

## DOSSIER DE PRESSE

# Réhabilitation de 367 logements

## Résidence de la Viosne à Osny (95)



*Photo : Erwann le Gars  
Architecte : A et B Architectes*

Mars 2019

### Contact

Delphine DEPAIX



92/98, Boulevard Victor-Hugo  
92110 Clichy-la-Garenne

01 41 06 14 17  
06 33 93 95 14  
d.depaix@emmaus-habitat.fr



## Contexte du projet

La résidence de la Viosne est située rue de Cergy à Osny (95), dans la communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise. La résidence bénéficie d'une très bonne desserte (autoroute A15, bus). Des commerces sont à proximité ainsi qu'un équipement municipal « Le Déclic », qui apporte un soutien social aux habitants. Cet ensemble a été classé en Quartier Prioritaire de la Ville (QPV) depuis décembre 2014.

La résidence s'étend sur un périmètre de plus de 7 hectares, bénéficiant d'un environnement paysager de très grande qualité. Caractérisée par sa faible densité, la résidence de la Viosne comprend 22 bâtiments (R+3 - R+4).

L'ensemble totalise 367 logements construits en deux tranches, une première tranche de 275 logements en 1971 (Osny 1) et une seconde tranche de 92 logements en 1976 (Osny 2).

La typologie des logements va du 3 aux 5 pièces. Les logements sont traversant ou à double orientation et sont tous équipés d'un chauffage collectif gaz. Emmaüs Habitat assure la gestion de proximité sur ce site avec un bureau d'accueil comprenant une équipe de 4 gardiens et d'un agent d'entretien



Crédits photo : BATEG et 11H45

## ■ LES AMENAGEMENTS EXTERIEURS REALISES

Des conventions de cofinancement entre la ville d'Osny et Emmaüs Habitat ont permis de traiter l'ensemble des espaces extérieurs de cette résidence et d'améliorer le cadre de vie des habitants. Les principaux travaux ont permis l'installation des bornes enterrées pour les ordures ménagères, l'amélioration du réseau de voiries et du stationnement, l'embellissement des espaces verts. La ville d'Osny avait préalablement assuré l'aménagement d'aires de jeux et d'équipements sportifs au sein de la résidence.

La dernière tranche de résidentialisation réalisée avec l'agence de paysagistes Traits Verts et les entreprises Colas et Espace Déco, a été livrée en décembre 2014, après 1 an de travaux.

Le montant investi pour cette dernière tranche de résidentialisation a été de 1 552 510 € TTC avec un cofinancement de la ville d'Osny à hauteur de 776 255 € (50%) identique à celui d'Emmaüs Habitat.

## Présentation du projet de réhabilitation

Cette résidence possède aujourd'hui des potentialités importantes en termes d'équipements, d'environnement, de localisation, de desserte, et de disponibilités foncières.

Au regard des diagnostics techniques qui ont été menés en parallèle des travaux de résidentialisation en 2012 et 2013, des dysfonctionnements et pathologies techniques ont été repérées. Les besoins prioritaires d'intervention ont été identifiés et portaient sur la réduction des consommations d'eau et d'énergie, l'amélioration du confort thermique des logements pour ceux construits en 1971 et leur remise à niveau technique.

32% des ménages enquêtés par le Cabinet LE FRENE en 2014 ont en effet cité comme « travaux prioritaires » le poste « amélioration thermique ». **L'objectif fixé était donc d'atteindre le label BBC rénovation** (104 kWh/m<sup>2</sup>/an) pour l'ensemble des bâtiments.

Inscrire ce patrimoine dans un processus de renouvellement afin de lui donner une image plus contemporaine, intensifier les qualités d'habitabilité et de confort de ce patrimoine étaient également des enjeux importants qui participent totalement de la volonté partagée avec le commune d'Osny d'améliorer l'attractivité de l'ensemble de ce secteur.

Pour faciliter la mise en œuvre de ce projet, Emmaüs Habitat a choisi d'inscrire **cette réhabilitation dans une procédure de Conception-Réalisation**. L'ensemble des travaux s'est effectué en milieu occupé.



*Crédit photo : Erwan Le Gars*



## ■ LE PROGRAMME DES TRAVAUX

### VOLET THERMIQUE

Les 275 logements de la première tranche bénéficieront à terme d'une économie de 60% des consommations énergétiques. Les postes travaux liés à cet objectif sont un ravalement ITE des façades, le remplacement de toutes les menuiseries des logements et des parties communes, la réfection de la VMC hygroréglable, des interventions sur les radiateurs avec la mise en place de robinets thermostatiques, la reprise de l'étanchéité et de l'isolation de toutes les toitures terrasses.

