



vers une résidence
réhabilitée et partagée

**Compte-rendu
réunion publique**

Cher.e.s habitant.e.s,

Le 14 novembre 2023, ICF Habitat Atlantique a présenté aux locataires de la résidence Le Flandres le programme des travaux projetés sur ses 299 logements. Nous remercions les locataires présents. Pour ceux empêchés, nous vous prions de trouver, ci-après, les données essentielles du projet.

Au terme de la première phase de conception du projet, vous serez conviés à une seconde réunion, dès que les entreprises de travaux auront été retenues. La prochaine rencontre permettra de vous apporter toutes les informations pratiques pour que le chantier dans votre logement s'organise pour le mieux.

Nous restons à votre disposition pour vous apporter les précisions qui vous sembleraient utiles.

Cordialement.

Les équipes d'ICF Habitat Atlantique

Réhabilitation de l'immeuble « Flandres »

Réunion du 14 novembre 2023

Hôtel-de-Ville de Sotteville-lès-Rouen



1

Nos équipes ICF Habitat Atlantique Territoire Ouest

Direction du Développement et du Patrimoine



Joffrey BOUVIER
Directeur du
Développement et du
Patrimoine



Pascal THIERRY
Responsable
d'opérations



Jérôme LE DUC
Responsable de la
Gestion Locative

Agence

Normandie



Pierre LECOLIER
Directeur Territorial



Gwenaëli LE ROUX
Responsable
Technique d'Agence



Dalila MARTIN
Conseillère sociale



Christophe BOITEL
Adjoint au directeur
territorial



Claire SIMON
Responsable
territoriale



Ludivine SOUPRAYEN
Responsable de site



**Aurélie
SIMONKLEIN**
Gestionnaire
d'immeubles



Nadia FLAMANT
Gestionnaire
d'immeubles

2

Un immeuble à usage d'habitation

- Adresse : 1 à 7, Rue de Paris
- Désignation : **logements** à usage d'habitation & **bureaux** ICF Habitat Atlantique
- Années de construction : 1958 – 1959
- Année de réhabilitation : 1988 – 1989
- Nombre de logements : 299 appartements
 - 5 T1 Bis
 - 70 T2
 - 154 T3
 - 70 T4



Objectifs du projet de réhabilitation



**Améliorer votre
sécurité**



**Améliorer la
qualité de vos
logements**



**Entretenir et
revaloriser le
patrimoine**



**Assurer votre
confort**



**Faire baisser vos
consommations
d'énergie**

Programme de travaux sur le bâtiment et son enveloppe.

Recomposition Architecturale de l'immeuble.

Sécurité

- Recomposition générale du **rez-de-chaussée** du bâtiment,
- **Restructuration** de la partie d'immeuble « **Cage 01** »,
- Repositionnement des **bureaux ICF au centre** du bâtiment.

Sécurité & confort

- Sur la « **Cage 01** » **restructurée**, accueil d'un « **Habitat Inclusif** », avec offre de logements adaptés et le remplacement de l'ascenseur qui desservira tous les niveaux,
- **Rez-de-chaussée restructuré** pour une **transparence visuelle**, avec la **suppression des logements** de ce niveau, la **suppression des locaux O.M.**, la **création de locaux poussettes & vélos** et la présence de **locaux associatifs**.

Confort

- Amélioration de l'**Isolation Thermique Extérieure**
- Réfection complète de l'**étanchéité de la toiture-terrasse**.
- Remplacement des **fenêtres et des portes-fenêtres** et mise en place d'**occultations**.
- Travaux de **finitions sur les balcons**.



Programme de travaux sur les espaces communs

Sécurité

- **Halls d'entrées non traversants**,
- **Remplacement complet des portes de halls & interphonie**,
- **Contrôles d'accès** aux espaces communs,
- Pose de **portes métalliques** pour les **caves**.

