Emmaüs habitat

mieux accueillir bien intégrer

LUNDI 31 MARS 2025

Inauguration de la réhabilitation et la résidentialisation de 367 logements collectifs de la résidence Floréal

1 allée Juste Héras, 1-6 allée George Sand, 1-3 rue Guillaume Apollinaire au Blanc-Mesnil

Stressy BITODI
Communication

92-98, boulevard Victor-Hugo
92110 Clichy-la-Garenne
06 31 17 49 81
s.bitodi@emmaus-habitat.fr

DOSSIER DE PRESSE

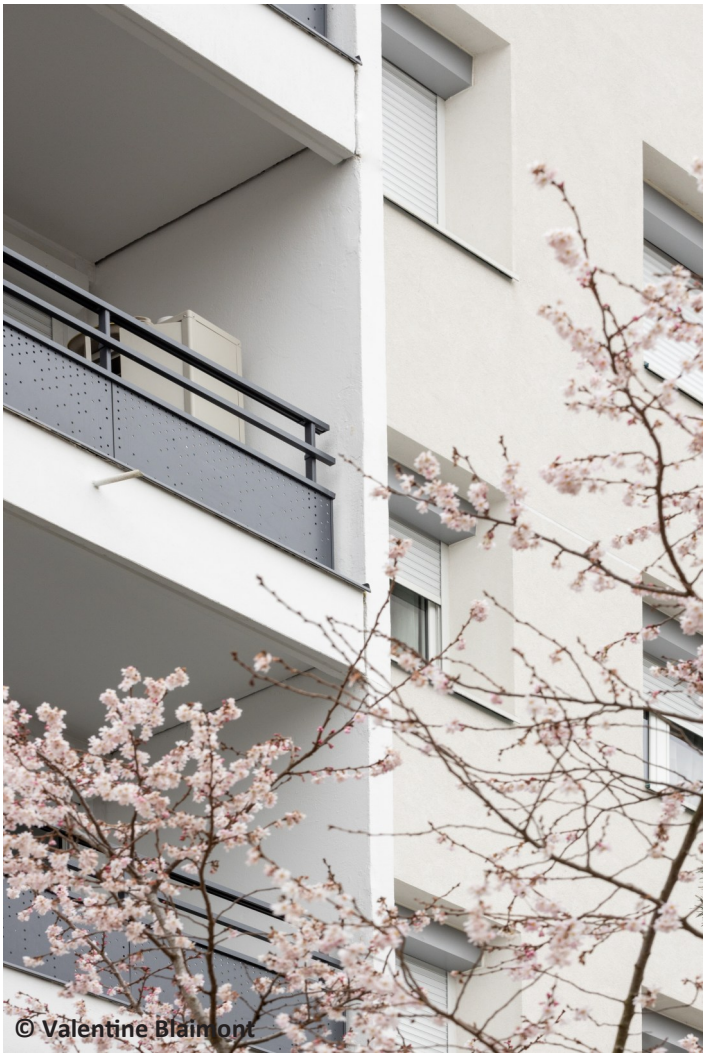
Historique et contexte de l'opération

Situation géographique du site

La résidence est située dans un quartier en **renouvellement urbain et à forts enjeux.**
C'est un quartier complexe avec plusieurs échelles :

- Un tissu pavillonnaire en périphérie avec des axes routiers importants : la N2, N17 et la proximité de l'autoroute A1.
- L'aéroport du Bourget, la cité Germain Durel art déco en face, le carré Haussmann en mitoyenneté et ainsi que le grand projet urbain des Tilleuls (NPNRU).
- L'arrivée de la **ligne de métro 16** qui va créer **une centralité et une attractivité nouvelle** pour ce quartier.

La réhabilitation a permis de transformer la cité Floréal en une **composante intégrée au quartier et a contribué à une revalorisation qualitative des logements** mais aussi une **nouvelle image positive pour les habitants**.



