



5 mai 2010

**ETUDE DE DEFINITION  
immeuble Mail de Fontenay  
La Courneuve**

**LACATON et VASSAL**

# OBJECTIFS POUR LE MAIL DE FONTENAY

LE SOUHAIT DE LA VILLE ET DE L'OFFICE OPH93 :

SE RAPPELER DES 4000

PÉRENNISER LE MAIL DE FONTENAY

EN FAIRE UN MORCEAU POSITIF DE L'HISTOIRE DE LA CITÉ

CET OBJECTIF NOUS OBLIGE

> À AVOIR UNE VISION AMBITIEUSE ET À LONG TERME

> À RÉFLÉCHIR AUX CONDITIONS ÉCONOMIQUES ET À LA STRATÉGIE  
POUR RÉALISER TRÈS RAPIDEMENT CET OBJECTIF  
POUR REMÉDIER AUX PROBLÈMES ET DIFFICULTÉS CROISSANTES  
DE L'HABITAT DANS LE MAIL

C'EST POUR NOUS L'ENJEU PRINCIPAL DE CETTE PREMIÈRE PARTIE DE L'ÉTUDE

# QU'EST-CE QU'ON ATTEND ?

- . UNE SITUATION URBAINE APAISÉE ET SÉCURISÉE
- . DES LOGEMENTS CONFORTABLES
- . BÉNÉFICIER DE PROLONGEMENTS EXTÉRIEURS, BALCONS, TERRASSES
- . PROFITER DES VUES
- . DES SURFACES SUFFISANTES, PLUS GÉNÉREUSES QUE LES STANDARDS MINIMUM ACTUELS
- . DES TYPOLOGIES DE LOGEMENTS QUI CORRESPONDENT À LA TAILLE DES FAMILLES
- . DES ASCENSEURS QUI FONCTIONNENT BIEN
- . DES HALLS D'ENTRÉE AGRÉABLES, AVEC GARDIEN  
(1 PAR ENTRÉE DE 60 LOGEMENTS)
- . DES LOYERS ABORDABLES ET UNE RÉDUCTION DES CHARGES
- . DES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE
- . UNE MIXITÉ LOCATIF - ACCESSION

**LE MAIL DE FONTENAY CONTINUERA D'OFFRIR DES CONDITIONS D'HABITATION  
CONFORTABLES  
ET AGRÉABLES,  
DANS 50 ANS, 20 ANS, 10 ANS,  
TOUT DE SUITE**

# LE MAIL DE FONTENAY / DES QUALITÉS D'HABITATION / UNE DENSITÉ NÉCESSAIRE POUR LE QUARTIER

DES LOGEMENTS DE QUALITÉ: TRAVERSANTS,  
2 APPARTEMENTS PAR PALIER : PAS DE LONGUES COURSIVES,  
DES LOGEMENTS BIEN ÉCLAIRÉS, DES VUES,  
UNE SITUATION CENTRALE

301 LOGEMENTS QUI FORMENT UN « CENTRE » AVEC LA TOUR,  
ESSENTIELS À L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DES COMMERCES ET À LA DYNAMIQUE DES  
ÉQUIPEMENTS ET DE L'ESPACE PUBLIC

LA CONSERVATION DU MAIL SOUTIENT ET PERENNISE FORTEMENT LA VIE ECONOMIQUE ET  
SOCIALE DU QUARTIER

LES LOGEMENTS TRANSFORMÉS OFFRIRONT UNE QUALITÉ SUPÉRIEURE À L'OFFRE DE  
LOGEMENTS NEUFS : SURFACES PLUS GRANDES, JARDINS D'HIVER, PROXIMITÉ DES COMMERCES  
ET ÉQUIPEMENTS, UN JARDIN.

**PROJET DE METAMORPHOSE  
DU MAIL DE FONTENAY**

LE PROJET DE TRANSFORMATION PART DES LOGEMENTS ET DE LA CRÉATION DES MEILLEURES  
CONDITIONS D'HABITATION

DU DEDANS VERS LE DEHORS  
DES LOGEMENTS AUX ESPACES COMMUNS  
DES PALIERS AUX HALLS  
DES HALLS AU JARDIN  
DU JARDIN À L'ESPACE PUBLIC  
ETC, ...

