



point d'étape de l'aventure de la rénovation urbaine

exposition à la maison des projets

du 10 janvier
au 31 mars 2012

maison des projets 128, av Paul-Vaillant-Couturier





édito

notre ville se façonne, se transforme et se modèle

Le réaménagement urbain est un projet ambitieux. Il se réalise chaque jour un peu plus. Il façonne notre ville, la transforme et la modèle en concertation avec les Vitriots et sous la maîtrise des différentes équipes d'architectes, d'urbanistes et de paysagistes intervenant. Partout, des réalisations de haute qualité environnementale, peu gourmandes en énergie ; le choix de matériaux nobles, le plus souvent pour les logements sociaux, un maximum de surface à habiter, une bonne accessibilité pour les personnes à mobilité réduite. Partout, le souci du paysage urbain, des dégagements vers la Seine et les espaces verts, l'ouverture et la transparence dans la ville. Il y fallait les moyens : les Vitriots ont exprimé leur attachement à une ville dynamique, solidaire, agréable à vivre. Fidèles à ces priorités, la municipalité de Vitry et ses partenaires se sont mobilisés pour aboutir à un projet de rénovation urbaine unique, respectueux du "projet de ville, projet de vie", premier en termes de subventions pour la reconstruction de logements sociaux et seul à suivre la règle "deux logements construits pour un qui disparaît". Dans le cadre de l'Agence nationale de renouvellement urbain (Anru), celui-ci permet le désenclavement du quartier Balzac-Touraine-Marronniers et sa réhabilitation, la réalisation de nouveaux équipements,

ainsi que, dans différents quartiers, des constructions nécessaires au relogement, aux demandes de logement en attente, à l'amélioration des conditions de vie et d'habitat profitant à l'ensemble des Vitriots. En dépit des difficultés du moment, Vitry rénove, aménage, construit, embellit : près d'un millier de logements de tout type, dont 45 % de logements sociaux, sont livrés chaque année, avec la possibilité d'accéder à la propriété pour de nombreuses familles vitriotes. Les transports collectifs connaissent des améliorations qui vont s'accélérer avec l'arrivée des tramways puis du métro en rocade, le développement des zones d'activité favorise l'emploi et la formation. Ainsi se façonne la personnalité d'une grande ville de l'agglomération parisienne, attentive à un aménagement équilibré sous le signe du développement durable et de la qualité de vie. Une ville où logements, activités économique et de recherche, commerces, éducation, art et culture, espaces verts composent un tissu urbain plus harmonieux. Une rénovation qui illustre la capacité de Vitry à fédérer les énergies, à rassembler les partenaires, les compétences et les moyens, afin de répondre aux aspirations exprimées par ses habitants.

Alain Audoubert, maire de Vitry-sur-Seine

Mis en œuvre dès 2007 par la ville de Vitry, le programme de renouvellement urbain se concrétise dans tous les quartiers. Le cadre de vie, l'attractivité, l'image de toute la ville et de chacun des quartiers concernés, notamment Balzac, en sont durablement améliorés. Des réalisations ont vu le jour, d'autres sont en cours d'achèvement ou sont programmées : démolitions, rénovations, nouvelles constructions, voirie et espaces verts.

27 projets

une belle ambition
de qualité de vie pour chacun



financement

▶ État-Anru	2 814 359 €
▶ dont Anru	1 326 889 €
▶ Région Ile-de-France	832 249 €
▶ Conseil général du Val-de-Marne	486 293 €
▶ Ville de Vitry-sur-Seine	598 386 €
▶ Prêts de la Caisse des Dépôts	3 867 663 €
▶ OPH de Vitry	56 471 €
coût de l'opération	9 617 134 €

Les Boulistes

Bailleur : OPH de Vitry
 Architecte : Christian Devillers

chiffres clés

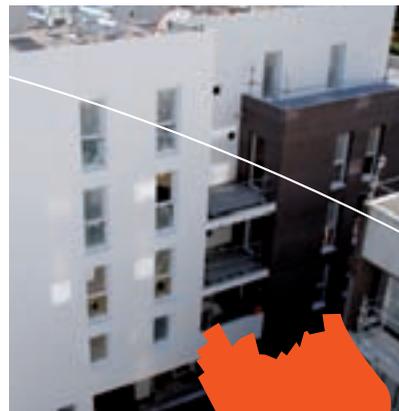
début de chantier : septembre 2007
 livraison : juin 2009
 nombre de logements : 62
 dont logements Anru : 31

l'environnement pris en compte

Deux bâtiments de qualité environnementale, joints par un hall commun, offrent sur sept étages des appartements du F2 au F5, dont certains en duplex. Terrasses aux deux derniers étages. Des panneaux solaires sur les toits fournissent la moitié de l'énergie nécessaire à la production de l'eau chaude. Les bâtiments comprennent deux locaux d'activités, un parking souterrain, un local collectif résidentiel.

Quand tu dessines un bâtiment,
 il n'est pas que lui-même. Il y a aussi
 ce qu'il y a autour, il y a aussi le fait
 qu'il voit, qu'il soit vu...

une architecture vivante



financement

▶ État	396 739 €
▶ Anru	882 976 €
▶ Région Ile-de-France	488 000 €
▶ Conseil général du Val-de-Marne	336 000 €
▶ Ville de Vitry-sur-Seine	505 280 €
▶ Prêts de la Caisse des Dépôts	5 216 395 €
▶ 1 % logement	320 000 €
▶ Semise	226 614 €
coût de l'opération	8 372 004 €

Matisse

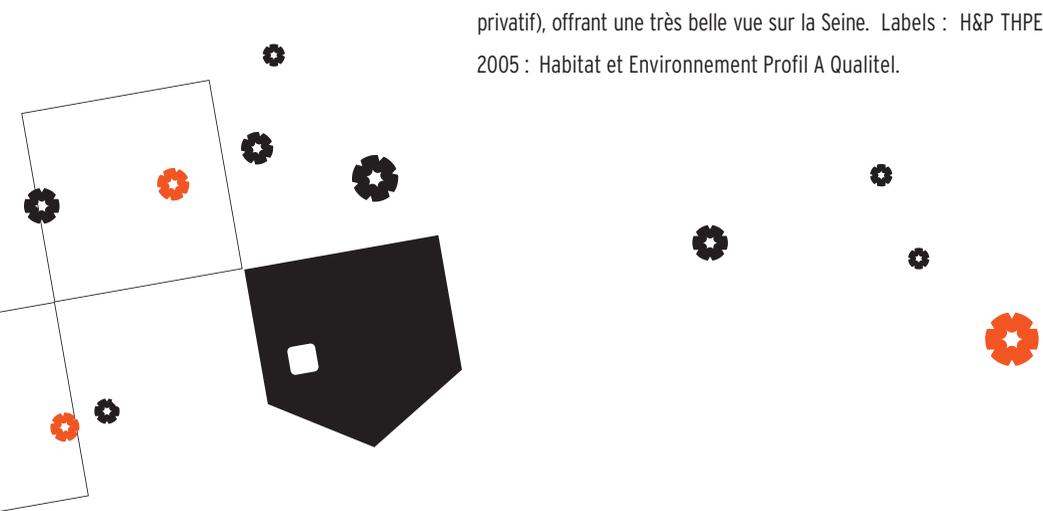
Bailleur / Acquéreur Vefa : Semise
 Architectes : Daquin et Ferrière

chiffres clés

début de chantier : décembre 2009
 livraison : février 2012
 nombre de logements : 40
 dont logements Anru : 19

