

LES PROJETS DE RÉHABILITATION (1)

Les réhabilitations de 556 logements du Clos-Français

COÛT DE L'OPÉRATION
17 861 000 € TTC
soit 32 833 € TTC par logement

1. Favoriser les économies d'énergies

- Renforcement ponctuelle de l'Isolation Thermique par l'Exterieur existante
- Amélioration de la ventilation (bâtiments collectifs)
- Remplacement des menuiseries extérieures et des occultations
- Remplacement de la chaufferie existante
- Pose de robinets thermostatiques
- Création d'un réseau d'eau chaude sanitaire collectif et remplacement des chauffe-bain pour les maisons
- Réfection et isolation du complexe d'étanchéité des toitures terrasses

2. Améliorer le confort et la sécurité des locataires

Dans les logements :

- Mise en sécurité électrique des logements
- Encoffrement et condamnation des vides ordures situés dans les logements
- Création d'un nouveau réseau : d'eaux usées et pluviales

Au choix des locataires :

- intervention dans les Cuisines
- intervention dans les salles de bain / salles d'eau

Dans les parties communes :

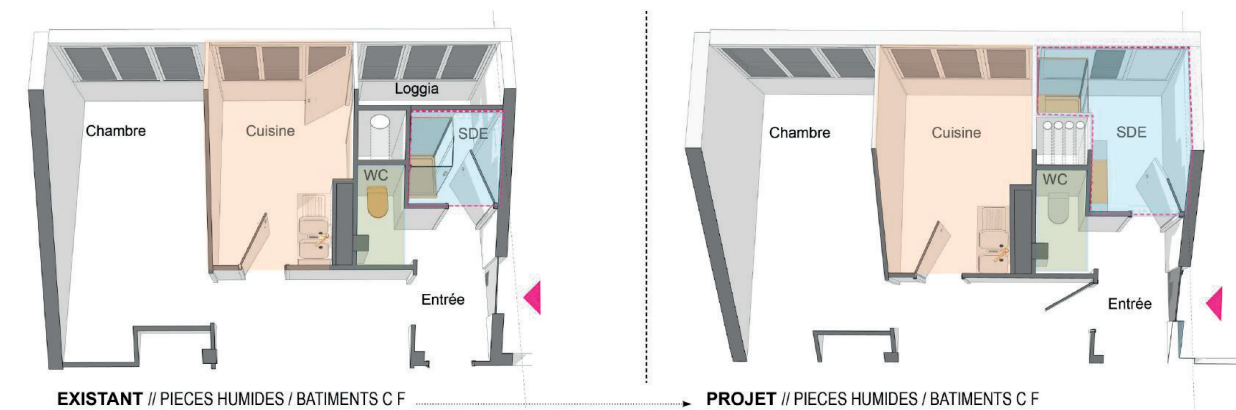
- Amélioration de l'éclairage
- Remise en peinture des murs et plafonds
- Remplacement des boîtes aux lettres
- Démolition des vides ordures situés sur les paliers et amélioration de l'éclairage naturel
- Transformation des locaux V0 à RDC en locaux vélos/poussettes
- Mise en place de points d'apport volontaire enterrés

3. Amélioration du cadre de vie et l'ouverture sur le quartier

- Mise à niveau de la chaufferie
- Création d'un mur d'escalade
- Restitution de la qualité architecturale des façades d'origine
- Modelage urbain : Ecrêtage des deux derniers niveaux du bâtiment dans le but de créer un lien avec les futures constructions
- Vivre l'extérieur : ajouts de balcons



Ajout de balcons



Agrandissement des SDB



Perspective d'ensemble



Rénovation architecturale



Création d'un mur d'escalade

LES PROJETS DE REHABILITATION (2)

Les réhabilitations des bâtiments Logirep et du foyer ADOMA

> La réhabilitation du patrimoine de Logirep pour poursuivre la dynamique en cœur de quartier

Travaux énergétiques :

- Amélioration de l'isolation de l'enveloppe
- Changement des menuiseries
- Reprise du système VMC
- Réfection de la toiture
- Reprise des réseaux chauffage et ECS

Travaux fonctionnels :

- Mise en conformité électrique des logements
- Réfection des pièces humides
- Remplacement des portes palières
- Réfection et mise en sécurité des balcons
- Travaux de mise en accessibilité des logements pour les personnes éligibles : personnes âgées et personnes à mobilité réduite

Travaux sur les espaces extérieurs :

- Gestion des ordures ménagères en lien avec le projet d'aménagement
- Création de locaux encombrants en pied d'immeuble
- Espaces verts/plantations

COÛT DE L'OPÉRATION
15 267 842 € TTC
soit 31 902 € TTC par logement

> La restructuration du foyer Adoma pour accompagner l'aménagement de la place B. Albrecht

> Projet de rénovation de 360 chambres foyer ADOMA

Propositions :

- RDC Proposer des activités cohérentes avec les activités économiques présentes: petite restauration (solidaire et d'insertion); service aux entreprises; ateliers d'artistes

LES PROJETS DE DÉMOLITIONS

Les démolitions de l'OPHM

- des démolitions ponctuelles sont envisagés dans le projet de renouvellement urbain
- une démarche de relogement spécifique est proposées aux habitants concernés

Batiment C rue des Clos Français

objectifs : valoriser le jardin du Clos Français, rénover le pôle commercial, faciliter les déplacements des habitants, offrir un espace public sécurisé et de qualité et qui permet l'implantation du centre social

> Démolition partielle de 3 cages d'escalier, rue des Clos Français : 22 logements

- 7 logements occupés, 29 rue des Clos Français
- 6 logements occupés, 31 rue des Clos Français
- 1 logement vacant, 31 rue des Clos Français
- 8 logements occupés, 33 rue des Clos Français