DÉMARCHE FONDATRICE D'UNE NOUVELLE QUALITÉ URBAINE, D'UNE NOUVELLE FAÇON DE  
PENSER L'URBANISME

LA TRANSFORMATION DU MAIL DE FONTENAY DOIT ÊTRE

AMBITIEUSE,

SIGNIFICATIVE,

POUR FAIRE BASCULER LE MAIL DANS UNE QUALITÉ DURABLE ET À LONG TERME

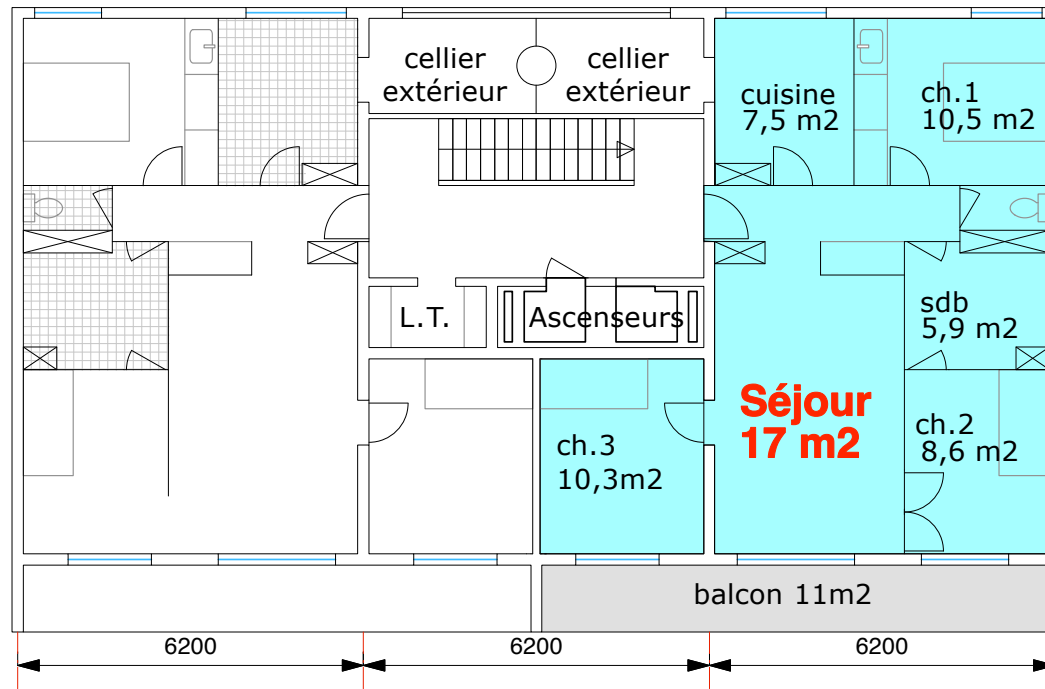
NOTRE PROPOSITION PORTE SUR LA TRANSFORMATION MINIMUM, PERFORMANTE ET ÉCONOMIQUEMENT RÉALISTE, CAPABLE DE RÉALISER CE BASCULEMENT



# INTERVENTIONS

- > TRANSFORMATION DES LOGEMENTS/EXTENSION
- > JARDINS D'HIVER BIO-CLIMATIQUES
  - > ECONOMIES D'ENERGIE, REMPLACEMENT DES FACADES
- > DECLASSEMENT DES TYPOLOGIES (T5 > T4, ETC)
  - > AGRANDISSEMENT DES SEJOURS
- > RENOVATION DES PARTIES COMMUNES /
  - > NOUVEAUX ASCENSEURS
- > HALLS D'ENTRÉE RENOVES AVEC GARDIEN
- > UN JARDIN COTE SUD DU MAIL/
  - > CRÉÉ ET GÉRÉ DANS LE CADRE D'UN PROCESSUS DE PROJET AVEC LES HABITANTS
- > UN PARKING AERIEN DE 300 PLACES COTE NORD, SUR 3 NIVEAUX,  
CEINTURÉ D'ARBRES, AVEC DES TERRAINS DE SPORT SUR LE TOIT

