

DOSSIER DE PRESSE

LA RÉSIDENTIALISATION AU SERVICE DU LIEN SOCIAL

Inauguration des travaux réalisés par ICF Habitat La Sablière dans le cadre du projet ANRU à Villeneuve-La-Garenne.



DATE : 4 OCTOBRE 2016

ICF Habitat est une filiale de SNCFIMMOBILIER, un des 5 grands métiers du groupe SNCF. SNCF Immobilier assure trois missions : la gestion et l'optimisation immobilière du parc industriel, l'aménagement et la valorisation des biens fonciers et immobiliers non utiles au système ferroviaire avec notamment sa filiale Espaces Ferroviaires, et celle d'opérateur du logement et de bailleur social avec sa filiale ICF Habitat, et son patrimoine de 100 000 logements (dont 90% de logements sociaux). SNCF comprend 7 directions immobilières territoriales qui travaillent avec les acteurs locaux sur l'ensemble du territoire national.

Chiffres clés :

Plus de 2 500 collaborateurs (salariés ICF Habitat inclus)

12 M de m² de bâtiments industriels et tertiaires

20 000 ha de foncier, dont 3000 ha urbanisables dès à présent

100 000 logements sociaux et libres

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Paris, le 4 octobre 2016

Inauguration des travaux réalisés par ICF Habitat La Sablière dans le cadre du projet de ville des quartiers sud à Villeneuve-La-Garenne.

Le 4 octobre 2016 à 18h00, Alain Bernard BOULANGER, Maire de Villeneuve-la-Garenne Rémi MUZEAU, Conseiller départemental des Hauts-de-Seine, Thomas FAUCONNIER, Sous-Préfet en charge de la Politique de la Ville, Patrick JEANSELME, président du directoire, Jean-Luc VIDON, directeur général d'ICF Habitat La Sablière et les habitants, inaugurent les travaux de requalification sur les espaces extérieurs de la résidence de 431 logements, dans le cadre du projet ANRU, situé 20 rue Claude Debussy à Villeneuve-la-Garenne.

Ouvrir la résidence vers les quartiers

Pour permettre le prolongement de la rue Claude Debussy, 63 logements ont été démolis. Les habitants ont été relogés en lien avec les services de la Ville et l'offre locative a été reconstituée dans une commune du département.

Redessiner les espaces extérieurs pour favoriser le lien social

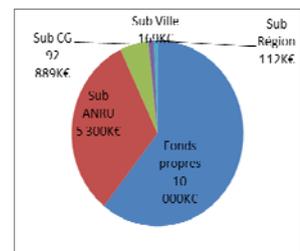
Un programme paysager de grande ampleur a permis de transformer les espaces collectifs par la création de nouveaux cheminements piétons, de jardins résidentiels, de lieux de détente et de jeux pour enfants. Le jardin partagé géré par les habitants a offert dès cet été des légumes variés mais aussi des moments de partage entre locataires. Le local associatif « Espace Ravel » rénové accueille 4 associations qui proposent des activités tout au long de l'année.

Améliorer la qualité de service avec la réfection complète des réseaux, l'accessibilité et la sécurité.

De nombreux désordres étaient apparus à la suite de mouvements de terrains. Une réfection complète des réseaux a été réalisée, mais également une réfection des halls d'accès et équipements de sécurité.

LES DONNEES DU PROGRAMME :

- Architecte : Lair et Roynette
 - Paysagiste : Complémenterre
 - BET : SAPA et CETBA
 - Entreprise : Brezillon
 - Association Couleurs d'Avenir
- Montant de l'opération : 16,5 M€ TTC
- Fonds propres 61 %
 - Subventions : ANRU 32%, département 5 %, Ville 1 %, Région 1 %
 - 10 868 heures d'insertion par l'activité économique sur le chantier.



Contact presse : ICF Habitat La Sablière – Martine GILLOT – 06 75 47 97 43 – martine.gillot@icfhabitat.fr

À propos de : ICF HABITAT LA SABLIERE gère un patrimoine de 39 500 logements et studios/chambres dans les 8 départements d'Ile-de-France. Elle contribue au développement d'une offre nouvelle de logements sociaux avec un objectif de construction de 900 à 1000 logements/an. La société mène également une politique de rénovation active de ses résidences pour améliorer le cadre de vie et l'attractivité de son patrimoine. ICF Habitat La Sablière est une société d'ICF HABITAT www.icfhabitat.fr/sablere/.

ICF HABITAT est présente dans les grands pôles urbains via ses six sociétés : 4 Entreprises sociales pour l'habitat (ESH), une filiale de logements intermédiaires et à loyer libre et une société de transactions immobilières.



UNE RÉSIDENCE TOURNÉE VERS L'AVENIR

La résidence a été construite en 1959 par les architectes Paul Herbé, André Hamayon, Max Klein et Jean Lecouteur. Elle se compose de 432 logements répartis dans 6 bâtiments de 4 étages et 1 tour de 9 étages. Elle fait partie de la période de construction massive des grands ensembles pour répondre à une forte carence de logements.



