



## Contacts

Roland Tirruel - CITALLIOS  
Directeur de projets  
r.tirruel@citallios.fr

Nolwen Bernard - Ville de Suresnes  
Service Commerce et Artisanat  
nbernard@ville-suresnes.fr



SEPTEMBRE 2018



**EXEMPLARITÉS  
POUR UN PROJET  
COMPLEXE**

**suresnes**  
tout un état d'esprit



Septembre 2018 - Réalisation : Box Conseil - Interviews : Alain Van Coppenolle - Photos : CITALLIOS, ville de Suresnes, MUS Suresnes, Nicolas Leser, Eiffage Construction.



# POUR UNE RESTRUCTURATION EXEMPLAIRE DE L'ÎLOT ÉMILE-DUCLAUX



**CHRISTIAN DUPUY**

Maire de Suresnes

Vice-président  
du Conseil  
départemental  
Hauts-de-Seine

Président  
du Conseil  
Hauts-de-Seine  
Habitat

**C'**est avec fierté que nous avons lancé à Suresnes ce nouveau programme baptisé « Îlot Émile-Duclaux », vertueux à bien des égards. Il offre une parfaite illustration de l'identité

urbaine de Suresnes caractérisée tout à la fois par une mixité d'usage du territoire, une mixité sociale, un esprit solidaire et un attachement au développement durable.

Par sa forte vocation sociale d'abord, puisqu'il prévoit, outre **des logements sociaux, une pension de famille**, structure originale qui permet de reconstruire ceux qui ont été particulièrement éprouvés par la vie dans un environnement chaleureux et humain.

Quoique réalisé dans un espace très contraint, cet aménagement s'inscrit ensuite dans une perspective de **réduction des consommations énergétiques** avec la volonté d'atteindre

un niveau supérieur à la norme RT 2012.

Grâce à une attention particulière de la Ville de Suresnes, l'îlot est devenu un lieu précieux de **patrimoine architectural reconnu**, qui, si bien entretenu, pourrait offrir un emploi très intéressant. **Nous ne choisissons pas de laisser une place aux métiers de bouche devant une**

**galerie d'artisanat** afin de répondre au besoin des artisans de trouver des locaux de petites surfaces proches de la capitale.

**à plusieurs égards des engagements durables que nous nous sommes fixés pour mettre en œuvre chacune de nos réalisations urbaines.**

nombreuses entreprises de toutes tailles lui ont également permis de renforcer son attractivité et son dynamisme.

**Nous avons entamé il y a plus de vingt ans un long processus d'acquisitions foncières et de relogement avec le souci d'améliorer les conditions de vie des anciens habitants parfois fragilisés, logés dans cet îlot insalubre et dégradé.** Ce travail complexe, porté par une volonté politique constante, a permis en 2015 le démarrage des travaux de requalification de l'îlot Duclaux en partenariat avec la société immobilière PERL et la société d'aménagement SEM 92, devenue CITALLIOS.

Enfin, ce programme permettra de créer un cheminement piétonnier entre le carrefour de la rue de Verdun et de la rue Emile-Duclaux et la rue Rouget de Lisle en empruntant la galerie artisanale et en traversant un jardin paysager.

Après ces longues années d'attente, je suis donc particulièrement fier de partager avec vous la sortie de terre de ce séduisant projet.

## L'HISTOIRE D'UN LIEU

**L**e 7, rue Émile-Duclaux a été construit en 1903 pour loger les familles d'ouvriers qui travaillaient dans les nombreuses usines au bord de la Seine et aux alentours.

Propriété d'un bailleur unique jusqu'en 1960, cet ensemble de logements a ensuite connu de multiples propriétaires. La dissolution de la responsabilité de l'entretien vers des copropriétaires, modestes pour la plupart, n'a finalement fait qu'accroître sa dégradation.

L'îlot Émile-Duclaux concentrait des difficultés de tous ordres : cas de saturnisme, sur-occupation, délabrement avancé des parties communes ou privatives, arriérés de charges de copropriété conséquents...

Situé au cœur d'un quartier qui a connu une importante mutation urbaine par la réalisation de nombreux projets immobiliers mixtes d'activités ou de logements, le secteur Émile-Duclaux hier encore en grande vétusté a connu une longue phase de relogements avant que les travaux ne démarrent.



L'angle de la rue de Neuilly (rebaptisée rue Émile-Duclaux) et de la rue de Verdun au début du XX<sup>ème</sup> siècle.



2006.2.70 : © A.W.L. - éditeur M.M.S Suresnes



**Cécile Guillou** est élue de la ville de Suresnes déléguée, entre autres missions, à la **cohésion sociale et au développement durable**. À ce titre, elle a suivi l'aventure du programme Duclaux dès ses débuts.



### POURQUOI UNE RÉHABILITATION PLUTÔT QU'UNE RÉNOVATION ?

**E**n vérité, on travaille sur ce projet depuis une vingtaine d'années : ça a été une entreprise de longue haleine. Pour bien comprendre, il faut faire un peu d'histoire... Au début du 20<sup>ème</sup> siècle une petite résidence ouvrière est construite : c'est l'îlot Duclaux. Au fil du temps, elle périclète et elle finit par se trouver dans un état de délabrement très avancé... Donc, au début des années 1990, on se retrouve avec une copropriété en grande difficulté. **La mairie décide de se saisir du dossier et s'implique fortement pour trouver une solution.** Mais ça s'avère très compliqué : il est difficile de lancer un programme de rénovation vu l'état de l'ensemble et la dispersion des propriétaires. Décision est prise de reloger tous les occupants, puis de repartir de zéro. Mais attention : tout a été fait à dans les formes. Avec l'aide de CITALLIOS, on a pris le temps nécessaire pour reloger tout le monde... Ce qui représente quand même plus de 70 ménages. Aux locataires, on a proposé des locations dans les logements sociaux de la Ville. Quant à certains propriétaires, leurs biens étaient trop petits pour qu'ils puissent en acheter de nouveaux après les avoir vendus ; la Ville a donc spécialement acheté et rénové un immeuble, dans lequel elle les a installés.