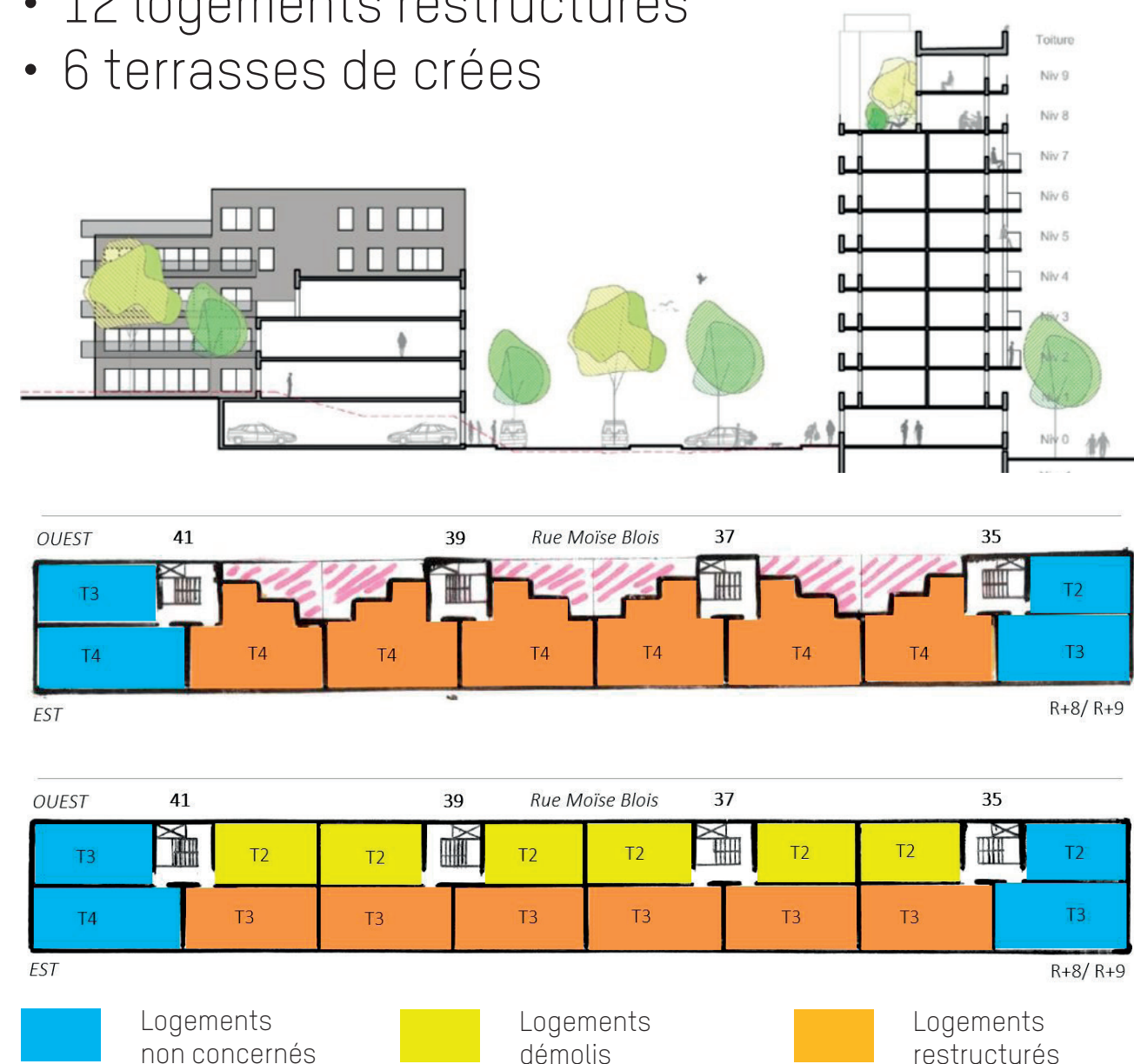


Batiment D rue Moïse Blois

objectifs : proposer une intervention architecturale forte pour atténuer l'effet de «barre» et accompagner les transformations sur l'Îlot Jean Macé. Proposer de nouveaux logements avec terrasses

> Démolition par écrêtage R+8 et R+9, rue Moïse Blois : 24 logements

- 8 logements non concernés
- 12 logements démolis
- 12 logements restructurés
- 6 terrasses de créés



Trois pavillons rue Moïse-Blois

objectifs : pavillons dans un très mauvais état structurel. Leur démolition est nécessaire pour rénover la rue Moïse Blois et aménager l'îlot Jean Macé

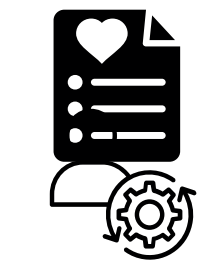
> Démolitions de trois pavillons, rue Moïse-Blois : 3 logements

- 1 logement occupé, 26, rue des Clos Français
- 1 logement occupé 30, rue des Clos Français
- 1 logement vacant, 28, rue des Clos Français



LE RELOGEMENT

Les objectifs de la charte relogement



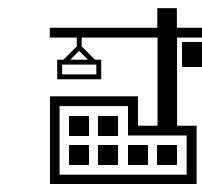
- Assurer le relogement des locataires en prenant en compte leurs souhaits et leurs besoins



- Améliorer les conditions de vie des locataires en proposant un logement adapté



- Prendre en compte les contraintes budgétaires des ménages et maîtriser les impacts financiers liés au relogement



- Répondre aux demandes de mobilité résidentielle dans un autre quartier ou une autre commune, notamment pour des raisons professionnelles, familiales ou médicales

