

DOSSIER DE PRESSE

Résidence du Domaine de la Vallée
Mantes-la-Ville (78)

PROGRAMME DE RENOVATION URBAINE

Réhabilitation et résidentialisation de 383 logements
Démolition de 29 logements



26 Janvier 2015

RESIDENCE DU DOMAINE DE LA VALLEE

383 LOGEMENTS COLLECTIFS

Mantes-la-Ville (78 711)

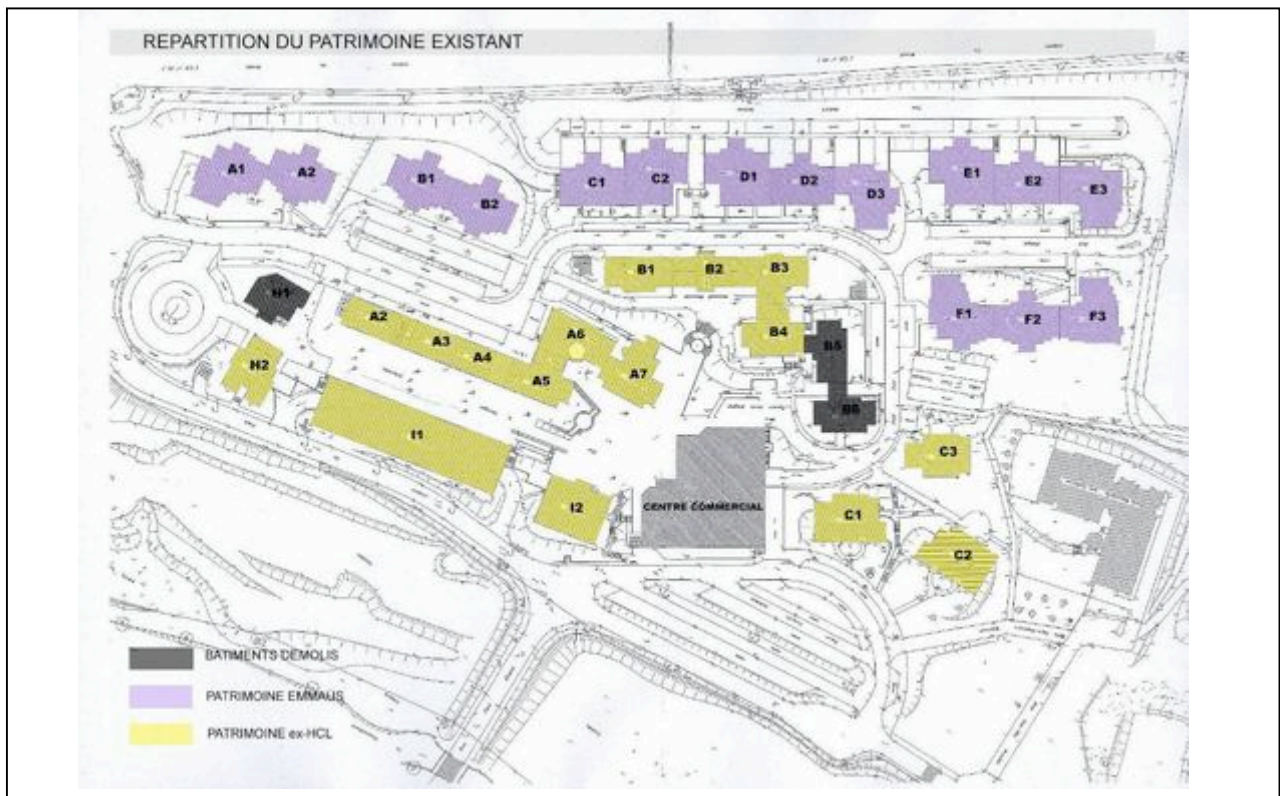
■ Contexte de l'opération

Le Domaine de la Vallée à Mantès-la-Ville, ancien territoire Grand Projet de Ville hors Zone Urbaine Sociale, a été intégré au projet de rénovation urbaine de Mantès-la-Ville, pour lequel une convention ANRU a été signée en juin 2005.

Ce quartier construit en 1985 regroupait à l'origine 412 logements PLA, des commerces de proximité, une moyenne surface commerciale, des parkings souterrains.