« Reloger les occupants et propriétaires des immeubles insalubres de l'îlot Duclaux s'est révélé être un travail de longue haleine. Il y avait beaucoup d'habitants en situation de précarité, des propriétaires partis et difficiles à joindre,

des indivisions... **Mais avec les services de la Ville, nous avons réussi à mener à bien tous les relogements. Et chacun en est sorti grandit ! »**

**Roland Tirruel** - Directeur de projets - CITALLIOS



# LE CHANTIER EN IMAGES

## Mars 2017



## Mai 2017



Élévation du plancher

## Juillet 2017



## Avril 2017



Réseau en dallage du parking



EIFFAGE CONSTRUCTION



Façade rue Emile Duclaux



Façade rue Rouget de l'Isle

## Sept. 2017





# Janvier 2018



Mise en place des réseaux (partie jardin)

# Février 2018



Future terrasse végétalisée



# Mars 2018



# Mai 2018



Entrée de la galerie artisanale d'art



Verrière en cours de construction



Galerie artisanale d'art.



Réalisation du cheminement en pierre bleu du Hainaut



# L'EXEMPLARITÉ D'UN QUARTIER RÉUSSI

## Juin 2018





# L'EXEMPLARITÉ D'UN PROGRAMME DE SOUTIEN À L'ARTISANAT D'ART

Dès 2014, Jean-Louis Testud, adjoint au maire délégué au commerce et à l'artisanat a commencé à travailler sur le projet de la galerie La Verrière, de concert avec Valérie Bethouart-Dolique, conseillère municipale. Il fait aujourd'hui un premier bilan sur ce lieu dédié à l'artisanat d'art.



## QUEL EST LE CONCEPT DE LA GALERIE ARTISANALE ?

La municipalité de Suresnes a souhaité la création d'une galerie des métiers d'art sur le territoire communal, ceci afin d'accueillir des créateurs et de mettre à l'honneur leurs savoir-faire ainsi que les métiers de notre patrimoine.

## COMMENT AVEZ-VOUS CHOISI LES ARTISANS ?

En premier lieu, nous avons publié un appel à candidatures précisant clairement les attentes, les critères et les conditions pour intégrer la galerie. Pour juger de la qualité des candidats, nous avons constitué un jury de personnalités hautement qualifiées en provenance de divers horizons : le Musée National de la Céramique de Sèvres, l'École Nationale Supérieure des Arts Décoratifs, la fondation Bettencourt-Schueller, l'Institut National des Métiers d'Art, les Ateliers d'Art de France, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat, Hermès, Luxsense...



## COMBIEN DE CANDIDATURES AVEZ-VOUS REÇUES ?

Une trentaine... La plupart des candidats se lançaient dans leur activité, nouvellement diplômés, avec le soutien de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat. Les dossiers étaient tous de qualité. On a ressenti un véritable enthousiasme, une passion chez chacun...

## MAIS IL A FALLU FAIRE DES CHOIX...

En effet, mais nous sommes satisfaits de la diversité des savoir-faire retenus. Nous avons des profils aussi variés qu'un créateur de luminaires, une créatrice de bijoux, une restauratrice de tableaux, une céramiste, deux ébénistes fraîchement diplômés de l'école Boule... Et bien d'autres !

## COMMENT LES ARTISANS SONT-ILS INSTALLÉS ?

Nous proposons 14 locaux dont les surfaces varient de 25 à 170 m<sup>2</sup>. Nous avons créé une cohérence esthétique pour l'ensemble de la galerie, aussi bien au niveau de son passage piéton qu'au sein des ateliers-boutiques des artisans. Nous nous sommes occupés des travaux d'aménagement ; cependant les artisans ont pu choisir leurs éléments de décoration parmi une liste de matériaux prédéfinie. Chaque atelier possède une vitrine permettant aux passants de les observer en pleine création et un plafond brut peint en noir avec des rails pour les éclairages... Après, bien sûr, chaque locataire est libre de s'installer à sa convenance avec ses outils et son matériel.

## RÉALISER CES TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT EST AUSSI UNE FAÇON DE LES AIDER DANS LEUR INSTALLATION ?

Tout à fait. C'est un investissement qu'ils n'ont pas à leur charge, cela facilite le démarrage de leur métier... qui nécessite déjà un budget conséquent. À ce sujet, nous avons calculé précisément le

**budget de fonctionnement de la galerie afin de pouvoir modérer les loyers.**

## ILS SONT BIEN ACCUEILLIS...

Les candidats retenus sont ravis de venir travailler dans La Verrière. Ils se sont déjà rencontrés et souhaitent créer des animations qui permettront de faire découvrir leurs activités au public.

La galerie sera un lieu vivant et accessible, avec une dimension pédagogique. Et nous espérons que cette vitrine extraordinaire, qui met en lumière les métiers manuels répertoriés dans la liste des métiers d'art, suscitera des vocations.

Durant trois ans, Valérie Béthouart-Dolique a travaillé d'arrache-pied sur le dossier de la galerie artisanale et de ses futurs occupants. Conseillère municipale déléguée aux métiers d'art, elle nous explique en quoi ce projet la passionne...