## T4 EXISTANT

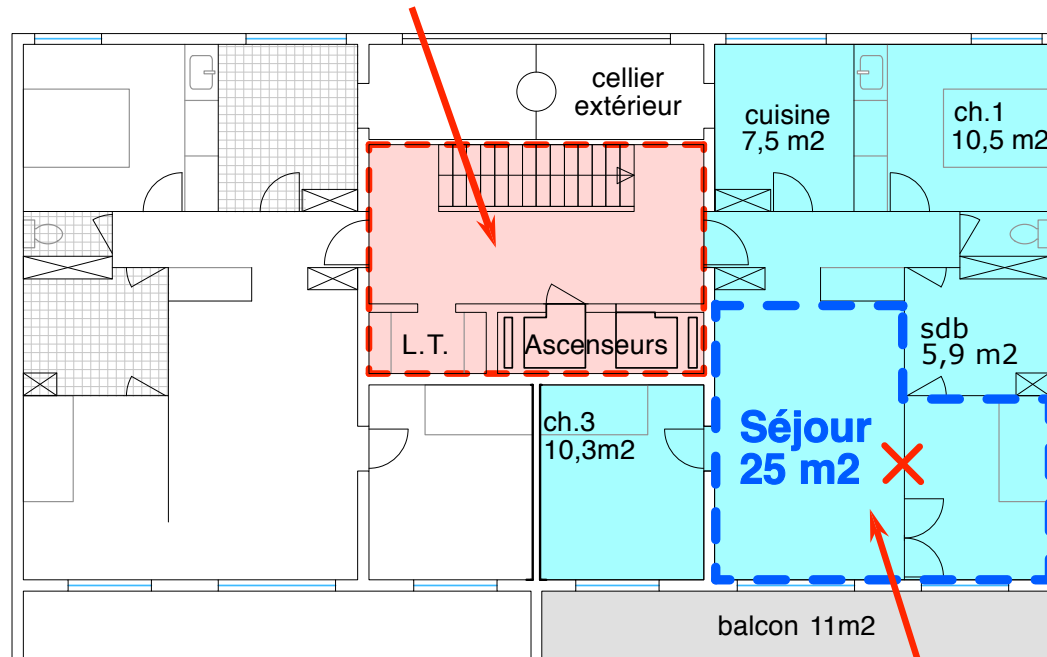


### T4 existant

Surface totale : 68 m<sup>2</sup>  
Surface salon : 17 m<sup>2</sup>  
Surface balcon : 11 m<sup>2</sup>

## ÉTAPE 1 :

- remise en état parties communes
- remplacement des ascenseurs
- amélioration des conditions de sécurité incendie (colonne sèche, porte gaine CF1h00, désenfumage cage escalier, ventilation gaine gaz, etc...)



augmentation de la surface du séjour de 8m2 par intégration de la chambre commandée / déclassement du type

### T4 existant

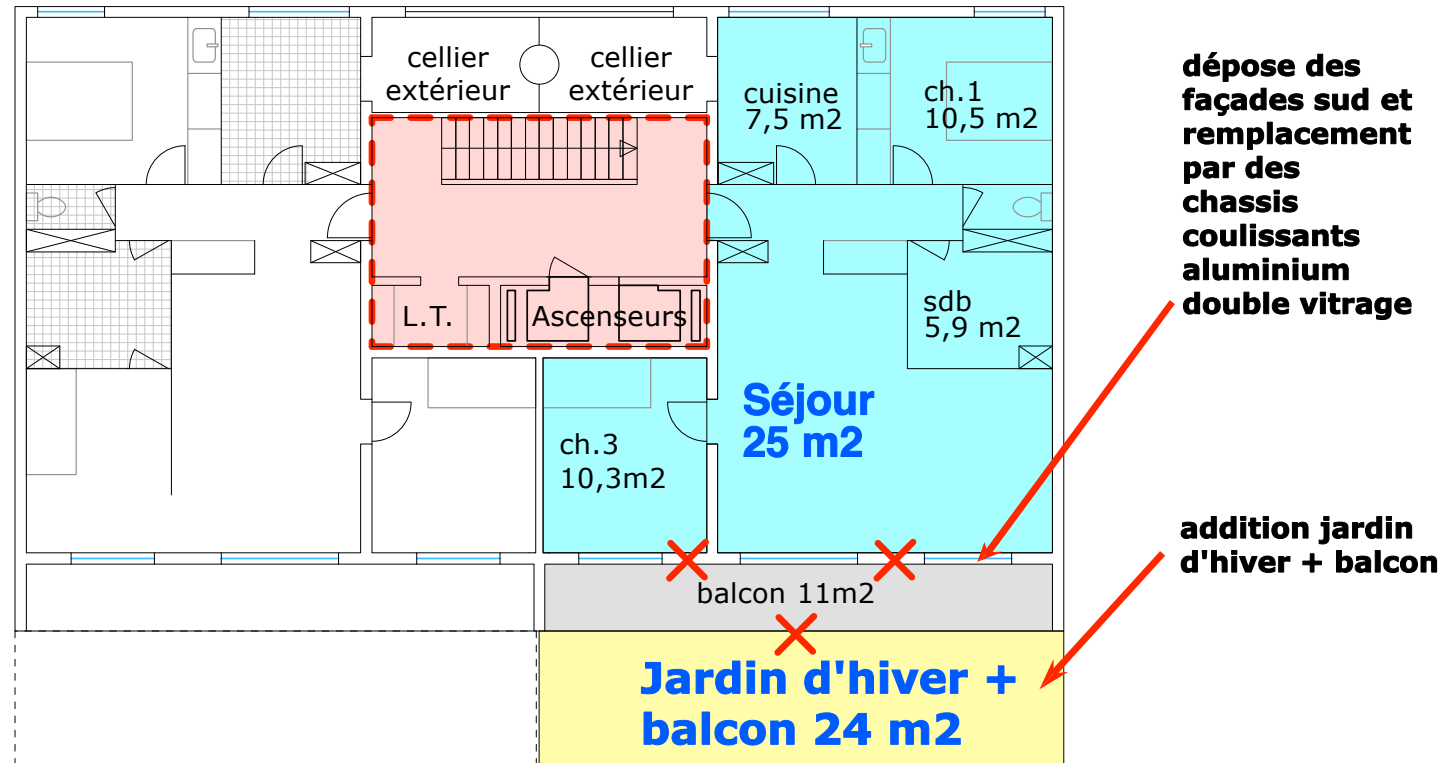
Surface totale : 68 m2  
Surface salon : 17 m2  
Surface balcon : 11 m2