© Valentine Blaimont

Contexte de l'opération

La réhabilitation et la résidentialisation des 367 logements collectifs de la résidence de Floréal s'inscrivent dans les orientations définies par le **Projet National de Renouvellement Urbain des Hauts du Blanc-Mesnil**, porté par la ville du Blanc-Mesnil et l'Établissement Public Territorial Paris Terres d'Envol.

Ce projet urbain vise à **transformer durablement le quartier,** en cohérence avec les nouveaux programmes immobiliers développés à proximité, la création d'équipements publics (square et groupe scolaire au nord, complexe sportif au sud de l'avenue Descartes) et la requalification des espaces publics.

La résidence Floréal a fait l'objet d'une **réhabilitation lourde** pour **réduire les consommations énergétiques,** améliorer le **confort des habitants** et valoriser son image et de favoriser une meilleure intégration dans son environnement urbain. Cette opération s'inscrit également dans la continuité de la première phase de résidentialisation livrée en 2016 dans le cadre du PNRU 1, qui a permis de traiter les limites périphériques et **d'accroître l'offre de stationnements aériens.**

En complément, les travaux qui ont eu lieu permettent de requalifier les cœurs d'îlot, **de mieux organiser les circulations piétonnes** en lien avec les nouveaux équipements et espaces publics, et **d'optimiser la gestion du stationnement** grâce à la création de nouveaux accès sur les voies récemment aménagées.

La démolition de deux bâtiments, une étape clé dans la transformation du quartier Floréal

La démolition des bâtiments situés aux 5 & 7 rue Guillaume Apollinaire, au sein de la résidence Floréal au Blanc-Mesnil, a marqué une étape clé du projet de revalorisation urbaine porté par Emmaüs Habitat.

Ces deux immeubles, totalisant 64 logements, ont été déconstruits afin de laisser place à un projet immobilier d'envergure. **Finalisée en novembre 2023 pour un coût total de 2,34 M€ TTC (soit 36 572 € par logement), cette opération a permis la cession du terrain à Cogedim le 21 décembre 2023.** Elle s'inscrit dans une dynamique de transformation du quartier, visant à améliorer le cadre de vie des habitants et à favoriser une mixité résidentielle.

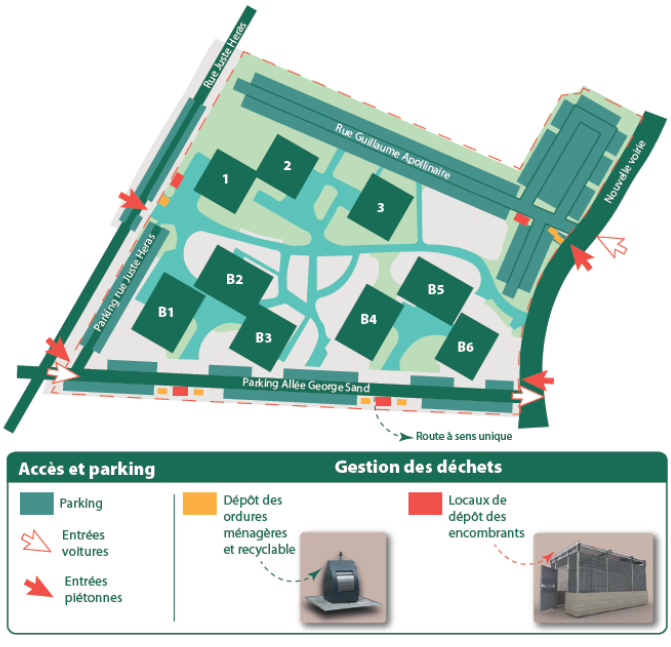
Le projet de Cogedim prévoit la construction en accession libre de 356 logements, sous le nom **"Le Domaine du Chevalier"**, avec une livraison prévue pour le 1er trimestre 2026.

La réhabilitation

La réhabilitation de la résidence Floréal a permis de mieux l'intégrer au quartier, offrant aux habitants **une nouvelle image positive tout en valorisant la qualité des logements**. Ce projet ambitieux a répondu aux **enjeux thermiques, esthétiques et fonctionnels** pour améliorer durablement le cadre de vie des locataires.