- Faciliter l'accès à un logement neuf ou réhabilité

Les étapes du relogement

Janvier - février
2020



Préparation du
« plan de
logement »
par l'OPHM

Mars - Avril
2020



Etat de vos besoins :

- RDV individuels par foyer
- Recueil de vos souhaits

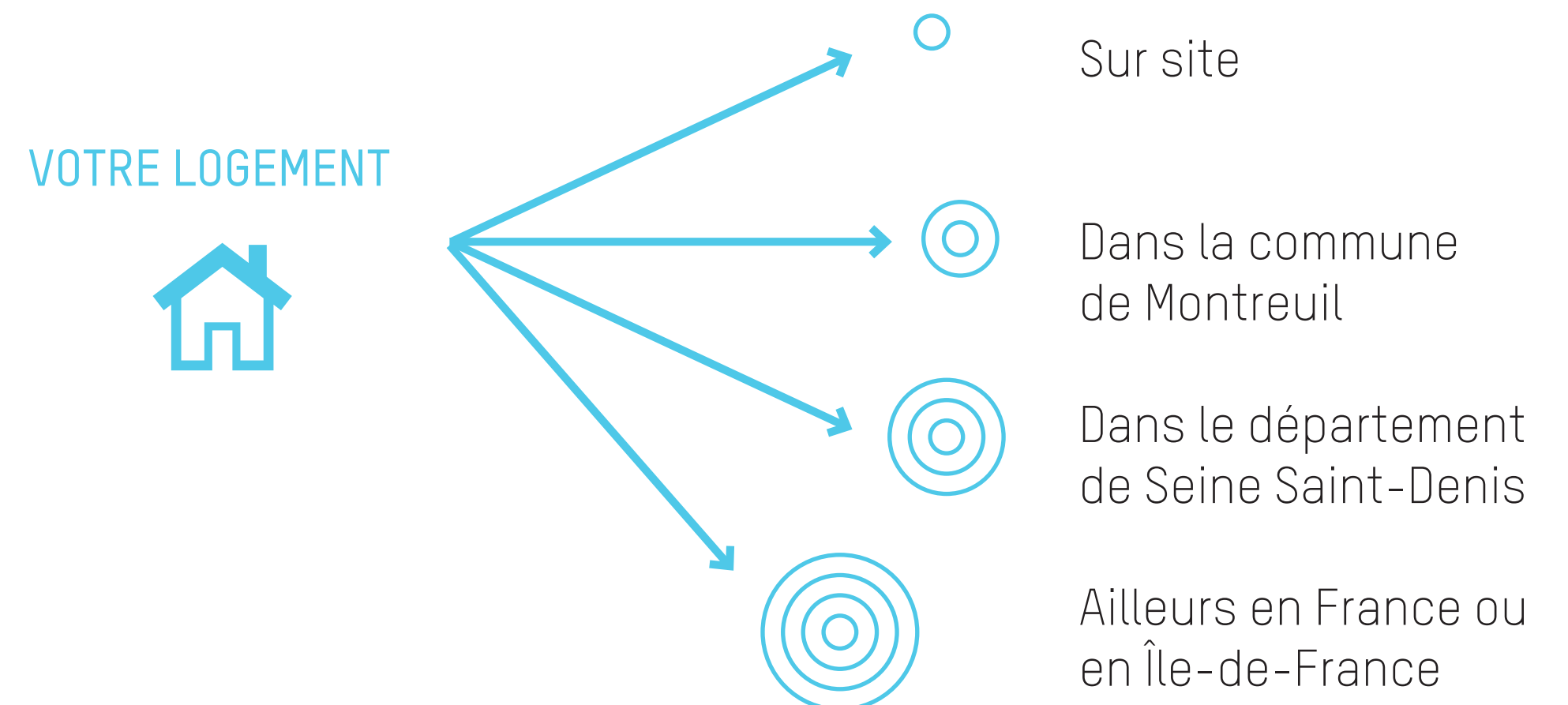
Mai
2020
jusqu'au relogement



Service attribution
de l'OPHM mis à votre
disposition :

- 4 permanences/mois d'une demi-journée
- 1 adresse mail dédiée
 - Si besoin, RDV à domicile

Selon votre souhait (pour raisons personnelles, familiales, professionnelles etc.) :



QUI PREND EN CHARGE LES FRAIS ?

- le bailleur social ou l'opérateur qui démolit les logements prendra en charge les frais liés au déménagement et à l'emménagement (dans la limite d'un forfait).
- Le bailleur social financera les frais de raccordement à l'énergie et au gaz, de réouverture de ligne téléphonique et de suivi du courrier.

QUELLES GARANTIES ?

les locataires se verront proposer des logements qui respectent :

- la taille de leur famille
- leur souhait de localisation
- leurs ressources financières
- un logement adapté à leurs besoins si un membre de la famille présente une problématique de santé le nécessitant (situation de handicap ou de perte d'autonomie)

LA PROGRAMMATION DE LOGEMENTS NEUFS - PROPOSITIONS (1)