### devient T3/4

Surface totale : 68 m2  
Surface salon : 25 m2  
Surface balcon : 11 m2

## ÉTAPE 2 :



### T4 existant

Surface totale : 68 m<sup>2</sup>  
Surface salon : 17 m<sup>2</sup>  
Surface balcon : 11 m<sup>2</sup>

### devient T3/4

Surface totale : 68 m<sup>2</sup>  
Surface salon : 25 m<sup>2</sup>  
Surface balcon : 11 m<sup>2</sup>

### devient T3/4 + jardin d'hiver

Surface totale : 68 m<sup>2</sup>  
Surface salon : 25 m<sup>2</sup>  
Surface balcon + jardin d'hiver : 33 m<sup>2</sup>

## OFFRIR UNE GAMME DE TYPOLOGIES DE QUALITE

### T3 existant

Surface totale : 57 m<sup>2</sup>  
Surface salon : 17 m<sup>2</sup>  
Surface balcon : 7 m<sup>2</sup>



### T2/3\* + jardin d'hiver

Surface totale : 57 m<sup>2</sup>  
Surface salon : 25 m<sup>2</sup>  
Surface balcon + jardin d'hiver : 22 m<sup>2</sup>

### T4 existant

Surface totale : 68 m<sup>2</sup>  
Surface salon : 17 m<sup>2</sup>  
Surface balcon : 11 m<sup>2</sup>



### T3/4\* + jardin d'hiver

Surface totale : 68 m<sup>2</sup>  
Surface salon : 25 m<sup>2</sup>  
Surface balcon + jardin d'hiver : 33 m<sup>2</sup>

### T5 existant

Surface totale : 86 m<sup>2</sup>  
Surface salon : 17 m<sup>2</sup>  
Surface balcon : 7 m<sup>2</sup>



### T4/5\* + jardin d'hiver

Surface totale : 86 m<sup>2</sup>  
Surface salon : 25 m<sup>2</sup>  
Surface balcon + jardin d'hiver : 37 m<sup>2</sup>

(\* possibilité pour les habitants de garder leurs typologies actuelles s'ils le souhaitent)



T4 existant : séjour 17 m<sup>2</sup>



Addition de jardins d'hiver et balcons / pose de baies vitrées coulissantes avec rideaux thermiques



Jardins d'hiver et balcons / espace bio-climatique / économies d'énergie / extension du logement /





MAIL DE FONTENAY / 301 LOGEMENTS TRANSFORMÉS

## MAIL DE FONTENAY

COÛT DE LA TRANSFORMATION MINIMUM :  
50 À 60 000 € HT / LOGEMENT  
(CORRESPONDANT AU PROJET PROPOSÉ)

BUDGET DISPONIBLE AUJOURD'HUI : 15 000 € HT LOGEMENT

NE PERMET PAS DE FAIRE LA TRANSFORMATION ATTENDUE

RECHERCHE DU FINANCEMENT REPORTE LE PROJET DE TRANSFORMATION À LONGUE  
ÉCHÉANCE : 10 ANS  
ATTENTE ET DÉCEPTION DES HABITANTS

## UNE SITUATION POLITIQUE PARADOXALE

MR. CLAUDE BARTOLONE PRESIDENT DU CONSEIL GÉNÉRAL PRESENTE LE BUDGET DU DÉPARTEMENT EN DEFICIT.