Sécurité & confort

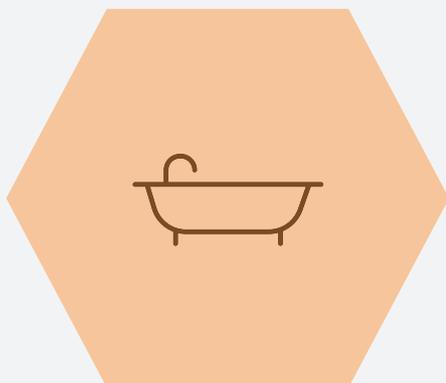
- **Réfection complète des halls** avec création d'un sas d'entrée thermique et acoustique.

Confort

- Réfection des **paliers d'étages**.
- **Condamnation des vide-ordures**.
- Réfection des **réseaux fluides**.
- Modernisation des **réseaux électriques**.
- **Peinture** des halls et des cages d'escaliers.



Programme de travaux dans les logements



Sécurité

- Réfection des **installations électriques**.

Sécurité & confort

- Remplacement des **portes palières**.

Confort

- Réfection des **salles de bains et WC** (*équipements & peinture*),
- Réfection des **cuisines** (*équipements & peinture*),
- Suppression du **radiateur** électrique de **la cuisine**,
- Amélioration **acoustique des logements**,
- Remplacement **menuiseries** extérieures,
- Fourniture et pose de **robinets thermostatiques** sur radiateurs,
- Réfection de la production d'**Eau Chaude Sanitaire**,
- Adaptation de la **ventilation**.

Chronologie du projet

2020

- **Diagnostics Thermique – Structure – Acoustique & enquête Locataires**
- Définition d'un **programme de travaux**
- **Passage en Comité décisionnel** ICF Habitat

2021

- Décision de traiter en urgence **les travaux sur les balcons**
- Désignation d'un **Maître d'Œuvre - Lancement des études pour le renforcement des balcons**.
- Désignation d'un Cabinet **A.M.O. pour la réhabilitation** de l'immeuble
- **Appel à candidature** des équipes pour la **réhabilitation** (décembre)

2022

- 1^{er} Jury : **Choix des 3 équipes candidates pour le projet de réhabilitation**
- **Diagnostic Sûreté**
- Désignation de **l'entreprise de travaux** pour renforcer les **balcons**
- Début **travaux de renforcement des balcons** (novembre)

2023

- Lancement **études « Habitat Inclusif »** - Réunion publique (avril)
- **Fin des travaux de renforcement** des balcons (juin)
- 2^{ème} Jury : Choix de **l'équipe lauréate** pour le **projet de réhabilitation** (juin)
- Lancement des **études de conception** (octobre)

Les partenaires du projet

Un maître d'Ouvrage :



Ses assistants



Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale « Ensemble »

Les collectivités :



Une équipe de Conception-réalisation :

Maîtrise d'Œuvre:



AKOUSTIK
INGENIERIE & CONSEILS

AMIEX

Entreprise générale:



DEMATHIEU
BARD

Un Contrôleur Technique :



Un Coordinateur Santé Sécurité :



9

Réhabilitation de l'immeuble « Flandres »
à SOTTEVILLE – LES – ROUEN (76)





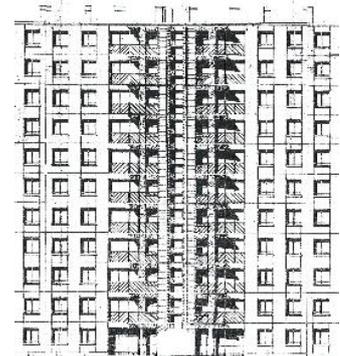
La Zone Verte une architecture novatrice de Marcel Lods issue de la reconstruction



DES CONTOURS ARCHITECTES – AKOUSTIK BET ACOUSTIQUE - BERIM BET TCE – AMIEX BET AMIANTE - DEMATHIEU ET BARD ENTREPRISE GENERALE