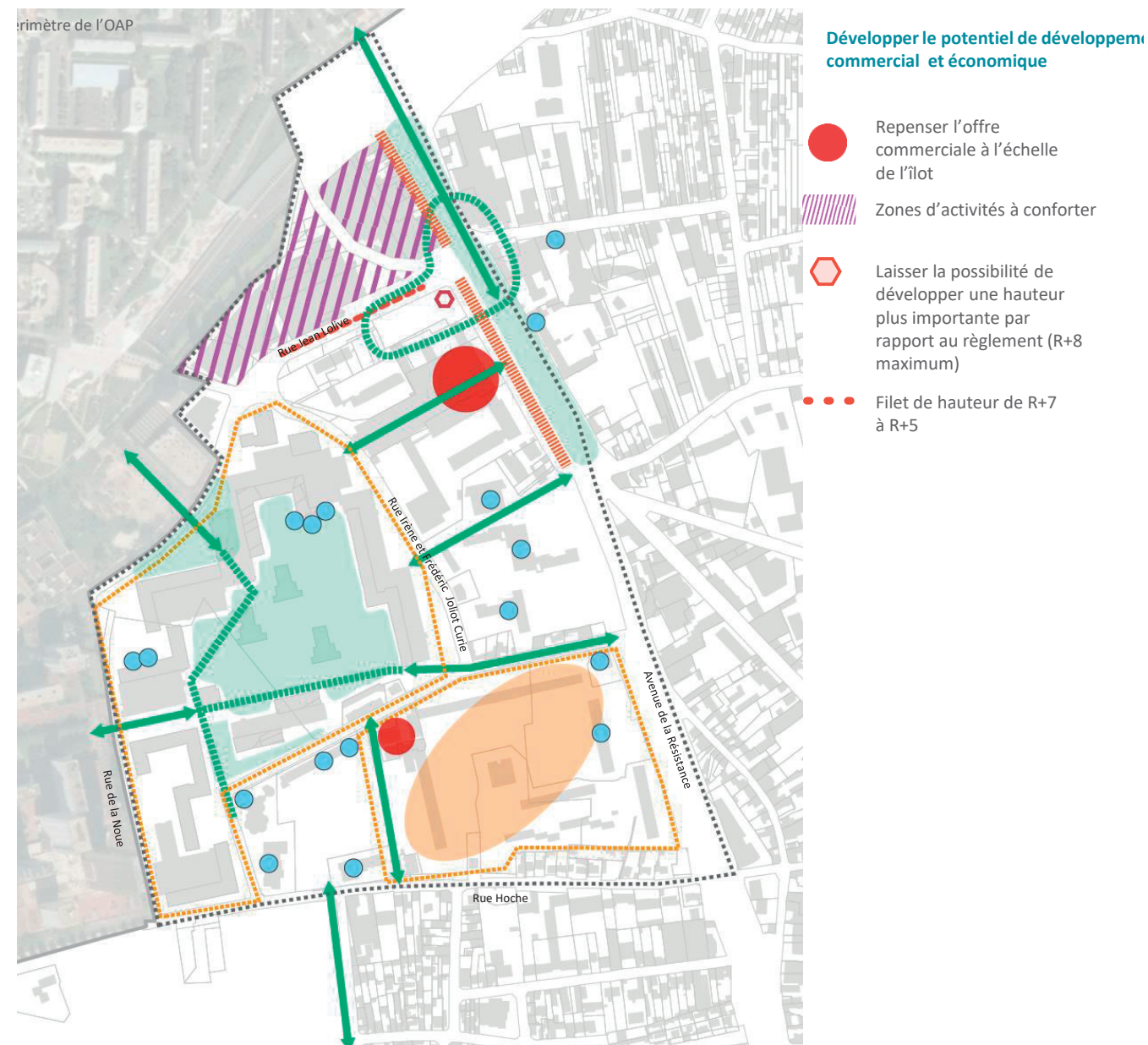
Rappel des règles du PLUI

• PLUI d'Est Ensemble

Sur la zone concernée du PRU on peut construire des bâtiments étagés entre R+3 et R+5 (jusqu'à R+5 en bande principale mais pas sur toute la parcelle, R+3 max dans la bande de constructibilité secondaire)

• L'OAP permet de s'élever plus haut sur le nord de l'îlot résistance : un filet de hauteur R+5 à 7 rue Jean Lolive et jusqu'à R+ 8 en proue

• Opération d'Aménagement Programmatique (OAP) de la Noue, extraite du PLU de Montreuil



Les enjeux en terme d'habitat sur le quartier

- **Un manque de petites typologies**, illustré par la tension de la demande de logements locatifs sociaux.
- **Un fort besoin de logements des salariés** sur l'ensemble du territoire d'Est Ensemble et en hausse, en accession à la propriété, en locatif libre ou en locatif intermédiaire.
- **Des capacités d'emprunt des ménages du quartier très limitées**: un nombre réduit de ménages montreuillois peuvent accéder à la propriété dans le libre ou même l'accession aidée. >Produire des logements neufs à des prix limités afin de permettre à certains ménages du quartier d'accéder à la propriété.

Action logement

- **Contreparties Action Logement** (qui finance le NPNRU) : contreparties foncières à hauteur de 30% des droits à construire (surface de plancher développée issues des opérations financées par l'ANRU), avec une marge de négociation de 10 points.
- **Construction de logements en locatif libre ou en accession**, pour des salariés du secteur privé dont les niveaux de revenus dépassent les plafonds du secteur social.



De quel type de logement parle-t-on ?