Un espace extérieur dédié

Les logements sociaux, du F2 au F5, sont répartis en deux bâtiments et implantés en terrasse entre la rue Matisse et l'avenue Rouget-de-Lisle, dans un ensemble immobilier de cent quatre logements mixant accession à la propriété et locatif. Les bâtiments de cinq à six niveaux, sur sous-sol enterré, offrent des logements tous accessibles par ascenseur, chacun avec un espace extérieur dédié (balcon, terrasse ou jardin privatif), offrant une très belle vue sur la Seine. Labels : H&P THPE 2005 : Habitat et Environnement Profil A Qualitel.





financement

► État	64 326 €
► Anru	551 520 €
► Région Ile-de-France	453 955 €
► Conseil général du Val-de-Marne	161 944 €
► 1% logement	80 000 €
► Ville de Vitry-sur-Seine	14 500 €
► Prêts de la Caisse des Dépôts	3 511 447 €
► OPH de Vitry	925 375 €
coût de l'opération	5 763 068 €

Le Candide

Bailleur : OPH de Vitry
Architecte : Bruno Rollet

chiffres clés

début de chantier : janvier 2011

livraison : été 2012

nombre de logements : 29

dont logements Anru : 16

Un morceau de nature

Un bâtiment aux formes douces, pour habiter autrement : choix de matériaux performants thermiques et acoustiques, appoint en énergie solaire, récupération des eaux. Logements sociaux sur six étages, trois logements en rez-de-chaussée sont équipés pour des personnes à mobilité réduite. Potager familial sur les toits végétalisés. Parking en sous-sol, local à vélo, collecte pneumatique. Label : Prix EDF Bas carbone 2010, BBC, très basse consommation énergétique, Qualitel H&E.



financement

► Anru	1 508 700 €
► Région Ile-de-France	748 000 €
► Conseil général du Val-de-Marne	369 600 €
► Prêts de la Caisse des Dépôts	3 978 000 €
► OPH de Vitry	422 000 €
coût de l'opération	7 027 000 €

Le Lys

Bailleur : OPH de Vitry
Architecte : Groupe A - Florian de Oliviera

chiffres clés

début de chantier : avril 2009

livraison : novembre 2010

nombre de logements : 44

dont logements Anru : 44

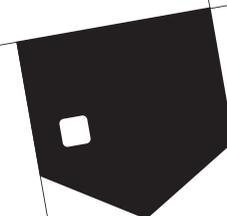
Au cœur d'un quartier rénové

Un immeuble sur cinq niveaux proposant des logements allant du F2 au F5. Au rez-de-chaussée, quatre logements accessibles aux handicapés. Le bâtiment abrite aussi le centre social Balzac, un parking souterrain et un local collectif résidentiel. Labels : Qualitel, Habitat et environnement HPE 2005.

Des nouveaux espaces tels les parcs participent au bien-être des habitants que je trouve exceptionnels, extraordinaires, j'emploie volontairement ces adjectifs, parce que pour subir ce qu'ils subissent depuis cinq ans, il faut un sacré attachement à son quartier et à la ville.

Thierry Rosset - Directeur adjoint OPH de Vitry-sur-Seine

moi, mon quartier, ma ville





coût de l'opération Vefa 19 654 000 €

Ilot 1 B

chiffres clés

Bailleur : La Foncière Logement
 Promoteur / Constructeur : Semise
 Architecte : Agence Brès & Mariolle

début de chantier : septembre 2010

livraison : septembre 2012

nombre de logements : 68

Une architecture rythmée

Les trois bâtiments, déclinés sur plusieurs hauteurs, permettent de rythmer les façades. Sur cette réalisation, l'architecte a valorisé l'utilisation de la couleur rouge. Les appartements bénéficient tout à la fois d'une orientation sud et d'une vue sur le square Balzac, avec en rez-de-chaussée des jardins collectifs. Les logements, en locatif libre, vont du F2 au F5. Ils sont répartis sur cinq étages. cent vingt-huit places de stationnement. Label : BBC.

Balzac, c'était un peu la capitale de Vitry, donc, y'a beaucoup d'habitants d'autres quartiers qui sont venus voir quand ils ont démolé les tours.

capital à Vitry ; Balzac



financement

• État-Anru	2 399 971 €
• Région Ile-de-France	878 000 €
• Conseil général du Val-de-Marne	496 000 €
• Ville de Vitry-sur-Seine	920 600 €
• Prêts de la Caisse des Dépôts	5 771 267 €
• OPH de Vitry	2 334 433 €
coût de l'opération	12 800 271 €

chiffres clés

Le Lit de Seine

Bailleur : OPH de Vitry
 Architectes : ARCHI 5 - Bernard Guillion

début de chantier : printemps 2010

livraison : novembre 2011

nombre de logements : 59

dont logements Anru : 37

En bord de Seine

Une résidence en bord de Seine, composée de trois petits immeubles, dont la façade intérieure, traitée en bois, donne sur un jardin paysager surélevé. Logements du F3 au F5, avec quatre étages. Un parking, un local collectif résidentiel. Labels : Qualitel, Habitat et Environnement- HPE 2005.



financement

► État-Anru	1 775 032 €
► Région Ile-de-France	848 625 €
► Conseil général du Val-de-Marne	491 420 €
► Ville de Vitry-sur-Seine	710 258 €
► Prêts de la Caisse des Dépôts	4 361 019 €
► 1 % logement	1 004 504 €
► Semise	1 109 142 €
coût de l'opération	10 300 000 €

Baignade

Bailleur / Constructeur / Opérateur : Semise
Architecte : Groupe A

chiffres clés

début de chantier : mars 2007
livraison : octobre 2008
nombre de logements : 61
dont logements Anru : 61

Un habitat lumineux

Les trois petits bâtiments offrent des logements locatifs sociaux du F2 au F5, répartis sur trois et quatre étages. La quasi-totalité des appartements sont traversants, donc très lumineux. Les processus innovants de chauffage et de production d'eau chaude ont permis l'obtention des certifications HPE 2000 et H&E. Le rez-de-chaussée abrite cinq commerces. Il y a soixante-quatre places de stationnement.



financement

► Anru	2 159 413 €
► Conseil général du Val-de-Marne	760 592 €
► dont financement halte multi-accueil	200 000 €
► Ville de Vitry-sur-Seine	845 149 €
► Prêts de la Caisse des Dépôts	4 166 668 €
► 1 % logement	985 446 €
► Caf pour halte multi-accueil	253 580 €
► Semise	4 396 406 €
coût de l'opération	11 400 000 €

Port-à-l'Anglais

Bailleur / Constructeur / Opérateur : Semise
Architecte : Guy Duval

chiffres clés

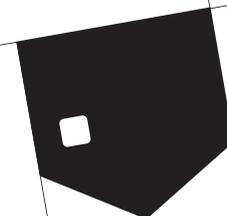
début de chantier : novembre 2005
livraison : juillet 2007
nombre de logements : 63
dont logements Anru : 63