ETAT INITIAL EN 1959



ETA INITIAL EN 1959



ETAT APRES LA REHABILITATION DE 1989

DES CONTOURS ARCHITECTES – AKOUSTIK BET ACOUSTIQUE - BERIM BET TCE – AMIEX BET AMIANTE - DEMATHIEU ET BARD ENTREPRISE GENERALE



PARTI ARCHITECTURAL EN 6 ITEMS



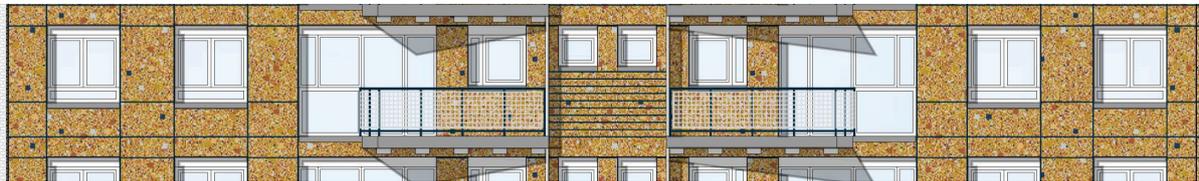
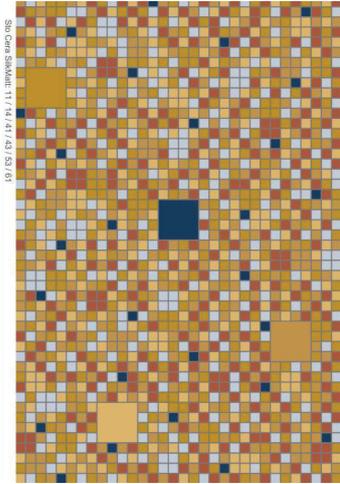
ITEM I Des façades « Caméléon »

Réhabilitation de l'immeuble « Flandres »
à SOTTEVILLE – LES – ROUEN (76)



PAREMENT D'ORIGINE:
BETON INCRUSTE DE GALET

UNE MOSAÏQUE DE CERAMIQUE
POUR EVOQUER LE PAREMENT D'ORIGINE



PROJET VUE SUR ETAGES

DES CONTOURS ARCHITECTES – AKOUSTIK BET ACOUSTIQUE - BERIM BET TCE – AMIEX BET AMIANTE - DEMATHIEU ET BARD ENTREPRISE GENERALE

Réhabilitation de l'immeuble « Flandres »
à SOTTEVILLE – LES – ROUEN (76)



Des façades identitaires sur les traces de Marcel Lods



EXTRAIT DE FACADE DE L'IMMEUBLE BOURGOGNE



EXTRAIT DE FACADE DE L'IMMEUBLE FLANDRES : PROJET

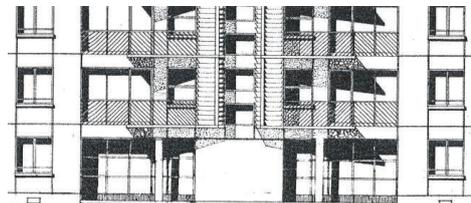
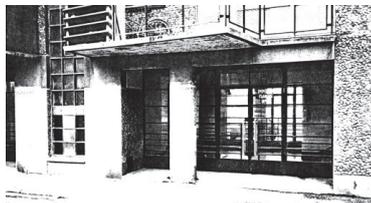
DES CONTOURS ARCHITECTES – AKOUSTIK BET ACOUSTIQUE - BERIM BET TCE – AMIEX BET AMIANTE - DEMATHIEU ET BARD ENTREPRISE GENERALE



Le socle



EXISTANT: PAREMENT DES IMMEUBLES DE LODS EN BETON INCRUSTE DE GALET



SOCLE D'ORIGINE DU FLANDRES



PROJETS : VUE SUR SOCLE

Parement existant nettoyé :
Béton incrusté de galet



ITEM II

Les nouveaux usages du rez de chaussée

Réhabilitation de l'immeuble « Flandres » à SOTTEVILLE – LES – ROUEN (76)



