

**MON QUARTIER  
POUR DEMAIN**  
VILLENEUVE-  
LES-SALINES

# Réhabilitation de l'ensemble VLS 200

Quartier Villeneuve les Salines  
La Rochelle (17).

# Réunion publique N°01

le 31 mai 2022



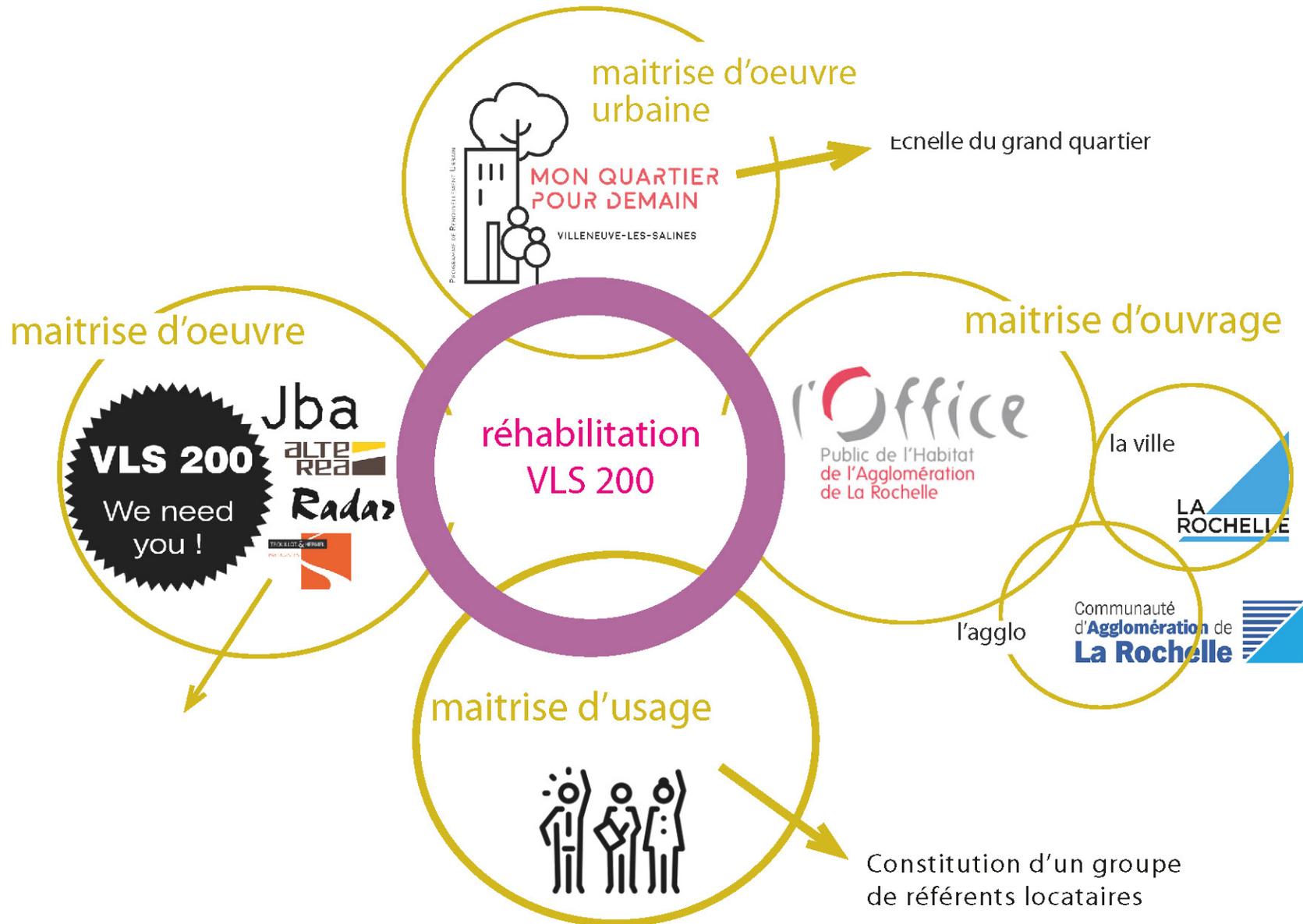
Jba

ALTE  
REA



Radar





00

Le calendrier du projet

Enquête avant réhabilitation

Eté 2020

Café de bienvenue

5 juillet 2021

**Lancement**

Atelier de concertation n°1

24 mars 2022

Atelier de concertation n°2

28 avril 2022

Réunion de présentation Avant Projet

31 mai 2022

**pour recueillir vos avis et remarques**

Validation en Conseil de concertation locative et dépôt du PC

Automne 2022

Réunion de présentation Projet définitif et organisation de chantier

1er trimestre 2023

Courrier de notification de démarrage

2e trimestre 2023

Phase chantier

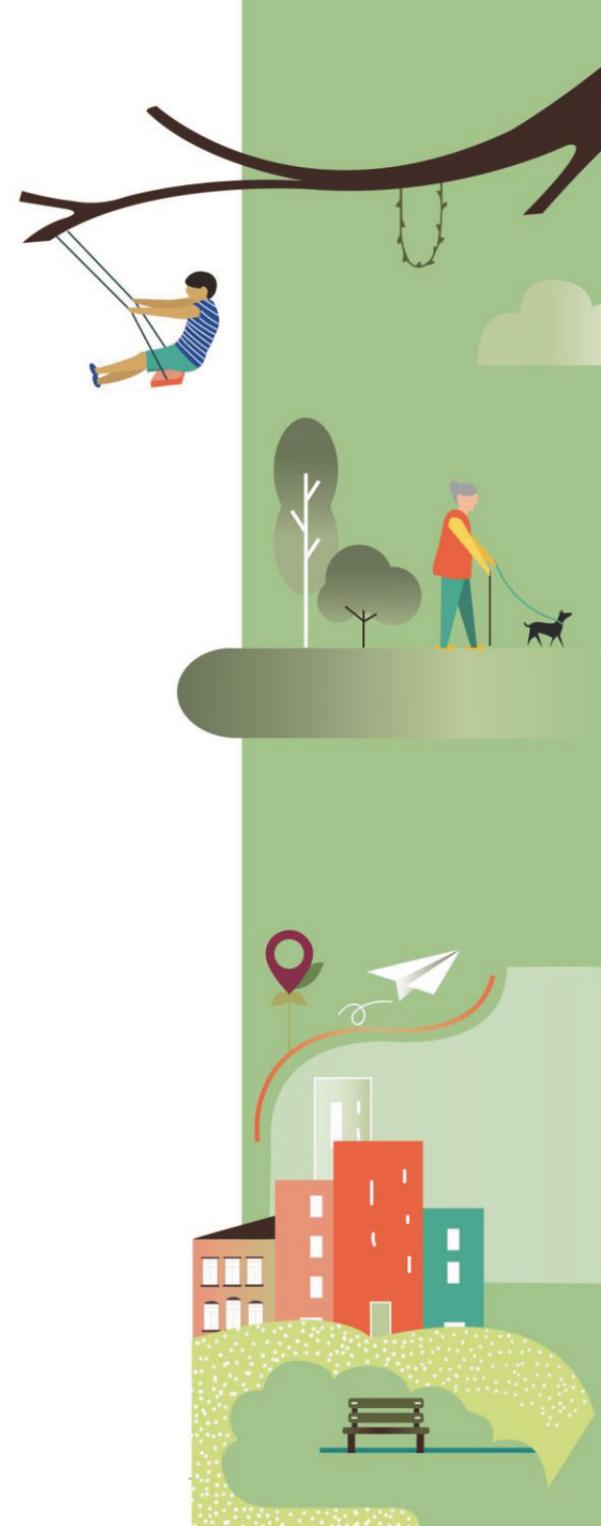
2023 - 2025

Réception / remise d'un kit éco-geste

2025

Enquête après réhabilitation

2025

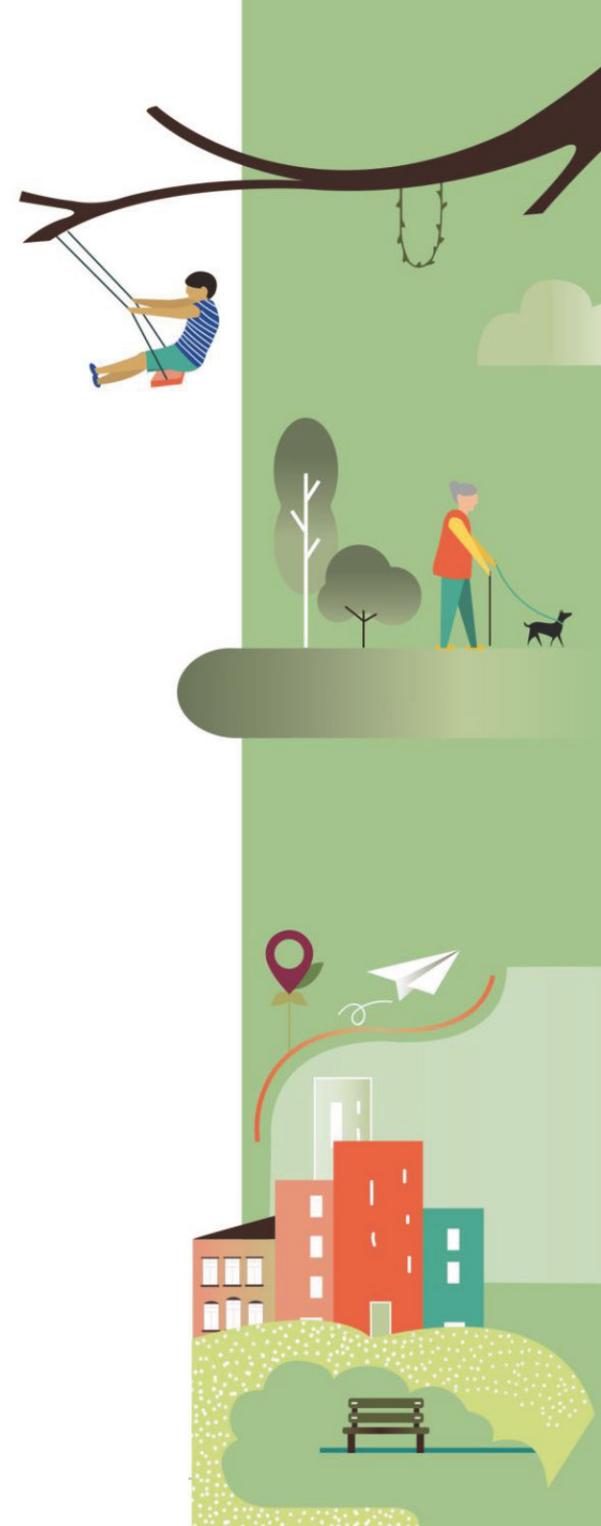


00

Déroulé

00. La concertation
01. Le diagnostic
02. Le programme de base
03. Logement augmenté et nouveaux usages
  - > le bow-window
  - > la terrasse bois
04. Une résidentialisation
05. Une nouvelle image pour l'ensemble VLS 200
06. Financement / quittancement

*... TOUJOURS  
EN REFLEXION ...*



# 00

## La concertation

### Lancement de la démarche

#### « café de bienvenue »

Environ 30 personnes, soit 10 % des logements

- . Présentation de l'équipe
- . Premiers échanges avec les locataires sur leurs attentes

Visites des logements  
+ questionnaire

117 logements :  
soit 40.6 % du parc de logements  
sur les 10 bâtiments.