## QUELLE EST L'AMBITION DE LA GALERIE ARTISANALE ?

Devenir une référence, voire un exemple en Île-de-France et ainsi contribuer au rayonnement des métiers d'art. Chaque métier d'art est un savoir-faire unique mis en œuvre par un passionné qui façonne, restaure, ou imagine des pièces d'exception à la croisée du beau et de l'utile. Nous voulons que ces savoir-faire perdurent. Et que demain, ébénistes, tapissiers, plumassiers, luthiers, costumiers de théâtre, chaumiers, gantiers... continuent de nous ravir par la beauté de leurs créations.

## DES MÉTIERS QUI GAGNENT À ÊTRE MIEUX CONNUS ?

Oui, d'autant qu'ils ont un vrai poids économique. Au niveau national, ils représentent 281 activités différentes, plus de 38 000 entreprises, et un chiffre d'affaires d'environ 8 milliards d'euros. L'Île de France à elle seule héberge 20% de ces entreprises... Ce qui s'explique en grande partie par l'histoire : notre région est le creuset historique des métiers d'art.



## POURQUOI AVOIR CRÉÉ UNE GALERIE ARTISANALE ?

« La chambre des métiers et de l'artisanat des Hauts-de-Seine a mis en évidence la grande difficulté des artisans et spécialement des artisans d'art à trouver des locaux de petites

surfaces dans le département. Or, à Suresnes, on tient absolument à conserver ce pan important de notre patrimoine. Cette galerie est arrivée à point nommé pour apporter une solution. »

Cécile Guillou





**D**e la finance d'entreprise dans une société de luxe à la céramique, il y a un grand pas... qu'Audrey Jezic n'a pas hésité à franchir. Interview d'une passionnée qui a décidé d'entreprendre une reconversion professionnelle en accord avec ses centres d'intérêts.

#### LA CÉRAMIQUE, UNE PASSION ?

Oui, absolument... C'est une discipline qui m'attire depuis des années. Après avoir mûrement réfléchi, j'ai

décidé de tout chambouler et de **faire de cette passion mon métier**. Mais attention : en faisant les choses très sérieusement.

#### COMMENT ?

Tout d'abord en suivant une formation en CAP de tourneur céramique. Mon diplôme en poche en juin, je me suis lancée dans ma nouvelle activité... et en octobre, me voilà dans la galerie artisanale !

*« La galerie artisanale est le parfait symbole de la politique de la Ville vis-à-vis de l'artisanat. Les espaces réservés aux artisans sont fonctionnels et esthétiques. Ils sont ouverts sur les passants. Enfin, la mairie a eu à cœur de diversifier les métiers représentés, afin de proposer une palette riche et diversifiée de savoir-faire. »*

**Roland Tirruel**

#### VOUS AVEZ DÉPOSÉ UN DOSSIER DE CANDIDATURE À LA MAIRIE ?

Oui, en fait j'ai commencé par les appeler, parce que ma situation n'était pas très «classique». Je n'étais pas encore une céramiste en activité. **Ils ont su m'écouter et même m'encourager à avancer**. Alors j'ai rempli mon dossier avec un business plan, une lettre de motivation, des exemples de mes travaux... Et j'ai été sélectionnée !

#### À QUOI RESSEMBLE VOTRE LOCAL ?

C'est un local de près de 40 m<sup>2</sup>, idéalement placé au cœur de la galerie, à côté du patio. C'est idéal pour installer un atelier boutique : dans la vitrine, j'expose mes réalisations ; et dans mon atelier équipé d'un tour et d'un four, je crée et je reçois les clients. Je vais aussi **proposer des cours collectifs**, avec des petits groupes de 5 à 8 personnes.

#### PLUTÔT SATISFAITE, ALORS ?

Oui, c'est fantastique que la Ville ait monté cette galerie artisanale. Pendant mes recherches de locaux, j'avais malheureusement constaté que ce type de lieu était quasi inexistant dans l'ouest de la région parisienne. **C'est bien que la Mairie ait initié et se soit investie dans ce projet**. En plus, j'ai beaucoup aimé qu'elle me donne ma chance.

#### C'EST IMPORTANT, D'ÊTRE AVEC D'AUTRES ARTISANS ?

Oui, très important : ça va être bon pour la créativité, l'émulation... On va **échanger, se nourrir les uns les autres de nos idées et de nos différences, et même de nos complémentarités**. En plus, concentrer plusieurs artisans en un même lieu impulse forcément une dynamique intéressante : les gens vont être attirés par la différence et la richesse des créations. Vraiment, ce projet m'a emballée dès le début. Tous ces artisans, toute cette lumière qui entre dans la galerie, le restaurant... On devrait voir passer du monde !



#### LES ARTISANS D'ART DE LA GALERIE

- > Bijouterie
- > Céramique
- > Design
- > Ébénisterie
- > Fabrication de luminaire
- > Restauration d'Art
- > Tapissier d'ameublement
- > Textile d'ameublement

**HORAIRES**  
En attente

GALLERIE D'ARTISANAT

GALLERIE D'ARTISANAT



# L'EXEMPLARITÉ D'UNE FORTE IDENTITÉ ARCHITECTURALE

**C**laude-Yves Mazerand a piloté la conception du programme de deux cabinets d'architectes : **Gera Architectes** et **Fragments Architectures**. Présent dès le début du projet, il a été un témoin privilégié de sa création et de sa sortie de terre...

## COMMENT DÉFINIRIEZ-VOUS LE PROGRAMME DU CLAUX ?

C'est un programme très original. Dans un espace tout de même assez restreint, les équipes ont réussi à placer une belle densité d'intentions : nous trouvons du **logement social** (89 logements sociaux) ainsi qu'une **pension de famille** à la façon d'autrefois et comme très peu de bailleurs sociaux en font aujourd'hui... Et nous avons aussi une **galerie artisanale** qui est une parfaite antithèse de la galerie commerciale archi-dominante de notre époque. Le tout fait sens. Je pense que c'est un vrai pari de la part du Maire : **un pari osé et courageux**.

