



# Résidence 128 Stalingrad

Ivry-sur-Seine

Réunion publique

4 février 2025

# Déroulé de la réunion



1. CONSTATS : POURQUOI LA DÉMOLITION ?
2. LE PROJET DE DÉMOLITION-RECONSTRUCTION
3. LE RELOGEMENT : PRINCIPES ET MODALITÉS
4. ÉCHANGES

# Situation



**Nb logements** 153

**Année construction** 1959

**Typologies** 83 T3, 35 T2,  
35 T4

**Surface moyenne** 49 m<sup>2</sup>

# Constats

- Des **bâtiments vieillissants et vétustes**
- **Absence d'ascenseur** (impossibilité technique d'en installer) entraînant des problèmes d'accessibilité : RDC haut + 4 niveaux
- Des **surfaces de logement très petites**
- Des **configurations de logements « étriqués »** (hall d'entrée étroit, petites salles de bains...)
- Des **espaces extérieurs peu valorisés**
- Des **problèmes de stationnement** (stationnement ouvert – utilisation part des personnes extérieures à la résidence)



**Nécessité d'une intervention d'ampleur pour revaloriser le site, impliquant la démolition des 5 bâtiments**

# Objectifs du projet

- **Revaloriser la résidence et le cadre de vie** de ses habitants
- **Redonner une qualité paysagère et d'usage (espaces verts) pour répondre aux enjeux climatiques**
- **Penser un projet pour les locataires avec des parcours résidentiels positifs** (reloger un maximum de locataires dans des logements neufs)
- **Favoriser la mixité** de l'habitat par la création de nouveaux logements diversifiés (logement social et accession)
- Préserver un cœur de quartier **sans circulation de véhicule**

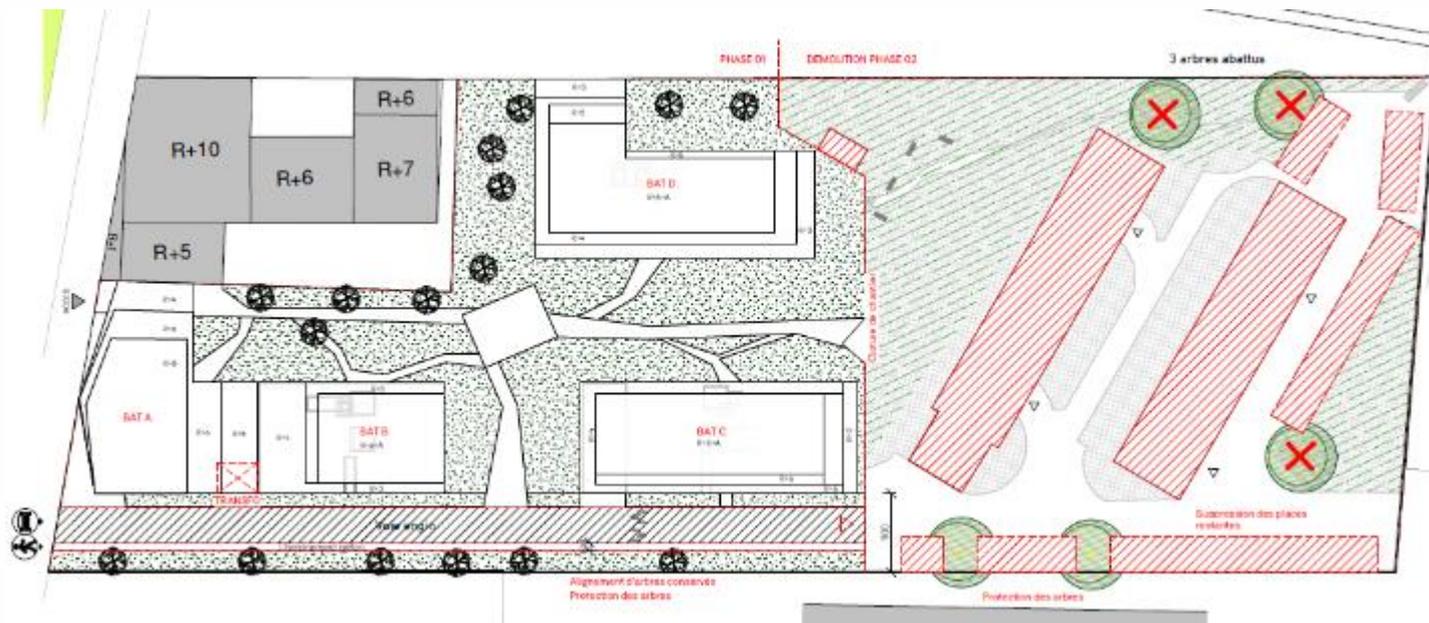
# Le projet de démolition/ reconstruction