Les logements construits en 1976 ont bénéficié d'une réhabilitation lourde en 2003. Grâce à cette réhabilitation ces 92 logements sont déjà en étiquette C (DPE). Pour ces logements, l'atteinte du label BBC rénovation a été possible simplement par la mise en place des robinets thermostatiques et la réfection de la VMC hygroréglable.

### VOLET TECHNIQUE EN PARTIES COMMUNES

Le programme des travaux a permis une réfection complète des parties communes : désenfumage, peinture, électricité, contrôle d'accès, transformation des halls d'entrée, neutralisation des caves et mise en sécurité des terrasses.

### VOLET TECHNIQUE DANS LES LOGEMENTS

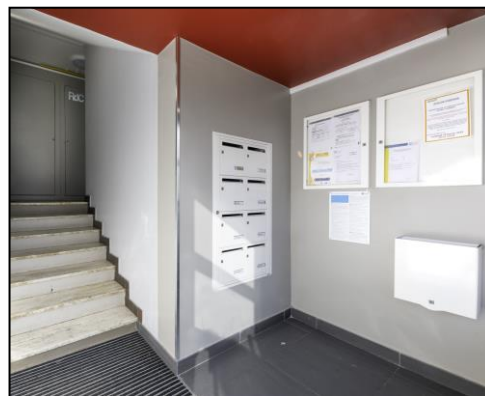
Les travaux ont porté sur le remplacement des équipements sanitaires et la réfection des pièces humides, la mise en conformité gaz et électricité. Un repérage de logements fortement dégradés y compris en pièces sèches a été réalisé en phase diagnostic, ces logements ont l'objet d'une remise en état quasi-totale.

### VOLET ARCHITECTURAL ET TRANSFORMATION D'IMAGE

Ce patrimoine constitue une des dernières opérations de logements sociaux conçue par l'Architecte André Lurçat (1897-1970). Ces bâtiments très homogènes présentent des qualités architecturales certaines : exposition, logements traversant, loggias, configuration.

Bien que dessinés, ces bâtiments sont néanmoins tous identiques ce qui ne facilite pas le repérage et la lisibilité des espaces au sein de la résidence.

Le volet architectural de cette réhabilitation a visé à accentuer les angles, les loggias et les soubassements par le biais des revêtements de façades afin de renforcer des axes de composition du plan masse et des ensembles de bâtiments. Un souci particulier a été apporté au traitement des halls d'entrée, ponctuellement légèrement agrandis, et davantage vitrés. Les matériaux retenus ont permis de qualifier davantage l'image de cette résidence tout en assurant une pérennité à ces traitements architecturaux.



**AVANT REHABILITATION**



**APRES REHABILITATION**

## Le montage financier des opérations

**Le prix de revient total de l'opération (Osny 1 et Osny 2) toutes dépenses comprises s'élève à 12 271 882 € TTC**

Le coût moyen de l'intervention de réhabilitation pour les 275 logements de la tranche 1 est de 37 736 € TTC/logement  
Le coût moyen de l'intervention de réhabilitation pour les 92 logements de la tranche 2 est de 20 591 € TTC /logement

Les financements mobilisés pour la totalité de l'opération sont les suivants :

Prêt PAM de la Caisse des Dépôts	4 023 000 €	33 %
Eco-prêt de la Caisse des Dépôts	4 231 000 €	35 %
Prêt Action Logement	299 820 €	2,7 %
Financement FEDER (Europe)	1 461 047 €	12%
Financement CNAV	42 350 €	0,3%
Fonds propres Emmaüs Habitat	2 213 721 €	18 %



Avec l'appui technique de la Communauté d'Agglomération, Emmaüs Habitat a bénéficié d'un **financement FEDER** pour cette opération au titre de l'ITI axe 3 / OS 10 – réduction de la consommation énergétique dans les bâtiments publics et de logement. Le Cofinancement s'élève à 1 461 047 €. Le financement FEDER représente 26,96 % du montant des travaux thermiques programmés pour les 275 lots d'Osny 1 qui s'élève à 5 418 528 €.

Un **financement CNAV** est également mobilisé pour le volet adaptation des logements pour les personnes retraitées à mobilité réduite, pour un montant total de 42 350 €.