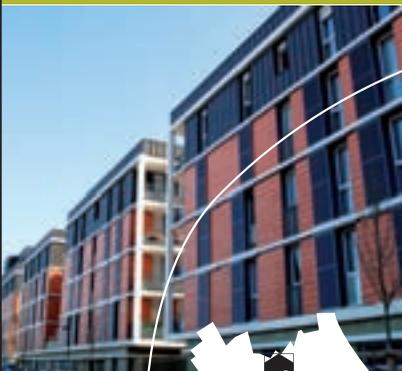
Une halte multi-accueil

Ces trois immeubles s'intègrent au tissu urbain du quartier grâce à leurs plantations arbustives et leurs toitures végétalisées. Ils proposent des logements traversants ou à double exposition. Une halte multi-accueil de vingt places, soixante et onze places de stationnement. Labels : vingt logements certifiés HPE 2000, quarante-trois logements certifiés THPE 2000.

Ça donne des envies de réfléchir dans d'autres quartiers à des gestes forts, est-ce qu'il y aura des démolitions ?
Je ne sais pas. La première question à se poser est celle de l'accompagnement de ce type de projet.
Le projet Anru était irréalisable si l'État n'avait pas pris ses responsabilités. Michel Leprêtre - Adjoint au maire

plus belle ma ville





financement

▶ État-Anru	2 872 490 €
▶ Région Ile-de-France	1 144 673 €
▶ Conseil général du Val-de-Marne	630 000 €
▶ Ville de Vitry-sur-Seine	1 178 004 €
▶ Prêts de la Caisse des Dépôts	5 932 948 €
▶ OPH de Vitry	2 414 114 €
coût de l'opération	14 444 010 €

Champollion

Bailleur : OPH de Vitry
 Architecte : AEC Architecture - Frédéric Bluteau

chiffres clés

début de chantier : septembre 2008
 livraison : juin 2010
 nombre de logements : 75
 dont logements Anru : 37

Des ouvertures, des loggias

Trois bâtiments de quatre étages dont les logements en rez-de-chaussée sont adaptés pour les personnes à mobilité réduite. Un jardin d'agrément. Grandes ouvertures et loggias. Locaux d'activités, parking souterrain de soixante-dix-huit places, trois locaux à vélos et poussettes. Un centre d'accueil. Labels : Qualitel, Habitat et Environnement 2005.

On a tout à portée de main, on est bien desservi, les bus à côté... c'est pratique surtout quand on a des enfants qui vont au lycée ou au collège.

une évolution, un élan...



financement

▶ État	420 745 €
▶ Anru	2 589 916 €
▶ Région Ile-de-France	1 133 271 €
▶ Conseil général du Val-de-Marne	598 844 €
▶ Ville de Vitry-sur-Seine	1 046 015 €
▶ Prêt de la Caisse des Dépôts	9 191 798 €
▶ 1 % logement	80 000 €
▶ OPH de Vitry	465 039 €
coût de l'opération	15 525 631 €

chiffres clés

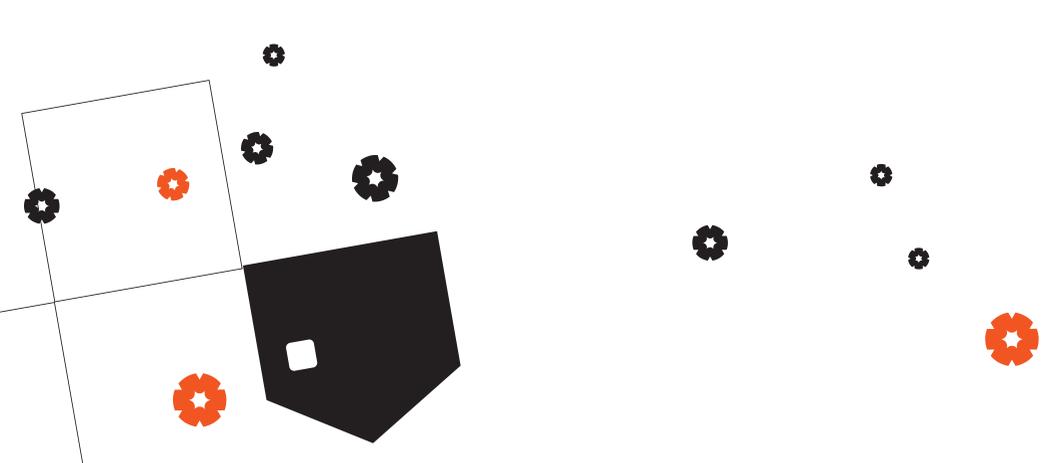
début de chantier : printemps 2011
 livraison : hiver 2012
 nombre de logements : 91
 dont logements Anru : 55

Fraternité

Bailleur : Oph de Vitry
 Architecte : AEC Architecture - Frédéric Bluteau

Centre de quartier

Trois immeubles bordés de jardins paysagers créent la "Villa Fraternité". Logements sociaux du T2 au T5, sur quatre et sept étages. Balcons et jardins. Local du centre de quartier J.-Bécot réinstallé, parking en sous-sol, local collectif résidentiel. Labels Qualitel - H&E - BBC Effinergie (très économe en charges).





financement

► Anru	574 273 €
► Région Ile-de-France	198 279 €
► Conseil général du Val-de-Marne	126 000 €
► Ville de Vitry-sur-Seine	181 408 €
► Prêts de la Caisse des Dépôts	708 508 €
► La Sablière	276 365 €
coût de l'opération	2 258 204 €

chiffres clés

début de chantier : septembre 2007

livraison : octobre 2009

nombre de logements : 27

dont logements Anru : 15

Tissebarbe

Bailleur : La Sablière

Architecte : A.F. Rodier

Donner du volume

Installé le long de la RD 5, ce bâtiment de sept étages s'intègre parfaitement dans son environnement très rectiligne et s'adapte à la contrainte de la perspective par une façade aux volumes travaillés dans l'asymétrie. Locaux d'activités, places de parking.



financement

► État-Anru	1 688 763 €
► Anru	1 103 575 €
► Région Ile-de-France	799 762 €
► Conseil général du Val-de-Marne	378 000 €
► Ville de Vitry-sur-Seine	576 400 €
► Prêt de la Caisse des Dépôts	5 464 000 €
► Oph de Vitry	1 004 823 €
coût de l'opération	9 911 749 €

chiffres clés

début de chantier : fin 2009

livraison : novembre 2011

nombre de logements : 45

dont logements Anru : 25

Les Traverses du Coteau

Bailleur : OPH de Vitry

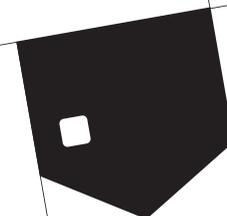
Architecte : Agence Daquin-Ferrière

Des immeubles villa

Quatorze "immeubles villa" regroupant, sur trois niveaux, un à cinq logements individuels superposés, en accession à la propriété. Implantés dans la logique des sentes, au milieu de la verdure. Jardins privatifs et espace vert au centre de l'îlot. Parking souterrain de quarante-quatre places, abris à deux-roues dans les cours communes. Labels : Qualitel, Habitat et Environnement THPE 2005 EC (option économe en charges).