Des halls sobres, généreux et lumineux



MATERIAUX

DES CONTOURS ARCHITECTES – AKOUSTIK BET ACOUSTIQUE - BERIM BET TCE – AMIEX BET AMIANTE - DEMATHIEU ET BARD ENTREPRISE GENERALE

Réhabilitation de l'immeuble « Flandres » à SOTTEVILLE – LES – ROUEN (76)



Le bureau d'accueil central et les nouveaux locaux associatifs



LEGENDE

- Circulations verticales
- Locaux communs - Vélos
- Locaux communs - Poussettes
- Locaux associatifs
- Locaux partagés logts. inclusifs
- Loge
- Locaux ménage



DES CONTOURS ARCHITECTES – AKOUSTIK BET ACOUSTIQUE - BERIM BET TCE – AMIEX BET AMIANTE - DEMATHIEU ET BARD ENTREPRISE GENERALE



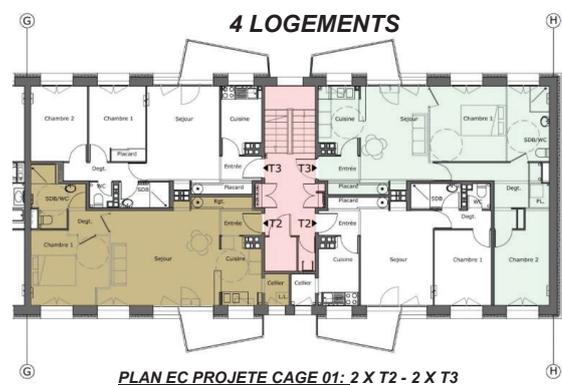
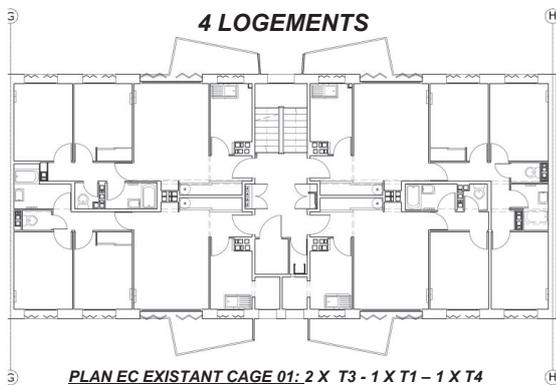
ITEM III

Recomposition de la cage 01

Accompagnement du vieillissement



Création de logements intergénérationnels : cage 01



T2 PMR (ANCIEN T3)



T3 PMR (ANCIEN T4)

Réhabilitation de l'immeuble « Flandres »
à SOTTEVILLE – LES – ROUEN (76)



Plan du rez de chaussée: zoom sur la cage 01



DES CONTOURS ARCHITECTES – AKOUSTIK BET ACOUSTIQUE - BERIM BET TCE – AMIEX BET AMIANTE - DEMATHIEU ET BARD ENTREPRISE GENERALE

23

Réhabilitation de l'immeuble « Flandres »
à SOTTEVILLE – LES – ROUEN (76)



ITEM IV
Embellissement des paliers d'étages

DES CONTOURS ARCHITECTES – AKOUSTIK BET ACOUSTIQUE - BERIM BET TCE – AMIEX BET AMIANTE - DEMATHIEU ET BARD ENTREPRISE GENERALE

