



Dossier de Presse

Inauguration de l'opération de réhabilitation
de 249 logements à Fresnes.

Mercredi 20 septembre 2017

16 rue Auguste Daix 94260 Fresnes

En présence de Madame Chavanon, maire de Fresnes et Monsieur Bridey, ancien maire de Fresnes et député.



Inauguration de l'opération de réhabilitation de 249 logements sociaux
16 rue Auguste Daix, 94260 Fresnes

PRESENTATION DE LA RESIDENCE

Historique du bâtiment

Le bâtiment situé au 16 rue Auguste Daix à Fresnes a été mis en habitation en 1962.

L'immeuble de Fresnes, résolument moderniste, dont la conception s'appuie sur des réalisations de Le Corbusier comporte 251 logements pouvant accueillir plus de 1000 personnes. Les appartements, sont tous conçus en duplex et sont distribués par une large circulation centrale intérieure. Les appartements ne sont pas très grands mais présentent néanmoins une surface supérieure aux normes édictées, à l'époque, par le Ministère de la Construction pour les HLM.

Une première réhabilitation, en site occupé, a été réalisée en 1996. Elle visait essentiellement l'amélioration thermique du bâtiment qui était dépourvu de toute isolation comme tous les immeubles construits dans les années précédant les chocs pétroliers, mais également les parties communes, l'électricité des logements et la plomberie.

En 2009, compte tenu de l'obsolescence de l'immeuble la question se posait de la conservation ou de la démolition et reconstruction.

Le bâtiment, apprécié par ses occupants malgré son vieillissement était occupé en totalité.

L'emprise foncière seule de la résidence ne permettait pas la reconstruction du nombre de logements nécessaire au relogement des occupants avant la démolition.

De plus le quartier n'était pas inscrit en zone de renouvellement urbain (ANRU) et le projet de démolition /reconstruction ne bénéficiait d'aucune aide de l'Etat.

Ces données ont orienté Toit et joie vers la réhabilitation du bâtiment.

Travaux de réhabilitation

En 2009, un important programme de réhabilitation est approuvé par le conseil d'administration de Toit et Joie dans le cadre d'un programme portant sur la réhabilitation de huit sites dits prioritaires. Une large concertation qui démarre en 2009 est organisée avec la ville dans un premier temps puis avec les habitants.

Les réunions mobilisent une cinquantaine de locataires. Et permettent ainsi d'identifier tous

les dysfonctionnements de l'immeuble et de la vie dans la cité et de répondre aux attentes et aux besoins des habitants. De juin 2009 à mai 2011, six réunions de concertation de sont échelonnées.

Un besoin d'amélioration de la sécurité et de la gestion des espaces extérieurs est mis en évidence avec une problématique importante de parkings. Sont également mis en avant des besoins de restructuration et d'adaptation des logements à la vie des résidents. Ainsi, les duplex sont devenus inadaptés aux personnes âgées qui résident parfois sur un seul étage en ayant condamné l'autre. D'importants problèmes techniques rendent difficile la vie des résidents : fuites récurrentes liées à la vétusté des colonnes montantes, défaut d'isolation thermique, murs froids...

Le 15 décembre 2011, les locataires sont invités à visiter le logement témoin technique, afin de découvrir le prototype des travaux qui seront effectués dans les logements, notamment sur les menuiseries extérieures.

Cette visite suscite des remarques qui engendrent d'importantes adaptations et modifications.

Le programme adopté comprend :

Sur le bâti :