## IL Y A AUSSI UN PARTI PRIS ARCHITECTURAL ?

Oui, tout à fait. Le projet a une **très forte identité architecturale**. Là aussi, le Maire s'est beaucoup investi. Il a été un véritable maître d'ouvrage. L'idée principale, c'est de **replonger dans les racines de Suresnes** et, d'une façon plus générale, dans celles de la couronne est de Paris. Je m'explique : durant l'entre-deux-guerres, Suresnes et ses voisines, Puteaux, Nanterre, Issy-les-Moulineaux... sont des communes très industrialisées : en plein boom économique, elles voient fleurir des usines et des entrepôts de **style art déco**. Petit à petit, ces bâtiments deviennent des marqueurs caractéristiques de l'époque et de cette partie de la région parisienne. Le parti pris de l'îlot Duclaux, c'est d'inscrire son architecture en droite ligne dans cette filiation, pour rendre hommage à ce pan important de l'histoire de la Ville.

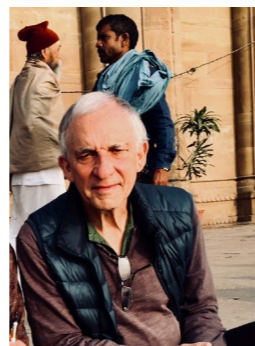
## COMMENT CELA ?

Eh bien par exemple l'entrée de la Galerie rue Duclaux est abritée par une marquise en verre et fer forgé, caractéristique de l'art déco, qui lui confère un remarquable esprit d'élégance. **Cette entrée très travaillée, très belle, marque la singularité des lieux sans avoir besoin de recourir à un quelconque artifice**, comme une enseigne trop voyante, voire tapageuse.

Il y a aussi un travail important sur les immeubles. Vous savez qu'ils donnent sur deux rues : la rue Duclaux



FRAGMENTS  
ARCHITECTURE ET URBANISME



et la rue Rouget de l'Isle. Pour chacune d'entre elles, les façades ont été dessinées dans le plus pur esprit art déco : elles sont dotées de larges pans vitrés ; et elles sont habillées de pierres de taille disposées de manière à tracer des lignes géométriques pures, à la façon des années 1920 - 1930. Il y a aussi les menuiseries métalliques, les garde-corps en fer forgé, les loggias qui achèvent de **donner à l'ensemble une cohérence et une harmonie au service d'une forte identité**.

## ET PUIS IL Y A LA GALERIE ARTISANALE...

**C'est la pièce maîtresse de l'ensemble**, le clou de notre démarche architecturale. Elle évoque les galeries parisiennes du 19<sup>ème</sup> siècle, sur lesquelles s'ouvraient les ateliers des artisans. Elle s'articule **autour d'une très grande allée traversante, ouverte sur le ciel**. Contrainte de sécurité imposée par les pompiers dans un premier temps, cette ouverture zénithale est vite devenue le point fort du projet. L'allée est en effet coiffée d'une superbe verrière structurée en une succession de toits à 4 pans, par laquelle la lumière du jour entre à flots. Cette verrière est tellement présente qu'elle a donné son nom à l'allée... Les locaux des artisans sont donc de part et d'autre de la « Verrière » : **leur travail et leurs créations s'exposent directement à la vue des passants**, à travers de grandes ouvertures qui se distinguent par leur verticalité, typiquement « atelier ». Pour finir, un **soin particulier a été apporté au traitement décoratif des lieux, avec un travail exigeant sur les candélabres, les sols, les matériaux utilisés...**

*« Gera architectes et Fragments Architectures, les deux cabinets d'architectes qui ont dessiné le projet, ont su revisiter l'esprit art déco pour donner à l'ensemble une identité forte et bien inscrite dans son époque. Mention spéciale pour leur gestion de la lumière, qui entre à flots dans les parties basses. »*

**Roland Tirruel**





# L'EXEMPLARITÉ D'UN PROGRAMME DE GRANDE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE



**C**ITALLIOS a mandaté la société SégiC ingénierie pour réaliser l'allée traversante et le jardin de l'îlot Duclaux. Hugo Eymere, le chargé de projet qui a piloté l'opération, détaille la philosophie de cet équipement.

## COMMENT AVEZ-VOUS ÉLABORÉ LE PROJET DU JARDIN ET DE L'ALLÉE TRAVERSANTE ?

Nous avons travaillé sur ce projet de concert avec un architecte paysagiste, AFP, qui a défini l'esthétique de l'ensemble, le cadre de vie, le choix des végétaux et des matériaux.

## VOUS AVEZ EU CARTE BLANCHE ?

Oui et non, parce que dans tout projet, il y a forcément des contraintes. Pour l'îlot Duclaux, le gros problème à résoudre était la différence de niveau entre les rues Rouget de Lisle et Duclaux : il y avait un dénivelé de 2,50 m, ce qui est beaucoup. D'autant que nous devons respecter les normes d'accessibilité pour personnes à mobilité réduite.

## COMMENT AVEZ-VOUS RÉSOLU CE PROBLÈME ?

Nous avons proposé plusieurs scénarios. Il y en avait même un avec un ascenseur. Mais la solution qui a le plus séduit la Ville, c'était celle qui proposait d'allonger au maximum le chemin piétonnier, en enchaînant les courbes et les plateaux, afin d'obtenir une pente faible et rattraper en douceur la forte déclivité entre les deux rues. Ce long chemin permet de varier le traitement paysagé du jardin et de plus il a un avantage indiscutable par rapport à un ascenseur : il ne risque pas de tomber en panne...

