



MONTGERON, RESIDENCE LA FORET

LOGEMENT FRANCILIEN

1. DESCRIPTION GENERALE DE LA RESIDENTIALISATION

Présentation rapide du site et de son environnement

Le quartier qui a fait l'objet de la résidentialisation comprend 802 logements en locatif social, ainsi qu'un centre commercial en pied d'un immeuble de 24 logements ILN.

Cet ensemble se situe au Sud de la commune de Montgeron, en bordure de la forêt de Sénart, au sein d'un quartier pavillonnaire.

Plan d'ensemble du quartier après résidentialisation



Taille de la résidentialisation

La résidentialisation a concerné les 802 logements locatifs sociaux, soit 8 immeubles HLM et 1 immeuble ILN, qui constituent chacun un îlot résidentiel.

Résumé du parti pris de la résidentialisation

En fonction de la taille des immeubles et de leur configuration, trois principes ont été adoptés :

- § Le bâtiment 1 est le seul à donner directement sur une rue. Il se trouve par ailleurs entre le centre commercial et l'école, ce qui implique des risques de circulations piétonnes extérieures à la résidence. En conséquence, on trouve côté rue un accès piéton et un accès voitures au parking situé derrière l'immeuble, ces deux accès faisant l'objet de contrôles par badge, platine à défilement et portail coulissant pour

les voitures. Les édicules à ordures ménagères sont également situés à l'avant du bâtiment.

- § Les bâtiments 3, 4 et 5 sont les plus longs du quartier (7 ou 9 cages, contre 3 ou 5). Les halls traversants ont donc été conservés, afin d'éviter aux locataires d'avoir à contourner les bâtiments pour accéder aux parkings situés à l'arrière. Sur l'avant des bâtiments, un système de courées a été mis en place (une courée par cage d'escalier). Quant aux ordures ménagères, elles sont collectées en sous-sol, dans les locaux uniquement accessibles depuis l'extérieur.
- § Pour les quatre derniers bâtiments, plus courts, les halls traversants ont été supprimés. L'accès aux halls, sur l'avant, est libre, et les locataires doivent contourner leur bâtiment pour accéder aux parkings. Enfin les locaux OM sont positionnés à l'extérieur des bâtiments.

Coût de la résidentialisation

Le coût total de l'opération (réhabilitation et résidentialisation) est de 24,5 M€, financés à 63 % sur fonds propres du bailleur, le reste étant financé par des fonds PALULOS, Qualité de service et Politique de la ville.

10 M€ ont été consacrés à la réhabilitation, 11,3 M€ à la résidentialisation (y compris OM, boxes, et intervention sur les halls), et 3 M€ à l'aménagement des espaces extérieurs (deux squares ont notamment fait l'objet d'un réaménagement).

La part consacrée aux travaux de résidentialisation représente donc 14 000 €/lgt.

2. MODALITES D'ELABORATION DU PROJET

Modalités d'élaboration du projet et de concertation avec les habitants

Les premières études datent de 2001, le travail avec les locataires a été lancé en 2003, et la livraison des dernières résidences est prévue pour le courant de l'année 2008. l'ensemble des réflexions a été mené en partenariat étroit avec la Ville.

Concernant la réhabilitation, Logement Français avait élaboré un programme avec l'architecte, programme qui a été soumis aux locataires pour accord.

Pour la résidentialisation, Logement Francilien a fait appel à l'Agence de paysage AEP pour initier le projet de résidentialisation et mettre en place un processus de concertation. Un habitant référent a été désigné pour chaque bâtiment afin de constituer un Conseil de concertation locative. Les membres de ce Conseil ont été invités à des visites de résidentialisations déjà réalisées par le bailleur afin de se familiariser avec ce concept. Le projet a ensuite été élaboré avec le Conseil et dans le cadre de réunions publiques. Le travail a notamment porté sur le contour des îlots, leur fonctionnement, ainsi que sur le calibrage des stationnements (suite au diagnostic réalisé par Logement Francilien, des projections ont été faites pour faciliter l'arbitrage entre places de stationnement et espaces verts collectifs).

Lorsque les travaux ont été engagés, le Conseil de concertation a continué à fonctionner, pour suivre l'avancée du chantier d'une part, sur d'autres thèmes, avec l'aide du cabinet Bernard et Associés, d'autre part : la signalétique, la dénomination des espaces, l'élaboration d'une charte de voisinage (finalisée début 2008) et d'un Agenda 21 résidentiel (à venir).

3. LE PROJET DE RESIDENTIALISATION

1. Taille, délimitation et accès des résidences

Taille, délimitation et accès

Chacun des huit bâtiments du quartier constitue une résidence. Les limites avec l'extérieur sont marquées par des murets surmontés d'un baraudage assez épais. Par ailleurs, sur certaines résidences, les courées sont délimitées entre elles par des clôtures plus légères. Selon les résidences, les accès piétons et voitures sont contrôlés ou libres (cf. supra).