Ça fait longtemps que je voulais déménager, mais ce n'était pas possible, vu qu'on a démoli la cité Balzac, là, j'ai eu l'opportunité. C'est style campagne, hein ?... Ça n'a rien à voir avec... c'est un super immeuble quand même et le visuel, c'est bien !

rester ouvert au monde





financement

- ▶ État-Anru **1 898 856**
- ▶ Région Ile-de-France **853 083**
- ▶ Conseil général du Val-de-Marne **412 000**
- ▶ Ville de Vitry-sur-Seine **626 520** ▶ Prêts de la Caisse des Dépôts **5 631 896** ▶ OPH de Vitry **26 020**

coût de l'opération 9 648 376

Les Sentes du Coteau

Bailleur : OPH de Vitry
 Architectes : In Situ - Nicolas Vernoux - Thelot / Compact - Guillaume Sibelle

chiffres clés

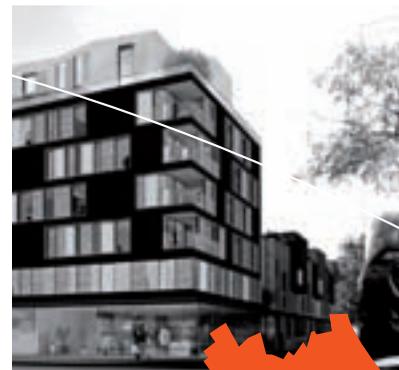
- début de chantier : fin 2009
- livraison : décembre 2011
- nombre de logements : 49
- dont logements Anru : 29

Le bénéfice du soleil

Sur un terrain en forte pente, où existent deux maisons, chaque module est tourné vers le cœur de l'îlot pour préserver l'intimité et bénéficier du sud. Jardin ou terrasse privative pour chaque logement, matériaux de qualité, certains toits sont végétalisés, panneaux solaires pour l'eau chaude. Logements sociaux sur trois niveaux, deux commerces, parking souterrain, locaux et abris à vélos et poussettes. Labels : TPHE 2005 EC, (option économe en charges), certification Habitat et Environnement.

Le plus important pour moi dans ces travaux, c'est que tout le monde vive ensemble et bien c'est tout !

vivre ensemble, c'est tout



financement

- ▶ État-Anru **1 792 987 €**
- ▶ Anru **1 384 051 €**
- ▶ Région Ile-de-France **728 894 €**
- ▶ Conseil général du Val-de-Marne **403 000 €**
- ▶ Ville de Vitry-sur-Seine **621 141 €**
- ▶ Prêt de la Caisse des Dépôts **4 956 000 €**
- ▶ OPH de Vitry **1 956 113 €**

coût de l'opération 10 458 113 €

Champs fleuris

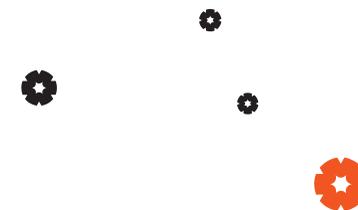
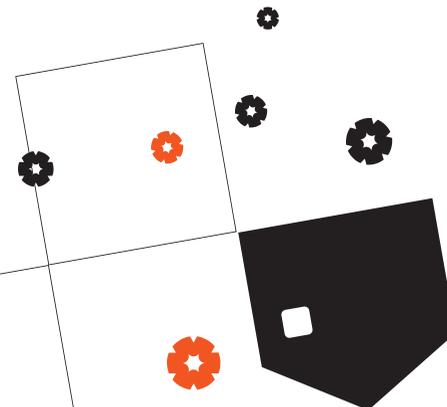
Bailleur : OPH de Vitry
 Architecte : Gaëtan Le Penhuel

chiffres clés

- début de chantier : début 2010
- livraison : début 2012
- nombre de logements : 48
- dont logements Anru : 28

Des maisons et des petits collectifs

Un ensemble composé d'un immeuble et de maisons de ville. Grandes baies vitrées, jardins, terrasses ou balcons bien orientés. Appartements à double ou triple orientation, disposant d'un séjour d'angle agréable à vivre. Logements du T2 au T5, sur deux, trois et sept étages. Commerce. Labels : Qualitel, Habitat et Environnement 2005 -THPE 2005.





financement

▶ État-Anru	1 732 931 €
▶ Région Ile-de-France	677 878 €
▶ Conseil général du Val-de-Marne	378 000 €
▶ Ville de Vitry-sur-Seine	692 921 €
▶ Prêts de la Caisse des Dépôts	4 944 722 €
▶ OPH de Vitry	139 476 €
coût de l'opération	8 565 929 €

chiffres clés

début de chantier : début 2009
 livraison : décembre 2011
 nombre de logements : 45
 dont logements Anru : 25

Jules-Lagaisse

Baillieur : OPH de Vitry
 Architecte : Jean-François Marti

Un espace intérieur privilégié

Un ensemble composé d'un grand immeuble en façade sur la RD 5 et de petites maisons de ville s'intégrant au tissu pavillonnaire de la rue Jules-Lagaisse. Un jardin intérieur relie les bâtiments. Toiture en partie végétalisée. Logements du F2 au F5. Commerces prévus en rez-de-chaussée, parking et aire pour les motos. Label : Qualité, Habitat et Environnement 2005, THPE EC.



financement

▶ État	228 858 €
▶ Anru	542 729 €
▶ Région Ile-de-France	422 019 €
▶ Conseil général du Val-de-Marne	210 000 €
▶ Ville de Vitry-sur-Seine	315 160 €
▶ Prêt de la Caisse des Dépôts	3 894 018 €
▶ 1 % logement	200 000 €
coût de l'opération	5 753 667 €

chiffres clés

début de chantier : mars 2010
 livraison : avril 2011
 nombre de logements : 25
 dont logements Anru : 13

Beethoven

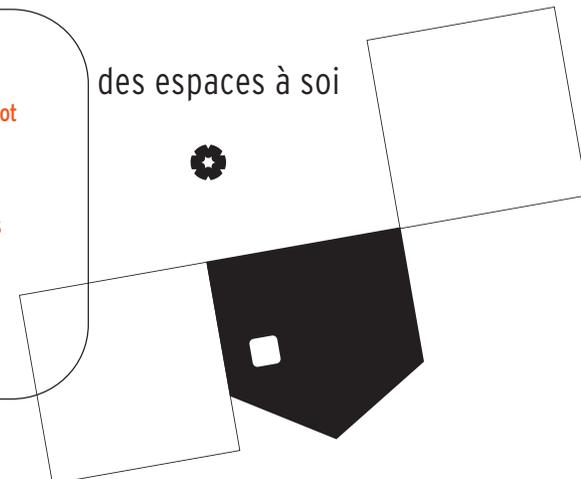
Baillieur : Semise
 Architecte : Cabinet Khora

Autour d'un jardin

Deux immeubles en "L" autour d'un jardin offrent, sur trois et quatre étages, vingt-cinq logements sociaux, du F2 au F5. Certains rez-de-chaussée ont un jardin. Une chaudière collective et des panneaux solaires produisent chauffage et eau chaude. Un logement est adapté aux personnes à mobilité réduite. Vingt et une places de stationnement. Labels THPE 2005 et Habitat & Environnement profil A.