## IL Y AVAIT AUSSI UNE DEMANDE FORTE EN TERMES DE DÉVELOPPEMENT DURABLE...

C'est juste. Le jardin est au centre de la parcelle : l'architecte paysagiste a mis à profit les nombreux plateaux qui rythment le chemin pour varier les essences végétales et les paysages. On trouve une grande multiplicité d'arbres, mais aussi de buissons et de plantes diverses qui vont donner à chaque saison une signature différente. Un gros effort a aussi été effectué sur la gestion des eaux pluviales, avec la mise en place de noues végétales.

## QU'EST-CE QUE C'EST ?

Ce sont des sortes de bassins tampons ou de fossés peu profonds, dans lesquels on installe des plantes. Quand il pleut, ils captent les précipitations, qui sont ensuite absorbées par les végétaux ou évaporées. On retrouve le même principe pour les toitures végétalisées des bâtiments de l'îlot Duclaux. Au final, ça fait beaucoup d'eau qui est utilisée de façon écologique et qui ne part pas dans les réseaux d'adduction.

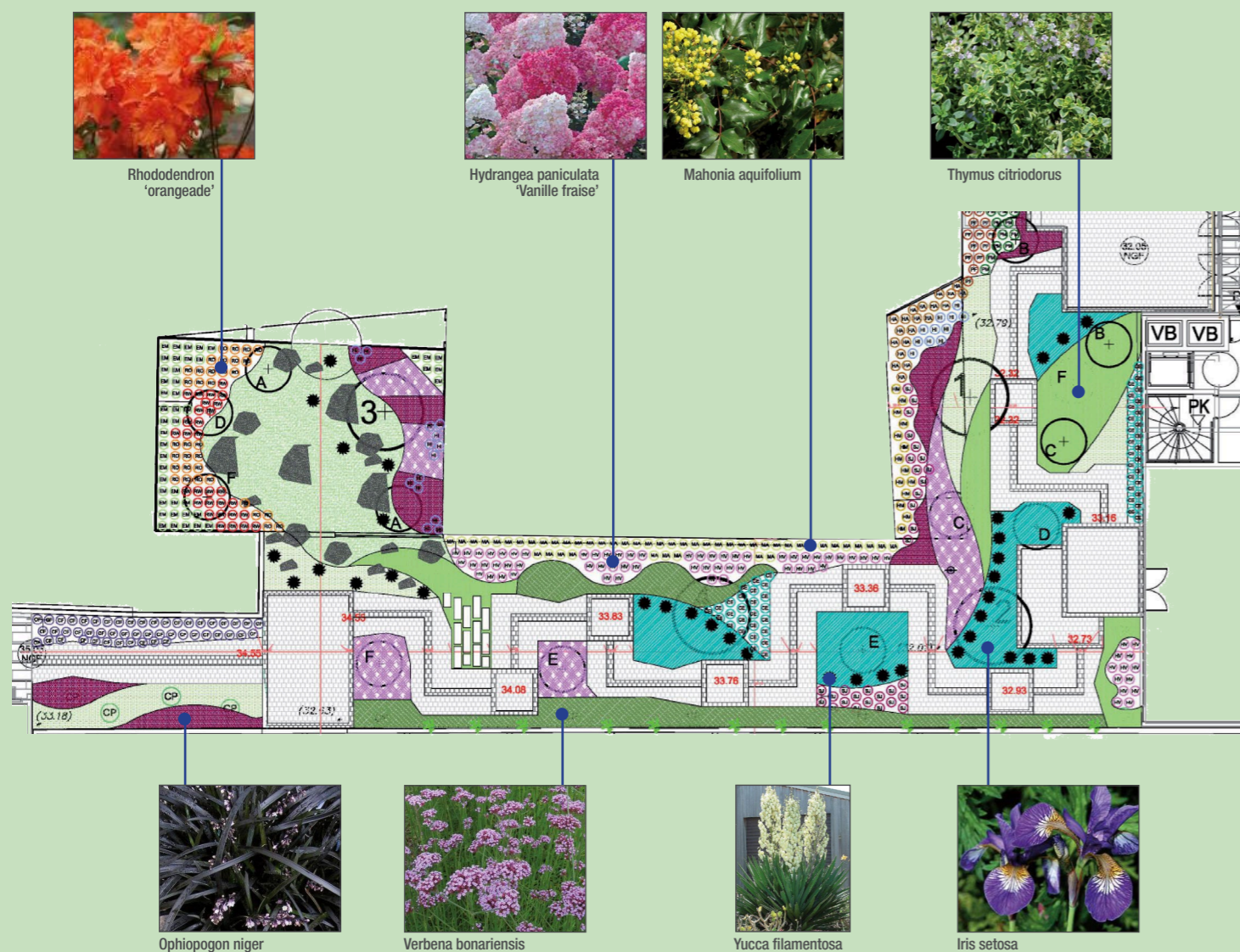
## VOUS PARLEZ D'UN LONG CHEMIN. DE QUOI FAIRE UNE PROMENADE ?

Clairement, il y a des choses à voir. Déjà, l'allée traversante succède à la galerie artisanale. Et le jardin à lui seul est un lieu où il est agréable de se rendre, que l'on soit riverain où que l'on habite plus loin dans la Ville. Le chemin est pavé de pierre bleue du Hainault, un granit belge : vraiment, l'ensemble jardin / allée donne corps à une jolie zone piétonne.