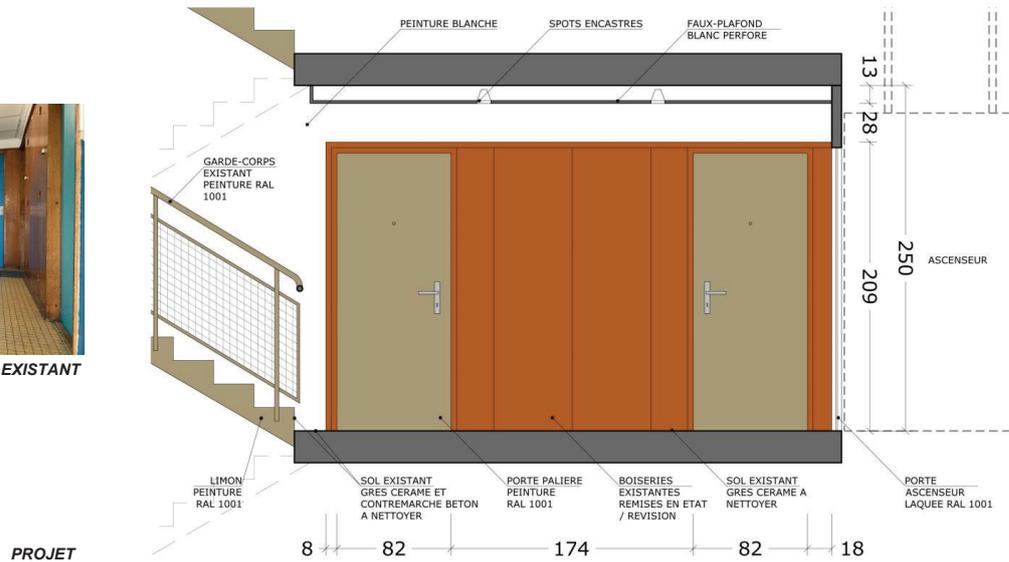
24



Des paliers d'étage boisés et chaleureux



EXISTANT



PROJET



ITEM V Des logements plus confortables

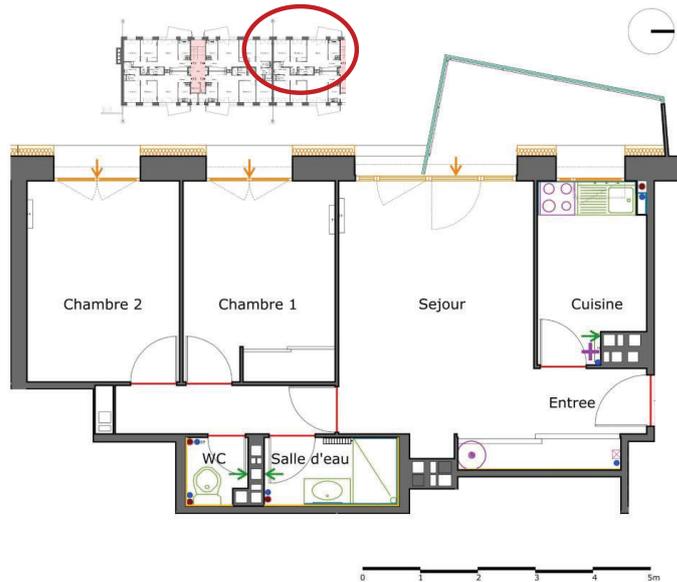
Réhabilitation de l'immeuble « Flandres » à SOTTEVILLE – LES – ROUEN (76)



Plans des étages courants: cage 02 à cage 07

LEGENDE :

- : Ajout isolant acoustique en fond de placard ; SdE ; WC
- : Pose d'une faïence au droit des équipements sanitaires
- : Remplacement des portes palières, détalonnage portes de distribution
- : Remplacement des installations électriques
- : Mise en place de nouvelles colonnes verticales
- : Colonnes EU, EV et EP conservées mais condamnées
- : Remplacement des équipements sanitaires (évier, lavabo, WC, baignoire / douche)
T1 à T3 : douche et T4 : baignoire
- : Pose d'un nouveau radiateur en cuisine
- : Remplacement des bouches d'extraction
- : Changement des MEX en PVC blanc avec bouche d'aération et VR ; pose d'un ITE avec doublage en céramique de mosaïque
- : Entrée d'air
- : Remplacement des garde-corps
- : Ballon ECS déposé
- : Comptage ECS