DANS UNE SITUATION DE MANQUE DE LOGEMENTS EVIDENTE, AUTOUR DE PARIS, L'ANRU ET L'ETAT INCITENT LES COLLECTIVITÉS LOCALES À DÉMOLIR , À RECONSTRUIRE DES LOGEMENTS PAS MIEUX QUE CEUX QUI SONT DÉMOLIS, ENTRAINANT DES DÉPENSES TRÈS IMPORTANTES.

AU VU D'UN URBANISME AUSSI COÛTEUX, AUSSI INEFFICACE, AUSSI BANAL ET STANDARD POUR TOUTE LA COURONNE PARISIENNE, IL NOUS PARAÎT IMPORTANT DE REFLECHIR A UNE NOUVELLE FAÇON DE FAIRE L'URBANISME

# STRATÉGIE

CE CONSTAT NOUS A PORTÉ À CHERCHER UNE STRATÉGIE POUR CRÉER LES CONDITIONS D'UNE RÉALISATION DE LA TRANSFORMATION OPTIMALE DU MAIL DÈS MAINTENANT

LES ENJEUX :

- . FINANCER LA TRANSFORMATION DU MAIL  
À HAUTEUR DE 60 000 €HT/LOGEMENT
- . ENGAGER LA TRANSFORMATION TRÈS RAPIDEMENT
- . DISPOSER DE LOGEMENTS VIDES POUR DÉ-DENSIFIER LE MAIL ET POUVOIR RELOGER RAPIDEMENT DES FAMILLES DU MAIL

L'ANALYSE DE LA SITUATION SUR UN PÉRIMÈTRE PLUS LARGE,  
L'ANALYSE DES DONNÉES DE LA CONVENTION ANRU, FIGURANT DANS LE DOSSIER,  
NOUS AMÈNENT À TRAVAILLER SUR UNE **STRATÉGIE**  
**INTÉGRANT L'OPPORTUNITÉ DE LA DISPONIBILITÉ DE BALZAC, COMME L'OUTIL QUI PERMET**  
**DE RÉALISER À TRES COURT TERME LA TRANSFORMATION OPTIMALE DU MAIL DE FONTENAY**

## SITUATION - MAI 2010 / PROPOSITION

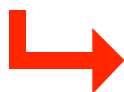
### MAIL DE FONTENAY

- 301 LOGEMENTS OCCUPÉS
- TRANSFORMATION SOUHAITÉE
- SUR-OCCUPATION : 1,7
- **4,5 M€ H.T\*** POUR REHABILITER 301 LOGEMENTS SOIT 15 000 € H.T/LOGEMENT



### IMMEUBLE BALZAC

- 286 LOGEMENTS VIDES
- DÉMOLITION PROGRAMMÉE EN 2010
- **28,6 M€ H.T\*** POUR :
  - DÉMOLIR 286 LOGEMENTS
  - RECONSTRUIRE SUR SITE 154 LOGEMENTS\*\*



**MUTUALISATION DU FINANCEMENT**  
**33,1 M€ H.T POUR 587 LOGEMENTS**  
SOIT : 56 400 € H.T/LOGEMENT

(\* source Convention de rénovation urbaine de la Courneuve du 27 février 2006 et avenant n°2 du 07 décembre 2007)

(\*\* 275 logements complémentaires reconstruits par l'office OPHLM93 hors site avec un budget complémentaire de 35 M€ HT)