## COMMENT LA VILLE A TRAVAILLÉ SUR L'ASPECT ENVIRONNEMENTAL ?

« On a d'abord travaillé sur le bien vivre, avec la mixité d'usages de l'ensemble. Dans un même lieu, vous allez trouver, en plus des logements et de la pension : une galerie d'artisanat d'art, un restaurant et même une promenade qui fait la liaison entre deux rues pour faciliter la circulation des piétons. Avec l'îlot Duclaux, on a un projet bien dans son époque, un projet qui pense développement durable. Les bâtiments sont à la fois beaux et conçus pour bien vieillir, avec des matériaux de qualité et des choix architecturaux ambitieux. »

Cécile Guillou





# L'EXEMPLARITÉ D'UN PROJET ATTRACTIF, MIXTE ET DENSE



## QUAND VOUS ÊTES-VOUS ENGAGÉS SUR LE PROJET DUCLAUX ?

Suresnes Habitat s'est engagé dans le montage de ce

dossier dès 2013. Nous étions alors un Office Public de l'Habitat Municipal qui gérait environ 3 000 logements et dont j'étais le directeur général. Au lendemain de la fusion de Suresnes Habitat et de Hauts-de-Seine Habitat au 1<sup>er</sup> janvier 2017, j'ai continué de suivre ce beau projet

## COMMENT DÉFINIRIEZ-VOUS VOTRE ENGAGEMENT ?

**Hauts-de-Seine Habitat est le premier opérateur de logement social dans les Hauts-de-Seine.**

Avec près de 45 000 logements répartis sur tout le département, notre office est engagé sur tous les fronts et particulièrement à Suresnes, où plusieurs projets sont en cours dont notamment la réhabilitation thermique de 90 logements sociaux rue Georges Appay. Nous nous voulons un acteur de premier plan du logement social, en nous inspirant fortement du legs d'Henri Sellier, le maire précurseur qui a créé à partir des années 1920 la cité-jardin de Suresnes, la plus aboutie et la plus remarquable de la région.

## VOUS VOUS ÊTES DONC BEAUCOUP IMPLIQUÉS DANS LE PROJET DUCLAUX ?

Absolument... Notre implication a été totale et en parfaite collaboration avec la Ville, qui a porté ce projet. Nous avons acquis en VEFA (sur plan) la quasi-totalité de l'ensemble, soit 69 logements en usufruit locatif social et la pleine propriété des 20 autres logements. Ces logements se décomposent en 40 T2, 45 T3, 3 T4 et 1 T5. Nous nous sommes également portés acquéreurs de 1 000 m<sup>2</sup> de locaux d'artisanat d'art, du local du restaurant,

**J**ean-François Bichet, directeur des études constructions neuves de Hauts-de-Seine Habitat, a géré le volet immobilier du programme Duclaux dès les premières démarches administratives...

de l'allée traversante et des deux niveaux de parkings souterrains. Les appartements de la pension de famille sont quant à eux propriété d'une Entreprise Sociale pour l'Habitat.

## COMMENT AVEZ-VOUS FINANCÉ CET INVESTISSEMENT ?

Cette opération représente un investissement d'environ 14 millions d'euros TTC. Les logements en pleine propriété et les locaux d'artisanat d'art ont été subventionnés à hauteur de 6% par la Ville. Nous avons financé le solde sur nos fonds propres et en contractant des prêts. La Ville a financé la voie piétonne tandis que la Métropole du Grand Paris a subventionné l'aménagement des locaux d'artisanat d'art à hauteur de 300 000 euros.

## C'EST UN BEL EFFORT FINANCIER...

En effet, mais c'est aussi un beau programme, qui est exemplaire à plus d'un titre. D'un point de vue développement durable, les performances énergétiques des bâtiments étaient supérieures à ce que demandait la réglementation en vigueur au moment de leur construction. Nous avons une toiture végétalisée, des isolations acoustiques optimisées, de la production d'eau chaude solaire pour la pension de famille. D'un point de vue social, l'îlot Duclaux préfigure un lieu de vie multiple : il va entremêler des commerces, des habitats sociaux de qualité, un artisanat d'art soutenu par la Ville, des animations... Et enfin, l'architecture est sans conteste de très haute tenue tant esthétique que technique.

## VOUS AVEZ L'AIR ENTHOUSIASMÉ PAR CE PROGRAMME ?

Oui, d'autant que nous avons eu un partenariat exemplaire avec les autres acteurs, à savoir la Ville, Perl et CITALLIOS... des partenaires avec lesquels notre office est déjà engagé sur d'autres projets dans le département.



**T**homas de Saint Léger est le directeur général délégué de PERL. Sa société a apporté un modèle de financement astucieux qui a permis la réalisation de cet ensemble immobilier exemplaire du fait de sa vocation sociale et artisanale. Explications...



## QUELLE A ÉTÉ VOTRE CONTRIBUTION AU PROGRAMME DUCLAUX ?

La municipalité de Suresnes et l'aménageur CITALLIOS cherchaient un partenaire pour développer un projet de haut niveau tant architectural que commercial, couplé à un programme social. Nous avons été le seul opérateur à apporter une réponse adaptée à leurs attentes.

## COMMENT ?

À l'aide de l'Usufruit Locatif Social (ULS) : une solution innovante, que nous avons créée il y a 18 ans. C'est un modèle immobilier basé sur le partage temporaire de la propriété et de l'usage : des particuliers achètent des biens (des appartements) en nue-propriété à des prix nettement inférieurs à ceux du marché et en contrepartie, ils abandonnent leurs droits à l'usufruit (son usage) pendant une durée déterminée de 15 ans ; droits à l'usufruit qui sont achetés par un bailleur social pour la même période.

## QUEL EST L'INTÉRÊT DE CE MÉCANISME ?

C'est un système gagnant-gagnant. Les particuliers bénéficient d'une décote à l'achat de l'ordre de 30-40% ; et au bout de 15 ans, ils récupèrent la pleine propriété de leurs biens qu'ils peuvent par exemple louer pour apporter un complément de revenu à leurs retraites... Quant au bailleur social, il peut développer son parc locatif sans mobiliser ses fonds propres et ainsi loger des familles dans des logements sociaux pour un budget nettement inférieur à ce qu'il aurait dû déboursier s'il avait acheté intégralement les biens. Pour résumer, disons que c'est un mix entre du financement privé et du financement public, économe en fonds publics car cofinancé par l'épargne des particuliers ; ce qui facilite la construction de logements.