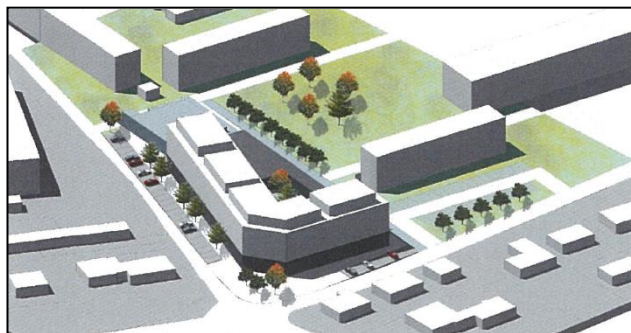
**La durée des travaux :** 22 mois

Les travaux ont été engagés en octobre 2016 et achevés en juillet 2018.

Maîtrise d'Œuvre	<b>A ET B ARCHITECTES</b>	Coordonnateur sécurité	<b>QUALICONSULT</b>
Entreprise Générale	<b>BATEG</b>	Bureau de contrôle	<b>DEKKRA</b>
Bureau d'études thermiques	<b>CET</b>	MOUS diagnostic social	<b>LE FRENE et VIZEA</b>

### ■ DANS LA CONTINUITÉ DU PROJET DE RÉHABILITATION ...

La ville d'Osny et Emmaüs Habitat ont souhaité engager une réflexion afin de développer encore l'attractivité résidentielle de ce secteur selon deux orientations principales: dynamiser l'activité commerciale présente en lisière de cette résidence et diversifier l'offre de logements. Deux opérations sont prévues afin de réaliser un programme neuf de 90 logements en accession à la propriété par SCCV Gambetta- Emmaüs Habitat et Osny Ableiges sur un terrain propriété d'Emmaüs Habitat. Une opération de logements locatifs sociaux permettant de recréer un linéaire de commerces de qualité et un équipement public majeur est également à l'étude à l'entrée de la résidence.



Crédit image : Mastrandreas Architecte

## Le projet social en accompagnement de la rénovation

Emmaüs Habitat a engagé depuis plusieurs années un accompagnement social de ses locataires avec plusieurs actions conduites conjointement :

### ■ LES ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT MENÉES AUPRÈS DES HABITANTS

#### Un dispositif de locataires référents

Dès 2012, Emmaüs Habitat a demandé à l'association Couleurs d'Avenir de créer un réseau de **locataires référents** afin que développer et soutenir les initiatives locales et collectives. Ce groupe de locataires a été également formé pour devenir de véritables bénévoles de quartier chargés de relayer de l'information. Ce réseau compte aujourd'hui **une quinzaine de membres actifs** qui sont associés au fonctionnement de leur immeuble via des **conseils de résidence** (instance participative réunissant Emmaüs Habitat et ses locataires). Le projet phare mené en 2016 par ce réseau de locataires est la création d'un jardin partagé.



#### Le Club de l'Habitant

Emmaüs Habitat s'est doté d'un outil d'accompagnement collectif : le **Club de l'Habitant**

Les équipes de gestion d'Emmaüs Habitat constatent quotidiennement les difficultés pour les locataires dans l'appropriation et la gestion de leur logement. Le Club de l'Habitant propose un accompagnement collectif sous forme de 10 modules de « formation ». Les rencontres sont des moments de convivialité avec un objectif complémentaire de développement du lien social entre les participants. Le Club de l'Habitant a été déployé sur la résidence de la Viosne pour répondre à deux enjeux : **138 ateliers se sont déroulés en 2017 et 2018 pour 1 362 participants.**



#### La sensibilisation aux économies d'eau

Suite à la mise en place du comptage individuel des consommations d'eau froide et d'eau chaude, de nombreux locataires se sont retrouvés dans des situations de surconsommation. C'est pourquoi, Emmaüs Habitat a mandaté l'association Couleurs d'Avenir pour réaliser un diagnostic de chaque situation et ainsi développer un programme d'accompagnement individuel et collectif.

#### Sensibilisation à l'usage du tri sélectif et des bornes enterrées

Emmaüs Habitat avec le soutien de la ville a engagé d'importants travaux de rénovation des espaces extérieurs (voiries, espaces verts, éclairage...). Ces travaux prévoyaient également la modernisation de la gestion des ordures ménagères et du tri sélectif avec la mise en place de bornes enterrées. Pour accompagner ce projet, un vaste programme d'actions de sensibilisations individuelles et collectives a été mis en place. Ce programme a été travaillé avec les locataires référents qui participent annuellement à son déploiement.

#### Sensibilisation à l'écologie urbaine : création d'un jardin partagé

Emmaüs Habitat a accompagné les locataires référents pour la création d'un jardin partagé au cœur de la résidence en 2016. Ce jardin a été réalisé sous la maîtrise d'œuvre de COMPLEMENTERRE. C'est un espace qui fonctionne très bien de manière intergénérationnelle et qui rassemble régulièrement les habitants pour des moments d'échange, de jardinage et de convivialité. En 2019 ce jardin se déploiera dans la résidence.