**Quartiers sud
en 1960**

© H. Bismberg

« Quand on est arrivés en 2000, c'était une résidence dortoir, il n'y avait rien, pas de jeux, pas d'activités, pas de local associatif. On a fait un travail formidable avec mes collègues. »

Djamal Aguerour,
ancien gardien



Pour permettre de relier la résidence aux quartiers environnants ICF Habitat La Sablière a démolit 3 cages d'escalier représentant 63 logements. Tous les locataires ont été relogés en coordination avec les services de la Ville.

Se moderniser, s'adapter

Des travaux et améliorations réalisés au fil de l'eau, selon les évolutions techniques pour répondre aux exigences de confort, de sécurité et d'économie d'énergie : rénovation de la chaufferie, création d'une ventilation naturelle, remplacement des chauffe-eau gaz, modification des toits...



Un quartier qui se renouvelle

En 2003, lancement du projet de renouvellement urbain des quartiers sud. Le projet a pour objectif de désenclaver le quartier et recomposer un espace public de qualité. Les différents acteurs du territoire : la ville, la SEM 92, le département, la région, l'ANRU... se rassemblent pour définir et conduire un projet coordonné. Pour les locataires d'ICF Habitat La Sablière, le projet va permettre une meilleure accessibilité du site : ouverture vers le centre-ville, un accès facilité aux services avec la création du centre commercial Quartz, des nouveaux axes piétons et automobiles...



De nombreux désordres d'origine géotechnique sont apparus au fur et à mesure créant des dommages sur les réseaux et le niveau rez-de-chaussée des immeubles, contrairement aux niveaux supérieurs construits sur micropieux.

Dans ce contexte, et compte tenu de la vétusté de certains équipements, il est apparu nécessaire de répondre aux attentes des locataires en proposant un projet conçu sur trois axes principaux : la réparation des désordres, l'accessibilité de plain-pied aux halls d'immeubles et la réorganisation de l'espace.



UN PROGRAMME BASÉ SUR 3 AXES D'AMÉLIORATION

Dans le cadre du projet de renouvellement du quartier, ICF Habitat La Sablière a engagé des diagnostics, en priorité pour traiter les problèmes d'ordre technique rencontrés au sein de la résidence : rupture de certains réseaux liée aux mouvements du terrain, affaissement des halls générant des fissures importantes, mais également pour des thématiques d'accessibilité, de sécurité, et de mise en valeur du patrimoine.



Un diagnostic partagé avec les habitants

Pour réaliser des travaux pensés pour les habitants et avec les habitants, il a fallu poser les bons diagnostics, prendre le temps d'écouter les locataires, de bâtir un projet commun qui réponde aux attentes, tout en étant réalisable techniquement et dans un budget maîtrisé. L'association Couleurs d'Avenir a été missionnée pour animer la concertation auprès des locataires.

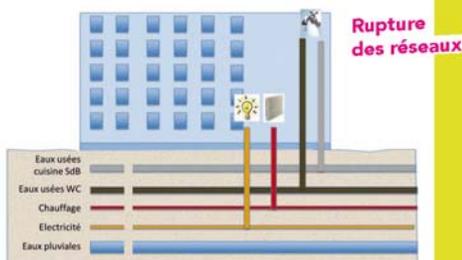


L'accompagnement travaux

Avant le démarrage du chantier et durant les travaux, ont eu lieu : des réunions de travail avec les représentants des locataires, des réunions d'information, des lettres d'information et une visite du hall témoin.

Un programme de travaux basé sur 3 axes :

1. La réfection complète des réseaux (eaux, chauffage, assainissement, gaz, électricité)



Des réseaux nombreux qui se croisent et rendent les modalités d'intervention complexes.

« Ce projet était très technique et très large, on est partis de très loin. Nous avons des problèmes de nivellement de terrain et d'accessibilité à résoudre pour rendre le site accessible de plain-pied, le requalifier et recréer du lien social qualitatif. Nous voulions redonner la place aux piétons. Le chantier a été long, les locataires ont été très patients. »

Laurence Laurent
Responsable d'opérations

Montant des travaux : 16,5 M €

Financement :

ICF Habitat La Sablière : 10 M €
Subvention ANRU : 5,3 M €
Subvention CG 92 : 889 000 €
Subvention Ville : 169 000 €
Subvention Région : 112 000 €