PLAN D'UN LOGEMENT TYPE (T3)

Murs Sols Plafonds :

- Remise en peinture SDB WC
- Remplacement de la faïence SDB et CUISINE

gardes-corps et capotage en nez de dalle

Réhabilitation de l'immeuble « Flandres » à SOTTEVILLE – LES – ROUEN (76)



Porte palière



Fenêtres et portes fenêtres avec volets roulants



Electricité



Ventilation



Wc et salle de bains: appareils sanitaires et finitions intérieures



Salle de bains: sèches serviettes

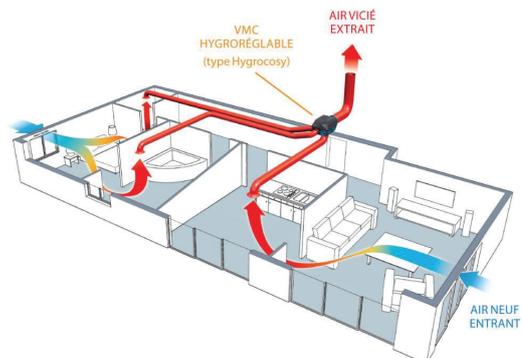


Cuisine: Plan de travail avec plaque de cuisson et évier



AMELIORATION ENERGETIQUE

- Ventilation mécanique (hygroréglable)
- Eau Chaude : remplacement des ballons électriques individuels par installation collective en chaufferie
- Réglage individuel des radiateurs existants par robinet thermostatique et remplacement du convecteur électrique de la cuisine
- Travaux d'isolation des façades et remplacement des fenêtres