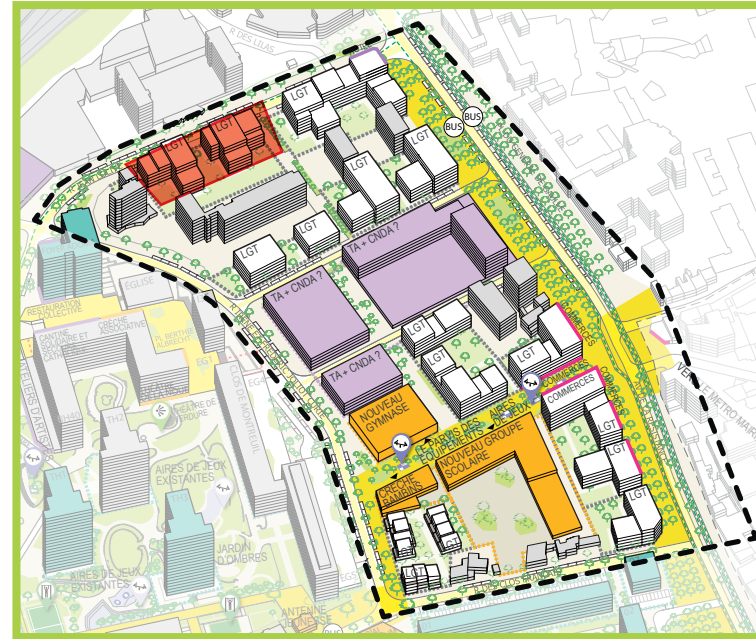
- **Logements en accession aidée** : aide à l'accession à la propriété par le biais d'un tarif préférentiel
- **Logements locatifs intermédiaires** : logement dont le loyer est encadré, il se situe entre le marché social et le marché libre
- **Logements en accession libre** : logement privé dont le prix est aligné sur le marché libre
- **Logements locatifs sociaux** : logements construits et gérés par des organismes dits HLM.
- **Logement locatifs seniors** : logements adaptés pour faciliter le maintien à domicile des personnes âgées
- **Habitat Participatif** : les futurs habitants se mettent en commun pour concevoir et construire leur logement

Les objectifs du projet

- **Logements en accession aidée** : environ 10% des logements proposés
- **Logements en accession libre** : environ 2/3 de la construction neuve
- **Habitat participatif** : tendre vers 5% d'opérations en habitat participatif

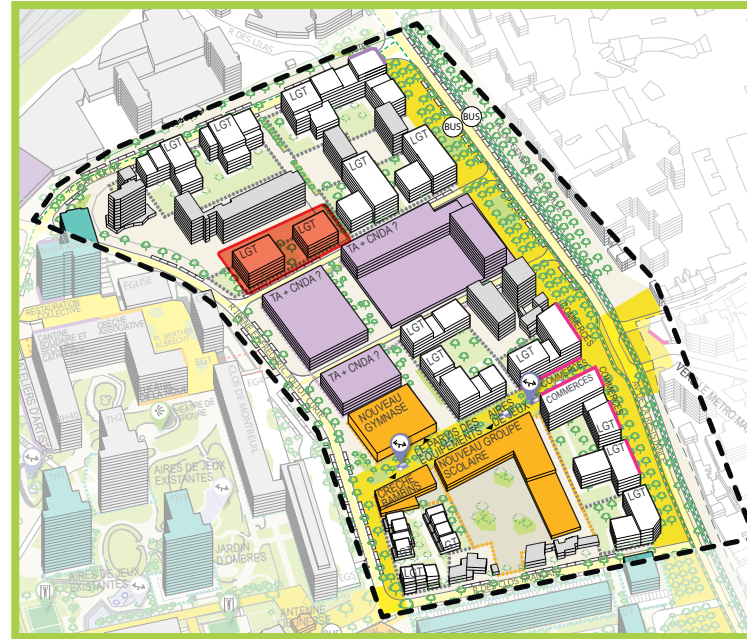
LA PROGRAMMATION DE LOGEMENTS NEUFS - PROPOSITIONS (2)

Îlot Résistance



**80 LOGEMENTS EN
ACCESSION
SOCIALE
ET LOCATIF
INTERMÉDIAIRE**

Logements collectifs
• 50 logements ac-
cession sociale
• 30 logements loca-
tifs intermédiaires
Hauteurs : R+3 à R+7



