

GRAND PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE PARIS



RÉHABILITATION DE 444 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Résidence Vercingétorix

207, 211 ET 223 RUE VERCINGÉTORIX
PARIS 14^e



La résidence Vercingétorix est la principale opération du volet logement du projet de territoire Plaisance – Porte de Vanves. Cette réhabilitation s’inscrit dans le cadre du Grand Projet de Renouvellement Urbain (GPRU) de Paris.

La résidence compte 444 logements sociaux, soit 78 studios, 128 deux pièces, 210 trois pièces, 28 quatre pièces, 425 parkings, des locaux associatifs et un local réservé à la CAF.

La réhabilitation de ces trois tours de dix sept étages construites entre 1972 et 1978 répond à un double objectif: d’une part, moderniser les équipements des logements, rénover les façades et les parties communes, d’autre part adapter les logements aux personnes âgées.

Un projet mené avec les habitants

Les 22 mois de travaux effectués en milieu occupé ont été possibles grâce à l’association des habitants tout au long du projet. Le dispositif de concertation a été ponctué par plusieurs grands rendez-vous avec les résidents :

- une enquête pré-travaux pour définir le projet initial avec les habitants,
- des réunions publiques menées avec les élus d’arrondissements pour faire évoluer le projet en fonction des attentes des locataires,
- des réunions d’information sur les travaux,
- la création d’un logement témoin visité par près de 400 locataires qui a permis à chacun de visualiser le résultat attendu des travaux.

Une enquête de satisfaction sera réalisée auprès des locataires à la fin de l’opération.

La livraison de la réhabilitation a été effectuée le **25 octobre 2007**.

Un partenariat solide et efficace

Cette opération a été préparée en étroite partenariat avec la Ville de Paris qui a associé SAGECO dès l’origine du projet de territoire. Cela a permis, entre autre, d’identifier la problématique spécifique des personnes âgées.

L’inscription de l’opération au titre du GPRU a permis son financement. En contrepartie de ce financement, la part des logements réservés à la Mairie a été portée de 20 % à 35 % des logements, soit 156 logements réservés.

Une réflexion a été menée avec la Mairie du 14^e arrondissement sur les abords du site en cohérence avec le projet de territoire prévoyant une coulée verte.



L'ESPACE D'ACCUEIL : 60 M² À L'ENTRÉE DE LA RÉSIDENCE



DES ALLÉES VÉGÉTALISÉES POUR FACILITER LA CIRCULATION PIÉTONNE DANS LA RÉSIDENCE

Description des travaux

Rénovation extérieure des bâtiments

- ▣ Ravalement et requalification des façades
- ▣ Réfection de l'étanchéité des terrasses
- ▣ Remplacement des garde-corps des loggias
- ▣ Remplacement des fenêtres extérieures par des menuiseries double-vitrage PVC avec volets roulants dans les cuisines, les séjours et les chambres

Rénovation dans les logements

- ▣ Rénovation complète des installations sanitaires et électriques, peinture et carrelage muraux des pièces humides, réfection des sols des salles de bains
- ▣ Remplacement des convecteurs
- ▣ Pose de portes palières blindées

Réaménagement des parties communes et des espaces extérieurs

- ▣ Remplacement des ascenseurs
- ▣ Reprise des paliers d'étages : sols souples et peinture murale
- ▣ Aménagement des halls en intégrant les boîtes aux lettres
- ▣ Création d'un espace d'accueil à l'entrée principale de la résidence
- ▣ Création de locaux tri sélectif et condamnation des pelles vide-ordures
- ▣ Amélioration de l'éclairage public et des parties communes
- ▣ Végétalisation des rez-de-chaussée et de l'allée des jonquilles

EXEMPLE D'UN BALCON RÉNOVÉ





Avant



Après

Coût de l'opération

La réhabilitation représente un investissement de 11 518 000 € TTC soit 25 940 € TTC par logement. L'opération a bénéficié d'aides importantes de la part de la Ville de Paris, du Conseil régional et de l'État. Le solde a été financé par un prêt CDC et des fonds propres. L'augmentation des loyers après les travaux est en moyenne de 14 % appliqué à raison de 10 % par an.

