



Suresnes Cité-Jardins : présentation de la 1^{ère} phase des projets de réhabilitation et restructuration

SOMMAIRE

- 01. INTRODUCTION GENERALE / ETAT DES LIEUX
- 02. LES PROJETS DE REHABILITATION EN MILIEU OCCUPE
 - *Les sites*
 - *Les intervenants*
 - *Objectifs des projets et programme prévisionnel de travaux*
 - *Planning prévisionnel et budget*
 - *Concertation locataires*
- 03. LES PROJETS DE RESTRUCTURATION EN MILIEU VIDE
 - *Les sites*
 - *Les intervenants*
 - *Relogement*
 - *Objectifs des projets et programme prévisionnel de travaux*
 - *Planning prévisionnel et budget*
- 04. CONCLUSION ET ECHANGES AVEC LES LOCATAIRES

01. INTRODUCTION GENERALE - ETAT DES LIEUX

Introduction - HISTORIQUE



- La Cité-Jardins de Suresnes, construite entre 1921 et 1956 par Alexandre Maistrasse et Julien Quoniam puis Félix Dumail



Introduction - HISTORIQUE



- **Site Patrimonial Remarquable en 2016.**
- **Label «Patrimoine d'intérêt régional» en 2018.**



Introduction - HISTORIQUE

- Entre 1985 et 1996, la Cité-Jardins a fait l'objet d'une réhabilitation d'envergure.
- Ces travaux ont permis, notamment, la création de salles de bains avec la restructuration du WC pour y intégrer un bac à douche et un lavabo dans chacun des logements.

Introduction - HISTORIQUE



- La Cité-Jardins totalise 2 726 logements propriété de Hauts-de-Seine Habitat sur un total de 3112

Introduction - HISTORIQUE



- La Cité-Jardins telle que voulue par Henri Sellier a été conçue pour accueillir une **diversité de population** dans un **habitat mixte**.
- Ce patrimoine présente aujourd'hui des **forces** sur lesquelles s'appuyer, mais aussi des **faiblesses** à traiter dans le cadre d'un projet d'ampleur pour lui redonner **une seconde vie pour le XXIème siècle**.

Introduction – CONSTAT

FORCES

Qualité de vie du quartier

Présence d'équipements et
commerces

Présence d'espaces verts

Qualité architecturale du bâti

FAIBLESSES

Surface de certains logements

Problèmes de ventilation et donc
d'humidité

Performances thermiques des bâtiments

Accessibilité de la plupart des
bâtiments

Lancement d'un projet de réhabilitation ambitieux et
adapté à chacune de ces problématiques

02.

- LES PROJETS DE REHABILITATION
EN MILIEU OCCUPE

LES PROJETS DE REHABILITATION EN MILIEU OCCUPE

- les sites concernés



Adresses des 32 logements:
 3, avenue Léon Bourgeois
 5, avenue Léon Bourgeois

Programme en cours d'études
 contraintes ABF



Programme en cours de
 finalisation
 Autorisation d'urbanisme
 obtenue en mars 2025



**Adresses des 113
 logements:**

1-3-5, square Concorde,
 2-4, square Concorde,
 5-9-13-17, rue Kellogg

HAUTS DE SEINE HABITAT –
Maîtrise d’ouvrage
Pôle Cadre de Vie –
Direction de la Réhabilitation



5 immeubles – réhabilitation en site occupé

GROUPE AIP

ARCHITECTURE & INGÉNIERIE RESPONSABLES

1-3-5, square Concorde,
2-4, square Concorde,
5-9-13-17, rue Kellogg
= **113 logements**

Les projets s'articulent autour de 3 objectifs principaux

:

Améliorer le confort des
logements
et des parties
communes

Améliorer les
performances
énergétiques des
bâtiments

Améliorer le
cadre de vie et
l'esthétique de la
résidence

1-3-5, square Concorde,
2-4, square Concorde,
5-9-13-17, rue Kellogg



L'ENVELOPPE EXTERIEURE

Ravalement avec isolation thermique par l'extérieur



LES PARTIES COMMUNES

Restructuration des halls (portes, encastrement des boîtes aux lettres et panneau d'affichage numérique)