Oui, c'est à Balzac que j'avais atterri,
 mais maintenant qu'on a été délocalisés, c'est le mot
 qu'il faut dire, et bien par rapport à Balzac, ici,
 c'est plus calme. J'aime bien ces petites structures
 ça change énormément et les jardins intérieur
 c'est super pour les enfants.

des espaces à soi





chiffres clés

- début de chantier : juin 2010
- livraison : décembre 2011
- nombre de logements : 44
- dont logements Anru : 20

financement

► État	388 029 €
► Anru	946 335 €
► Région Ile-de-France	624 861 €
► Conseil général du Val-de-Marne	369 600 €
► Ville de Vitry-sur-Seine	529 920 €
► Prêt de la Caisse des Dépôts	7 164 791 €
► 1 % logement	360 000 €
coût de l'opération	10 383 536 €

Lion d'or

Bailleur / Constructeur / Opérateur : Semise
 Architecte : Agence Brès & Mariolle

Un accord collectif de gestion

Intégrés au quartier pavillonnaire du Coteau, cinq bâtiments d'un à deux étages offrent des logements sociaux du F2 au F5 avec jardins privatifs en façade, jardins collectifs et toitures en partie végétalisées. Panneaux solaires et chaudière collective produisent l'eau chaude des bâtiments à Très Haute Performance Energétique. Deux logements sont adaptés aux personnes à mobilité réduite. Trente-huit places de stationnement Label : THPE 2005 et Habitat et Environnement profil A. Un accord collectif de gestion "partagée" des communs est rédigé afin de réduire les charges locatives

Tout ce qui a été décidé a été réalisé, crèches, square, espaces verts...

Il y a vraiment eu une synergie entre la ville, l'OPH et la Semise.

Pierre-Jean Boyer, directeur de la Semise

en couleurs c'est mieux



chiffres clés

- début de chantier : 2008
- livraison : mi-2011
- nombre de logements : 37
- dont logements Anru : 24

financement

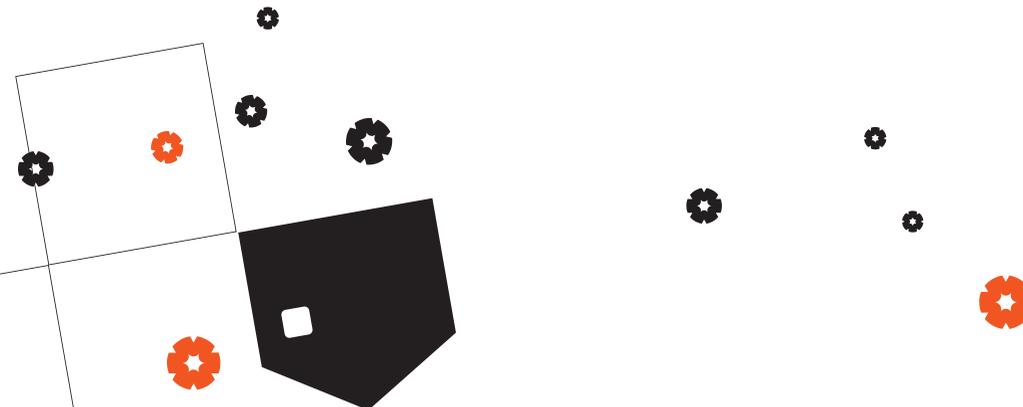
► Anru	690 458 €
► Région Ile-de-France	279 842 €
► Conseil général du Val-de-Marne	201 600 €
► Prêt de la Caisse des Dépôts	1 049 152 €
► Valophis	1 035 077 €
coût de l'opération	4 332 295 €

Tremblay 1

Bailleur : Valophis
 Architecte : Agence Brès & Mariolle

De briques et de zinc

Logements sociaux répartis dans cinq bâtiments de briques et de zinc, de deux à trois étages, à toiture végétalisée. Balcons et pour les appartements en rez-de-chaussée un jardin privatif. Terrain planté et desservi par des chemins piétons. Parc de trente-neuf places de stationnement en sous-sol.





financement

▶ État-Anru	784 095 €
▶ Région Ile-de-France	395 513 €
▶ Conseil général du Val-de-Marne	175 200 €
▶ Prêt de la Caisse des Dépôts	4 040 661 €
▶ Ville de Vitry-sur-Seine	209 444 €
▶ 1 % logement	440 000 €
coût de l'opération	6 044 913 €

Tremblay 2

Bailleur : Valophis
 Architecte : Agence Brès & Mariolle

chiffres clés

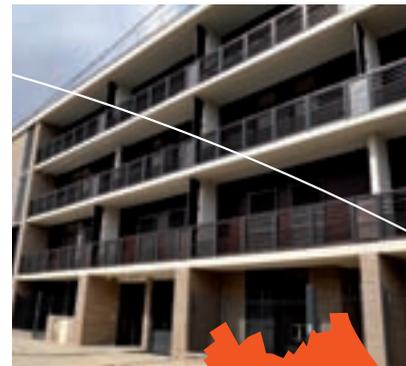
début de chantier : novembre 2009

livraison : juin 2011

nombre de logements : 28

Intégré au tissu avoisinant

Ensemble de cinq bâtiments dont quatre, quasiment identiques et orientés est/ouest, forment comme de grosses maisons dont l'échelle se rapproche du bâti environnant. Un bâtiment plus linéaire, orienté nord/sud, borde l'aire dégagée commune à l'opération. Logements sociaux, du F1 au F6, sur deux étages. Un parking en sous-sol de trente-sept places, deux locaux à vélos. Label : Cerqual Qualitel THPE 2005 et H&E profil E.



financement

▶ État-Anru	837 659 €
▶ Anru	669 198 €
▶ Région Ile-de-France	458 989 €
▶ Conseil général du Val-de-Marne	339 982 €
▶ Ville de Vitry-sur-Seine	308 494 €
▶ Prêt de la Caisse des Dépôts	2 861 371 €
▶ 1 % logement	240 000 €
▶ Adem	7 530 €
▶ Semise	1 576 840 €
coût de l'opération	6 630 866 €

Carré

Bailleur / Constructeur / Opérateur : Semise
 Architectes : Gérald Gribé Architectes

chiffres clés

début de chantier : mai 2008

livraison : octobre 2009

nombre de logements : 30

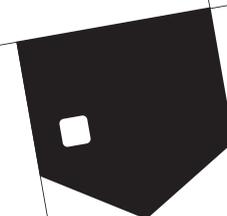
dont logements Anru : 15

L'innovation récompensée

Un bâtiment de trois étages en "L" de trente logements sociaux : appartements traversants et lumineux, toitures végétalisées, jardin partagé, cour, passages. Cet habitat innovant, de par ses qualités de construction aux solutions écologiques et son attention portée à la vie en commun, s'est vu décerner le prix "Qualité de l'Habitat Social 2006" par le conseil général du Val-de-Marne. Vingt-huit places de stationnement. THPE et certification Habitat et Environnement.