#### « Atelier de concertation n°1 »

Environ 25 personnes

- . Partage et échanges autour du diagnostic et des nouveaux usages : logements, parties communes et pieds d'immeubles.



#### « Atelier de concertation n°2 »

Environ 15 personnes

- . Echanges autour des pistes du projet en réflexion



01

Le diagnostic

# 01

## Le diagnostic

### Les logements

Une majorité des résidents sont satisfaits de leur logement.

67 % des résidents se sentent bien dans leur logement

#### Les motifs d'insatisfaction



Des pièces humides en état moyen



Des équipements techniques sanitaires en mauvais état



Pas d'espaces extérieurs individuels pour profiter de la nature environnante

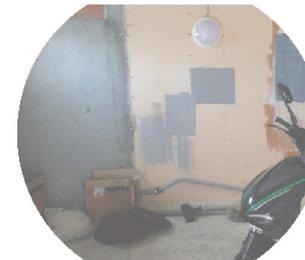
### Les immeubles et parties communes

Une majorité des résidents sont peu ou pas satisfaits des parties communes de leur immeuble.

51 % des résidents se sentent moyennement ou pas bien dans leur immeuble

#### Les motifs d'insatisfaction

- . les ascenseurs
- . les halls
- . les locaux poubelles
- . les locaux deux roues



Des locaux 2 roues très peu utilisés: méconnus et pas assez sécurisés.



Un aspect 'sanitaire' peu qualitatif - pas de local poussettes

### Les espaces extérieurs



Le stationnement est omniprésent et très proche des halls



Les entrées ne sont pas visibles de loin



Des passages traversants peu engageants !

02

Le programme  
de base

## Les logements

> Amélioration du confort d'usage

> Remise à niveau des équipements techniques

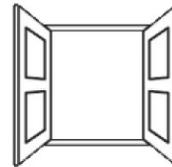
Mise en conformité électrique



Amélioration de la ventilation



L'ensemble des fenêtres remplacées



Une priorité sur les pièces humides !

Une rénovation complète des salles de bain et wc

> Remplacement des sols

> Remplacement des baignoires par des douches (gain de place ! + pratique !)

> Remplacement des meubles vasques

> Remplacement des mitigeurs

## Immeubles et parties communes

## Des halls requalifiés et réaménagés



Plus grande visibilité  
du hall depuis l'extérieur

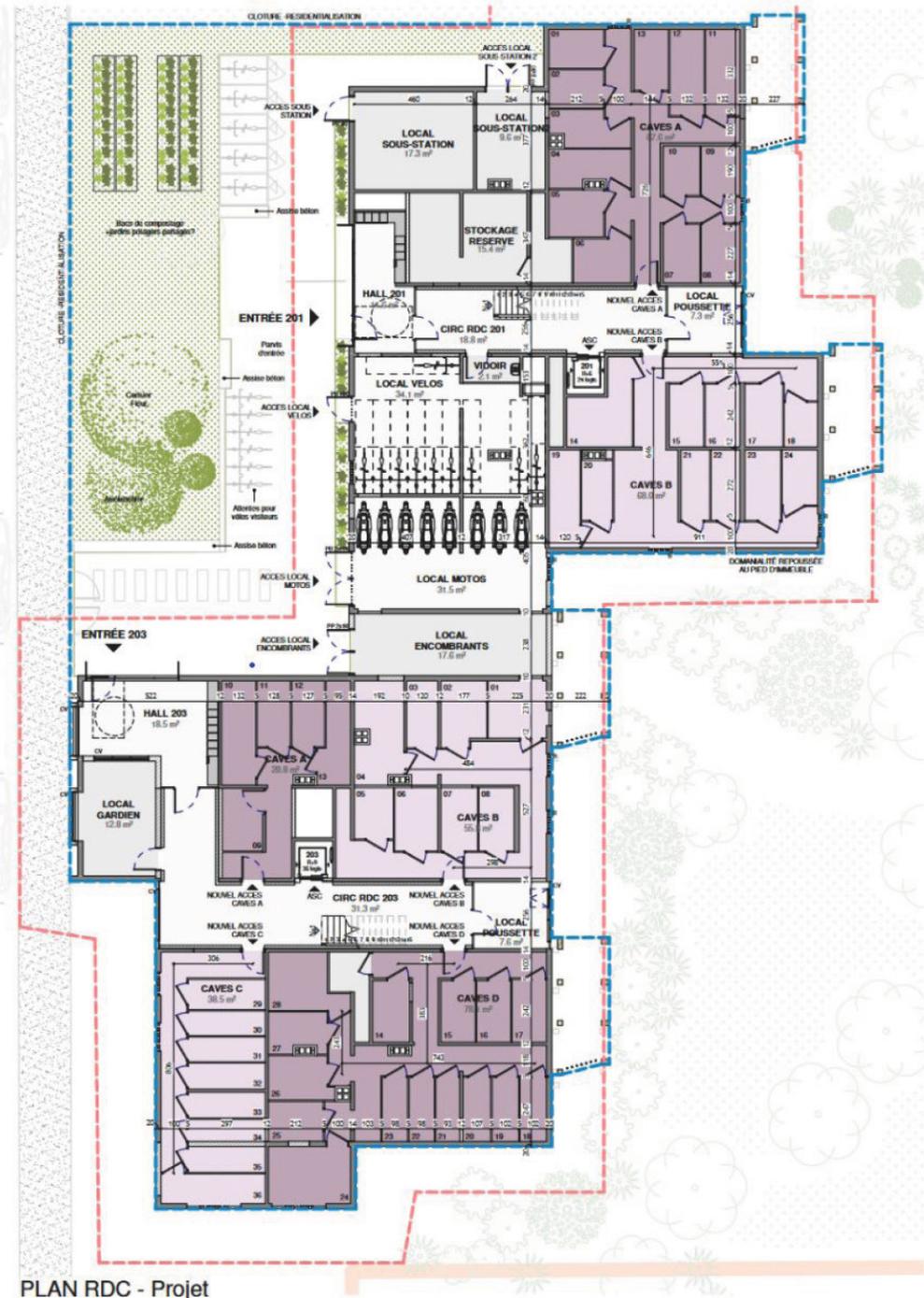
- > un hall + grand
- > locaux vélos au pied d'immeuble
- > BAL + visible
- > un local encombrant ajouté
- > un local poussette



Un sas thermique est créé pour se  
protéger du froid



Des halls  
et des circulations rénovés



# 02

## Le programme de base

Les boîtes aux lettres sont intégrées à l'intérieur des nouveaux halls

- > un hall + grand et généreux
- > un sas thermique
- > + de lumière naturelle
- > + de visibilité de l'entrée depuis l'extérieur