A l'origine, Habitat Communautaire Locatif (HCL) était propriétaire de 204 logements situés en proximité de la Rue Georges Brassens, de volumes commerciaux et des parkings souterrains.

Emmaüs Habitat était dès l'origine propriétaire de 208 logements situés sur la partie haute du site, rue Paul Fort et Robert Desnos.



En 2004, Emmaüs Habitat a repris la totalité du patrimoine HCL.

Les cellules commerciales implantées en Rez de Chaussée des immeubles ont été reprises par l'EPAMSA et d'autres ont été reprises par la ville afin de les transformer en équipements de quartier.

Une partie des parkings souterrains (sous-sols des bâtiments I1 I2 I3) ont été cédés à la ville.

Typologie des logements

F1	F1 Bis	F2	F3	F4	F5	F6	F7	TOTAL
12	23	36	141	136	21	13	1	383
3%	6%	9%	37%	36%	5%	3%	0%	100%

■ Programme de travaux

Les objectifs poursuivis par la démolition :

- Désenclaver le quartier en ouvrant totalement la rue Georges Brassens supprimant ainsi l'effet forteresse caractéristique de la résidence.

Les objectifs poursuivis par la réhabilitation :

- Améliorer l'attractivité de la résidence par une requalification des parties communes,
- Améliorer l'équipement et le confort à l'intérieur des logements avec notamment le remplacement du mode de chauffage (chauffage électrique remplacé par un chauffage collectif gaz),
- Renforcer la sécurité technique dans les bâtiments et dans les logements,
- Améliorer la tranquillité résidentielle par un traitement de l'entrée des bâtiments.

Les objectifs poursuivis par la résidentialisation :

- Requalifier les accès aux immeubles pour les rendre plus lisibles et attractifs
- Protéger les RDC des immeubles,
- Clarifier les espaces publics et privés,
- Améliorer le cadre de vie et l'image globale du site en introduisant des matériaux de qualité et de nombreux végétaux, sur ce site à la base extrêmement minéral,
- Améliorer les déplacements sur le site en réduisant les pentes, créant des pentes d'accès aux immeubles,
- Améliorer le stationnement résidentiel.



Plan de la seconde tranche de résidentialisation

Les travaux réalisés sur L'ENVELOPPE DES BATIMENTS ET LES PARTIES COMMUNES :

- Ravalement des façades.
- Isolation par l'extérieur des pignons des bâtiments.
- Remplacement des barbacanes des balcons et des loggias.
- Reprise et peinture de sol des loggias et des balcons.
- Remplacement des menuiseries bois par des menuiseries PVC.
- Remplacement des persiennes PVC en RDC par des persiennes métalliques.
- Réfection de l'isolation et de l'étanchéité des terrasses.
- Révision des couvertures tuiles (toiture).
- Sécurisation et embellissement des halls et des cages d'escalier:
- Remplacement des portes existantes par des portes types CIBOX avec contrôle d'accès.
- Remplacement des boîtes aux lettres et réfection des halls.
- Remplacement des revêtements de sols des escaliers et des paliers.
- Mise en peinture des cages d'escalier et des paliers.
- Remplacement des extracteurs et des réseaux VMC en terrasse.
- Mise en place de mini chaufferies en terrasse et sécurisation des accès



Rue Georges Brassens avant démolition



Rue Georges Brassens après démolition



Avant résidentialisation



Création de l'aire de jeux après résidentialisation



Traitement des passages piétons



Embellissement et clarification des espaces

Les travaux réalisés dans les LOGEMENTS :

- Remplacement des tableaux électriques et mise aux normes de l'électricité
- Remplacement des ballons électriques pour la production d'eau chaude
- Remise en état de la ventilation mécanique contrôlée (VMC)
- Réalisation d'un chauffage collectif gaz en remplacement des convecteurs électriques.
- Révision des fenêtres
- Remplacement des volets PVC
- Mise en place de détecteurs autonomes de fumée

■ Le chantier de réhabilitation des 383 logements

Organisation du chantier :

Les travaux de réhabilitation se sont déroulés en 2 tranches tout comme les travaux de résidentialisation. Afin de renforcer la communication, les deux amicales de locataires ont été associées aux différentes réunions de chantier.