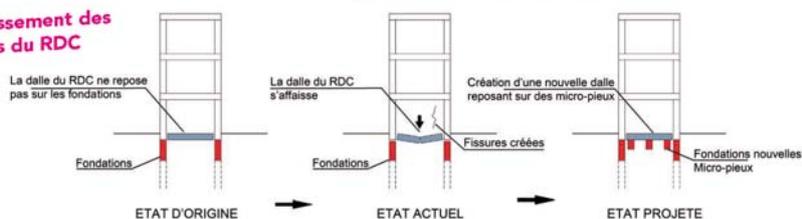


2. L'accessibilité des halls de plain-pied
 - Remise à niveau du terrain,
 - Réfection complète des halls.

3. L'amélioration du cadre de vie et de la sécurité :

- Installation d'éclairage, de mobilier urbain (éclairage extérieur, banc, corbeille),
- Refonte des cheminements piétons, création de voiries, trottoirs, clôtures, places de stationnement identifiées sous contrôle d'accès,
- Plantation d'arbres, arbustes et engazonnement et création d'un jardin partagé,
- Création d'aires de jeux pour enfants,
- Création d'un local associatif,
- Création d'un bureau d'accueil plus accessible,
- Locaux poubelles accessibles de plain-pied pour les employés d'immeuble.

Affaissement des dalles du RDC





UN PROGRAMME AMBITIEUX AU SERVICE DES ESPACES COLLECTIFS

La volonté de remettre les habitants au cœur de la résidence, de proposer des espaces de vie collectifs, de créer du lien social, a été déterminante pour dimensionner un projet de grande ampleur.



Un projet autour de 4 thématiques majeures

- Améliorer le quotidien de tous les habitants par la réalisation d'un projet de paysage,
- Faciliter les trajets quotidiens des habitants et des employés d'immeubles grâce aux travaux d'accessibilité, d'ouverture de toutes les entrées, de création de locaux O.M. et tri sélectif,
- Créer des nouvelles centralités au cœur de la résidence et des ambiances paysagères personnalisées par la création de jardins résidentiels : lieux de détente, de jeux pour les enfants, de cheminements piétons éclairés, plantés et accompagnés de mobiliers de repos,
- Organiser l'espace collectif en distinguant les usages liés à la voiture ou au piéton.



« *Maintenant les personnes âgées descendent pour admirer le jardin, les plantations, elles font le tour pour voir ce qui a poussé... avant elles ne bougeaient pas de chez elles. Le jardin a vraiment changé la vie de la résidence. Les gens amènent leurs enfants pour leur montrer les fleurs. Ils n'abiment pas. Il y a beaucoup de respect, de convivialité, de bien-être. »*

Une locataire





LES ACTIONS DE DÉVELOPPEMENT SOCIAL

Soutenir le dialogue et les échanges pendant les travaux

Au regard de la complexité du programme de travaux, le chantier s'est déroulé sur une période comprise entre février 2014 et juillet 2016, générant des nuisances prises en compte dans le cadre du chantier. Pendant cette durée, la chargée de développement social d'ICF Habitat La Sablière, Florence Giffaut, a mené une mission d'animation auprès des locataires afin de retisser du lien social, renouer le dialogue et les maintenir acteurs du bien vivre de la résidence.

Les comités des résidents

Les comités des résidents ont été mis en place avec pour objectifs : s'écouter, échanger, trouver des solutions ensemble pour améliorer la qualité de vie sur la résidence.



Un jardin partagé

Le jardin partagé est aujourd'hui géré en parfaite autonomie. Les habitants ont été accompagnés par l'association Graine de jardins pour monter le projet, et les habitants-jardiniers, se sont regroupés autour de l'association FASE pour gérer les parcelles. Le résultat a émerveillé les jardiniers en herbe dès l'été 2016.



« La création d'un jardin partagé avec les locataires était une demande des habitants en 2008, lors de la première concertation locataires. Une dizaine de "réunions jardiniers" avec les habitants ont eu lieu. Elles ont permis d'écrire le règlement intérieur du jardin, de définir la taille des parcelles et des ateliers ont été organisés avec l'association des Compagnons d'Île de France pour apprendre les techniques de jardinage : retourner la terre, créer un compost... C'est vraiment un projet monté tous ensemble et le jardin est devenu un lieu inter-âge, d'échange, de lien social. »

Florence Giffaut
Chargée de développement social urbain

Un local associatif

L'association Couleurs d'Avenir mandatée par ICF Habitat La Sablière, propose des activités d'accompagnement à la scolarité, des après-midi récréatifs, des balades photographique avec les enfants, des goûters pour les séniors, des tournois de pétanque, des ateliers cuisine et un accompagnement des habitants au quotidien.

Ils coordonnent également les activités du local associatif Ravel, situé dans l'enceinte de la résidence, qui accueille aussi les associations « Lectures nomades », « FASE » et la MJC.

« Quand je suis arrivée en 2012, l'idée était que les gens reprennent l'habitude d'échanger, de discuter, et de construire des projets ensemble. Nous avons mis en place des comités des résidents dès 2013. Une vingtaine de locataires viennent régulièrement. »

Florence Giffaut
Chargée de développement social urbain



Atelier de révalorisation des déchets en œuvre d'art, mené sur la résidence par l'association Déchets d'Art.

Les locataires ont fait preuve d'une très grande compréhension et nous les en remercions.