Redistribution des caves par l'intérieur pour un accès depuis le hall d'entrée

## Des nouveaux services



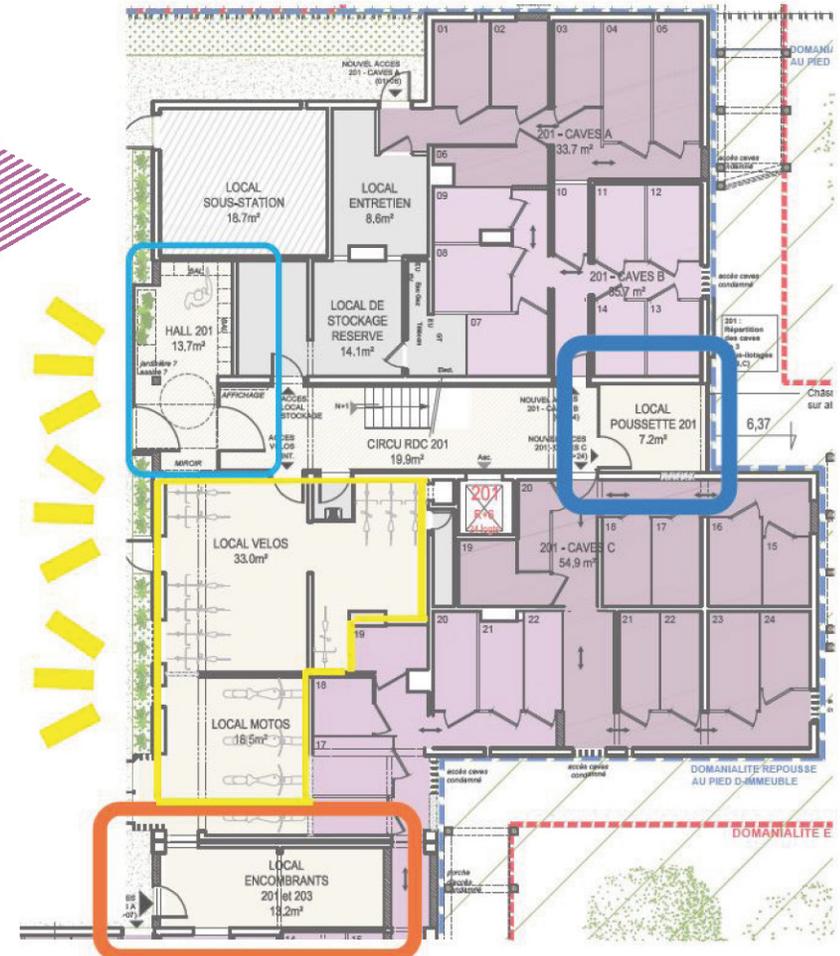
Création d'un local poussettes



Création d'un local encombrants

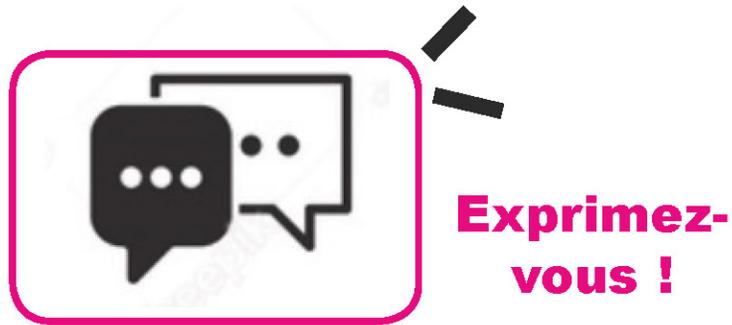


Locaux Vélos / 2 rues / BAL + visibles depuis l'extérieur



# 02

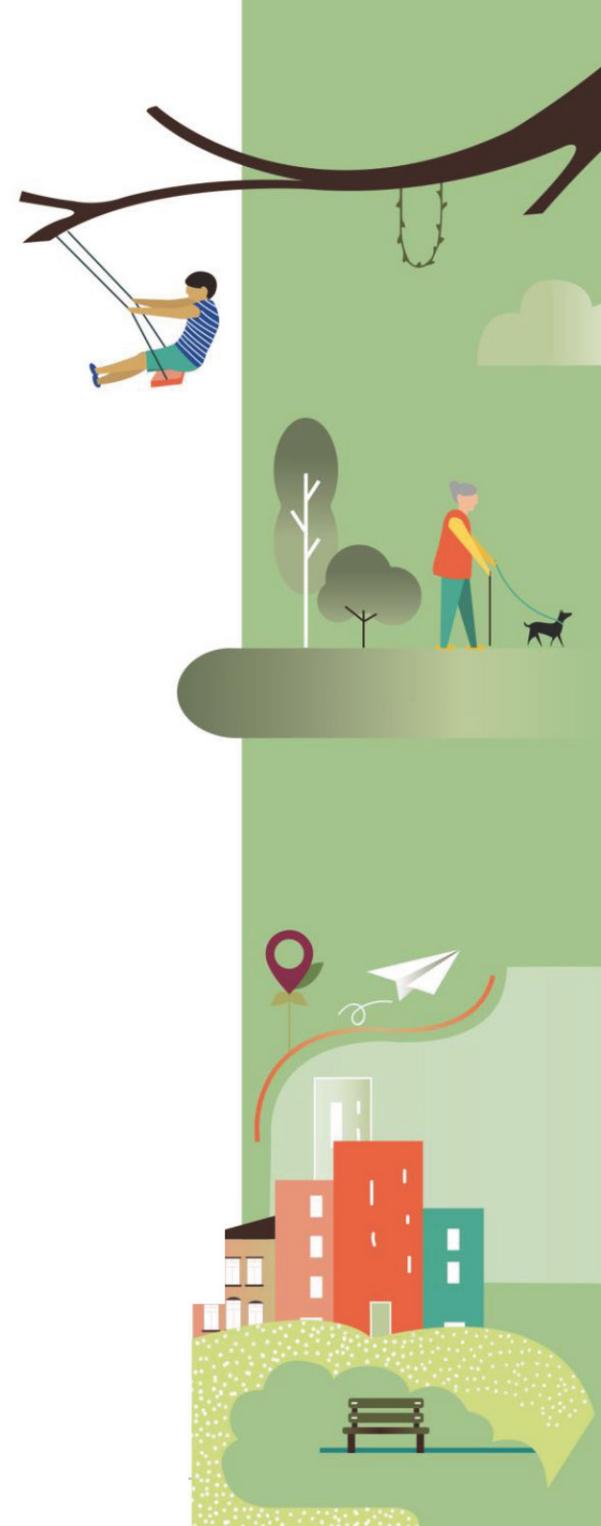
Le programme de base



# 03

## Logement augmenté et nouveaux usages

- > le bow-window
- > la terrasse bois



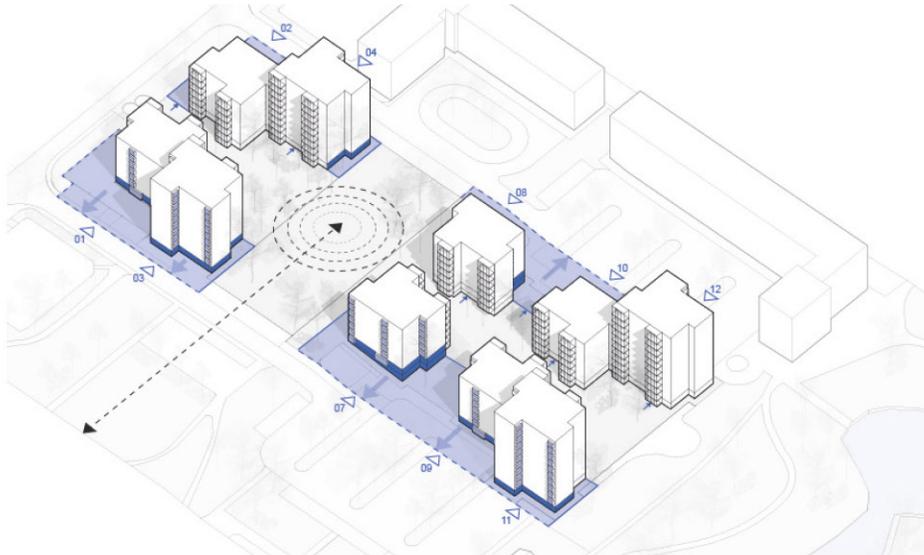
# 03

## Le bow-window et la terrasse bois

> un constat : 2 ambiances extérieurs à VLS 200 !

> Côté rue : + urbaine

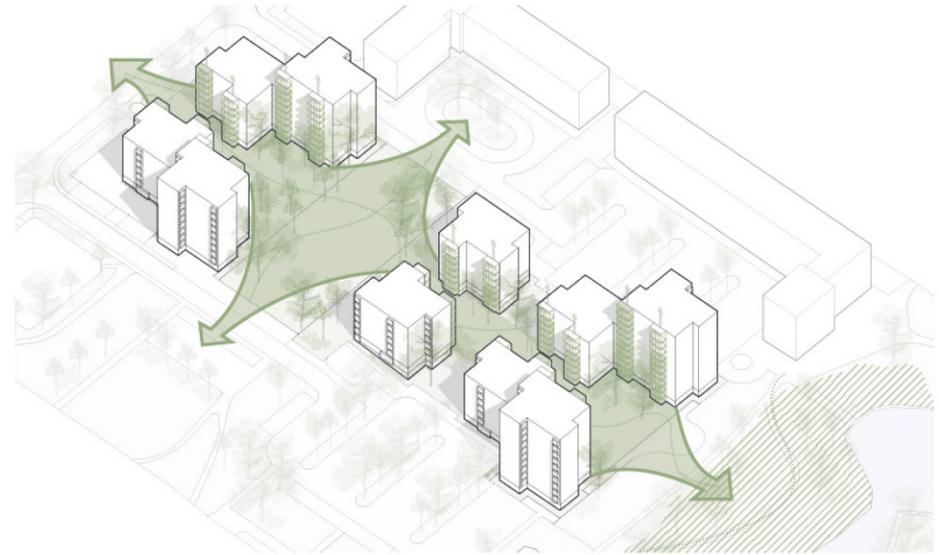
trottoir, goudron, véhicules, bruit...



> Volonté d'offrir un espace de transition entre la rue et son logement, proposant de nouveaux services et une plus grande qualité des espaces extérieurs en pieds d'immeuble !

> côté coeur d'îlot : + végétale

arbres, calmes, promenades, oiseaux, jeux...



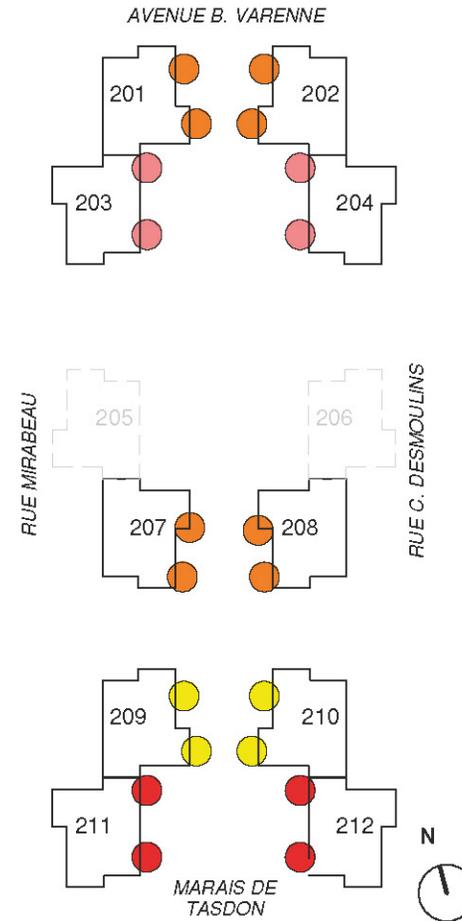
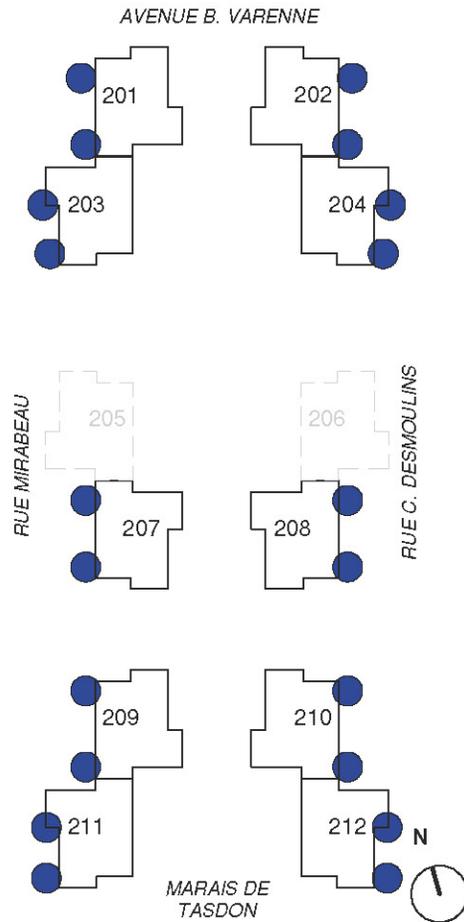
> Accentuer le caractère unique et préservé de cet espace, faire venir la végétation au pied d'immeuble, accentuer la proximité avec les espaces paysagers...