Réhabilitation tranche 1 (208 logements)

Durée des travaux : 16 mois - Démarrage : février 2008 - Livraison : juillet 2009

Entreprise : BREZILLON

Réhabilitation tranche 2 (175 logements)

Durée des travaux : 18 mois - Démarrage : juin 2009 - Livraison : décembre 2010

Entreprise : BREZILLON

■ Le chantier de résidentialisation

Résidentialisation tranche 1 (208 logements)

Durée des travaux : 11 mois - Démarrage : juin 2009 - Livraison : mai 2010

Entreprise : JEAN LEFEVRE-S3M -PINSON

Résidentialisation tranche 2 (175 logements)

Durée des travaux : 12 mois - Démarrage : Juillet 2012 - Livraison : Juillet 2013

Entreprise : ALLIANCE-LEMAIRE-PINSON

■ Eléments financiers

Opération EH	Coût total des investissements (en k€)
Démolition 29 logements	1 276
Réhabilitation 208 logements	4 172
Réhabilitation 175 logements	4 812
Résidentialisation 208 logements	812
Résidentialisation 175 logements	701
TOTAL	11 773 k€

Coût moyen au logt des interventions en réhabilitation 23 450 € TTC / logement

Coût moyen au logt des interventions en résidentialisation 3 950 € TTC / logement

Les partenaires financiers : ANRU / CAMY/ REGION IDF/CDC

Opérations EH	ANRU	CAMY	Région IDF	Prêt 1%	CDC	Fonds Propres
Démolition 29 lgts	1276					
Réhabilitation 208 lgts	889	356	416	695	1426	391
Réhabilitation 175 lgts	1130 *	307	350	1680	747	598
Résidentialisation 208 lgts	406		104		302	0
Résidentialisation 175 lgts	350		88		263	0
TOTAL	4 051 34%	663 6%	958 8%	2 375 20%	2 738 24%	989 8%

* Opération plan de relance ANRU

■ Information et accompagnement des locataires pendant et après le programme de rénovation urbaine

Avant et pendant les travaux

Le projet de réhabilitation s'est construit en partant des attentes des locataires, recueillies à l'occasion de diverses études et notamment une enquête sociale menée par FREHA pour Emmaüs Habitat. Le programme de travaux a été élaboré avec les deux amicales des locataires au fruit de nombreuses rencontres. Ce partenariat a conduit Emmaüs Habitat à mettre en place un dispositif d'information et médiation pendant les travaux, ainsi que des mesures d'accompagnement des locataires :

Rencontres avec les locataires

De nombreuses réunions publiques en présence des équipes d'Emmaüs Habitat et du Maître d'œuvre, de la Ville et de l'EPAMSA pour présenter le projet de renouvellement urbain et des réunions spécifiques pour chaque opération ont été tenues.



Journal d'information Diver'Cité

Spécifiques aux habitants de la résidence, ce journal paraît 1 ou 2 fois par an. Il permet de faire passer des messages sur l'avancement du projet urbain, mais également sur les projets socioculturels menés sur le quartier, ainsi que de sensibiliser les locataires sur des thèmes liés au vivre ensemble.



Un Référent Locataires dans l'équipe de chantier

Emmaüs Habitat a demandé à l'Entreprise générale BREZILLON la mise à disposition d'une personne dédiée aux relations avec les locataires. Durant toute la durée du chantier la Référente Locataires était présente sur site pour répondre aux questions et jouer un rôle de médiation pour les situations conflictuelles.

Un service d'aide au déplacement des meubles

Emmaüs Habitat a souhaité proposer un service aux locataires en difficulté pour déplacer seuls leurs meubles pour le besoin des travaux. Cette mission a été assurée par l'association intermédiaire Tremplin Plus.

L'accompagnement expérimental « post-PRU »

Emmaüs Habitat, soucieux d'accompagner ses locataires après travaux, a développé un projet social innovant ayant pour objectifs entre autre de remettre l'habitant au cœur de la gestion de son cadre de vie comme acteur participatif et indissociable des instances de gestion partagée (GUP)

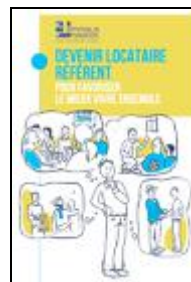
La mise en place de Visites Conseils

Emmaüs Habitat a souhaité rencontrer individuellement chaque locataire dans son logement pour mesurer l'appropriation de son logement suite au projet de réhabilitation, les conseiller, les orienter vers un accompagnement collectif (Club de l'Habitant) ou/et individuel selon d'éventuelles problématiques sociales, économiques ou d'usages rencontrées. Cette mission a été menée par le cabinet VivrEtude en 2012 auprès de 260 locataires.