## 1<sup>ère</sup> phase

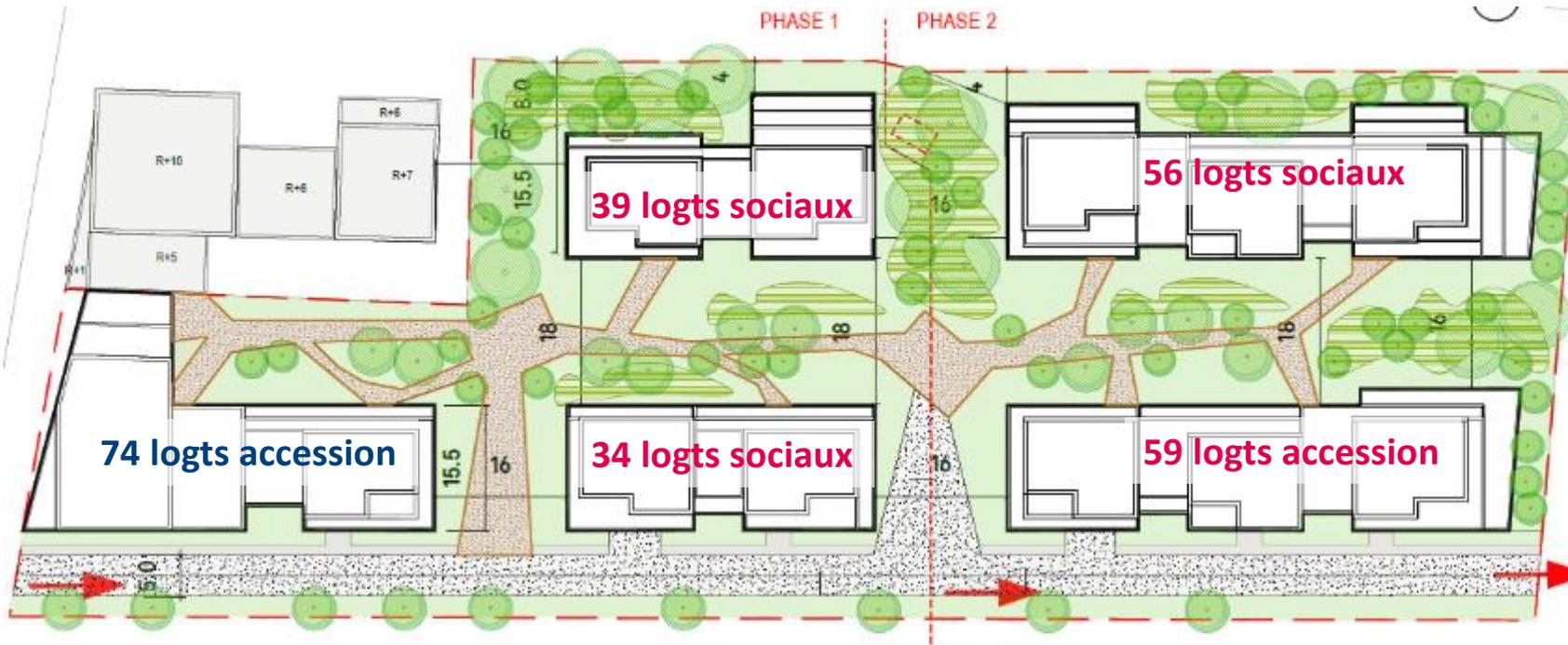
- Relogement hors site des locataires des bâtiments C, D et E (78 logements)
- Démolition des 3 bâtiments C, D et E
- Réalisation des premières constructions (3 bâtiments - 147 logements dont la moitié de logements sociaux) avec création parking souterrain pour le stationnement