# 03

## Le bow-window et la terrasse bois

> un bow-window pour tous les séjours donnant SUR RUE.

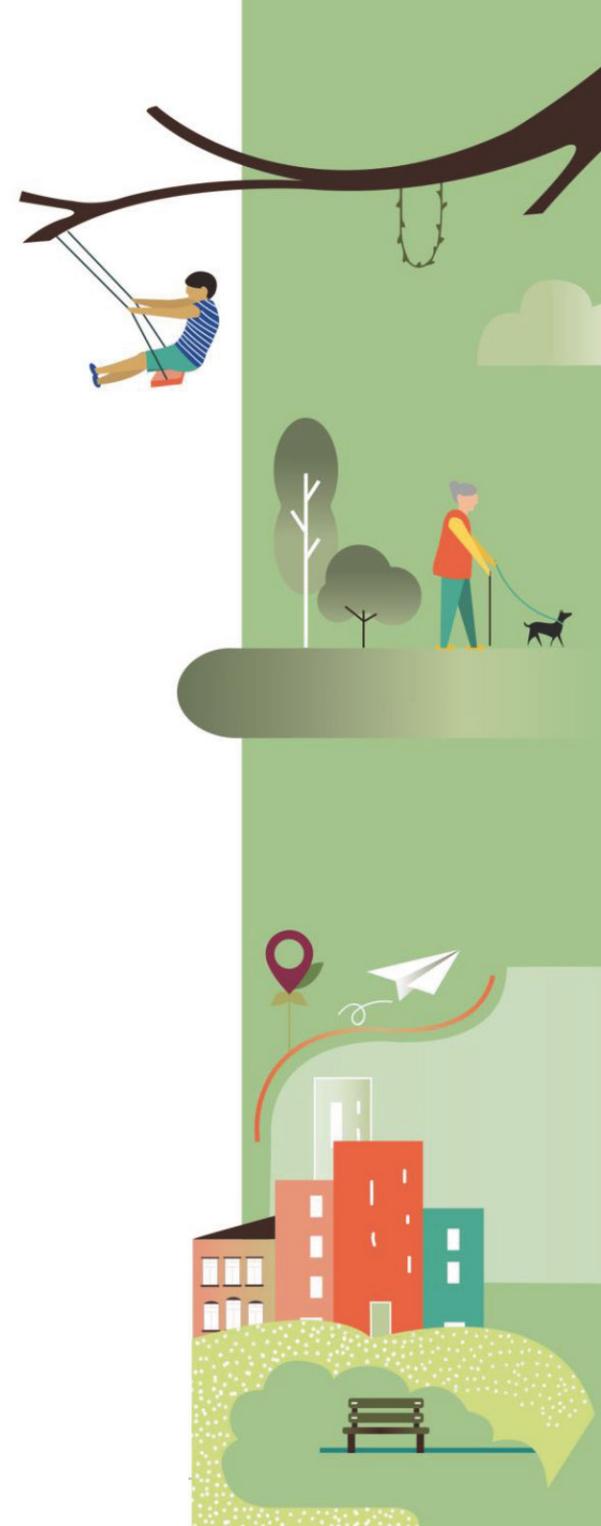
> une terrasse bois pour tous les séjours donnant SUR PARC.



# 03

## Logement augmenté et nouveaux usages

- > le bow-window
- > la terrasse bois



# 03

## Le bow-window

> un bow-window : C'EST QUOI ?

>>> C'est une fenêtre ...

+ généreuse

+ ouverte sur l'extérieure

> en saillie sur la rue

> une fenêtre "habitée"

> un coin d'évasion

> un coin de lecture

....



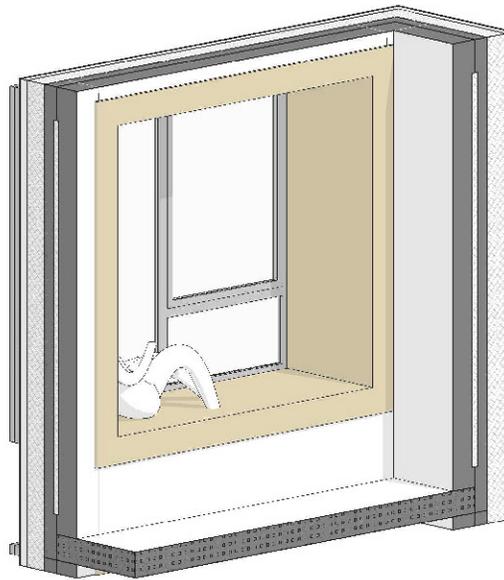


# 03

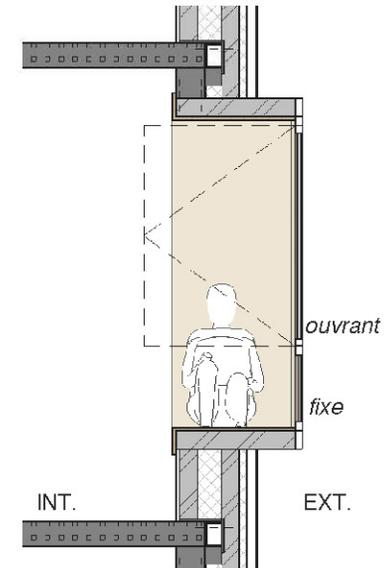
## Le bow-window

### > Le bow-window de VLS-200

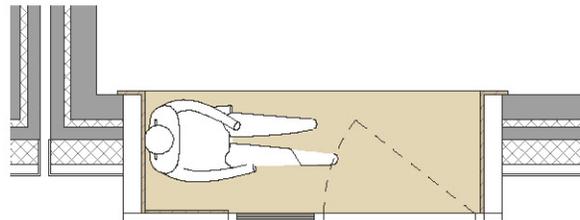
- > une allège à 50 cm
- > une fenêtre de 210 x 170 cm
- > un habillage intérieur en bois pour apporter de la "chaleur" au sein du logement
- > une ouverture oscillo-battante



axonométrie 3D



vue en coupe



vue en plan

# 03

## Le bow-window

> PROJET : vue d'ambiance d'un bow-window depuis l'intérieur



03

Le bow-window



**Exprimez-vous !**

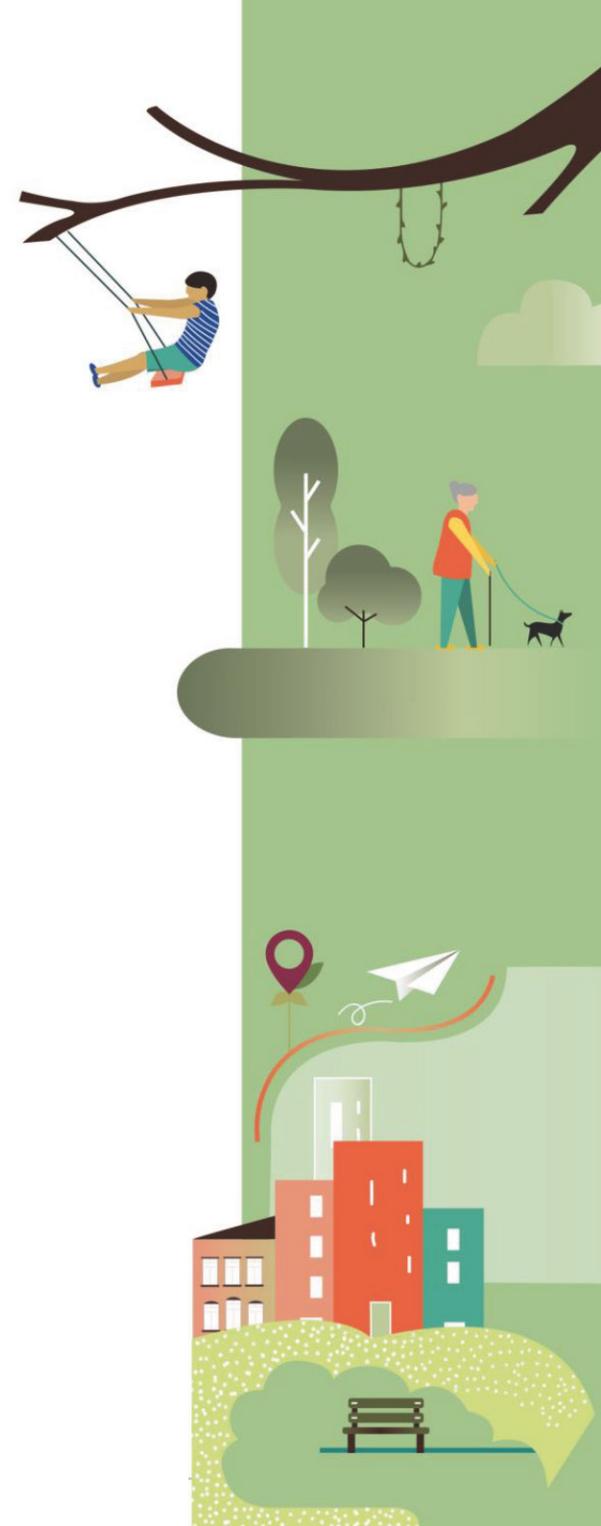
> PROJET : vue d'ambiance d'un bow-window depuis l'intérieur