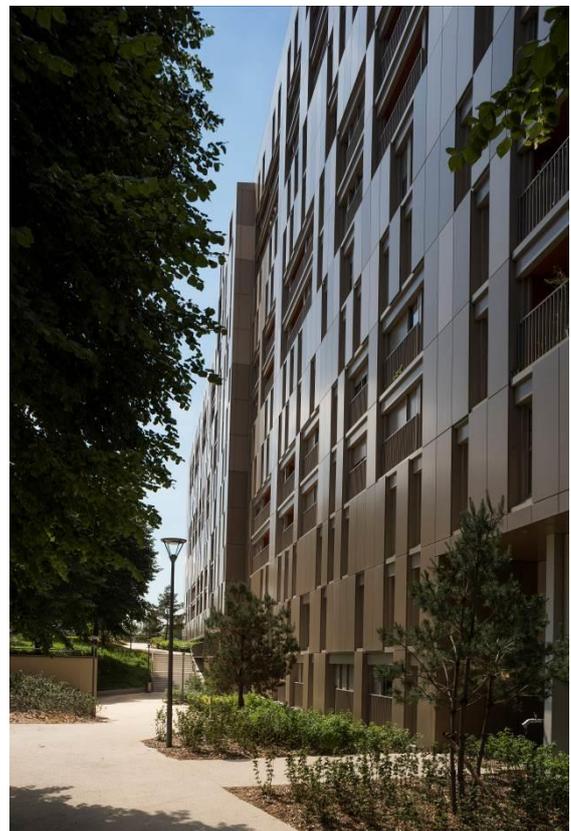
- La mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur et création d'une double peau pour la façade et l'isolation de la sous-face des caves.
- Le remplacement des menuiseries existantes par des menuiseries isolantes plus performantes et l'occultation des fenêtres par des volets roulants.
- L'agrandissement de certains logements par intégration de la loggia. Au final, le projet mis en œuvre permettra d'augmenter la surface de 218 logements.
- Le réaménagement et l'embellissement des parties communes, des halls et de l'espace « accueil ». Afin de réduire les risques d'incendie, les escaliers sont cloisonnés et des sas sont créés.
- La réfection de la toiture avec isolation renforcée, avec en parallèle la construction de 8 logements supplémentaires à la place des anciens séchoirs.
- L'accessibilité aux personnes à mobilité réduite depuis la rue.

Sur les équipements :

- Le remplacement de la totalité des appareils sanitaires des logements.
- La rénovation des ascenseurs et la desserte de plain-pied par l'ascenseur central.
- La mise en conformité électrique des pièces humides et le remplacement des tableaux électriques.
- Aménagement « au choix » pour les locataires : d'une salle de bain avec douche ou baignoire.
- La rénovation totale des parties communes (murs et sols et plafonds).
- Rénovation du système de production de chauffage collectif.

Sur les espaces extérieurs

- La fermeture de la résidence avec création de clôtures et portails d'accès sécurisés.
- La privatisation des emplacements de stationnement.
- La création d'un espace extérieur entièrement paysagé et économe en eau avec plantation de 103 arbres et 4642 arbustes.
- La création de locaux communs dédiés (cycles, poussettes, encombrants) et d'un local pour l'amicale des locataires.
- L'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.



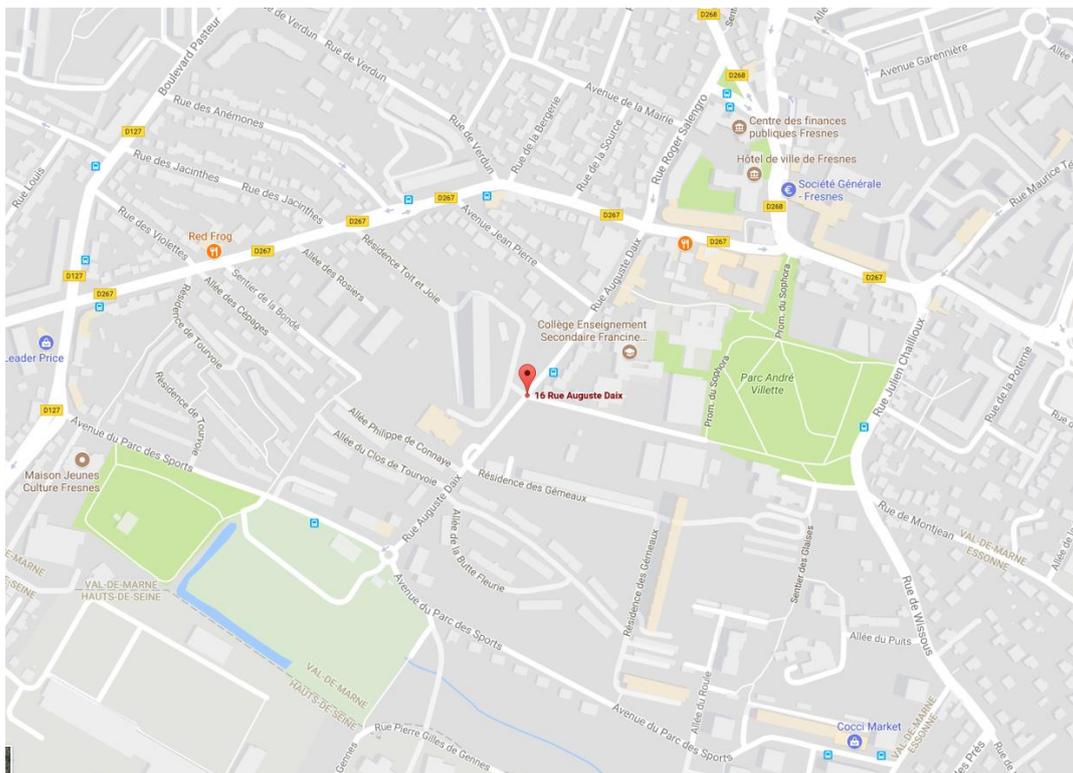
Inauguration de l'opération de réhabilitation de 249 logements sociaux
16 rue Auguste Daix, 94260 Fresnes