## **PROPOSER UNE MIXITÉ D'OFFRE DE LOGEMENTS**

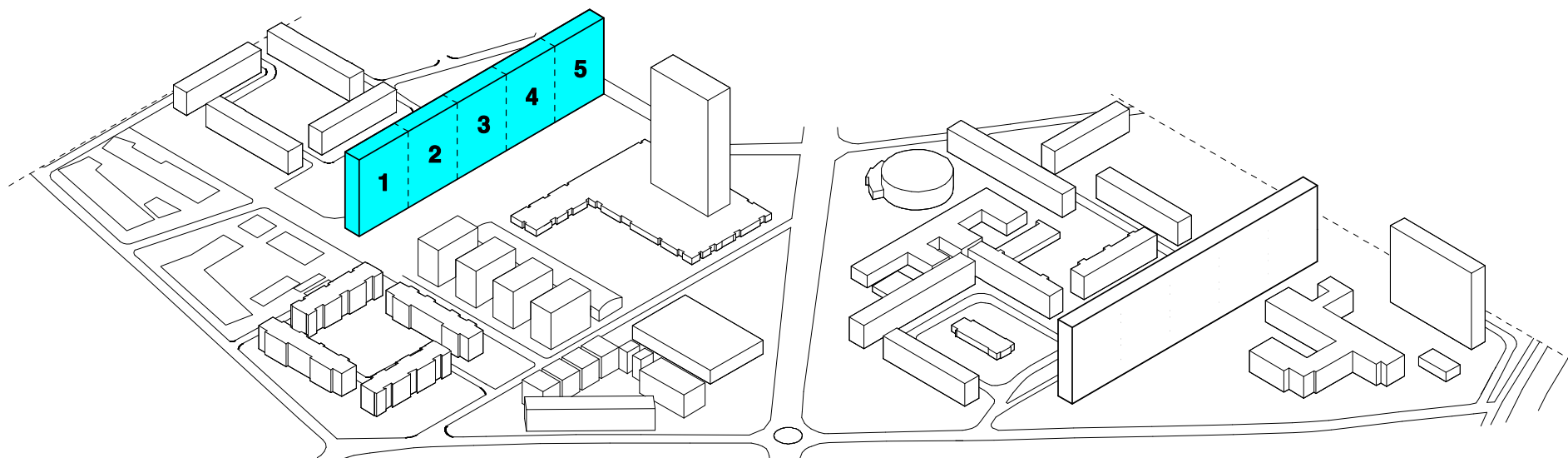
DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS PAR ENTITES  
EN PROPOSANT SOIT DE L'ACCESSION INDIVIDUELLE ET/OU DE LA LOCATION POUR DES  
FAMILLES N'AYANT PAS ACCES AU LOGEMENT SOCIAL  
(VENTE PAR ENTITÉ DE 60 LOGEMENTS A UN GESTIONNAIRE PRIVÉ)

## **VENTE D'UNE PARTIE DES LOGEMENTS A UN PRIX TRÈS ATTRACTIF, APRÈS RÉNOVATION**

**EX :**

**VENTE DE 120 LOGEMENTS À 1 500 €HT /M2 = 15 300 000 € HT**

## PHASE 1 / CONCERTATION-ETUDES (Septembre à Décembre 2010)



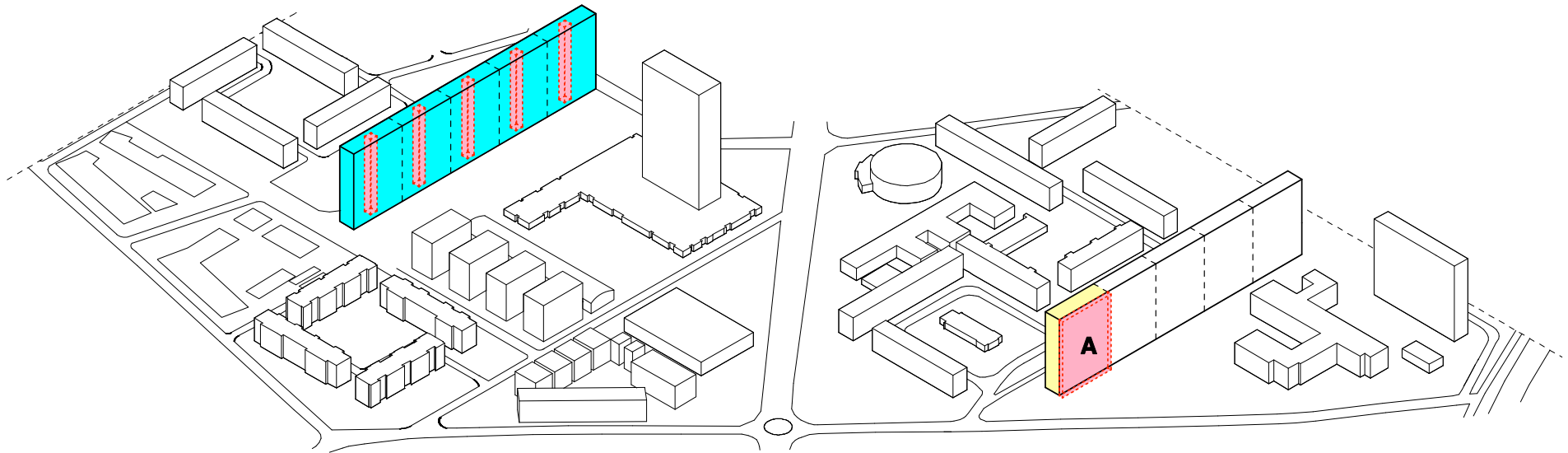
### MAIL DE FONTENAY

- Analyse enquête sociale détaillée réalisée par le bailleur
- Rencontre et concertation par entité (**1,2,3,4** et **5**) par la mise en place d'ateliers avec les locataires.
- Études techniques pour l'opération de métamorphose
- Mise au point de la méthodologie des 2 opérations combinées