# 03

## Logement augmenté et nouveaux usages

- > le bow-window
- > la terrasse bois



# 03

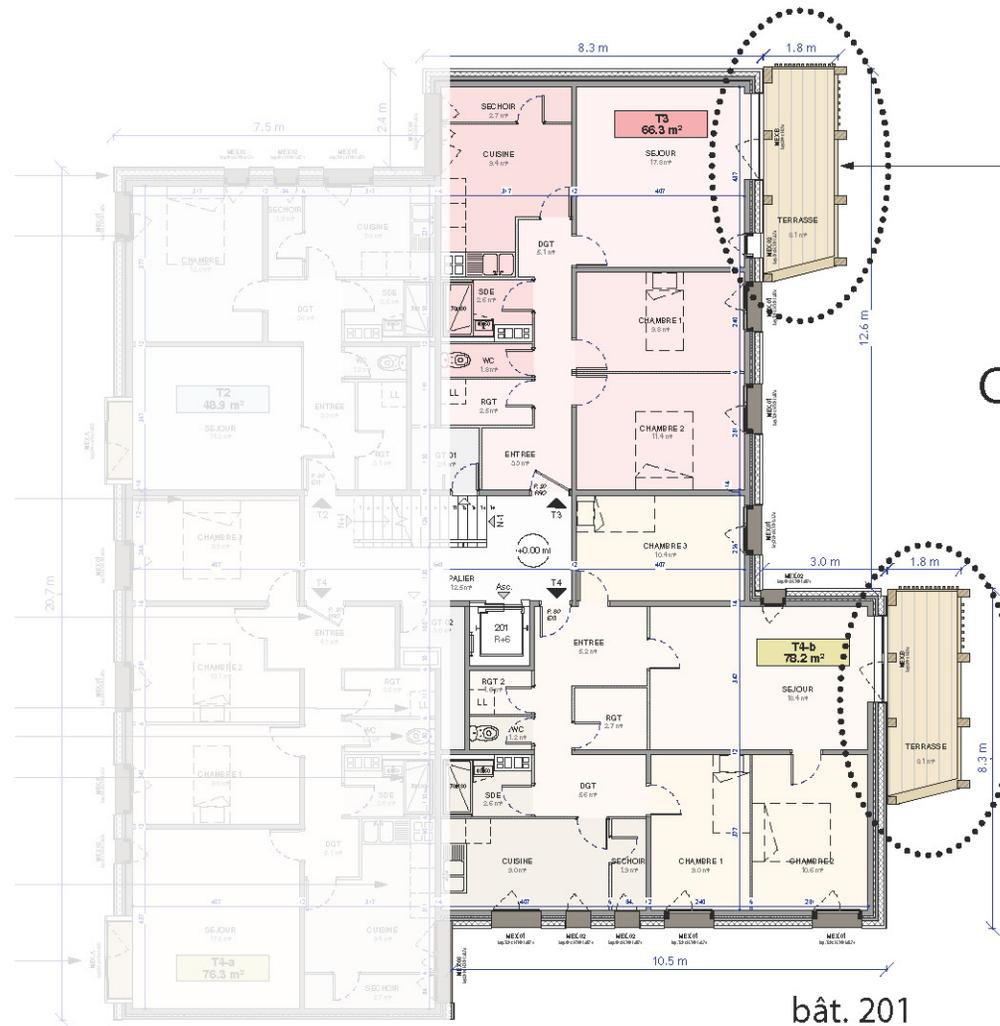
## La terrasse bois

> une terrasse bois : POUR QUI ?

>>> tous les séjours donnant SUR PARC.

CÔTÉ RUE

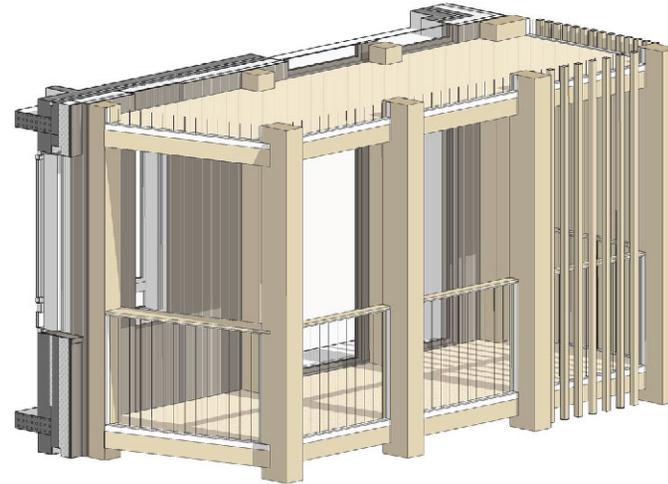
CÔTÉ PARC



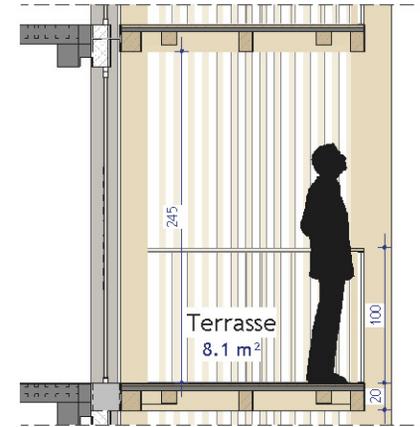
# 03

## La terrasse bois

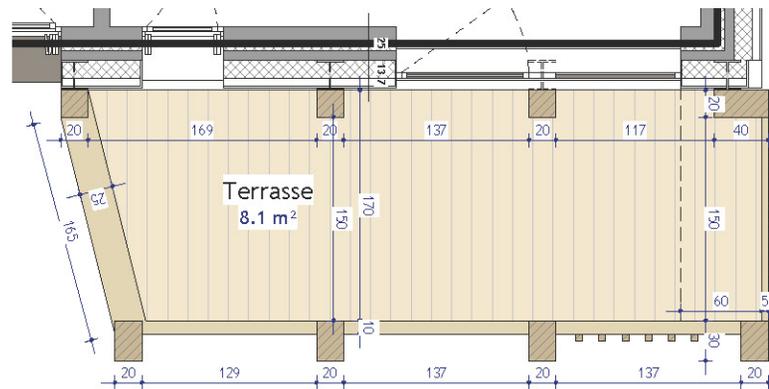
- > une terrasse entre 8-9 m<sup>2</sup>
- > construction en ossature bois + platelage bois
- > Garde-corps léger métallique
- > main courante en bois
- > Des claire-voies bois pour l'intimité et limiter le vis-à-vis
- > une porte fenêtre pour accéder à la terrasse



axonométrie 3D



vue en coupe



vue en plan

03

La terrasse bois



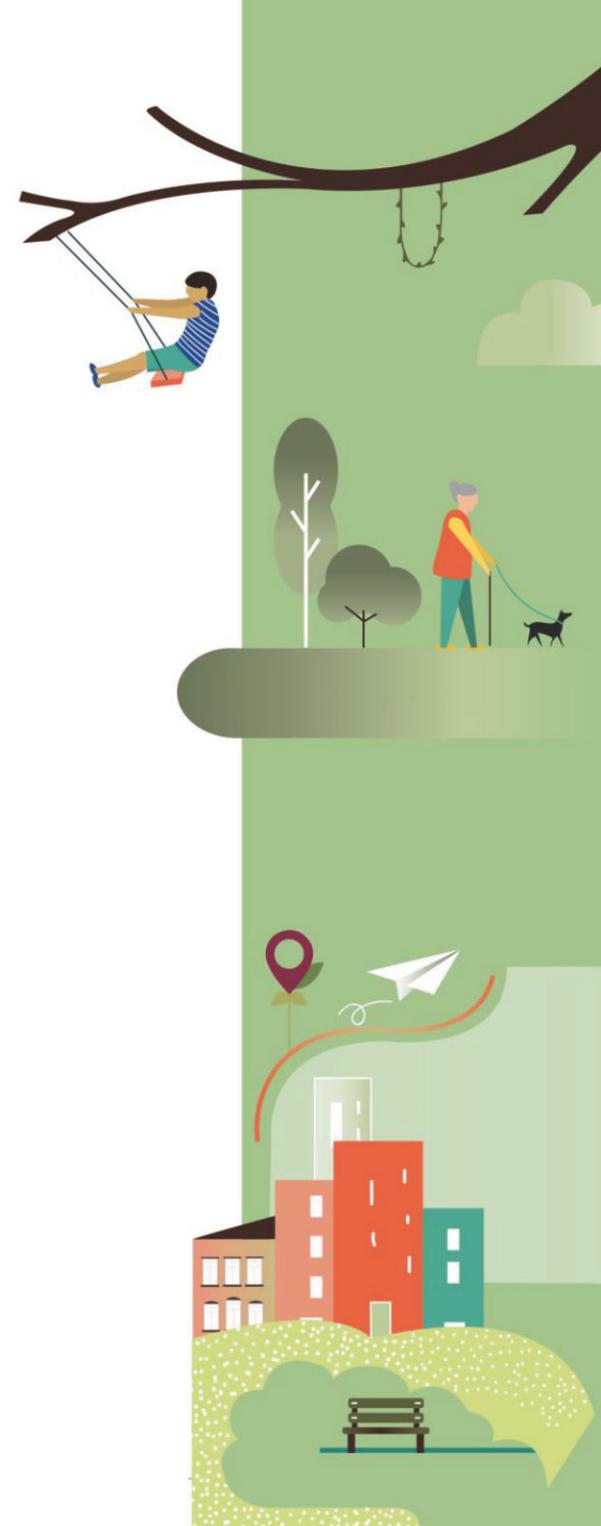
**Exprimez-vous !**

> PROJET : vue d'ambiance de la terrasse bois



04

## La résidentialisation



# 04

## La résidentialisation

Aujourd'hui ? Le constat :