2. Programmation des résidences

Organisation de l'espace résidentiel

Chaque résidence intègre un espace-tampon devant le bâtiment, ainsi que, sur l'arrière, les stationnements résidentiels. Les espaces verts sont pour leur part concentrés dans les deux squares qui ont été réaménagés.



Cheminements

Une réflexion sur les cheminements piétonniers a été conduite à l'échelle de l'ensemble du quartier, une fois définie la configuration des résidences. Chacune d'entre elle est desservie par un cheminement piéton, et un maillage a été mis en place pour faciliter les déplacements vers le Centre commercial et l'avenue du Général de Gaulle : l'allée Olivier de Serres notamment a fait l'objet d'un aménagement paysager.



Stationnement

Le stationnement résidentiel est intégré à chacune des résidences, avec une place par logement, mise en location pour un coût de 3 €/mois.

Par ailleurs, certains des locataires bénéficiaient de boxes qu'ils ont souhaité conserver. Le bailleur a donc cherché à intégrer au mieux de nouveaux boxes dans le cadre des aménagements réalisés, après avoir démoli l'ensemble des anciens boxes vétustes. Par ailleurs, quelques nouvelles batteries de boxes ont été créées sous l'un des deux squares.

Pour les visiteurs et les éventuelles voitures de locataires au-delà de une par ménage, deux placettes de stationnement d'accès public ont été créées.

Enfin, pour les motos, un parking spécifique a été créé sous le centre commercial, dont les places sont louées. Ce parking rencontre du succès auprès des locataires.



Déchets ménagers

Avant les aménagements, la collecte des OM se faisait en sous-sol des bâtiments, ce qui posait un certain nombre de difficultés (incendies, dégradations, etc.). Ces locaux ont été réaménagés et sont désormais accessibles par l'extérieur, sauf dans le bâtiment 1 où des édicules extérieurs ont été mis en place. Les travaux ont également constitué l'occasion de mettre en place la collecte sélective.



Les zones de loisir

Deux grands squares ont été aménagés à l'échelle de la grande résidence. Leur programmation a été discutée avec les habitants, ainsi que le lieu d'implantation d'un espace multi-sports, positionné là où il génère le moins de nuisance. Les jeux pour les petits ont été choisis par les locataires, et un terrain de boules a été implanté sur un cheminement piéton.



3. Interventions sur le bâti

Les halls et les boîtes aux lettres

Les halls ont été réaménagés et sécurisés. Tous les halls étaient traversants, et la politique du bailleur a consisté à les fermer, ce qui a été fait sauf sur trois immeubles, afin d'éviter aux locataires de contourner l'immeuble pour accéder au parking.



Hall avant réhabilitation



Hall réhabilité

Réhabilitation

Dans le cadre de la réhabilitation, le confort des logements a été amélioré (menuiseries extérieures, électricité, équipements sanitaires, portes palières, réseaux de chauffage, ventilation) et des interventions de sécurisation ont été conduites (sécurité incendie, éclairage permanents des parties communes, contrôle d'accès, ascenseurs, restructuration des sous-sols).

4. LA GESTION

Répartition de la gestion et des domanialités

Logement français était déjà propriétaire de l'ensemble du foncier sur le site. Dans le cadre des travaux, une discussion a eu lieu avec la Ville concernant la propriété et la gestion futures des espaces extérieurs. Le bailleur a préféré conserver ce foncier afin de ne pas morceler le parcellaire.

Les modalités de gestion (entretien et nettoyage) des résidences.

C'est le bailleur qui assure l'entretien de l'ensemble des espaces, publics et privés, du quartier et, à l'issue des travaux, la Ville participera financièrement à l'entretien des espaces collectifs, ce qui sera formalisé par une Convention. La part du coût qui sera supportée par la Ville n'est pas encore fixée.

Les coûts de gestion après résidentialisation

L'évolution des coûts de gestion après résidentialisation n'est pas encore complètement connue, mais le bailleur sait que ces coûts vont augmenter, à cause des choix d'aménagement qui ont été faits et d'une exigence qui va s'accroître.

Répercussion de la résidentialisation sur les charges des locataires

Une fois que les hausses de coûts d'entretien seront connues, une discussion se mettra en place avec la Ville pour déterminer la participation financière de cette dernière, afin de ne pas augmenter les charges des locataires.

5. CONTACTS

Marie-Laure François, Responsable du Service Cadre de Vie/Environnement,
mfrancois@groupe-lf.fr, 01 46 91 26 09