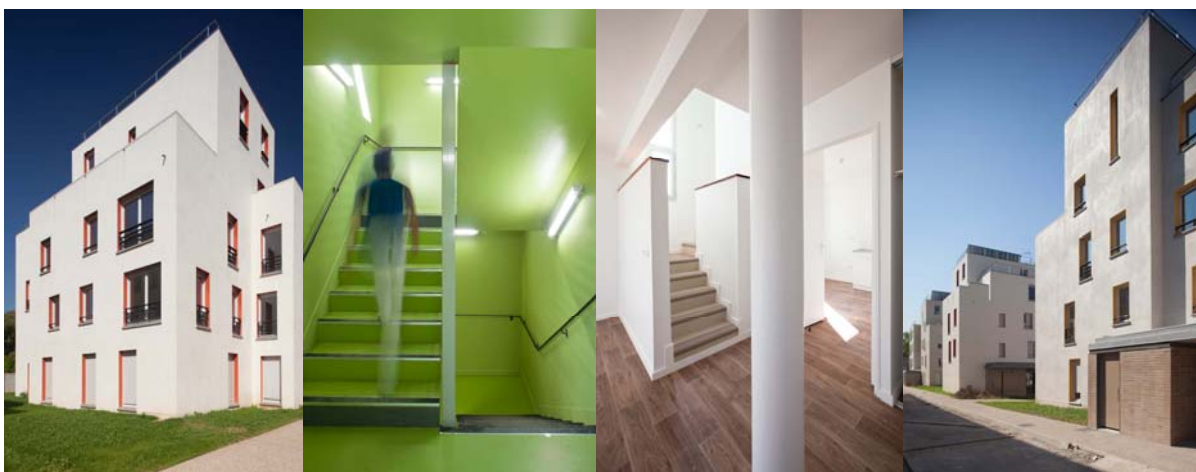
Typologie	Quittances mensuelles moyennes		Total quittances
	Loyer	Charges	
2 pièces	326	72	398
3 pièces	446	97	543
4 pièces	528	117	645
5 pièces	628	141	769

RESIDENCE JULES CESAR
40 LOGEMENTS (34 PLUSCD & 6 PLAI)
Rue de la Cité du Parc
SAINT OUEN L'AUMÔNE (95310)



■ **Contexte de l'opération**

Cette opération s'inscrit dans le cadre de la reconstitution de l'offre du projet de rénovation urbaine de Saint Ouen l'Aumône (95). Le programme comprend la construction de 34 logements collectifs en trois plots et de 6 logements semi collectifs destinés en majorité au relogement des ménages locataires des bâtiments destinés à la démolition. Ces deux premières livraisons correspondent à la première phase du projet de la restructuration de cette résidence, qui comprend aujourd'hui 80 logements et sera composée de 106 logements à terme. 32 logements sont démolis, 48 réhabilités et 58 construits. La résidence fera également l'objet d'un réaménagement de l'ensemble des espaces extérieurs dans le cadre d'une résidentialisation.



■ **Le patrimoine est géré par l'Agence Paris Nord Ouest située à Saint Ouen l'Aumône**

Contacts : Direction de la Maîtrise d'Ouvrage
Service renouvellement Urbain
Nancie Cumet
Chef de projets
92/98 Boulevard Victor Hugo
92110 Clichy-la-Garenne
01 41 06 14 12
n.cumet@emmaus-habitat.fr

Agence de gestion Paris Nord Ouest
Pascal Parlier
Directeur d'Agence
3 Rue Pagnère
95310 Saint-Ouen-l'Aumône
01 34 30 82 28
p.parlier@emmaus-habitat.fr

Le programme

34 logements Collectifs

	Nombre	Surf. Hab Moy	Surf Ut. Moy
2 pièces	8	48	48
3 pièces	13	67	67
4 pièces	10	72	73
5 pièces	3	95	100
TOTAL	34	2 260	2 297

6 logements semi collectifs

	Nombre	Surf. Hab Moy	Surf Ut. Moy
2 pièces			
3 pièces			
4 pièces	6	78	80
5 pièces			
TOTAL	6	468	480

4 logements sont adaptés aux personnes à mobilité réduite (dans les 34 logements collectifs)
34 emplacements de stationnement seront réalisés en aérien dans la phase de résidentialisation du site et 6 sont réalisés dans le cadre de l'opération de 6 logements.