# 04

## La résidentialisation

Aujourd'hui ? Le constat :

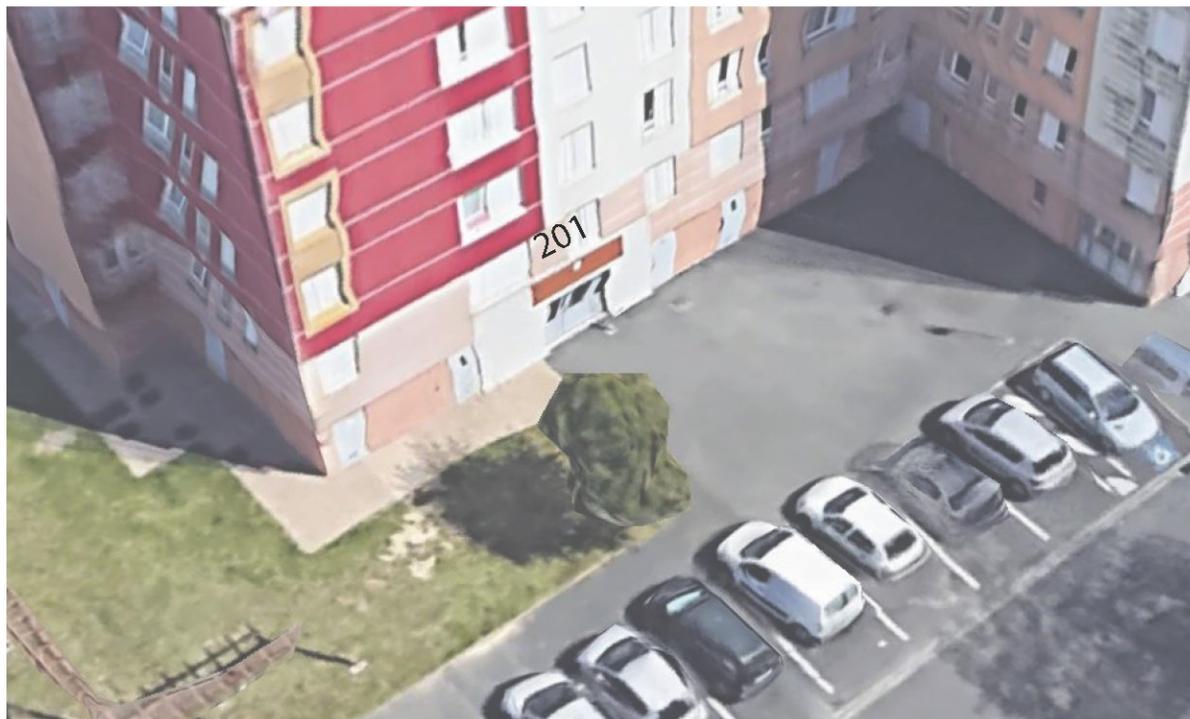


# 04

## La résidentialisation

Aujourd'hui ? Le constat :

> Zoom sur le 201



# 04

## La résidentialisation

Aujourd'hui ? Le constat :

> Une entrée petite, non-visible et laissant passer peu de lumière naturelle



Une entrée petite et non-visible



# 04

## La résidentialisation

Aujourd'hui ? Le constat :

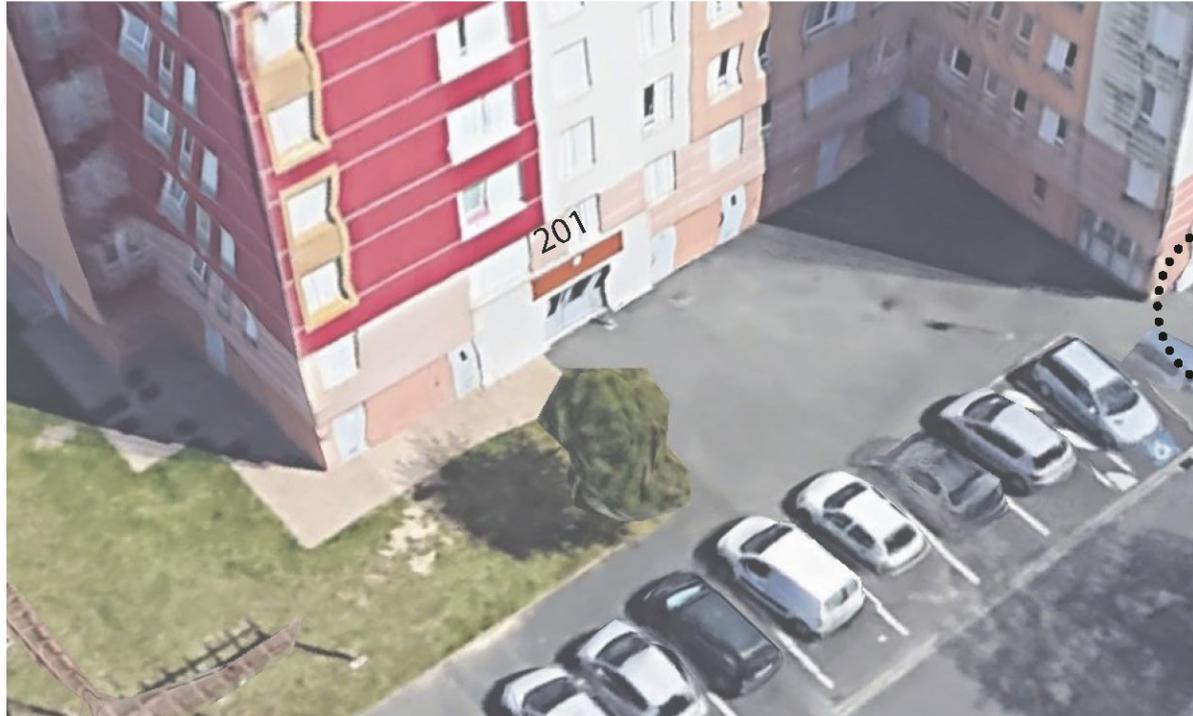
> Dépôt sauvage d'encombrants



Une entrée petite et non-visible



Dépôt sauvage d'encombrants



# 04

## La résidentialisation

Aujourd'hui ? Le constat :

> Des pergolas décoratives vieillissantes - Des espaces végétalisés peu qualitatifs



Une entrée petite et non-visible



Dépôt sauvage d'encombrants



Des pergolas décoratives vieillissantes - Des espaces végétalisés peu qualitatifs...



# 04

## La résidentialisation

Aujourd'hui ? Le constat :

> Un espace BAL petit et mal-éclairé, à l'aspect 'sanitaire'



Une entrée petite et non-visible



Dépôt sauvage d'encombrants



Des pergolas décoratives vieillissantes - Des espaces végétalisés peu qualitatifs...



Un espace BAL petit, et mal éclairé à l'aspect 'sanitaire'

# 04

## La résidentialisation

Aujourd'hui ? Le constat :

> Des locaux 2 roues non-visibles et en mauvais état



Une entrée petite et non-visible



Dépôt sauvage d'encombrants



Des pergolas décoratives vieillissantes - Des espaces végétalisés peu qualitatifs...



Un espace BAL petit, et mal éclairé à l'aspect 'sanitaire'



Des locaux 2 roues non-visibles et en mauvais état



# 04

## La résidentialisation

Aujourd'hui ? Le constat :

> Des espaces de rencontre peu adaptés



Une entrée petite et non-visible



Dépôt sauvage d'encombrants



Des pergolas décoratives vieillissantes - Des espaces végétalisés peu qualitatifs...



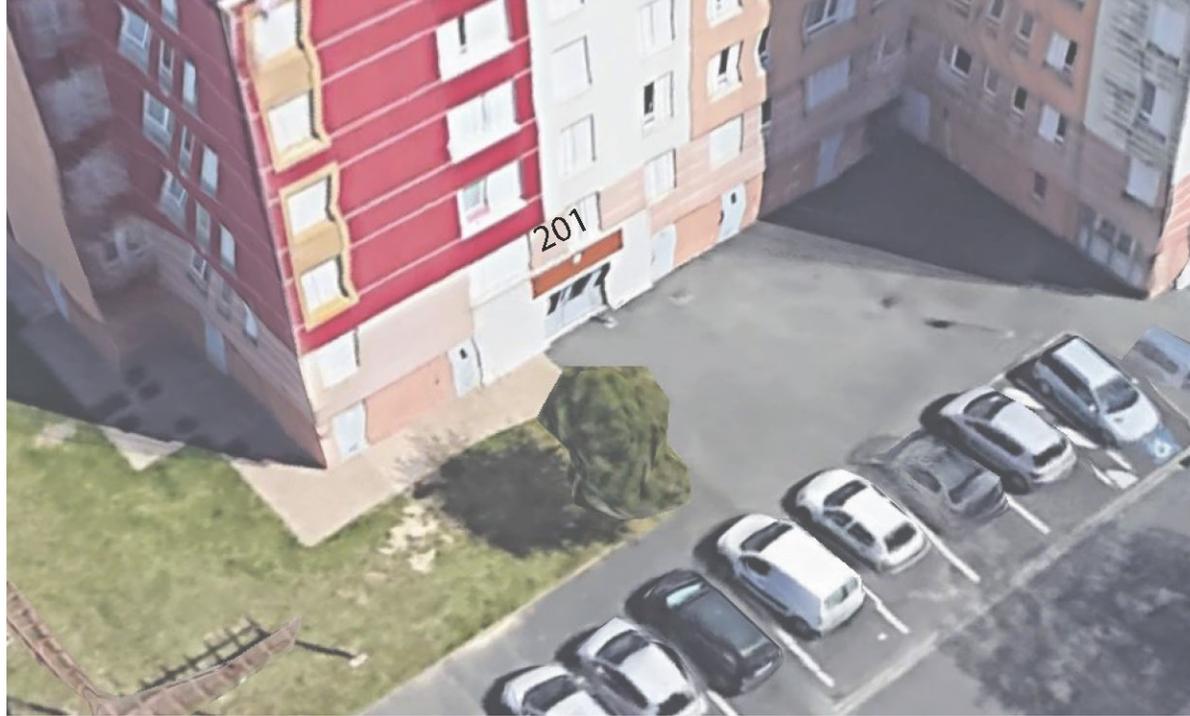
Un espace BAL petit, et mal éclairé à l'aspect 'sanitaire'