**44 LOGEMENTS EN
ACCESSION LIBRE**

Logements collectifs
Hauteurs : R+3 à R+5



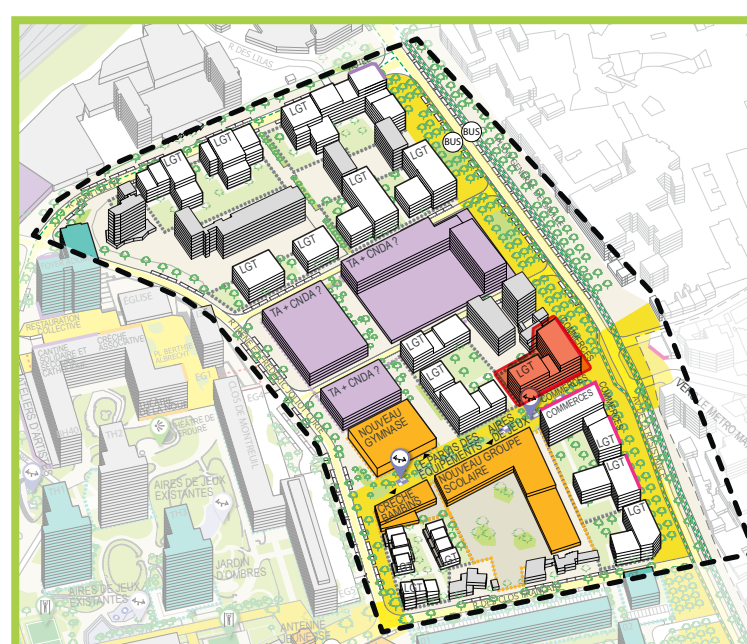
**27 LOGEMENTS
INDIVIDUELS
GROUÉS
EN ACCESSION
SOCIALE**

Logements individuels
groupés
Hauteurs : R+2



**76 LOGEMENTS EN
ACCESSION LIBRE**

Logements collectifs
Hauteurs : R+3 à R+8



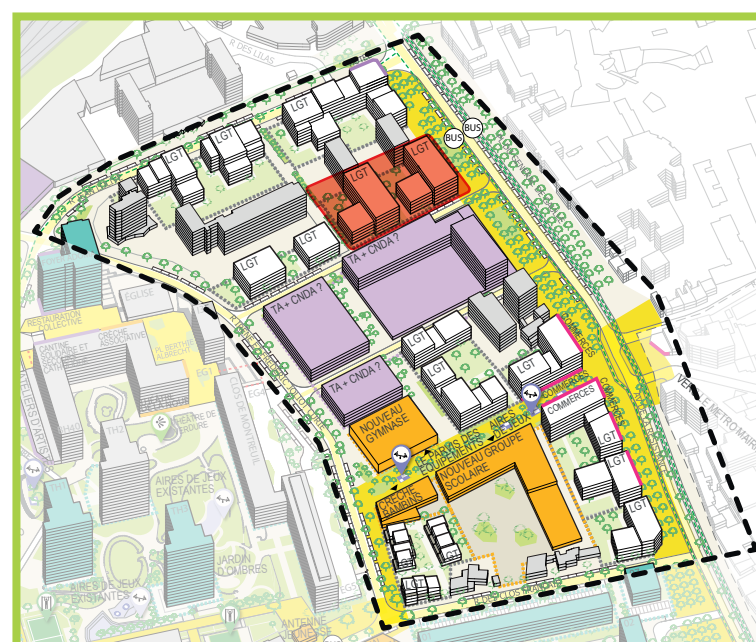
**40 LOGEMENTS
EN ACCESSION
SOCIALE
ET LOCATIFS
INTERMÉDIAIRES**

Logements collectifs
• 20 logements en
accession sociale
• 20 logements loca-
tifs intermédiaires
Hauteurs : R+3 à R+5