Le financement

■ Prêt CDC	3 500 000 €
■ Subvention Ville de Paris	2 019 000 €
■ Subvention Conseil Régional PALULOS	851 600 €
■ Subvention Conseil Régional personnes âgées	144 400 €
■ Subvention État PALULOS	577 200 €
■ Subvention État personnes âgées	122 200 €
■ Fonds propres	4 303 600 €
.....	
■ BUDGET GLOBAL	11 518 000 €

Les intervenants

Architectes

Philippe Roux Architecte
O'Design

Bureau d'études
Contrôleur technique
Coordonnateur de sécurité
Entreprises principales

CPLG architectes - Pascal et Linda Coulom
BECT
Véritas
Quartet
GTM Bâtiment
Goyer
Centrale Peinture



EXEMPLE DE VOIETS ROULANTS MOTORISÉS DANS LES SÉJOURS

Une démarche spécifique pour les personnes âgées

Les locataires âgés sont nombreux dans la résidence Vercingétorix et dans les résidences voisines. 14 % d'entre eux ont plus de 70 ans. Dès 2004, SAGECO et les trois bailleurs présents dans le quartier (I3F, Le Logement Francilien et l'OPAC de Paris) engagent, avec le soutien de l'AORIF¹, une démarche commune concernant cette population. Une étude, cofinancée par la Fondation des Caisses d'Épargne pour la Solidarité, est confiée au bureau ISATIS pour mieux cerner les attentes en termes d'accessibilité, d'adaptation des logements et de services de proximité.

Un projet d'envergure

L'étude d'ISATIS, complétée par des enquêtes personnalisées réalisées par le cabinet d'ergothérapeutes CABEX, permet de réaliser des travaux pour assurer une meilleure accessibilité de l'immeuble (maniabilité des portes d'entrée, accès aux boîtes aux lettres, etc.) et d'adapter les 60 logements occupés par des locataires âgés de plus de 70 ans. Le projet est retenu dans le cadre de l'appel à projet national "Accompagner le vieillissement des locataires du parc social" commun à la Fondation de France et l'Union Sociale pour l'Habitat.

Dernière étape de la démarche: une plateforme de services de proximité dont le programme a été mis au point avec le Point Paris Émeraude² du 14^e arrondissement et le soutien du CLEIRPPA³. Ce projet, appelé "L'ilo", sera réalisé en 2008 en pied d'immeuble.

L'ensemble de cette démarche s'inscrit dans le schéma gérontologique défini en 2006 par la Ville de Paris et dans le projet "Adaptation du parc aux locataires âgés" du Groupe EFIDIS et du Groupe SNI dont il constitue une opération pilote.

¹ AORIF - l'Union sociale pour l'habitat d'Île-de-France est l'organisation professionnelle au service des organismes de logement social franciliens.

² Les Points Paris Émeraude ont pour mission d'accueillir, d'informer, de conseiller et d'orienter les parisiens âgés et leur famille.

³ Centre de Liaison d'Étude, d'Information et de Recherche sur les Problèmes des Personnes Âgées.

Des aménagements dédiés aux personnes âgées



- Installation de bacs à douche et de sièges de douche
- Lavabo réglable en hauteur
- Sol anti-dérapant dans la salle de bains
- Barres d'appui
- Prises de courant, interphone, interrupteurs et compteur électrique facilement accessibles
- Motorisation des volets roulants

DES INSTALLATIONS SANITAIRES CONÇUES POUR LES PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE

Le patrimoine SAGECO

95

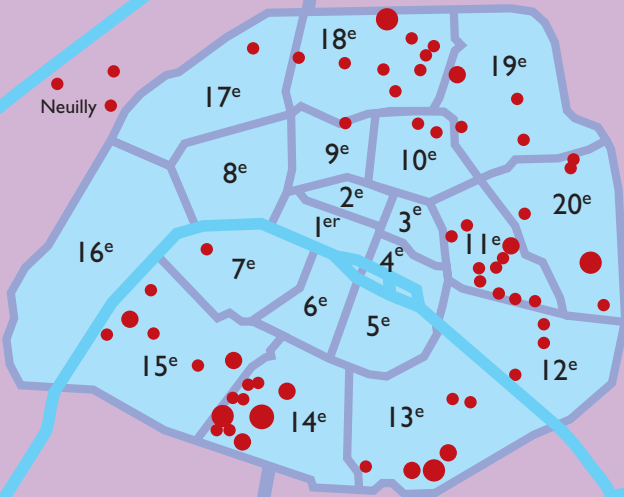
La société gère 5 000 logements à Paris sur les 45 000 du Groupe EFIDIS en Île-de-France

Villeneuve-la-Garenne

93

92

Neuilly



Créteil

Vos interlocuteurs

SAGECO

DIRECTION DU DÉVELOPPEMENT

20, place des Vins de France

75610 PARIS CEDEX 12

Tél: 01 40 75 31 38

Directeur du développement: Sylvie Rabinovici / Franz Namiach

Responsable de programmes: Marie-Hélène Orsay

Responsable territorial: Céline Muller

LE GROUPE EFIDIS

- 4 sociétés en Île-de-France
 - > Paris: SAGECO
 - > Val-d'Oise: VALESTIS
 - > Autres départements: EFIDIS
 - > Accession sociale: DOMEFI

45 000 logements gérés

587 logements livrés en 2007

780 collaborateurs

Le Groupe EFIDIS appartient à la SNI,
filiale de la Caisse des Dépôts



GROUPE SNI