Les prestations proposées

Certifications

- Habitat et Environnement Profil A
- Qualitel

Caractéristiques techniques

34 collectifs

- Chaudière collective gaz pour le chauffage et la production d'ECS
- Panneaux solaires en toiture pour la production d'ECS
- Contrôles d'accès par badge vigik
- Locaux vélos / poussettes

6 semi collectifs

- Convecteurs et ballons
- Panneaux solaires (EC)
- Terrasses privatives
- Contrôle d'accès (Vigik)

Le montage financier de l'opération

Le prix de revient total de l'opération (34+6 logements) toutes dépenses comprises s'élève à 5,9 M€ TTC, soit 147 700 € par logement. Les financements mobilisés sont les suivants :

34 logements Collectifs

Subvention ANRU	524 730 €	11%
Subvention Conseil Régional	438 267 €	9%
Subvention Conseil Général	81 792 €	2%
Prets CDC	2 429 323 €	50%
Prets 1%	1 190 037 €	25%
Fonds propres	190 860 €	4%

6 logements semi collectifs

Subvention ANRU	235 933 €	22%
Subvention Conseil Régional	48 000 €	5%
Subvention Conseil Général	56 232 €	5%
Prets CDC	402 320 €	38%
Prets 1%	263 495 €	25%
Fonds propres	48 000 €	5%

Les prêts de la Caisse des Dépôts ont fait l'objet d'une garantie d'emprunt de 2 831 643 euros dont 50% sont assurés par la Ville de Saint Ouen l'Aumône et 50 % par le Conseil Général du Val d'Oise.

- **Insertion par l'économique** : 3 658 heures d'insertion ont été mises en œuvre pendant la réalisation des travaux, soit un taux de réalisation de 122% (initialement 5% des heures travaillées dans la cadre du chantier).

Les intervenants

Maitrise d'œuvre :

- Agence AKPA, architectes
- CETBA, BET

AMO Environnementale : Qualiconsult

Contrôleur technique : DEKRA

Coordinateur sécurité : Qualiconsult

Entreprise générale : BREZILLON

- **La durée des travaux** : 20 mois

Les quittances prévisionnelles (Valeurs 2011)

Les quittances mensuelles prévisionnelles, hors APL, sont :

34 logements Collectifs

Typologie	Quittances mensuelles moyennes		Total quittance
	Loyer	Charges	
2 pièces	323	161	484
3 pièces	435	216	651
4 pièces	517	253	770
5 pièces	671	316	987

6 logements semi collectifs

Typologie	Quittances mensuelles moyennes		Total quittance
	Loyer	Charges	
2 pièces			
3 pièces			
4 pièces	462	164	626
5 pièces			

Elles comprennent la provision relative au chauffage pour les 34 collectifs

ACCOMPAGNEMENT SOCIAL DES FAMILLES PROJET DE RENOVATION URBAINE DE SAINT OUEN L'AUMÔNE (95)

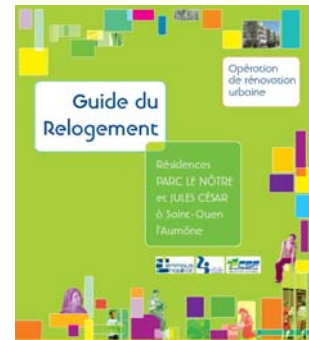


■ ACCOMPAGNEMENT AU RELOGEMENT

Une Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale (Cabinet Le Frêne) a accompagné l'ensemble des familles en situation de relogement. Une enquête sociale préalable a permis d'identifier les situations sociales les plus fragiles et a confirmé la présence de nombreuses personnes âgées (36% de plus de 60 ans).

Les locataires âgés ont été spécifiquement accompagnés dans leur parcours résidentiel vers un logement neuf (réalisation de maquette, travail sur la mémoire...). Des ateliers animés par un l'Association DS URBA ont été réalisés en 2009 et 2010.

Un Guide du relogement contenant toutes les informations nécessaires pour les locataires concernés a été diffusé.



■ ACCOMPAGNEMENT A LA REHABILITATION

Emmaüs Habitat, avec des interventions de la Conseillère Economie Sociale et Familiale de l'agence, a assuré **un suivi social individualisé** des familles les plus en difficulté.