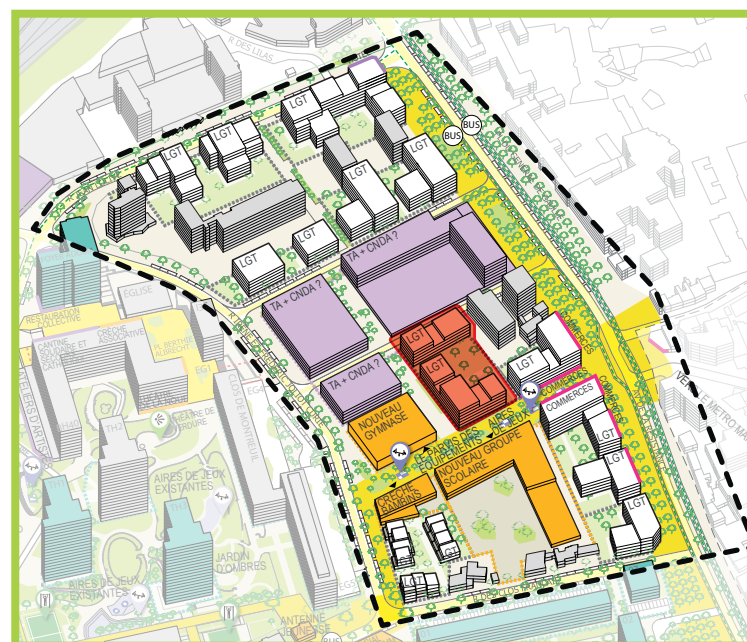
**76 LOGEMENTS EN
ACCESSION LIBRE**

Logements collectifs
Hauteurs : R+3 à R+5



**96 LOGEMENTS EN
ACCESSION LIBRE**

Logements collectifs
Hauteurs : R+5



**68 LOGEMENTS
EN RÉSIDENCE
SENIORS
ABORDABLE**

Logements collectifs
Hauteurs : R+3 à R+5

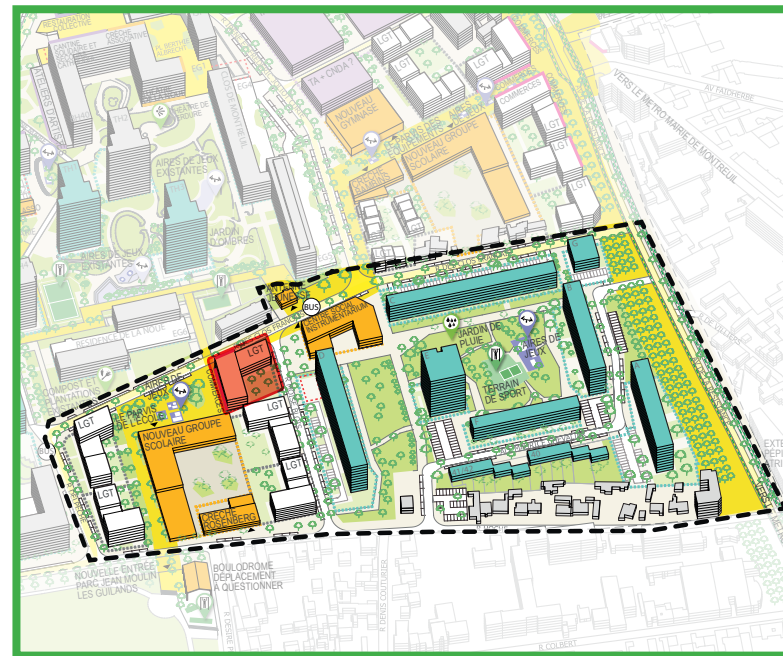


**30 LOGEMENTS EN
ACCESSION LIBRE
à envisager tout ou
en partie en habitat
participatif**

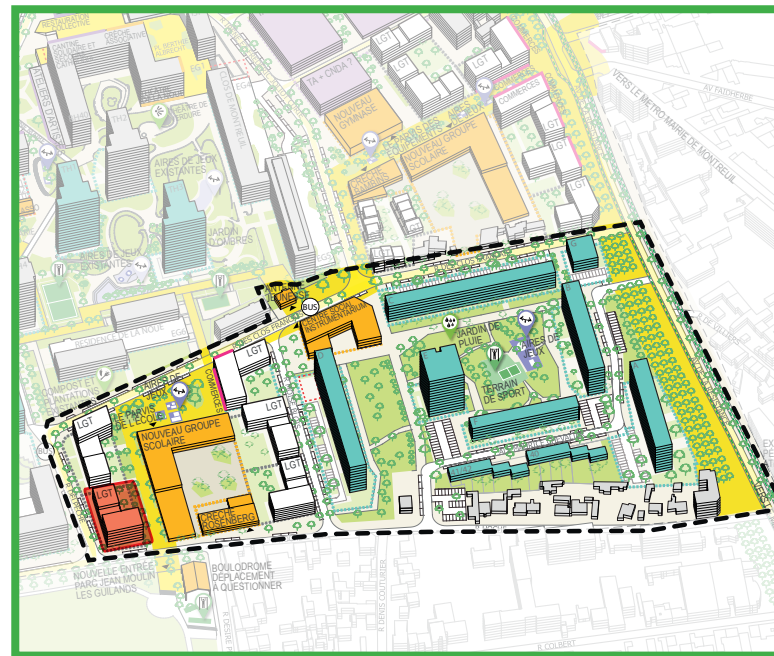
Logements collectifs
Hauteurs : R+3 à R+4

LA PROGRAMMATION DE LOGEMENTS NEUFS - PROPOSITIONS (3)

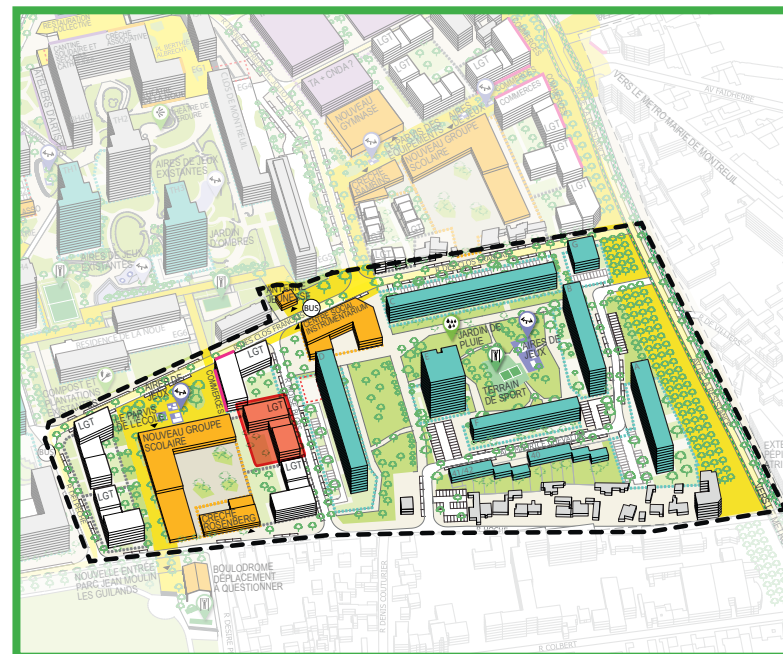
Îlot Clos Français - Jean Macé



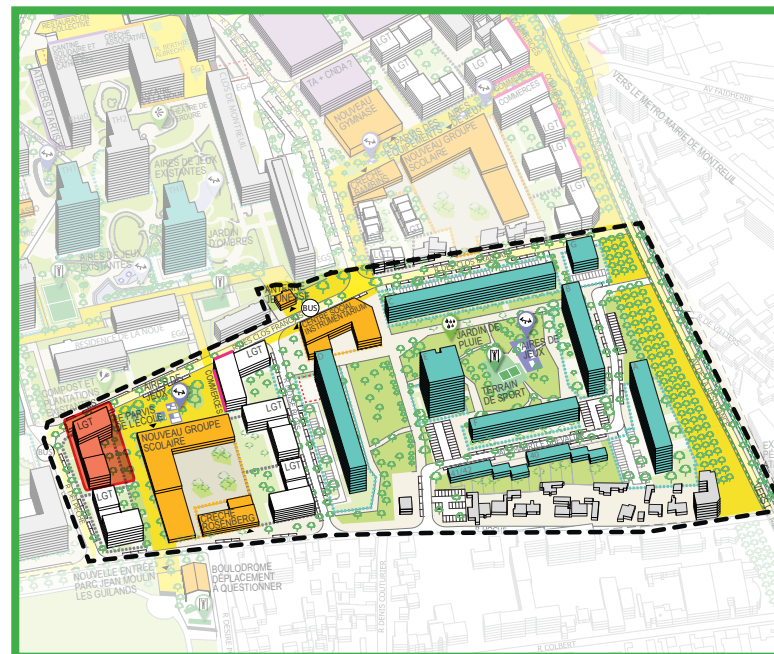
42 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX
Logements collectifs
Hauteurs : R+3 à R+5