On a envie de donner envie aux autres de venir habiter des logements comme ça, on a envie de rendre exigeants les habitants par rapport au logement, on a envie de montrer que construire du logement social BBC, c'est pas forcément faire des bâtiments fermés, d'aspect dur et austère...

donner envie, rendre exigeant





financement

▶ État-Anru	3 287 500 €
▶ Région Ile-de-France	394 500 €
▶ Conseil général du Val-de-Marne	344 334 €
▶ Ville de Vitry-sur-Seine	451 237 €
▶ Prêt Caisse des Dépôts	7 412 000 €
▶ 1 % logement	296 905 €
▶ OPH de Vitry	2 864 846 €
coût de l'opération	14 451 322 €

Honoré-de-Balzac

Bailleur : OPH de Vitry

Architectes : Dominique et Françoise Druenne

Mémoire de quartier

Ce bâtiment représentatif d'un type de construction de la fin des années soixante s'est vu entièrement rénové et repensé dans ses volumes intérieurs, ses ouvertures extérieures et ses dessertes.

l'esprit de quartier

Les locataires sont plus proches, plus attentifs, parce que moins nombreux. Cet été les parents jouaient aux batailles d'eau avec leurs enfants, du jamais vu. Maintenant c'est leur résidence.



financement

▶ État	86 000 €
▶ Anru	537 500 €
▶ Région Ile-de-France	602 000 €
▶ Conseil général du Val-de-Marne	172 000 €
▶ Ville de Vitry-sur-Seine	430 000 €
▶ Prêt de la Caisse des Dépôts	1 935 000 €
▶ OPH	537 500 €
coût de l'opération	4 300 000 €

chiffres clés

début de chantier : janvier 2007

livraison : juin 2008

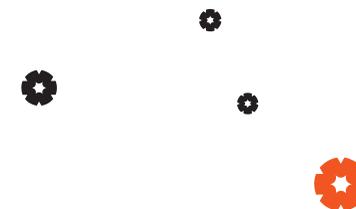
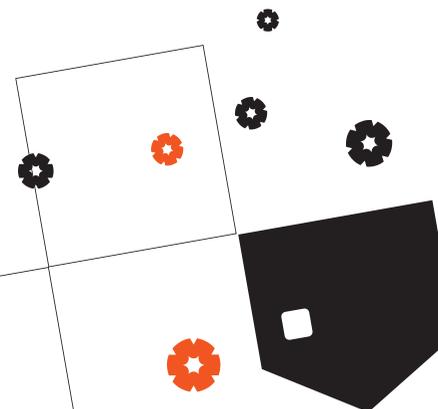
Désiré-Granet

Bailleur : OPH de Vitry

Architecte : Guy Duval

L'ancien fait peau neuve

Logements réhabilités, balcons et jardins, commerces, locaux d'activités, places de parking, locaux à vélos.





Concorde-Stalingrad

Bailleur / Constructeur / Operateur : Semise
Architectes : Jean et Aline Harari

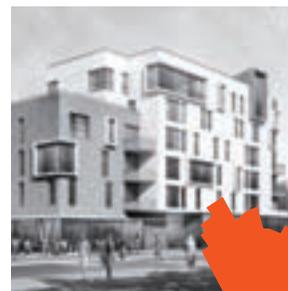
Ensemble de logements sociaux et de commerces articulés autour d'un square intérieur, dans un quartier vivant, central, réaménagé : la Zac Concorde-Stalingrad. Deux immeubles de sept étages et trois bâtiments de quatre étages. Logements du F2 au F5, spacieux, économes en énergie, agréables à vivre. Parking, locaux à deux-roues et abris à vélos. Label certifié Qualitel - BBC Effinergie - Habitat et Environnement.



Les Franges du parc

Bailleur : OPH de Vitry
Architecte : Groupe A - Florian de Oliveira

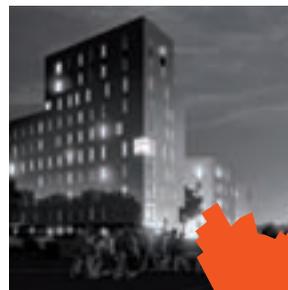
Autour d'un jardin paysager un ensemble de bâtiments de quelques étages, pensé avec des matériaux renouvelables et écologiques, propose des logements avec terrasses.



La Vallée

Bailleur : OPH de Vitry
Architecte : Agence Grifo

En bordure d'une voie nouvelle et d'une sente piétonne, un ensemble de trois immeubles de trois, quatre et cinq étages, au milieu de jardins en cœur d'îlot avec un mur végétalisé. Logement social, du T2 au T5, dont trois duplex. Toits terrasses et panneaux solaires. Pompes à chaleur pour le petit immeuble, panneaux solaires pour l'eau chaude. Commerces, parking en sous-sol, locaux à vélos, collecte pneumatique. Labels : Qualitel- BBCM Effinergie 2010, Habitat & environnement



Rue de France

Bailleur : OPH de Vitry
Architecte : Agence De Broissia - Guimon

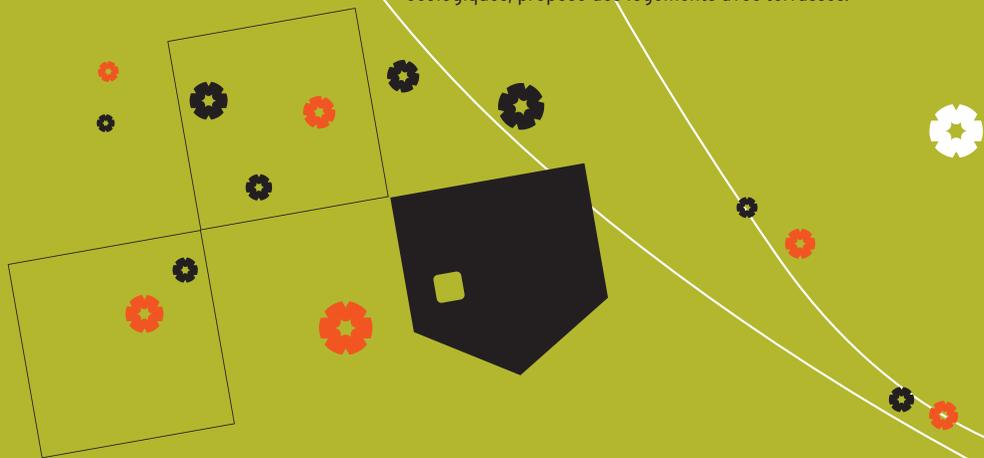
Logements du F2 au F5, avec balcons et jardins. Commerces, locaux d'activités, places de parking.



Rue d'Ivry

Bailleur : OPH de Vitry
Architecte : Groupe A

Ensemble de petits bâtiments de quelques étages, proche de la gare.



La ville de Vitry est à l'initiative du projet de rénovation du quartier Balzac, en coopération avec l'OPH de Vitry, principal bailleur, ainsi que la Semise, aménageur et bailleur. Le choix de la rénovation a été pris en concertation avec les habitants. Pour conduire et financer l'opération, Vitry s'appuie sur l'Agence nationale de rénovation urbaine (Anru) qui, depuis 2003, apporte son soutien financier aux opérations de rénovation nécessaires dans de nombreux quartiers des villes françaises.