Embellissements sols, murs et plafonds (remplacement de revêtements, peinture)
Réfection électrique complète

1-3-5, square Concorde,
2-4, square Concorde,
5-9-13-17, rue Kellogg



LES TRAVAUX DANS LES LOGEMENTS

Réfection des salles de bain et cuisine, sols, murs et plafonds (remplacement des revêtements, peinture)

Remplacement des appareils sanitaires

Remplacement des portes palières



CHAUFFAGE / EAU CHAUDE

Dépose des ballons individuels en logement

Installation de chaudières gaz à condensation dans la chaufferie collective pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire

LES PROJETS DE REHABILITATION EN MILIEU OCCUPE

- *Le programme prévisionnel*

*1-3-5, square Concorde,
2-4, square Concorde,
5-9-13-17, rue Kellogg*

Projet perspectives architecturales square Kellogg - Concorde



1-3-5, square Concorde,
2-4, square Concorde,
5-9-13-17, rue Kellogg



PRIX DE REVIENT TOTAL

Total de l'opération

5 800 000 € TDC

Soit par logement environ

50 000€/logement



PLANNING PREVISIONNEL

Autorisation d'Urbanisme:

février- mars 2025

Concertation locataires:

mai-juin 2025

Désignation entreprise:

T4 2025

Début des travaux:

2026 pour 18 mois

Principes généraux de l'augmentation de loyer

- Augmentation du loyer de base à 10% maximum et échelonnée sur deux ans (exemple : 5% d'augmentation la première année et 5% d'augmentation la deuxième année, après la réception des travaux.
- Cette augmentation est plafonnée en fonction du loyer **plafond applicable**

Niveau de loyer actuel de la résidence et perspectives d'évolution :

Sur les 113 logements de la résidence, les variations des loyers de base à terme pourraient se répartir de la manière suivante :

- *71 logements avec une variation potentielle entre 0 et 2,5 %*
- *5 logements avec une variation potentielle entre 2,5 et 5 %*
- *37 logements avec une variation potentielle entre 5 et 10 %*

Il s'agit d'une approche globale de la situation actuelle. Chaque locataire recevra un courrier simulant son augmentation individualisée de loyer.

FOCUS CONCERTATION LOCATAIRES

En présence d'un accord collectif avec une amicale de locataires

ACCORD COLLECTIF LOCAL AVEC L'AMICALE
Travaux et impact loyer général

COURRIER INDIVIDUALISE A CHAQUE LOCATAIRE
Impact sur le loyer personnalisé et information sur le projet

DELAJ DE 2 MOIS POUR EXPRIMER L'EVENTUEL DESACCORD AVEC LE PROJET

**Si +50% des locataires expriment leur refus
(par courrier recommandé)
le projet ne pourra pas se réaliser**

03.

LES PROJETS DE RESTRUCTURATION EN MILIEU VIDE

LES PROJETS DE RESTRUCTURATION EN MILIEU VIDE

- les sites concernés



Adresses des 676 logements:

- Tranche 1:

- 11, boulevard Aristide Briand ;
- 13, boulevard Aristide Briand ;
- 14, boulevard Aristide Briand ;

- Tranche 2:

- 16, avenue Alexandre Maistrasse ;
- 18, avenue Alexandre Maistrasse ;
- 20, avenue Alexandre Maistrasse ;

- Tranche 3:

- 15, boulevard Aristide Briand ;
- 16, boulevard Aristide Briand ;
- 18, boulevard Aristide Briand.
- 1, place Stalingrad ;
- 2, place Stalingrad ;

- Tranche 4:

- 1, boulevard Aristide Briand
- 2, rue Locarno ;
- 2, boulevard Aristide Briand
- 1, allée des Gros Buissons ;
- 3, boulevard Aristide Briand ;
- 4, boulevard Aristide Briand ;
- 5, boulevard Aristide Briand ;
- 6, boulevard Aristide Briand ;

- Tranche 5:

- 8,12 boulevard Aristide Briand /
- 1, 2, avenue Gustave Stresemann

LES INTERVENANTS DES PROJETS

HAUTS DE SEINE HABITAT –
Maîtrise d'ouvrage
Pôle Cadre de Vie –
Direction de la Réhabilitation



**Réhabilitation lourde vide de toute
occupation**



LES PROJETS DE RESTRUCTURATION EN MILIEU VIDE

- Les objectifs du projet



CONFORT ACCESSIBILITÉ

- Restructuration de l'ensemble des logements
- Réfection des halls et parties communes
- Locaux vélo / voitures enfants
- 100% Logements PMR
- Paliers accessibles par ascenseur



THERMIQUE

- Isolation thermique par l'intérieur
- Mise en place d'une VMC
- Mise en place d'installations collectives de chauffage et d'eau chaude



ENVIRONNEMENT

- Qualité architecturale préservée
- Matériaux non pétroliers
- Supprimer PVC -> Bois
- Diminution des sols imperméabilisés
- Création locaux à ordures ménagères et tri sélectif

BÂTIMENTS BASSE CONSOMMATION



Nécessité de réaliser les travaux en milieu vide de toute occupation

LES PROJETS DE RESTRUCTURATION EN MILIEU VIDE

- *planning prévisionnel*

EN FONCTION DU RELOGEMENT, DATE DE DEMARRAGE TRAVAUX

- Tranche 1:

11, boulevard Aristide Briand ;
13, boulevard Aristide Briand ;
14, boulevard Aristide Briand ;
16, boulevard Aristide Briand

96 logements

2026

- Tranche 2:

16, avenue Alexandre Maistrasse ;
18, avenue Alexandre Maistrasse ;
20, avenue Alexandre Maistrasse ;

75 logements

2028

- Tranche 3:

15, boulevard Aristide Briand ;
16, boulevard Aristide Briand ;
18, boulevard Aristide Briand.
1, 2, place Stalingrad ;

117 logements

2030

- Tranche 4:

1, 2, boulevard Aristide Briand
2, rue Locarno ;
1, allée des Gros Buissons ;
3, 4, 5, 6 boulevard Aristide Briand

235 logements

2032

- Tranche 5:

8,12 boulevard Aristide Briand /
1, 2, avenue Gustave Stresemann

235 logements

2034

Projet d'envergure
prévu sur près de
10 ans

Comment se passe le relogement ?

1^{ère} étape

Enquête sociale

2^{ème} étape



Co-
construction
d'une offre
adaptée aux
besoins du
locataire

3^{ème} étape

Attribution du
logement



4^{ème} étape



Signature
nouveau
bail

5^{ème} étape

Déménagement



Pour des propositions
personnalisées de logement

1-Les interlocuteurs :

- Le relogement est assuré par Hauts-de-Seine Habitat (direction de l'accompagnement social et solidaire) en lien avec les services de la Ville en priorité à la Cité jardins et à Suresnes



2-Le relogement et la prise en charge :

- Tous les locataires seront reçus sur rendez-vous à la Direction de Proximité par un chargé de relogement dédié.
- Des visites à domicile pourront être organisées pour les locataires en situation complexe (handicap, vieillissement...). Les personnes souhaitant décohabiter pourront exprimer leur souhait lors de l'entretien (jeunes adultes qui travaillent, séparation...)
- Les locataires seront accompagnés dès le premier entretien. La prise en charge du déménagement est prévue par l'Office ainsi que la mise sous cartons pour les personnes en situation de handicap ou d'isolement

3-Les moyens applicables :

- Le prix du loyer hors charge sera maintenu au m². Le service relogement proposera un logement compatible avec les possibilités financières et la composition familiale, de chaque ménage.
- Les propositions de logements seront toutes formalisées par écrit auprès du locataire



4-Après travaux, les habitants pourront solliciter un retour dans un immeuble rénové



L'ENVELOPPE EXTERIEURE

- Réfection de l'ensemble des éléments des façades et toitures
- Traitement des problématiques liées à l'humidité (bandeau béton, larmier manquant, joints briques creusés)
- Remplacement des fenêtres et des occultations