Implantation

L'immeuble est situé à Fresnes, à proximité du parc André Vilette.

L'immeuble se situe à proximité de la station de bus 286 La Tour aux Chartiers. Une crèche, une école maternelle et un collège sont rapidement accessibles.



Inauguration de l'opération de réhabilitation de 249 logements sociaux
16 rue Auguste Daix, 94260 Fresnes

DATES ET CHIFFRES

Dates

- Date de la 1^{ère} mise en habitation : **01/11/1962.**
- Obtention du permis de construire : **17 janvier 2011** et PCM le **9 janvier 2016.**
- Ordre de service travaux : 31 mai 2012.
- Réception des 3lots (BREZILLON le 19 janvier 2016 ; LORILLARD le 3 mai 2016 et COLAS le 1^{er} août 2017).

PRESTATIONS

Typologies et surfaces

Typologie	Nombre de logements	Surface Habitable moyenne
T1	0	
T2	76(6PMR)	44.24 m ²
T3	84(3PMR)	58.12 m ²
T4	70	64.63 m ²
T5	19	83.40 m ²

Loyers

- Les logements PLUS : 41,91€/m² annuel, soit 3,49 €/m² mensuel (2017).
- Pour les 8 nouveaux logements en R+13, il y a 2 catégories :
PLUS : 81,85€/ m² annuel, soit 6,82 €/m² mensuel
PLAI : 72,95 €/m² annuel, soit 6,07 €/m² mensuel.

INTERVENANTS

- | | |
|-----------------------|---------------------------|
| ▪ Maîtrise d'ouvrage | TOIT ET JOIE |
| ▪ Maîtrise d'œuvre | RVA |
| ▪ Entreprise générale | BREZILLON-LORILLARD COLAS |
| ▪ Coordonnateur SPS | QUALICONSULT SECURITE |
| ▪ Bureau de Contrôle | BTP CONSULTANTS |

Contacts Toit et Joie

Directeur général

Michèle Attar

01.40.43.59.12

michele.attar@toitetjoie.com

Contact presse

Ludovic Paul-Sainte Marie

01.40.52.58.20

Ludovic.paul-sainte-marie@toitetjoie.com

Site internet : www.toitetjoie.com

TOIT ET JOIE

Toit et Joie intervient en tant qu'opérateur de logement social pour répondre aux attentes des ménages, des collectivités territoriales et des réservataires.

C'est dans le cadre de partenariats forts et en s'appuyant sur des financements publics que cette entreprise sociale pour l'habitat propose une gamme de produits complète :

- logements familiaux en locatif social,
- accession sociale à la propriété,
- résidence étudiante,
- résidence à caractère très social,
- et toute autre opération d'habitat spécifique.

Au service des communes où elle est implantée, la société met tout en œuvre pour optimiser la qualité de vie de ses locataires et faire évoluer ses résidences pour répondre aux besoins actuels.

Aujourd'hui, Toit et Joie se développe hors de ses frontières historiques, sur des territoires où l'offre sociale est insuffisante. Pour cela, la société possède 3 filiales en régions Rhône-Alpes, Provence-Alpes-Côte d'Azur et dans l'Eure qui font partie du Groupe Poste Habitat.

- Plus de 14 000 logements dans 77 communes d'Ile-de-France
- 1700 logements en cours de production
- 1 gardien pour 80 logements en moyenne
- 9,8 millions d'euros investis annuellement dans la maintenance et la réhabilitation du patrimoine
- 1100 nouvelles familles de locataires par an
- 337 salariés parmi lesquels 212 gardiens et agents d'entretien