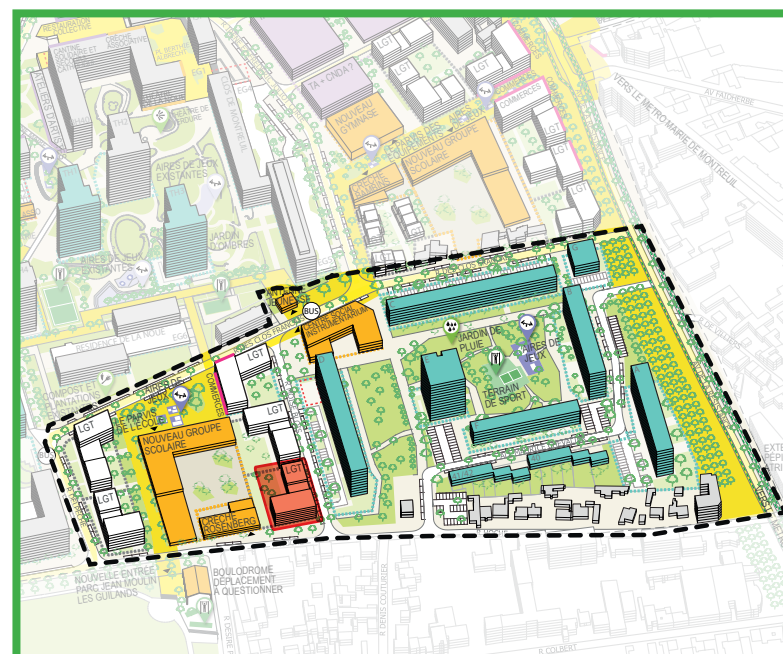
35 LOGEMENTS EN ACCESSION LIBRE
Logements collectifs
Hauteurs : R+2 à R+4



42 LOGEMENTS EN ACCESSION LIBRE
Logements collectifs
Hauteurs : R+2 à R+4



41 LOGEMENTS EN ACCESSION LIBRE
Logements collectifs
Hauteurs : R+2 à R+4



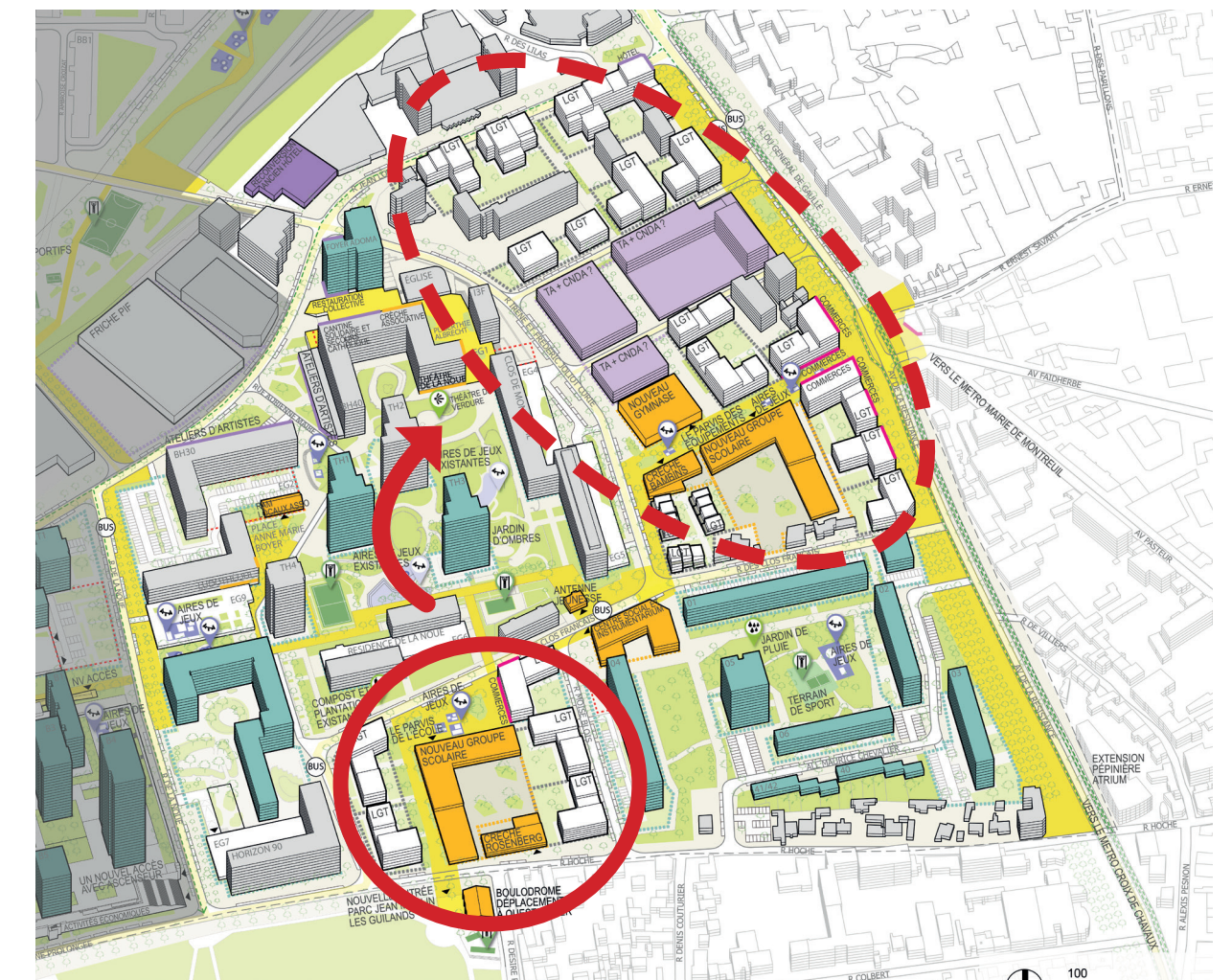
37 LOGEMENTS EN ACCESSION LIBRE
Logements collectifs
Hauteurs : R+2 à R+4



Vers une évolution de la programmation logements



- > Demande de la concertation : dé-densification du projet sur l'îlot Jean Macé
- > Un projet de ferme urbaine à l'étude sur l'îlot Jean-Macé



> Quelle re-localisations des logements sont envisageable sur l'îlot Résistance ?