Les 6 bâtiments situés allée Georges Sand et allée centrale, ont bénéficié d'une **isolation par l'extérieur avec une finition en enduit,** renforçant ainsi la **performance énergétique et le confort thermique**. L'esthétique a été soignée grâce à des menuiseries et serrureries associant aluminium et métal déployé, permettant l'installation de jardinières. Les nouveaux garde-corps en aluminium favorisent l'apport de lumière naturelle tout en offrant des espaces de rangement intégrés.

La résidence Floréal après les travaux



Les loggias, désormais fermées par des ensembles vitrés coulissants, offrent aux locataires des espaces privatifs réappropriés, limitant les vis-à-vis. Les couronnements en bardage bois et les auvents des terrasses privatives en attique valorisent l'architecture d'ensemble, tandis que les soubassements sont protégés par des plaquettes émaillées.

Face au parc Joseph Bologne, les trois bâtiments ont bénéficié de **façades en briques allongées mêlant finitions lisses et clivées.** Les fenêtres et persiennes dorées en aluminium apportent une élégance contemporaine, avec des jardinières intégrées. La création d'extensions de halls rend les entrées visibles et accueillantes, accompagnées d'un traitement qualitatif des parties communes (carrelage, boîtes aux lettres, éclairage, contrôle d'accès) et la préservation des matériaux nobles existants.

Les logements ont été modernisés avec la mise en conformité électrique, le remplacement des fenêtres, des portes palières coupe-feu et des ventilation mécanique contrôlée , ainsi que l'embellissement des pièces humides, offrant aux habitants des espaces **fonctionnels et confortables.** Cette réhabilitation redonne à la résidence Floréal une place centrale dans la vie du quartier, en offrant à ses habitants un cadre de vie renouvelé, plus durable et harmonieux.

Les espaces extérieurs

Après la rénovation des bâtiments, la résidence Floréal a poursuivi sa transformation avec le réaménagement des espaces extérieurs, mené par l'agence SLG Paysage. Ce projet s'est articulé autour de trois axes majeurs, pensés en synergie pour valoriser le cadre de vie des résidents.

Préservation du patrimoine végétal

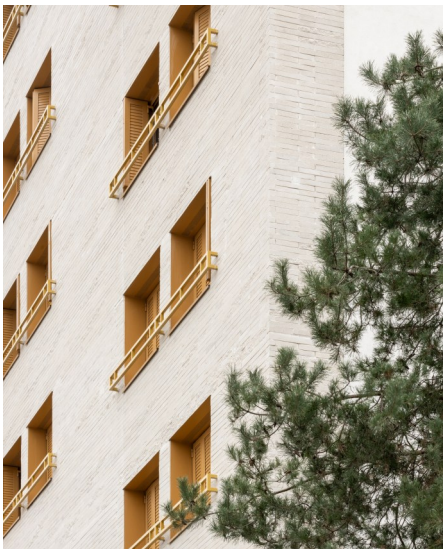
Le projet a mis en avant la richesse du patrimoine végétal existant, avec une attention particulière portée aux arbres de haute tige et aux bosquets d'arbustes. Ces éléments structurants contribuent à l'ambiance arborée de la résidence et jalonnent les cheminements piétons.

Harmonisation des aménagements

Une cohérence esthétique a été instaurée à travers le choix des matériaux (revêtements de sol pour chaussées et trottoirs), du mobilier urbain (candélabres) et des clôtures, afin de créer une unité visuelle au sein de la résidence.

Modernisation des équipements

Quatre nouveaux locaux pour les encombrants ont remplacé les espaces anciens. Le réaménagement du parking rue Guillaume Apollinaire a permis d'augmenter sa capacité, tandis qu'un dispositif d'assainissement écologique intégrant des noues végétalisées assure désormais une gestion durable des eaux pluviales.