### IMMEUBLE BALZAC

- Evacuation et sécurisation de l'immeuble
- Mise en place d'une clôture et d'un gardiennage

## PHASE 2 / T0 = DEBUT DES TRAVAUX (Février 2011)



### MAIL DE FONTENAY - TRAVAUX EN SITE OCCUPÉ

- Travaux des parties communes sur l'ensemble du mail : halls, ascenseurs, circulations verticales
- Suivi de la concertation
- Mise en place gardiennage (le gardien sera impliqué dans la concertation)

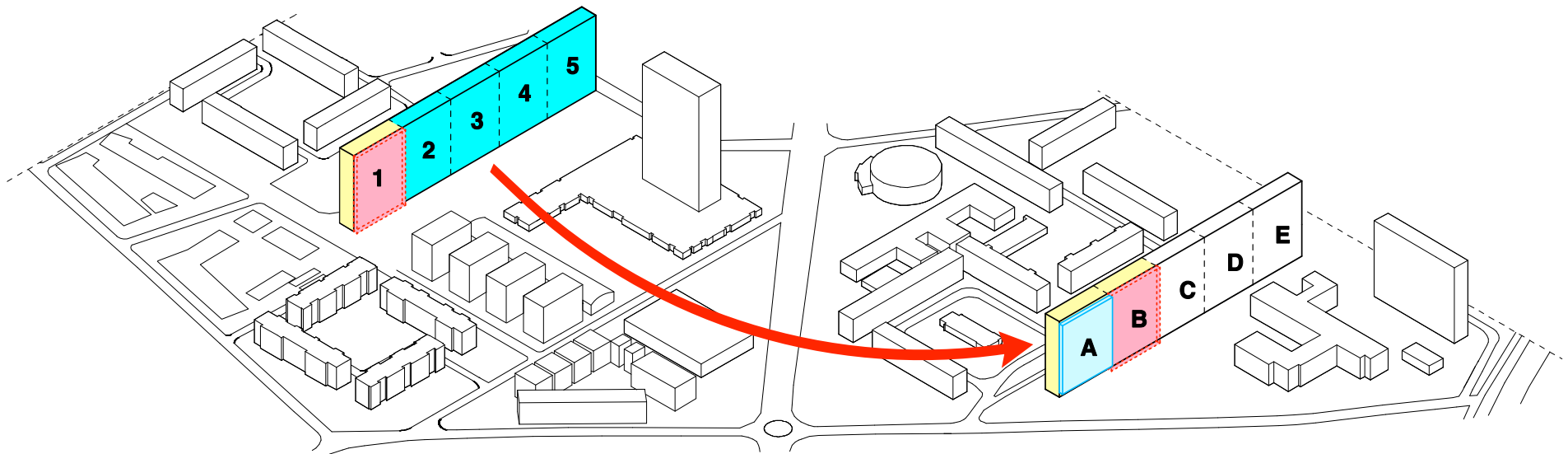
### BALZAC - TRAVAUX SUR IMMEUBLE VIDE

- Installation de chantier
- Installation jardins d'hiver et transformation de facade sur entité A.
- Travaux interieurs par tranches verticales



## PHASE 3 / T0 + 6 MOIS (Aout 2011) : LIVRAISON DE 60 LOGTS

> CONSIDERER L'IMMEUBLE BALZAC COMME UN OUTIL POUR DEDENSIFIER LE MAIL  
( RELOGEMENTS ET/OU UTILISATION DE LOGEMENTS RELAIS PROVISOIRE )



### MAIL DE FONTENAY - SITE OCCUPÉ

- Relogement de certains habitants du MAIL vers IMMEUBLE BALZAC suivant méthodologie définie en concertation (sur-occupation ou logement relais)
- Démarrage des transformations des logements (additions jardins d'hiver) sur entité **1** en site occupé