## 2ème phase

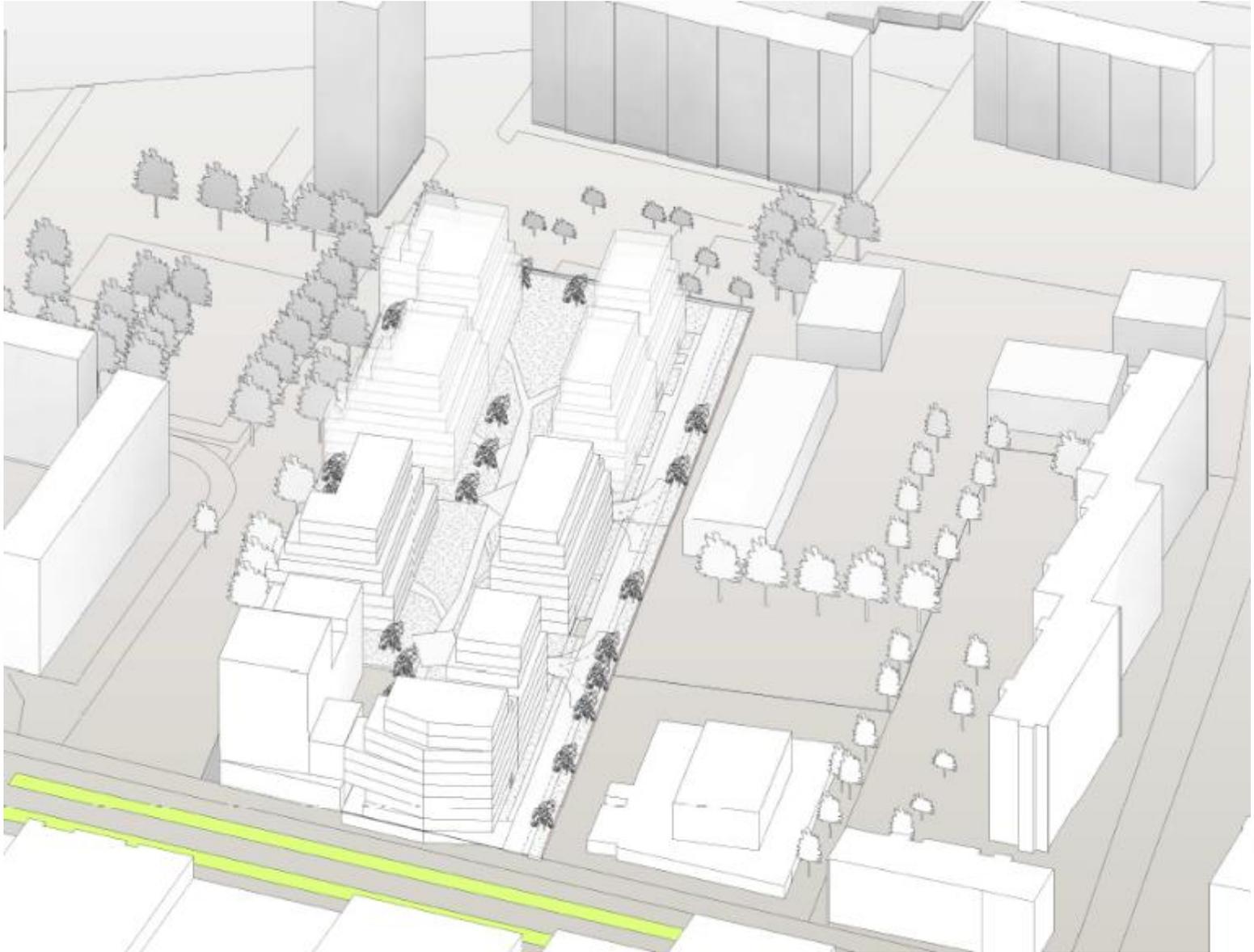
- **Relogement des locataires des bâtiments A et B (75 logements)**
- Démolition des 2 bâtiments restants A et B
- Réalisation des constructions restantes (2 bâtiments - 115 logements dont la moitié de logements sociaux) avec création de parking souterrain pour le stationnement