Les travaux effectués

Les principaux travaux :

Les travaux de réhabilitation portent sur :

- L'isolation thermique du clos-couvert
- La réfection des toitures-terrasses

- La réfection de la ventilation
- La réfection des réseaux
- Le remplacement des menuiseries extérieures

- Embellissement des parties communes

Les travaux de résidentialisation portent sur :

- L 'aménagement des pieds de bâtiments

- Le traitement des cœurs d'îlots
- Les accès à la résidence

- Restructuration du fonctionnement de OM et encombrants

- Le remplacement du système de production de chauffage et d'eau chaude sanitaire, ainsi que des réseaux associés

Coûts de l'opération

Coût global du projet

DEMOLITION	2 395 K€	10 %
REHABILITATION	15 491 K€	68 %
RESIDENTIALISATION	2 254 K€	22 %
Total	**22 595 K€**	**100 %**

Plan de financement

SUBVENTION ANRU	4 422 K€	19 %
SUBVENTION CNAV	24 K€	
PRÊT BANQUE DES TERRITOIRES Dont Eco Prêt et PAM	12 287 K€	54 %
FONDS PROPRES	1 009 K€	4 %
CESSIONS FONCIERES	4 853 K€	23 %
Total	22 595 K€	100 %

Les partenaires

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

ANRU Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

BANQUE des TERRITOIRES GROUPE CAISSE DES DÉPÔTS

l'assurance retraite CAISSE NATIONALE

Les intervenants des travaux de réhabilitation	
Maîtrise d'ouvrage	Emmaüs Habitat
Maîtrise d'œuvre (MOE)	Apia Architecture
BC	Alliance Contrôle Bâtiment
CSPS	Qualiconsult
Entreprise Générale	Colas France
Entreprise Co traitante	Européenne du bâtiment
Entreprise Co traitante	Mendes Electricité

Les intervenants des travaux de résidentialisation	
Maîtrise d'ouvrage (MOA)	EMMAÜS HABITAT
Maîtrise d'œuvre (MOE)	SLG PAYSAGE & BET CECOTECH
Bureau de contrôle	ACB-CONTROLE
C.S.P.S.	L.C.A.
Entreprise générale	FILLOUX / ALLIANCE
Coactivité démolition	EMMAÜS HABITAT ET FD2M
Rénovation architecturale	COLAS
Borne d'apport volontaire	E.P.T. TERRE D'ENVOL
Assainissement	E.P.T. TERRE D'ENVOL

Les partenaires

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

ANRU Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

BANQUE des TERRITOIRES GROUPE CAISSE DES DÉPÔTS

l'assurance retraite CAISSE NATIONALE

Emmaüs habitat

Emmaüs Habitat est une Entreprise Sociale pour l'Habitat
créée le 19 février 1954 .

Emmaüs Habitat centre son développement stratégique sur trois axes :
production et rénovation pour répondre aux besoins en logement
social en Île-de-France, écoute des partenaires locaux pour développer
des projets sociaux innovants 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 individuelle et collective
pour mieux les accueillir et participer aux bonnes conditions du vivre-ensemble.
Elle soutient également les dynamiques locales émergentes.

Chiffres clés

15 000

logements sociaux gérés avec
plus de **50 000** personnes logées

250

salariés dont **120** personnels proximité

40

foyers et résidences sociales

1

siège à Clichy-la-Garenne (92)

2

directions territoriales
- **Nord-Ouest à Saint-Ouen-l'Aumône** (95)
- **Sud-Est à Charenton-le-Pont** (94)

Clément Lhomme
Directeur du Développement
et de la Maîtrise d'Ouvrage
c.lhomme@emmaus-habitat.fr

Joséfina Loayza
Responsable du Service
Renouvellement Urbain et Construction
j.loayza@emmaus-habitat.fr

Yoann Patole
Responsable de programmes
y.patole@emmaus-habitat.fr

92-98, boulevard Victor-Hugo
92110 Clichy-la-Garenne

Odile Minette-Sainte-Marie
Directeur Territorial
Direction Territoriale Sud-Est
o.minettesaintemarie@emmaus-habitat.fr

29,Quai des Carrières
94220 Charenton-le-Pont

membre de HABITAT RÉUNI