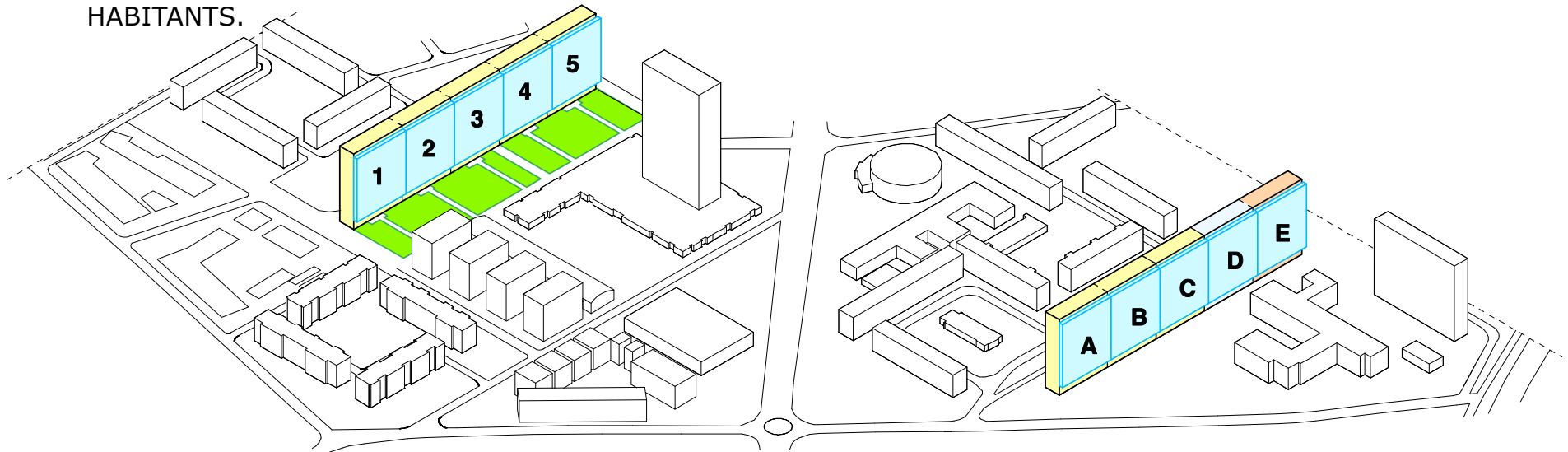
### IMMEUBLE BALZAC

- + 3 mois = transformation facade 60 logts entité **A**
- + 6 mois = livraison 60 logements entité **A**  
= transformation façades entite **B**

## PHASE 4 / 6 A 30 MOIS (Mars 2013) : UNE NOUVELLE OFFRE DE LOGEMENTS À LA COURNEUVE

L'UTILISATION DE L'IMMEUBLE BALZAC AURA PERMIS :

- LE MAINTIEN DES LOCATAIRES QUI LE SOUHAITENT DANS LE QUARTIER
- UN ÉLARGISSEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS À LA COURNEUVE
- UNE DÉDENSIFICATION DU MAIL DE FONTENAY POUR ASSURER DES CONDITIONS NORMALES D'HABITAT
- LA CRÉATION DE BEAUX LOGEMENTS AVEC DES SERVICES DE GARDIENNAGE ET UN JARDIN POUR LES HABITANTS.



### MAIL DE FONTENAY

- + 9 mois - livraison 60 logements entité **1**
- + 13 mois - livraison 60 logements entité **2**
- + 17 mois - livraison 60 logements entité **3**
- + 21 mois - livraison 60 logements entité **4**
- + 25 mois - livraison 60 logements entité **5**
- > **301 logements transformés** (+ 30 mois - livraison jardin)

### IMMEUBLE BALZAC

- + 9 mois - livraison 60 logements entité **B**
- + 12 mois - livraison 60 logements entité **C**
- + 15 mois - livraison 60 logements entité **D**
- + 18 mois - livraison 60 logements entité **E**
- > **286 logements transformés dont 50% vendus en gestion privée**

NOUS SOMMES DONC EN ATTENTE D'UNE DISCUSSION SUR NOTRE PROPOSITION ET SUR LA STRATÉGIE

A PARTIR DE LÀ, DANS DANS UNE SITUATION ÉCONOMIQUE ET QUANTITATIVE DE LOGEMENTS PLUS PERFORMANTE ET PLUS FACILE, NOUS POURRONS ENVISAGER DE FAÇON POSITIVE ET CONSTRUCTIVE LE PROCESSUS DE PARTICIPATION DES DIFFERENTS ACTEURS CONCERNES PAR LE PROJET

VILLE,  
OPH93,  
HABITANTS DU MAIL,  
HABITANTS DE LA COURNEUVE,  
ASSOCIATIONS,  
ANRU