*Ce projet de jardin partagé a été lauréat en 2016 au titre du GESTE d'OR du prix de la démarche sociale pour le caractère participatif de cette initiative*



Crédit photo : Complémenterre.

### ■ DISPOSITIF D'INFORMATION ET ACCOMPAGNEMENT DES LOCATAIRES DANS LE CADRE DE LA RÉHABILITATION





### Le Journal Diver'Cité

Emmaüs Habitat Développe une communication auprès de ses locataires dans un souci permanent de pédagogie. C'est dans ce cadre que le Diver'Cité, journal d'information adapté au contexte local a été mis en place. Un numéro spécial a été réalisé sur le thème des économies d'eau.

### Réalisation d'un livret « Réhabilitation Mode d'emploi »

L'objectif de ce livret est de compiler les informations pratiques sur le déroulement du chantier : programme de travaux, étapes importantes, conseils, contacts...

### Une MOUS chantier

Les locataires rencontrant des problématiques pendant les travaux ont pu s'adresser à une équipe dédiée qui était à leur disposition. L'association Couleurs d'Avenir a assuré cette mission d'accompagnement pour 102 familles durant les travaux.

### La Bricothèque

Le programme de travaux ne prévoyait pas l'embellissement des logements. Pour accompagner ses locataires, Emmaüs Habitat a demandé à Couleurs d'Avenir de mettre en place une bricothèque avec plusieurs objectifs :

- Créer un lieu ressources, un lieu de vie, d'entraides et de découvertes
- Permettre aux locataires de disposer gratuitement d'outils onéreux
- De pouvoir apprendre à bricoler lors d'ateliers d'apprentissage pour embellir et entretenir son logement (Tilt Services)
- D'avoir accès gratuitement à des cours de décoration dispensés par des professionnels et de relooking de meuble pour favoriser le ré-emploi (les Fées Récup)



### Un service d'aide au déplacement des meubles

Emmaüs Habitat a proposé un service aux locataires en difficulté pour déplacer seuls leurs meubles pour les besoins des travaux avec l'association d'insertion Tilt Services.

### Les intervenants de l'action sociale

Coordination DSU	<b>COULEURS d'AVENIR</b>	Bricothèque Atelier bricolage	<b>TILT SERVICES</b>
Jardin partagé	<b>COMPLEMENTERRE</b>	Atelier décoration	<b>LES FEES RECUP</b>
Mesures ASLL	<b>FREHA</b>	Atelier Vélo	<b>BICYCLAIDE</b>

**Le coût global de l'accompagnement social entre 2016 et 2018 s'élève à 191 028 €.** Cet accompagnement est pris en charge par Emmaüs Habitat et valorisé pour partie dans le cadre de l'abattement de TFPB.



Emmaüs Habitat est une Entreprise Sociale pour l'Habitat créée le 19 février 1954 par l'Abbé Pierre, après son appel historique.

Emmaüs Habitat centre son développement stratégique sur trois axes :

**PRODUCTION et RENOVATION** pour répondre aux besoins en logement social en Île-de-France, **L'ÉCOUTE** des partenaires locaux pour développer des projets sociaux innovants et **L'ACCOMPAGNEMENT** des personnes et des familles dans leur parcours résidentiel du CHRS au logement autonome.

Au cœur de ses actions, sa politique sociale a pour priorité de maintenir une relation de proximité avec ses locataires. Elle les accompagne de manière collective et individuelle pour mieux les accueillir et participer aux bonnes conditions du vivre-ensemble. Elle soutient également les dynamiques locales émergentes

## Chiffres clés

- 14 000 logements sociaux gérés avec plus de 50 000 personnes logées
- 255 salariés dont 114 personnels proximité
- 33 foyers et résidences sociales
- siège à Clichy-la-Garenne (92)
- 3 directions territoriales
  - Nord-Est à Villepinte (93)
  - Nord-Ouest à Saint-Ouen-l'Aumône (95)
  - Paris-Sud à Charenton-le-Pont (94)

### Direction Territoriale Nord-Ouest

Pascal PARLIER, directeur

3 rue Pagnère  
95310 Saint-Ouen-L'Aumône  
01 34 30 82 28

## Contacts



### Direction du Développement et de la Maîtrise d'Ouvrage

Clément LHOMME, Directeur  
Anne JOVER, Responsable du service Renouvellement Urbain  
Riad BEKHOUCHE – Chef de Projet

92/98, Boulevard Victor-Hugo  
92110 Clichy-la-Garenne  
01 41 06 14 00