Des locaux 2 roues non-visibles et en mauvais état



Des espaces de rencontre peu adaptés



# 04

## La résidentialisation

Aujourd'hui ? Le constat :

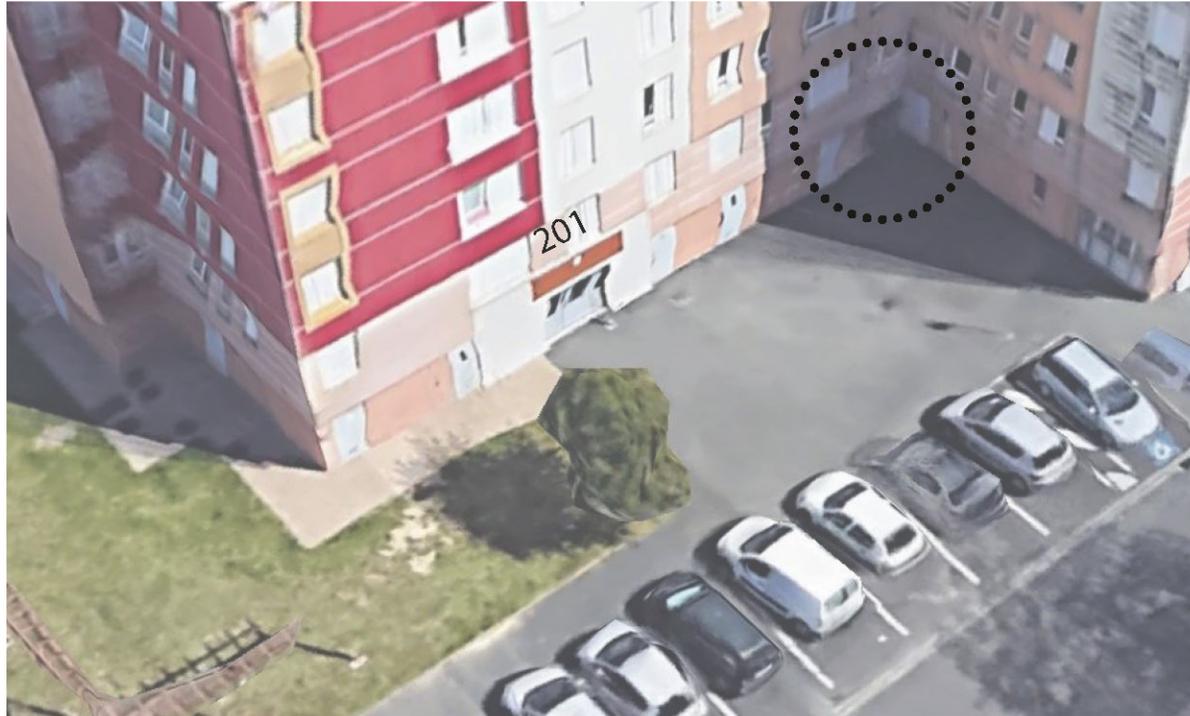
> Des porches peu engageant...



Une entrée petite et non-visible



Dépôt sauvage d'encombrants



Des pergolas décoratives vieillissantes - Des espaces végétalisés peu qualitatifs...



Un espace BAL petit, et mal éclairé à l'aspect 'sanitaire'



Des locaux 2 roues non-visible et en mauvais état



Des espaces de rencontre peu adaptés



Des porches peu engageant...

# 04

## La résidentialisation

Aujourd'hui ? Le constat :

> Des portes opaques...



Une entrée petite et non-visible



Dépôt sauvage d'encombrants



Des pergolas décoratives vieillissantes - Des espaces végétalisés peu qualitatifs...



Un espace BAL petit, et mal éclairé à l'aspect 'sanitaire'



Des locaux 2 roues non-visible et en mauvais état



Des espaces de rencontre peu adaptés



Des portes opaques...



Des porches peu engageants...

# 04

## La résidentialisation

Aujourd'hui ? Le constat :

> Du goudron, des voitures pied des immeubles



Une entrée petite et non-visible



Dépôt sauvage d'encombrants



Des pergolas décoratives vieillissantes - Des espaces végétalisés peu qualitatifs...



Du goudron, des voitures jusqu'au pied des immeubles



Des portes opaques...



Un espace BAL petit, et mal éclairé à l'aspect 'sanitaire'



Des locaux 2 roues non-visible et en mauvais état



Des espaces de rencontre peu adaptés



Des porches peu engageant...

04

La résidentialisation

... Et demain ?

# 04

## La résidentialisation

> Zoom sur l'entrée du 201



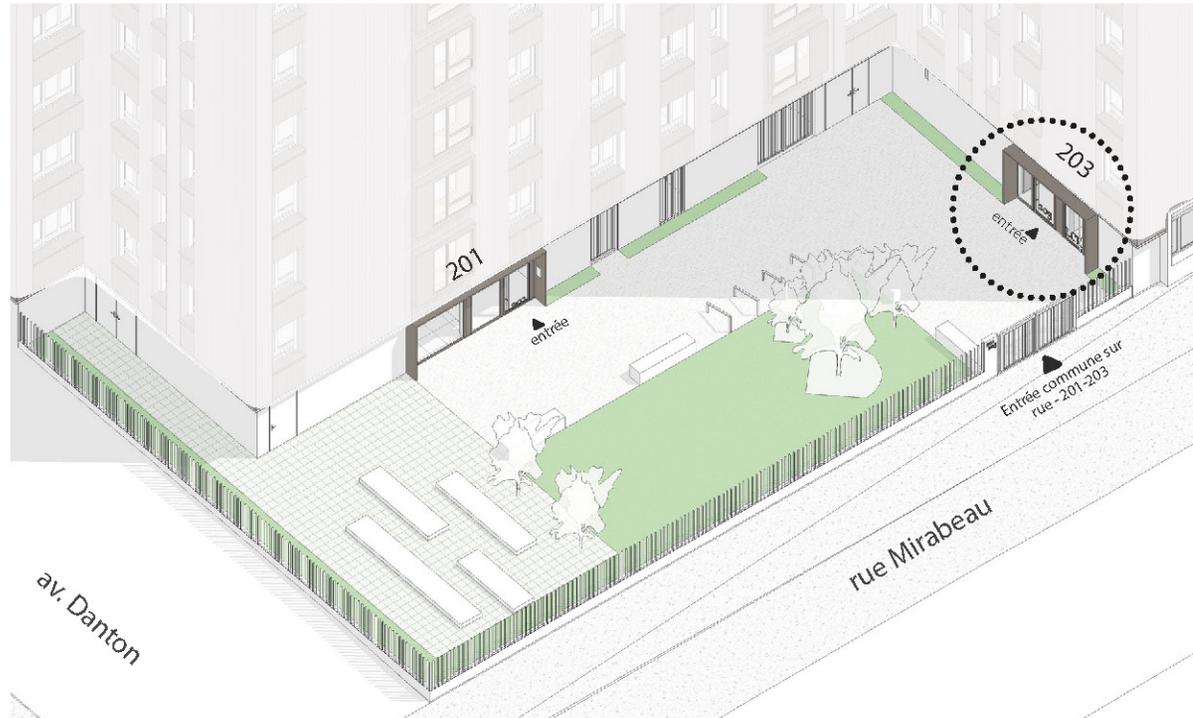
# 04

## La résidentialisation

Et demain? Le Projet :

> Déplacement de l'entrée du 203

-> Déplacement de l'entrée du 203



# 04

## La résidentialisation

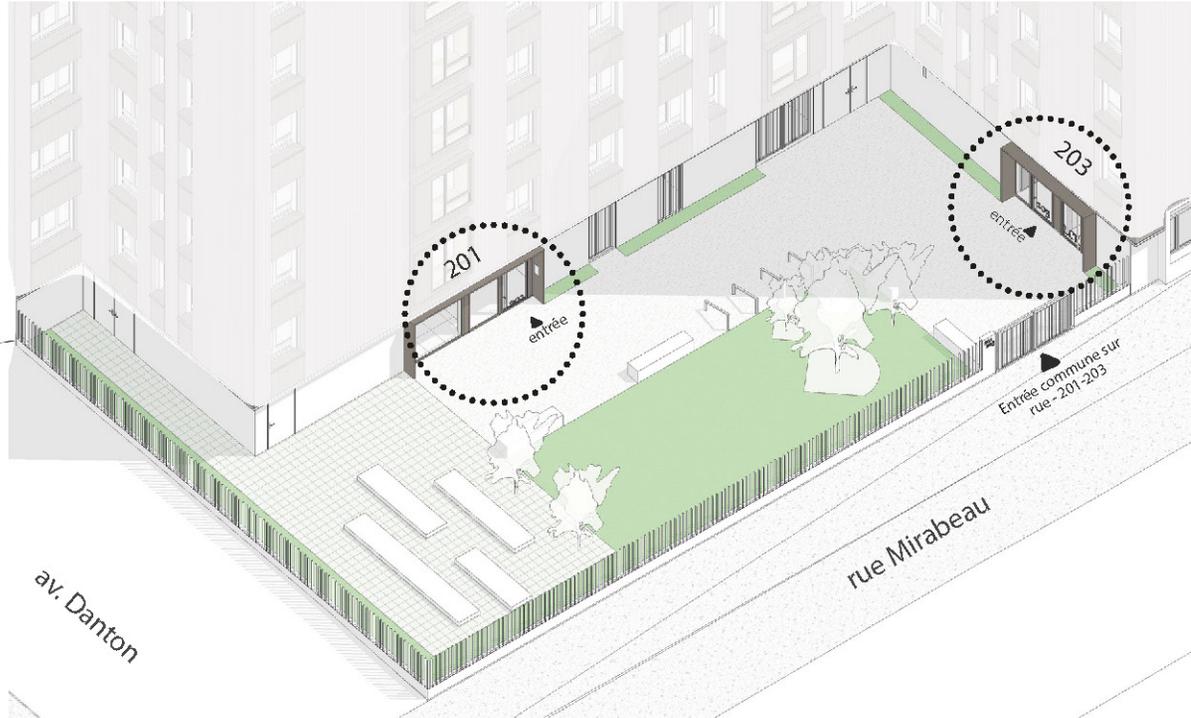
Et demain? Le Projet :