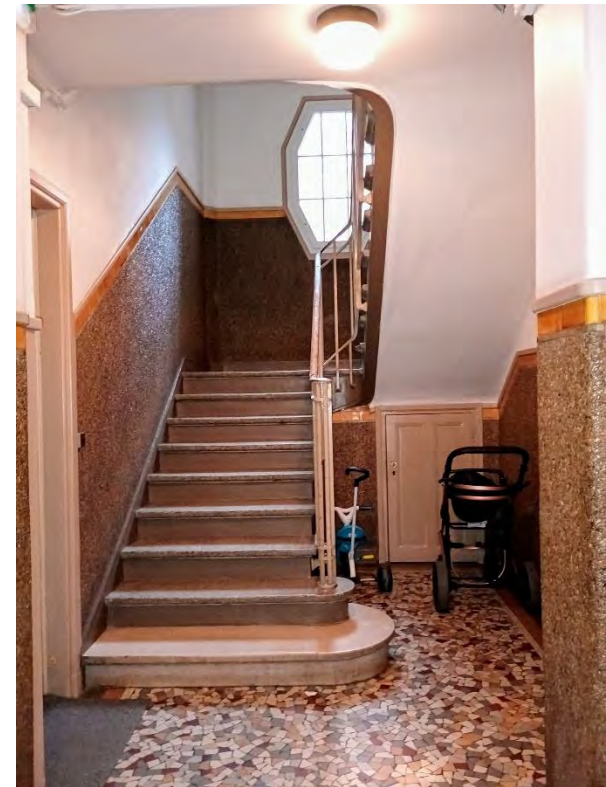
L'ENVELOPPE EXTERIEURE





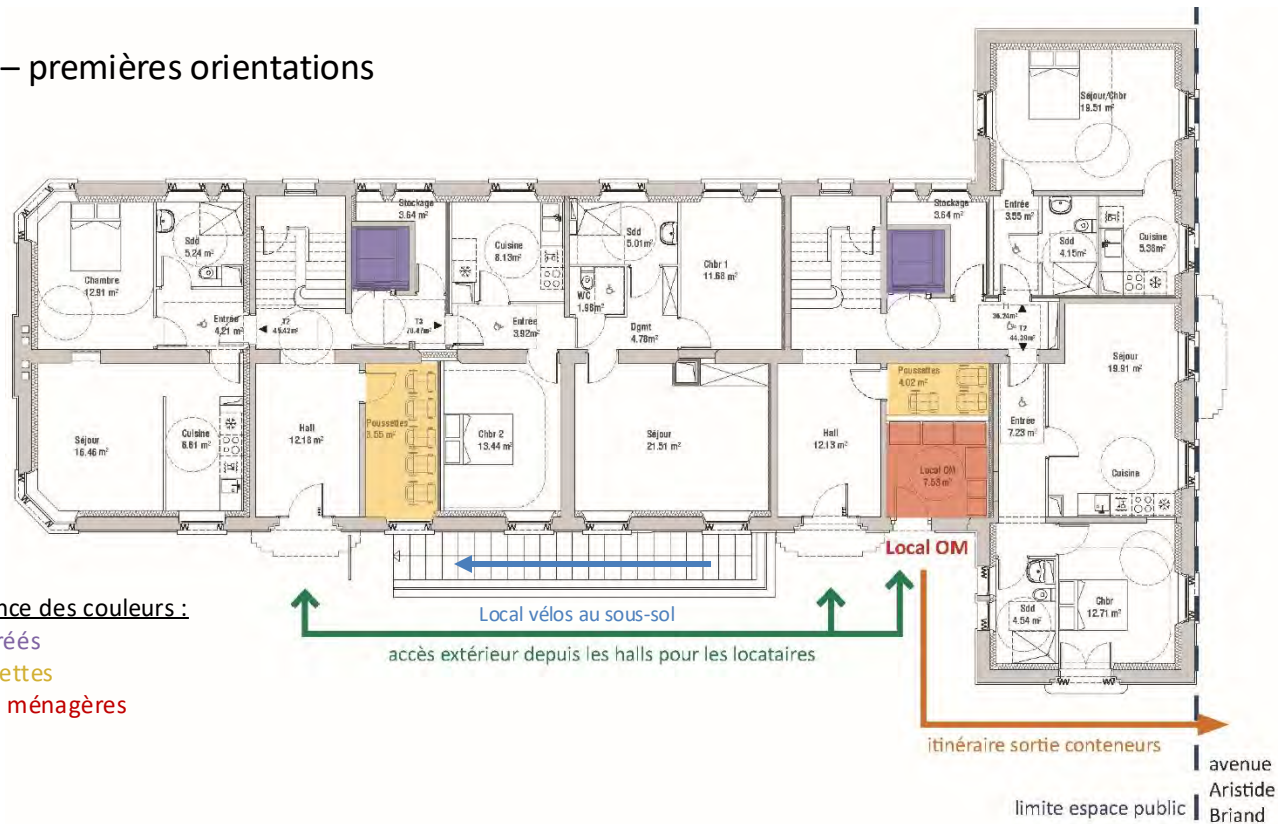
LES PARTIES COMMUNES

- Création d'un ascenseur dans chaque cage d'escalier à l'intérieur des bâtiments
- Création d'un local poubelles par bâtiment
- Création de locaux vélos et poussettes
- Réaménagement tout corps d'état



LES PARTIES COMMUNES

Plan RDC – premières orientations



Correspondance des couleurs :

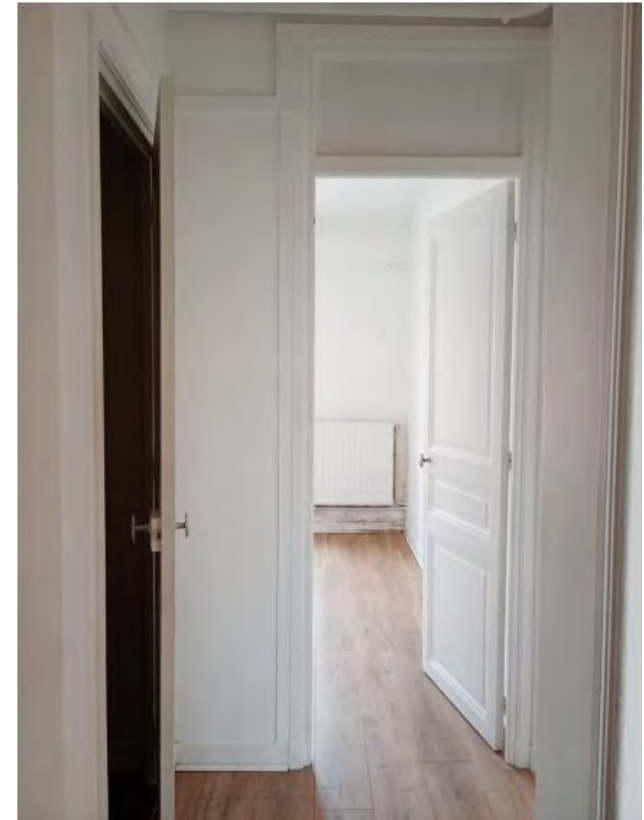
Ascenseurs créés

Locaux poussettes

Local ordures ménagères

LES LOGEMENTS ET EQUIPEMENTS

- Isolation thermique par l'intérieur
- Restructuration complète et agrandissement des logements, traversants
- Installation d'une VMC (ventilation) pour toutes les pièces humides, mise en place d'un système de chauffage et eau chaude sanitaire collectif, travaux tout corps d'état
- Amélioration de l'acoustique entre logements (verticalement et horizontalement) et avec les parties communes





LES LOGEMENTS

Plan Etage – premières orientations

Typologies :