Balzac

au cœur de la rénovation,

le droit à la ville

Ce projet mobilise un investissement de 240 millions d'euros sur six ans, financé par : l'État, l'Anru, la région Île-de-France, le conseil général du Val-de-Marne, la ville de Vitry-sur-Seine, la Caisse des Dépôts, l'OPH de Vitry, la Semise, la Foncière logement, Valophis et la Sablière.

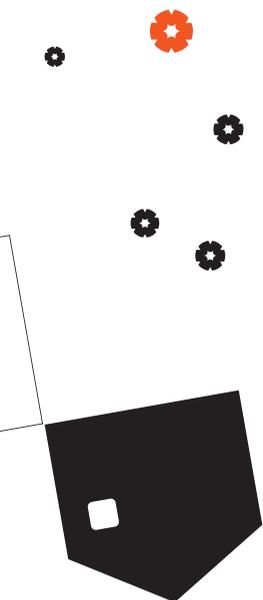
s'ouvrir à la ville

Un quartier rénové :

- **démolition de 660 logements** sur site, parallèlement aide et accompagnement au déménagement.
- **réhabilitation de 355 logements.**
- **création de 5 nouvelles voies** favorisant la desserte interne du nouveau quartier et la mise en relation avec les quartiers limitrophes.
- **réalisation d'un square**, lieu de détente, avec un bassin planté d'arbustes, deux aires de jeux pour les enfants. Construction de deux crèches municipales totalisant 80 berceaux.
- **réinstallation du centre social** dans des locaux plus modernes et plus vastes pour les habitants, favorisant le rayonnement de ses activités.
- **construction de 1 320 nouveaux logements sociaux**, soit deux construits pour un démoli, sur l'ensemble de la ville.
- **construction de plus de 500 logements, dont 124 logements sociaux** dans le quartier même, une centaine financée grâce au "1 % logement" et près de 300 en accession à la propriété. Les programmes répondent également aux besoins diversifiés des Vitriots, du locatif à l'accession à la propriété rendue possible pour de nombreuses familles.
- **la collecte pneumatique** : mise en place d'une technique innovante, écologique et moderne de ramassage des ordures.
- **maintien et développement du réseau de chauffage urbain**, apport de l'énergie solaire.
- **embellissement, mise en valeur et animation** du quartier.

Balz

ac



Les chantiers du réaménagement sont en bonne voie. Démolitions, constructions neuves, réhabilitations, équipements, voies nouvelles, espaces verts, réseaux souterrains de chauffage et de collecte pneumatique des déchets. Les cinq nouvelles voies et les deux crèches portent le nom de personnalités qui ont œuvré pour l'émancipation et les droits des femmes.

lieu de vie...

Le square Balzac : un lieu de convivialité

D'une superficie de 5 000 mètres carrés, le square Balzac, au cœur du quartier, a été inauguré en mai 2011. Bordé d'immeubles réhabilités, de nouvelles constructions et bientôt de deux crèches, il s'inscrit dans un quadrilatère de trois nouvelles voies carrossables et d'une voie piétonne. Un espace engazonné et encaissé, entouré d'arbres, contribue à la convivialité. Les deux aires de jeu font depuis le printemps la joie des petits : le square est devenu un lieu de rencontre et de partage apprécié par tous les habitants du quartier. Une deuxième phase d'aménagement des espaces plantés autour des deux crèches interviendra en 2012-2013, après livraison de celles-ci.

Coût global de l'opération : 1 550 000 euros, dont 254 600 euros de subventions Anru

Le centre social réinstallé : le poumon du quartier

Les 500 mètres carrés de nouveaux locaux, ouverts depuis novembre 2010 au pied du Lys, comprennent : un espace d'accueil, une salle d'attente, une salle multimédia équipée de postes informatique, des bureaux, une vaste cuisine collective et trois salles d'activités. Une nouvelle vie a commencé pour un équipement où bat le cœur du quartier. Les participants aux nombreuses activités proposées l'année 2011 témoignent du rayonnement du centre. Soutien scolaire, cinéma, préparations culinaires, accueil de l'université, activités pour les enfants, simples rencontres, il y en a pour chacun et pour tous les goûts.

Deux crèches

Deux crèches multi-accueil, Olympe-de-Gouges et Elsa-Triolet, accueilleront 40 enfants chacune. Les locaux techniques seront mutualisés, la construction sera certifiée HPE. Le premier chantier a commencé en juin 2011. L'achèvement est prévu à temps pour assurer la rentrée 2012.

Balzac

au cœur de la rénovation : le droit à la ville...

...et d'avenir

Nouveaux vestiaires du complexe sportif

Les vestiaires ont été déplacés au plus près du terrain de foot pour permettre le prolongement de la rue Voltaire et un meilleur usage.

Les réseaux souterrains : l'assainissement, le chauffage urbain

Collecte des eaux usées, bassin de rétention des eaux pluviales situé dans le square Balzac : des travaux importants sont conduits aux normes écologiques les plus exigeantes afin de moderniser les réseaux et d'opérer les raccordements nécessaires. Quant au chauffage urbain en souterrain, le réseau, discret, créé dès 1963, permet aujourd'hui de récupérer la chaleur provenant de l'incinération des ordures ménagères dans l'usine du Syctom à Ivry. Il contribue à chauffer la moitié des Vitriots. Les constructions nouvelles du quartier seront raccordées au réseau, en voie de modernisation permanente.

Réseau de collecte pneumatique des déchets : la solution d'avenir

En service dès fin 2013 dans le quartier Balzac-Touraine-Marronniers, cette technique d'aspiration des déchets vers un terminal de compression, situé sur l'avenue Rouget-de-Lisle, est la solution d'avenir : fini les conteneurs d'ordures en pleine rue, fini la noria quotidienne des camions poubelles. Les déchets seront collectés via des bornes de tri situées à l'intérieur ou à l'extérieur des immeubles. Le quartier est pilote, mais à terme, quelque 70 000 Vitriots pourraient en bénéficier. Vitry a été distinguée pour cette future réalisation. Le 26 octobre 2011, le maire, Alain Audoubert, a reçu des mains du président du Conseil constitutionnel la Marianne d'or 2011 du développement durable.

Dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain, une clause d'insertion figure dans les marchés publics de la ville et des bailleurs sociaux. Elle prévoit de réserver 5 % du nombre d'heures travaillées à des personnes en difficulté d'emploi. Fin 2007, une cellule emploi a été créée afin d'aider les entreprises et de leur proposer les recrutements d'insertion.

s'insérer

Une passerelle vers l'emploi : l'insertion professionnelle

Avec la montée en puissance des chantiers, le nombre d'heures d'insertion a doublé entre 2009 et 2010. Pour 2011, 35 000 heures d'insertion sont prévues, soit l'équivalent des trois années écoulées. Cela va permettre d'augmenter le nombre des bénéficiaires et d'allonger la durée des contrats. Des actions qui représentent une passerelle : une réussite, lorsque dans les métiers du bâtiment et des travaux publics, le salarié, épaulé par la cellule emploi, voit se transformer son contrat d'insertion et aboutir, avec l'expérience acquise, à une embauche pérenne dans l'entreprise d'accueil, en CDD et CDI. 85 % de ces insertions ont abouti à une issue positive.