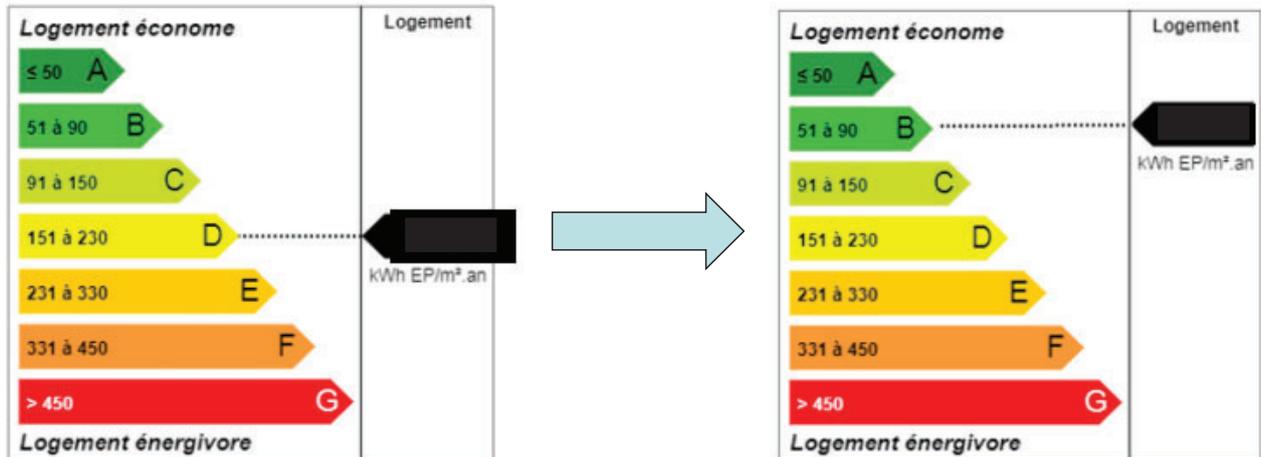




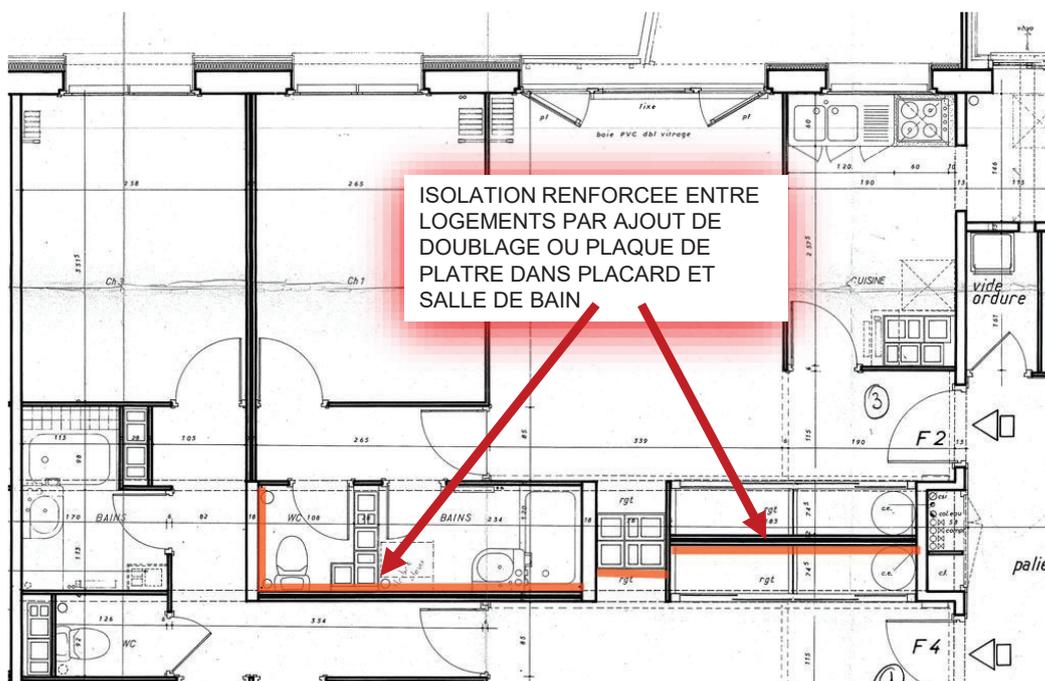
AMELIORATION ENERGETIQUE

AVANT

APRES



AMELIORATION ACOUSTIQUE





INTERVENTION EN SITE OCCUPE

Comment s'organise les travaux dans votre logement ?

- Novembre décembre 2023 Janvier 2024 :**
 - Réalisation par le groupement de la visite d'un échantillonnage de logement pour dresser un état des lieux.

- 1 à 2 mois avant les travaux :**
 - Rdv avec le référent locataire pour s'organiser avec vous pour la réalisation des travaux

- Durée des travaux dans votre logement : entre 3 semaines et 1 mois :**



DISPOSITIONS PRISES POUR LE TRAITEMENT DE L'AMIANTE

- REALISATION DE DIAGNOSTICS LES PROCHAINS MOIS PAR ICF DANS CHAQUE LOGEMENT POUR BIEN REPERER LA LOCALISATION PRECISE.**

- TOUTES LES PRECAUTIONS SERONT PRISES LORS DE LA REALISATION DES TRAVAUX**



PLANNING PREVISIONNEL DES TRAVAUX

❑ **DEMARRAGE DES TRAVAUX : Automne 2024**

❑ **DUREE DES TRAVAUX : 18 mois**

Planning global du projet

Nom de tâche	Durée	PLANNING GLOBAL																											
		M-7	M-6	M-5	M-4	M-3	M-2	M-1	M1	M2	M3	M4	M5	M6	M7	M8	M9	M10	M11	M12	M13	M14	M15	M16	M17	M18	M19		
Réhabilitation de 299 logements - SOTTEVILLE	548 J	[Red bar spanning from M-7 to M18]																											
Phase conception	145 J	[Green bar spanning from M-7 to M1]																											
Phase travaux	403 J	[Orange bar spanning from M-4 to M18]																											
Préparation du chantier	65 J	[Yellow bar spanning from M-3 to M1]																											
Travaux enveloppe	344 J	[Blue bar spanning from M-1 to M18]																											
Travaux intérieurs	310 J	[Green bar spanning from M1 to M18]																											