Un dispositif de Locataire Référent

Suite à la disparition des deux amicales, Emmaüs Habitat a sollicité l'association Couleurs d'avenir pour l'aider à constituer un réseau d'habitants. Après une série de réunions en pied d'immeuble, lancée en mars 2012, les habitants volontaires (ou locataires référents) ont été conviés à des Comités de résidence en présence des différentes équipes d'Emmaüs Habitat dont le Directeur d'Agence. Ces comités ont permis, entre autre, d'aboutir à la création d'une charte commune, la Charte Résid'Ensemble et à la formation des locataires référents au dispositif de la Gestion Urbaine de Proximité.



Charte Résid'Ensemble

Afin d'intégrer un peu plus les habitants dans la gestion de leur cadre de vie et notamment à travers la Gestion Urbaine de Proximité (GUP), une charte de résidence a été élaborée en 2013 avec les habitants, Emmaüs Habitat et la Ville fixant pour chacun des engagements afin de préserver et d'améliorer la qualité de la vie dans la résidence. La charte a été signée par Emmaüs Habitat, la municipalité de Mantes-la-Ville et les habitants le 19 juin 2013.



Club de l'Habitant

Ce dispositif créé par Emmaüs Habitat et qui s'appuie sur 10 thématiques liées au logement, a pour objectif de proposer une gestion locative sociale adaptée et un accompagnement collectif à ses locataires. Le programme de celui-ci a été défini avec les locataires référents et en fonction des besoins constatés lors des visites conseils. Chaque année depuis 2013, 10 à 15 ateliers collectifs sont proposés aux locataires.



Une journée de collecte solidaire

Les travaux constituent souvent un moment privilégié pour faire le tri dans les affaires et le mobilier mais générant parfois des problématiques importantes d'encombrants. C'est pourquoi, dans le cadre d'une sensibilisation globale, Emmaüs Habitat a organisé une journée de collecte solidaire en partenariat avec la communauté Emmaüs de Dennemont, la municipalité, la CAMY, le centre social et les locataires référents : le 2 octobre 2013. Les locataires qui le souhaitent ont pu bénéficier d'une aide pour apporter leurs meubles par un groupe de jeunes encadrés par l'IFEP (club de prévention).



Soucieux de poursuivre dans le temps l'accompagnement social des locataires, Emmaüs Habitat est impliqué dans différents projets en partenariat avec les acteurs du quartier, comme par exemple :

- Soutien aux activités menées par le Centre Social le Patio (fête de quartier, fête de Noël, animations collectives...),
- Actions de sensibilisation dans le cadre de la fête de quartier (atelier sur la découverte des végétaux de ma résidence...)



■ Accueil des locataires

Un nouveau Bureau d'accueil pour renforcer la gestion de proximité

Une loge groupée a été créée afin d'améliorer les conditions d'accueil des locataires. Le nouveau Bureau d'accueil comprend une salle d'accueil et 2 bureaux pour les 3 gardiens de la résidence.

■ Emmaüs Habitat

Emmaüs Habitat est une Entreprise Sociale pour l'Habitat qui gère un parc social situé 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 sociaux gérés

250 salariés

3 agences décentralisées : Nord-Est au Blanc-Mesnil (93), Nord-Ouest à Saint-Ouen-l'Aumône (95), Paris-Sud à Charenton-le-Pont (94)

Contacts :

Agence Nord-Ouest
Pascal PARLIER, Directeur d'Agence
3, rue Pagnère
95310 Saint-Ouen-l'Aumône
01 34 30 82 28

Direction du Développement et de la
Maîtrise d'Ouvrage - Service
Renouvellement Urbain et
Constructions
Anne JOVER, Chef du Service
renouvellement urbain
92/98, Boulevard Victor Hugo
92110 Clichy-la-Garenne
01 41 06 14 00