Je suis arrivé d'Alger le 27 mars 2010... Mon premier contrat avec Monsieur Zellner, c'était en février 2011... J'ai fait du nettoyage chez Bouygues pendant trois mois et maintenant je travaille chez Fayolle sur le même chantier, rue du Génie... Chez Fayolle, c'est une équipe, tout le monde fait tout... Moi, je voudrais bien suivre une formation de conducteur d'engins. Mais pour l'instant, je suis bien chez Fayolle.

L'ANRU
...le droit à l'emploi

J'étais au lycée à Vitry, je suis arrivé en France à quatorze ans. J'ai eu mon BEP d'électricien... En 2010, j'ai commencé avec Monsieur Zellner sur trois chantiers à Vitry... Là, en juillet, ça fait trois semaines que j'attends le renouvellement de mes papiers... Je les harcèle à la préfecture.... Je ne sais pas quand je pourrais reprendre le travail.... J'ai appris beaucoup de choses sur le chantier, j'ai installé des vérins pour soulever la charge et démolir le bâtiment... À la base, moi, je suis électricien, mais je prends tout ce qu'on me donne... Avant je faisais le travail d'un ouvrier polyvalent, mais, sur mon contrat, il y avait écrit manutentionnaire, j'étais pas trop d'accord, alors ils m'ont viré.

J'ai commencé avec Monsieur Zellner il y a cinq ou même six ans. C'est un grand monsieur... Il m'a fait travailler d'abord quinze jours et puis je suis resté trois ans. Maintenant je travaille au CFA Rabelais... Je suis surveillant... C'est un CDI avec l'académie de Créteil. Je suis peut-être fonctionnaire. Ça fait quarante et un ans que je suis en France, je suis venu du Maroc avec Simca Poissy, j'étais peintre auto... Et puis Renault à Billancourt, Volvo... Dans les années quatre-vingt-dix, j'ai voulu changer, j'ai fait une formation de maçon... J'ai voulu rentrer chez Bouygues, mais il faut payer pour avoir une place... On me proposait d'aller au Qatar, en Arabie saoudite, j'ai dit non, ce n'est pas bien.

repères

lexique...

- **Aménageur** : L'aménageur achète les terrains, réalise les voies, les réseaux et cède ces terrains aménagés à des opérateurs (promoteurs, bailleurs sociaux...) en leur imposant le respect du cahier des prescriptions architecturales et urbanistiques : hauteurs des bâtiments, matériaux, types de logements...
- **Anru** : Agence nationale pour la rénovation urbaine : établissement public industriel et commercial, placé sous la tutelle du ministère de la Ville, créé en 2003. Interlocuteur unique des collectivités locales et des bailleurs sociaux pour apporter un soutien financier aux opérations de rénovation urbaine : logements, équipements publics, aménagements urbains. À l'horizon 2013, 490 quartiers situés dans la France entière seront rénovés, améliorant le cadre de vie de près de quatre millions d'habitants.
- **Bailleur** : Personne ou organisme accordant à un locataire la jouissance de son bien contre le versement d'un loyer. Le bailleur social propose, suite à une initiative publique, des logements à des loyers inférieurs à ceux du marché. Personne qui donne à bail, qui cède à quelqu'un la jouissance d'une chose pour un temps limité et moyennant un certain prix.
- **Certification Qualitel Habitat et Environnement** : Pour être agréé, le maître d'ouvrage doit répondre à sept exigences environnementales, dont trois sont obligatoires (thèmes 1,3,7). Chacune est notée de A à E :
 1. Management environnemental de l'opération
 2. Chantier propre (organisation du chantier, gestion des déchets, nuisances)
 3. Énergie - Réduction de l'effet de serre
 4. Filière de construction et choix des matériaux
 5. Eau (qualité des équipements plomberie-sanitaire, maîtrise de la consommation)
 6. Confort et santé (insonorisation, ventilation, tri sélectif, confort visuel)
 7. Gestes verts- En option, accessibilité et habitabilité des logements
- **Étages, niveaux** : Pour les constructions, on compte les étages R+1, R+2... C'est-à-dire un bâtiment d'un étage, de deux étages au-dessus du rez-de-chaussée. Un bâtiment dit d'une élévation de R+6 compte donc six étages, plus le rez-de-chaussée.
- **Halte multi-accueil** : Structure mixte qui regroupe une crèche et une halte-garderie. Elle permet simultanément l'accueil des enfants à temps partiel et à temps complet.
- **Label BBC / Effinergie** : Appellation pour les bâtiments dont les très faibles besoins énergétiques contribuent à atteindre l'objectif de diviser par quatre en 2050 les émissions de gaz à effet de serre.
- **Label HPE 2005** : Label haute performance énergétique correspond pour un logement à une consommation conventionnelle d'énergie inférieure de 10 % à la consommation de référence.

...et dates

- **Label THPE 2005** : Label très haute performance énergétique correspond pour un logement à une consommation conventionnelle d'énergie inférieure de 20 % à la consommation de référence.
- **Maître d'ouvrage Donneur d'ordre pour qui sont réalisés les travaux** : Par exemple, la ville de Vitry pour un équipement, l'OPH de Vitry, la Semise pour la construction de logement.
- **Maître d'œuvre** : Personne qui a vocation, pour le compte du maître d'ouvrage, de concevoir un ouvrage et d'en coordonner la réalisation.
- **Réhabilitation** : Remise en état profonde d'une construction. Se distingue d'une opération de rénovation par l'importance des travaux effectués : modification des volumes intérieurs, des façades, redistribution des pièces et des espaces intérieurs, transformation de l'usage du bâtiment.

1967 : Inauguration du quartier Balzac

1987-1990 : Premières réhabilitations

2004 : Concertation avec les habitants, les partenaires, bailleurs, urbanistes, architectes

2005 : Premiers relogements (janvier)

2006 : Le dossier de rénovation de Vitry est validé par le Comité national d'engagement (5 janvier)
Signature de la convention partenariale de rénovation (25 janvier)

2007 : Démolition de la tour ABC et début des travaux dans la ville (14 février)
Première livraison : 63 logements neufs (Semise) pour relogement au Port-à-l'Anglais (juillet)
Réhabilitation de l'ensemble Désiré-Granet (décembre)

2008 : Démolition des halls 18 et 19 du "U", afin de permettre l'ouverture de la rue Simone-de-Beauvoir

2010 : Démolition de la tour DEF (23 juin)

Le Lys, première opération livrée de reconstruction de 44 logements sociaux sur site par l'OPH de Vitry (octobre)

Le centre social Balzac s'installe dans ses nouveaux locaux (novembre)

2011 : Inauguration des cinq nouvelles rues

Inauguration du square Balzac (14 mai)

Démolition par "grignotage" des escaliers 1 à 4 de la barre Malleret-Joinville (été automne)

2012 : Ouverture de la première crèche : la crèche municipale Elsa-Triolet (octobre)