DES CONTOURS ARCHITECTES – AKOUSTIK BET ACOUSTIQUE - BERIM BET TCE – AMIEX BET AMIANTE - DEMATHIEU ET BARD ENTREPRISE GENERALE

35

réciprocité
La ville partagée



« **HABITAT INCLUSIF** »
Immeuble « Flandres » – Sotteville-lès-
Rouen
ICF Habitat Atlantique

14 novembre 2023

QU'EST-CE QUE L'HABITAT INCLUSIF?

L'habitat inclusif:
Un dispositif récent issu de plusieurs constats

- Le vieillissement de la population, avec un allongement de l'espérance de vie.
- Une augmentation du sentiment de solitude en France (qui touche toute les générations).
- Des solutions d'habitats pour les séniors pas toujours adaptées, ne répondant pas à leurs besoins et souvent très coûteuses.

Le vieillissement en chiffres

Espérance de vie



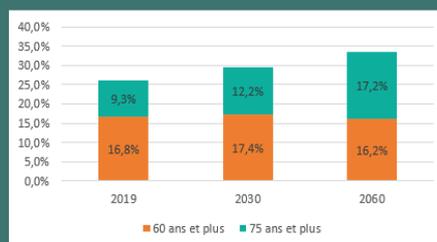
79,4 ans en 2019

86 ans en 2060



85,3 ans en 2019

91,1 ans en 2060



La majorité des personnes de plus de 60 ans vieillissent en bonne santé
8% des + de 60 ans bénéficient de l'APA
1/5 à partir de 85 ans



¼ des plus de 75 ans touchés par la solitude et l'isolement

QU'EST-CE QUE L'HABITAT INCLUSIF?

L'habitat inclusif: un mode « d'habiter » alternatif dédié aux séniors et personnes en situation de handicaps

- C'est un type d'habitat qui permet aux séniors de plus de 65 ans et aux personnes en situation de handicaps de conserver l'environnement d'un «chez soi» tout en bénéficiant d'espaces partagés, accompagnés.
 - Ces personnes vivent de manière **indépendante dans leur logement individuel**, qui constitue leur résidence principale mais bénéficient aussi d'espaces de vies partagés.
 - **L'espace partagé est accompagné par un animateur**. Son rôle: veiller sur les fragilités, soutenir l'autonomie des résidents, impulser une solidarité de voisinage, mettre en place de temps de convivialité, des activités (sportives, ludiques, culturelles) adaptées aux bénéficiaires.
- L'objectif est de **favoriser le vivre-ensemble** pour limiter le risque d'isolement de publics fragiles.

Le projet de vie sociale et partagé

Le dispositif s'appuie sur la participation des habitants sous la forme d'un **projet de vie sociale et partagé**. C'est l'animateur qui accompagne les habitants dans la conception de ce projet, qui se formalise dans une **charte**.

POURQUOI UN PROJET D'HABITAT INCLUSIF AU « FLANDRE » ?



Répondre à un besoin des seniors vivant au « Flandres »

- 41 locataires ont plus de 65 ans
- 16 locataires ont plus de 80 ans.



Mettre en valeur la mixité intergénérationnelle du « Flandres »

- 53% de personnes seules, 27% de familles monoparentales
- 164 enfants vivant au « Flandres »



Une ouverture sur l'extérieur bénéfique à tous

- Créer davantage de liens avec l'extérieur
- Redonner à l'ensemble immobilier une image positive



41

Coût de l'opération de réhabilitation

Coûts total de l'opération de rénovation :



17 940 000 €



60 000 € ttc / logement

Fonds propres :



Subventions :



Emprunts :



Les travaux de rénovation de votre résidence n'auront pas d'incidence sur le prix du loyer.