- T1
- T2
- T3
- T4



Repérage des typologies projetées Etage courant



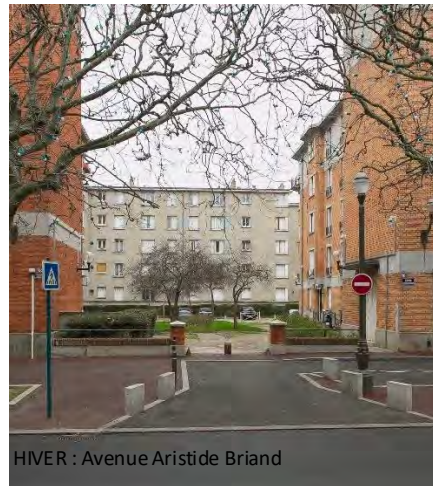
LES ESPACES EXTERIEURS

Réfection de l'ensemble des espaces extérieurs : retrouver les jardins

- Requalifier et végétaliser
- Développer la biodiversité
- Créer de nouveaux usages
- Sécuriser les accès voie pompier
- Désimperméabiliser les sols



Des nouveaux usages pour les résidents



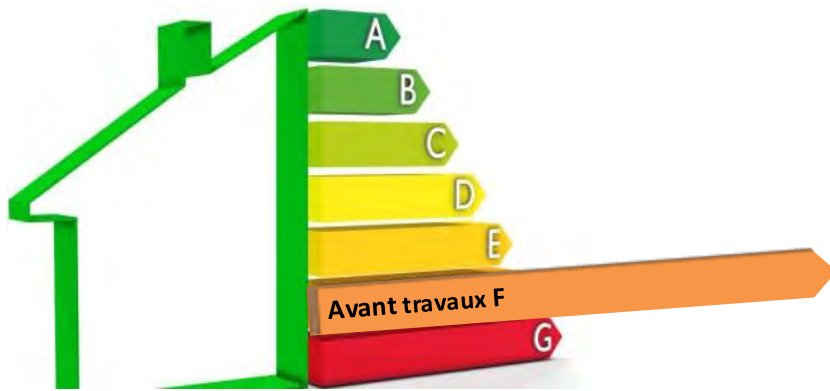
HIVER : Avenue Aristide Briand



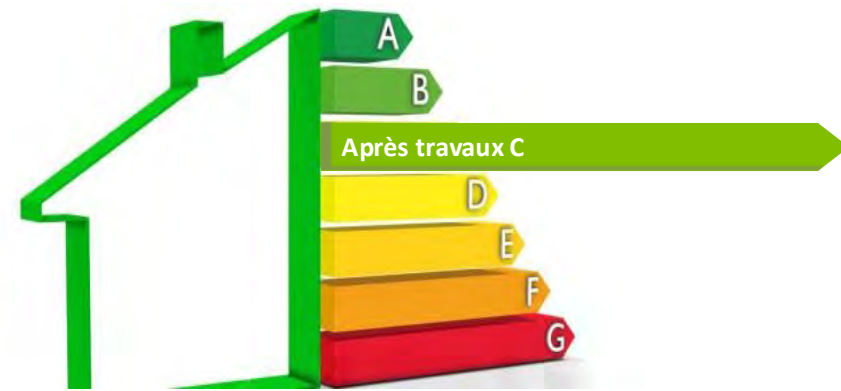
AUTOMNE : des couleurs pour le quartier



PRINTEMPS : plantation de l'entrée de la résidence avec beaucoup de fleurs



Avant travaux



Projection après travaux



PRIX DE REVIENT TOTAL

Total de l'opération

75 000 000 € TDC

Soit par logement environ

110 000€/logement



Opération cofinancée par le dispositif Quartier d'Avenir
Du conseil départemental des Hauts-de-Seine

04.

CONCLUSION ET ECHANGES AVEC LES LOCATAIRES

LES INTERVENANTS – AU QUOTIDIEN

Vos immeubles sont gérés par **HAUTS-DE-SEINE HABITAT** :

DIRECTION DE PROXIMITE de SURESNES

Directeur de Proximité: Kamal MARFOK

Responsable de l'antenne Cité-jardin: Youssef AMRI

MAITRISE D'OUVRAGE – DIRECTION DE LA REHABILITATION

Directrice générale adjointe: Hélène CHARRA-PONTILLO

Directeur: Habib AIT TIZGUI

Chargée d'opérations: Marianne LECHIGUERO

Merci pour votre écoute.
Nous sommes à votre disposition
pour répondre à vos questions