Emmaüs Habitat a missionné l'association intermédiaire **Tilt Services** pour aider les locataires isolés ou âgés à déplacer leurs meubles lors des différentes interventions. Plus de 70 locataires ont bénéficié de ce dispositif d'aide à la personne ce qui a permis en outre de réaliser plus de 1100 heures d'insertion par l'économie hors chantier. Des actions de désencombrement et de nettoyage des logements ont également été réalisées pour permettre le bon déroulement des travaux.

Pour faciliter et améliorer les relations entre les locataires et l'Entreprise Générale BATEG, mais aussi pour apporter des réponses aux locataires lors de la période des travaux de réhabilitation, Emmaüs Habitat a confié à l'association **Couleurs d'Avenir** la mission de **médiation sociale et de chantier**. Un médiateur social a été présent trois jours par semaine jusqu'à la livraison de l'opération. Le médiateur social a eu pour mission de réaliser des visites conseils, de mettre en place et d'animer des ateliers collectifs dans le logement témoin (ateliers sur les nouveaux équipements, les économies d'énergie, le tri sélectif...).



*Lettre d'information
sur le projet urbain
en direction des locataires
(7 numéros depuis 2009).*

Maintien à domicile – Adaptation des Salles de Bain

Pour faire face aux demandes d'adaptation des salles de bain à la mobilité réduite lors des travaux de réhabilitation, Emmaüs Habitat a mis en place une **Commission Adaptation des Logements** composée du Directeur d'Agence, du Responsable Habitat et Cadre de Vie, de la Conseillère Sociale en Economie Sociale et Familiale et du Chargé de mission DSU. Dans ce cadre, environ 50 logements ont été adaptés.

Le Soutien de l'activité de l'Amicale des locataires avec la mise à disposition du logement témoin, meublé à cet effet, en vue d'animer un espace d'accueil pour les locataires le temps des travaux. Le soutien financier, technique et logistique de l'Amicale dans la conception et réalisation des projets conjoints avec Emmaüs Habitat (rallye environnement, repas de quartier, animations, actions de sensibilisation...).

Afin de mieux connaître les attentes des locataires, d'améliorer les relations bailleur/locataires et de renforcer le rôle de l'Amicale des locataires, Emmaüs Habitat a identifié des référents d'escalier et mis en place des Comités de Résidents. Ces Comités constituent également des espaces de concertation.

Un Appartement pédagogique

Un appartement est ouvert aux locataires où sont proposés des ateliers « Comprendre mes nouveaux équipements ? », « Qui répare ? Qui entretient ? », « Des économies pour le budget en énergie », « Nettoyer écologique et économique »...

Le projet de réhabilitation et de résidentialisation a entraîné une modification majeure du traitement des ordures ménagères : 12 séances de sensibilisation au tri sélectif et au nouveau système de stockage et de collecte ont été mises en place associant l'Amicale des locataires, la Ville, l'Agglomération et les Référents d'escalier.

Le coût des actions d'accompagnement social menées dans le cadre du Projet de Rénovation Urbaine s'élève à environ 450 K€.



■ L'ACCOMPAGNEMENT POST-PROJET DE RENOVATION URBAINE

Plusieurs actions sociales sont prévues pour accompagner la fin de l'opération de rénovation urbaine, phase de reconquête du site. Ces actions seront menées conjointement avec l'amicale des locataires :

- La réalisation d'une « charte Résidents'emble » avec les référents d'immeuble
- La mise en place du Club de l'Habitant, dispositif d'accompagnement collectif portant sur 10 thématiques
- L'implication renforcée dans le dispositif de gestion urbaine de proximité

Contacts : Delphine Depaix, Directrice
Richard Comte, Chargé de mission
Direction des Politiques Sociales Urbaines
01 41 06 14 17 / 01 41 06 14 42
d.depaix@emmaus-habitat.fr
r.comte@emmaus-habitat.fr



Contacts

Maitres d'œuvre

90 logements Boulevard Ducher
Agence Daufresne, Legarrec & Associés
10 Rue Bonouvrier
93100 Montreuil
01 72 59 15 51
daufresne-legarrec-architectes.com

40 logements rue de la Cité du Parc
Agence AKPA
33 rue Gabriel Lame
75012 Paris
01 44 75 33 23
architectes@akpa.fr

19 logements rue des Beaux Vents
Agence Lemerou
10 bis rue bisson
75020 paris
01 40 22 04 04
info@lemerou.fr

Photographes

Agence 11h45
268 rue du Faubourg Saint Martin
75010 Paris
01 40 09 90 03
contact@11h45.com