## MAIS POURQUOI CE SYSTÈME ÉTAIT-IL LE SEUL À PERMETTRE CE PROJET ?

Parce que le prix des terrains était trop élevé : un organisme HLM n'aurait pas pu financer la construction de tous ces logements sociaux de façon classique. Ça aurait été trop cher : sur 115 logements, 69 ont donc été achetés par des personnes privées via l'ULS. Ce montage permet vraiment d'implanter du logement social là où le prix du foncier est élevé. C'est l'un des points forts de notre modèle immobilier.

## ÇA A DONC PERMIS D'ÉCONOMISER DE L'ARGENT PUBLIC ?

Oui, mais pas seulement : l'importance des économies réalisées a permis de consacrer un budget plus conséquent à la qualité du projet. C'était un point important. La signature architecturale de l'ensemble immobilier, d'inspiration néo art déco a apporté une grande cohérence entre les 5 bâtiments du projet, sa galerie artisanale et l'allée piétonne qui relie deux artères de la Ville. On a réussi à monter un beau programme, attractif, avec un nombre vraiment important de logements destinés à des actifs dans le cadre d'un accompagnement de leur parcours résidentiel... pour un budget parfaitement maîtrisé.

« RSF, l'investisseur et l'association Aurore, le gestionnaire de la pension de famille ont été très impliqués sur le dossier. Ils avaient une idée très précise de ce qu'ils voulaient lors de la phase de conception, et ils ont ensuite suivi de très près le bon déroulement des travaux. »

Roland Tirruel



**R**ésidences Sociales de France (RSF), société de 3F / groupe Action Logement, propose des solutions de logement à des publics aux besoins spécifiques : étudiants, jeunes travailleurs, personnes âgées, handicapées, ou en grande précarité... Pour l'îlot Duclaux, c'est une pension de famille que RSF a développée. Témoignage d'Emmeline Probst, chef de projet...

**COMMENT VOUS EST VENUE L'IDÉE D'INSTALLER UNE PENSION DE FAMILLE À L'ÎLOT DUCLAUX ?**

Ça nous a été proposé en 2012 par la mairie. Nous avons trouvé l'idée intéressante et nous nous sommes attelés au dossier avec Aurore, l'association qui va gérer la pension. **Ça a été un vrai travail d'équipe** : après 3 ans de travail, en juillet 2015, nous avons signé l'acte d'acquisition de l'immeuble.

**L'ASSOCIATION AURORE : QU'EST-CE QUE C'EST ?**



En fait, chez RSF, nous développons des solutions de logement en **construisant des immeubles**

**dont nous confions la gestion à des organismes spécialisés.** Nous travaillons avec une centaine de gestionnaires à travers la France. Aurore est l'un d'eux. Dans la vingtaine de pensions de famille que nous avons en Île de France, Aurore en gère 4, et ça se passe très bien.

**COMMENT S'EST DÉROULÉE LA PRÉPARATION DU DOSSIER ?**

C'est une procédure à la fois complexe et minutieuse. Rien n'est laissé au hasard. C'est un gros travail d'élaboration en collaboration avec les services de l'État, pour bâtir ce que l'on appelle un «projet social». C'est un document contractuel qui engage le gestionnaire et qui est signé par toutes les parties. Il liste précisément les objectifs du projet. Et il annonce aussi noir sur blanc son budget de fonctionnement : c'est une façon efficace de **garantir la viabilité financière et donc la pérennité de la pension...** C'est aussi un sésame pour obtenir des aides publiques pour le financement du projet. À ce propos, merci à la ville de Suresnes qui nous a alloué une subvention et qui a garanti un emprunt que nous avons souscrit auprès de la Caisse des Dépôts.

*« RSF, l'investisseur et l'association Aurore, le gestionnaire de la pension de famille ont été très impliqués sur le dossier. Ils avaient une idée très précise de ce qu'ils voulaient lors de la phase de conception, et ils ont ensuite suivi de très près le bon déroulement des travaux. »*

**Roland Tirruel**

**ET POUR LA CONCEPTION PROPREMENT DITE DE LA PENSION, COMMENT CELA S'EST-IL PASSÉ ?**

Quand nous bâtissons une pension de famille, nous élaborons avec le gestionnaire un cahier des charges, conçu pour **répondre idéalement aux attentes des résidents.** Nous avons donc soumis ce cahier des charges au promoteur de l'îlot Duclaux. Et nous avons veillé à ce qu'il soit scrupuleusement respecté.

**ÊTES-VOUS SATISFAITS DU RÉSULTAT ?**

Nous avons visité régulièrement le chantier pour nous assurer de sa bonne marche et oui, le travail réalisé nous convient parfaitement. Nous avons une petite pension de très bonne tenue, avec **des prestations de qualité tant en architecture extérieure qu'intérieure.** Nous disposons de 25 logements de 18 à 38 m<sup>2</sup>, soit 30 places pour accueillir des personnes seules ou en couple, voire des familles monoparentales. Des personnes en difficulté y trouveront un logement pérenne, rassurant, avec **un hôte à demeure qui leur procurera l'accompagnement social dont ils ont besoin.** C'est une belle réalisation.