# Vue d'ensemble du projet



- 262 nouveaux logements :-50% logement social / 50% accession à la propriété
- Larges espaces entre les bâtiments
- Importante végétalisation du site
- Des travaux sur les extérieurs à l'issue des constructions : espaces végétalisés, sentes piétonnes, plantations d'arbres, ...





# Planning prévisionnel

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
<b>RELOGEMENT</b>								
Enquêtes sociales auprès des locataires	■							
Relogement	■	■	■	■	■	■		
<b>DEMOLITION</b>								
Démolition phase 1 (bâtiments C-D-E)			■					
Démolition phase 2 (bâtiments A-B)						■		
<b>CONSTRUCTION</b>								
Etudes		■	■	■				
Construction phase 1 - 147 logements				■	■			
Construction phase 2 - 115 logements							■	■

**Enquête sociale auprès des locataires à partir d'avril**

# Les conditions de relogement



# La charte de relogement

*L 353-15 du Code de la Construction et de l'habitat (CCH), L441 articles 1 à 9 et le R441 articles 1 à 17.  
2.Ce cadre est complété par différents lois depuis 2007 (DALO, MOLLE, ALUR, LEC, ELAN...)*

**Une charte de relogement** a été mise en place entre les partenaires de l'opération (Ville d'Ivry-sur-Seine, Préfecture, Action Logement et Seqens)

Cette charte définit, entres autres :

1. Quels **logements** seront mis à disposition
2. Les **bénéficiaires du relogement**
3. Le **niveau de loyers** appliqué
4. La **prise en charge du déménagement et des frais de transfert**
5. La mise en place des **commissions de relogement** : cette instance veillera, entres autres, à l'application de la charte

# Les principes du relogement

## Personnes concernées par le relogement

- **Les locataires en titre** (titulaires d'un bail de location)
- **Les locataires en indemnité d'occupation** : au cas par cas
- **Les décohabitants** (ascendants ou descendants directs des titulaires des baux) - présence d'au moins 1 an dans le logement
- Les personnes hébergées ne seront pas concernées par le relogement

## Modalités

- **3 propositions de relogement maximum**, une seule proposition pour les décohabitants
- **Prise en compte des besoins et des contraintes des ménages**, y compris en termes de localisation
- **Aide au déménagement** : mise à disposition de cartons et intervention d'une société de déménagement mandatée par Seqens
- **Prise en charge des frais de transfert** (suivi de courrier...)
- **Passage en Commission d'attribution**

# Le calcul du loyer du futur logement

- **Locataires titulaires d'un bail (ou versant une indemnité d'occupation)**
  - **Ressources PLAI et PLUS : Reste à charge constant par m2 de surface habitable** (les APL sont pris en compte dans le calcul)
  - **Ressources PLS** : taux d'effort acceptable

*Calcul du reste à charge : loyer mensuel + charges moins aides au logement*

- **Décohabitants** : application du loyer plafond

# Un préalable : l'enquête sociale

## 1<sup>ère</sup> étape : l'enquête sociale

Elle sert à identifier les caractéristiques des ménages à reloger et d'anticiper les besoins :

- Recueil des données socio-économiques des foyer (âge, situation de famille)
- Les attentes concernant le futur logement : définition des besoins réglementaires en matière de typologie de logement
- les besoins en logements adaptés
- Les mesures d'accompagnement spécifique
- Les besoins et souhaits de parcours résidentiels : localisation à prévoir

Quand ? À partir de début avril

Où ? A votre domicile

*L'Enquête sera réalisée par un cabinet missionné par Seqens (les enquêteurs seront munis d'attestations Seqens)*

Un courrier d'information vous sera communiqué prochainement pour la prise de RDV