**EST-CE QUE SA LOCALISATION DANS L'ÎLOT DUCLAUX EST UN AVANTAGE ?**

Absolument ! Nos résidents vont être en plein centre. C'est important pour eux d'avoir une vie sociale en faisant des courses, en se promenant en ville... En plus, le fait que la pension soit dans un ensemble plus grand avec du logement social, des propriétaires, la galerie artisanale... ça installe **un sentiment de mixité très positif.**

**POURQUOI AVOIR CRÉÉ UNE GALERIE ARTISANALE ?**

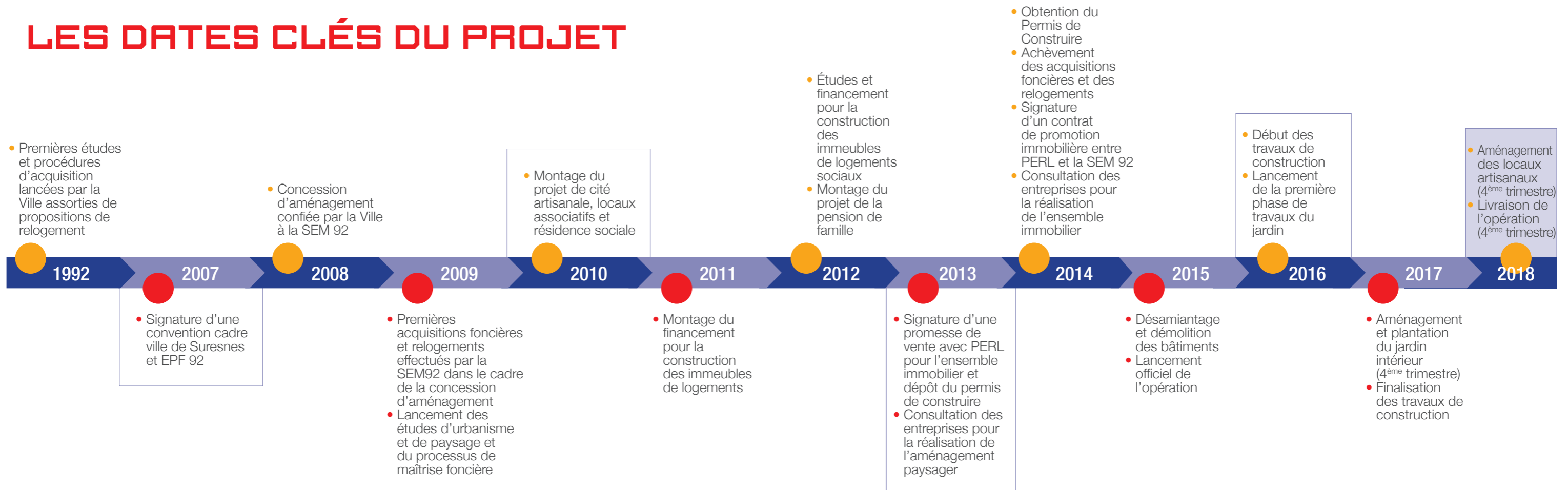
*« La pension de famille est une réponse forte à un besoin qui n'était jusqu'ici pas assez bien couvert à Suresnes. L'idée est de proposer des logements stables à des gens en fragilité. Dans cette pension, on trouve une salle à manger commune et une cuisine où les locataires peuvent se rencontrer. De plus, il y a un responsable qui gère la structure et qui est à l'écoute de chacun. Avec ce dispositif, on a désormais une large palette de solutions en matière d'offre sociale. »*

**Cécile Guillou**





# LES DATES CLÉS DU PROJET



## L'EXEMPLARITÉ DE VÉRITABLES PARTENARIATS



### Ville de Suresnes

Concédant de la concession d'aménagement.



### CITALLIOS

En tant que concessionnaire, CITALLIOS a eu pour mission de réaliser l'opération de réaménagement urbain de l'îlot : assurer la maîtrise d'ouvrage des études et des travaux, gérer la maîtrise foncière et les montages immobiliers complexes.

La complexité de ce programme a conduit la Ville de Suresnes et CITALLIOS à choisir un opérateur unique, PERL, pour assurer la maîtrise d'ouvrage de l'ensemble immobilier. La société PERL a ensuite confié la conduite des études et travaux à CITALLIOS (ex. SEM 92) à travers un contrat de promotion immobilière.



### PERL

PERL est une société immobilière à l'origine du schéma d'Usufruit Locatif Social adossé à l'épargne immobilière de particuliers. Depuis sa création, PERL s'est engagée, en partenariat avec les acteurs de l'Habitat, à développer des solutions de production de logements locatifs abordables. PERL est à la fois investisseur et maître d'œuvre de l'opération.



### Hauts-de-Seine Habitat

Depuis sa création en 1969, l'action de Hauts-de-Seine Habitat s'inscrit dans la continuité du mouvement HLM. Acquéreur des logements sociaux pérennes et de l'ULS sur 15 ans, Hauts-de-Seine Habitat a apporté son concours à l'opération tout en développant son patrimoine social de logements.



Résidences Sociales de France

### Résidences Sociales de France

RSF intervient dans le domaine du logement des plus démunis au moyen d'un parc de foyers, de résidences sociales et d'établissements assimilés. RSF est propriétaire des murs de la pension de famille.



### Aurore

Reconnue d'utilité publique depuis 1875, l'association aborde aujourd'hui trois grandes problématiques de l'exclusion : l'hébergement, l'insertion et les soins. Elle a été ici en charge de la gestion de la pension de famille.



### GERA Architectes et FRAGMENTS Architectures

ont travaillé sur les logements et la galerie d'artisanat d'art. La conception a été assurée conjointement par les deux ateliers. La réalisation du chantier a été suivie par GERA. L'entreprise CET a assuré toute l'ingénierie technique.



### Agence Française du Paysage

L'AFP est intervenue sur le jardin en cœur d'immeubles. AFP est en groupement avec le BET SEGIC qui intervient sur toute la gamme des travaux publics allant d'importants ouvrages techniques aux aménagements de voiries et d'espaces publics.



### Eiffage Construction

La Société a été en charge de réaliser l'ensemble des travaux de construction.