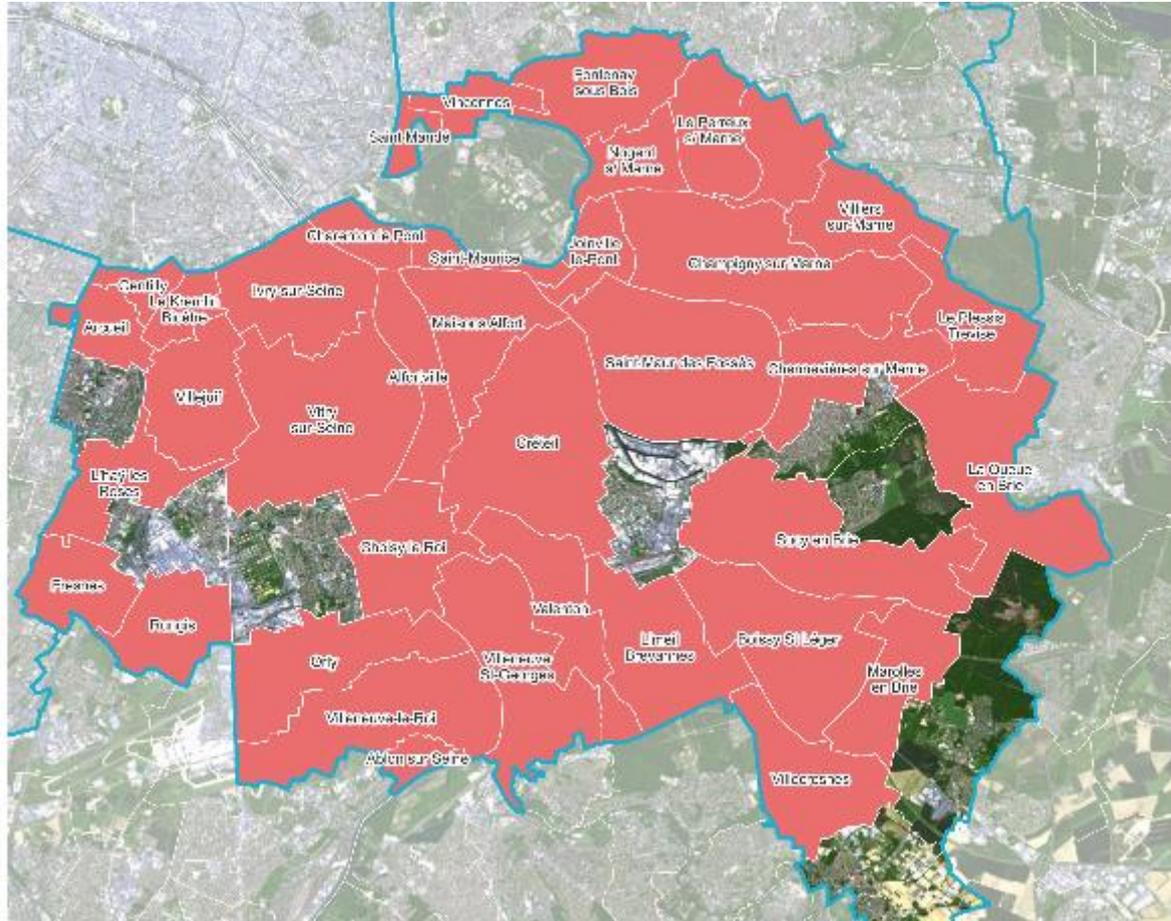
**Le relogement sera assuré par Seqens en lien avec un cabinet en cours de recrutement**

## 2<sup>ème</sup> étape : La mission de relogement

- Proposer les logements aux locataires
- Constituer les dossiers de candidature pour la Commission d'Attribution (CALEOL)
- Commander et suivre les travaux spécifiques dans les logements proposés
- Organiser le déménagement
- Rembourser les frais spécifiques

# Offre mobilisable pour le relogement

Une offre élargie avec la création de Seqens en 2019 : plus de 8.800 logements dans le Val de Marne





# Vos contacts