-> Déplacement de l'entrée du 203



Des entrées + visibles et largement vitrées

> Déplacement de l'entrée du 203



# 04

## La résidentialisation

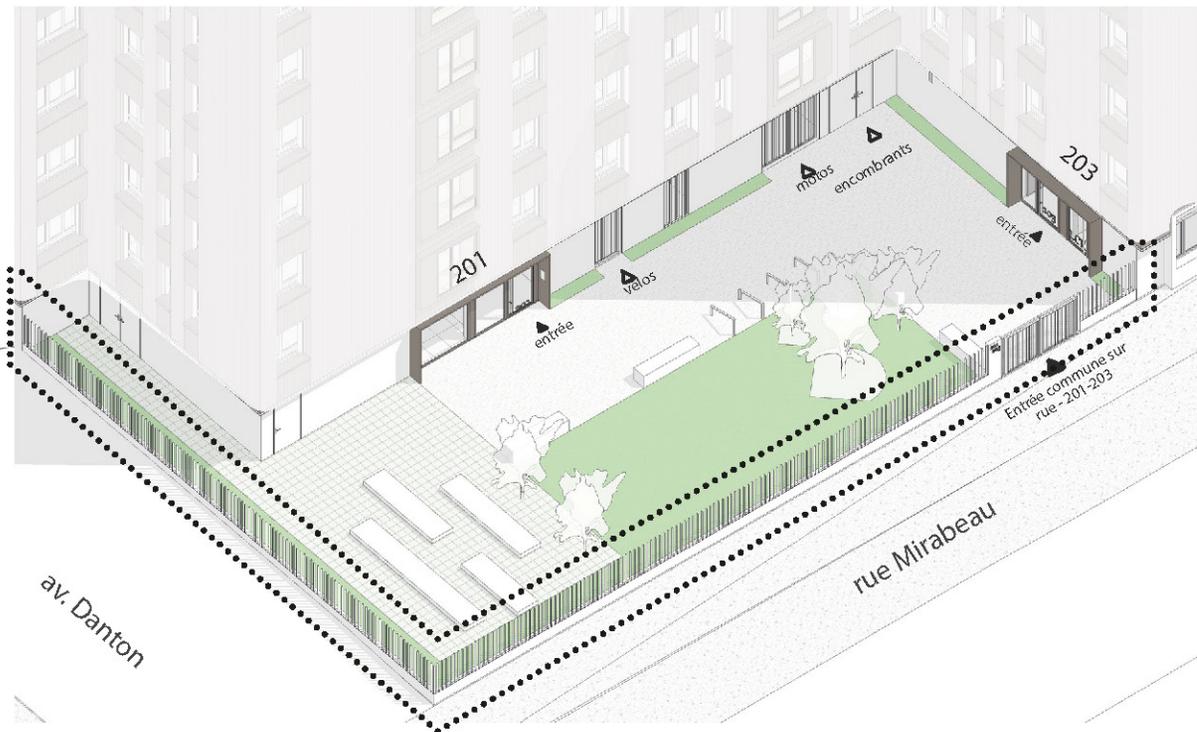
Et demain? Le Projet :

> Une clôture sécurisante et une entrée commune sur rue

-> Déplacement de l'entrée du 203



Des entrées + visibles et largement vitrées



Une clôture sécurisante et une entrée sur rue

# 04

## La résidentialisation

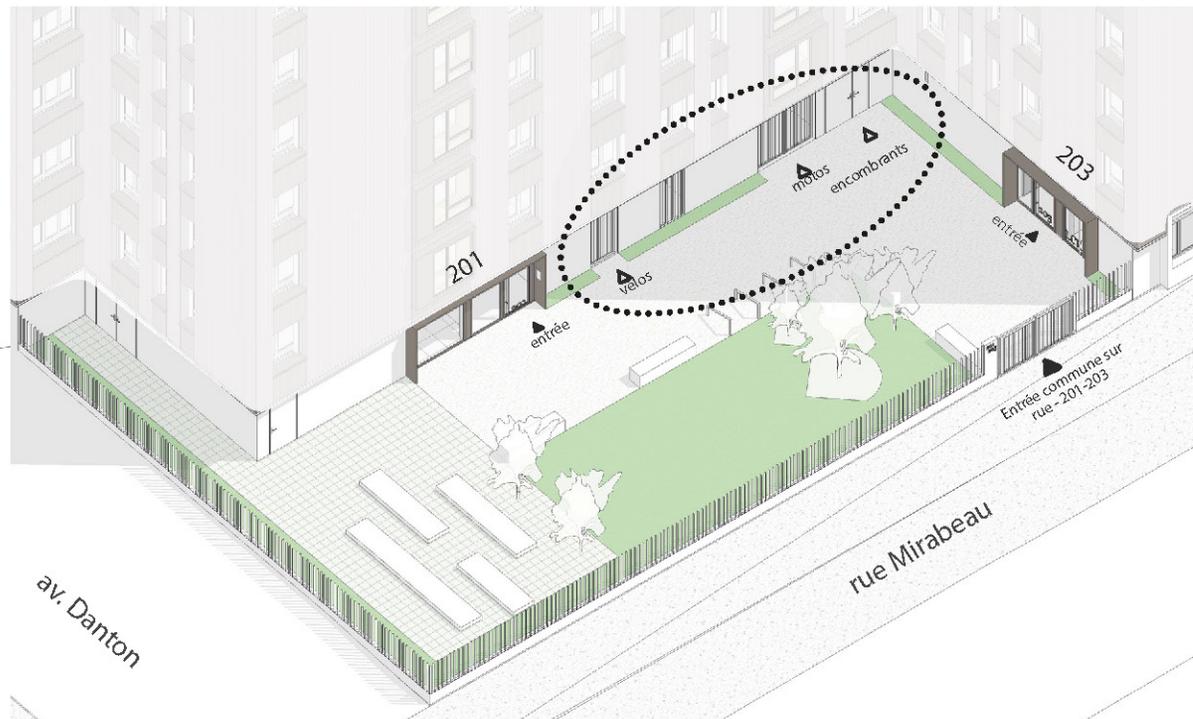
Et demain? Le Projet :

> Des locaux vélos-motos + visibles et des locaux encombrants

-> Déplacement de l'entrée du 203



Des entrées + visibles et largement vitrées



Une clôture sécurisante et une entrée sur rue



Des locaux vélos-motos + visibles et des locaux encombrants

# 04

## La résidentialisation

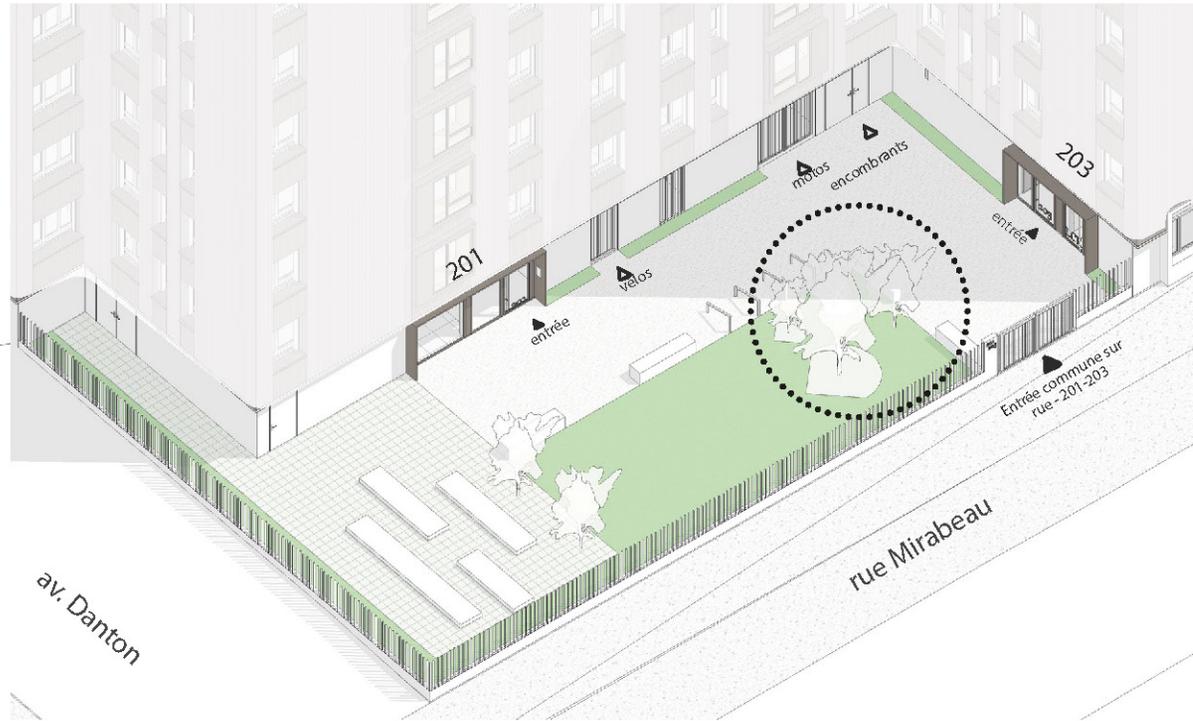
Et demain? Le Projet :

> Des arbres singuliers pour une entrée végétale qualitative

-> Déplacement de l'entrée du 203



Des entrées + visibles et largement vitrées



Une clôture sécurisante et une entrée sur rue



Des locaux vélos-motos + visibles et des locaux encombrants



Des arbres singuliers pour une entrée végétale qualitative

# 04

## La résidentialisation

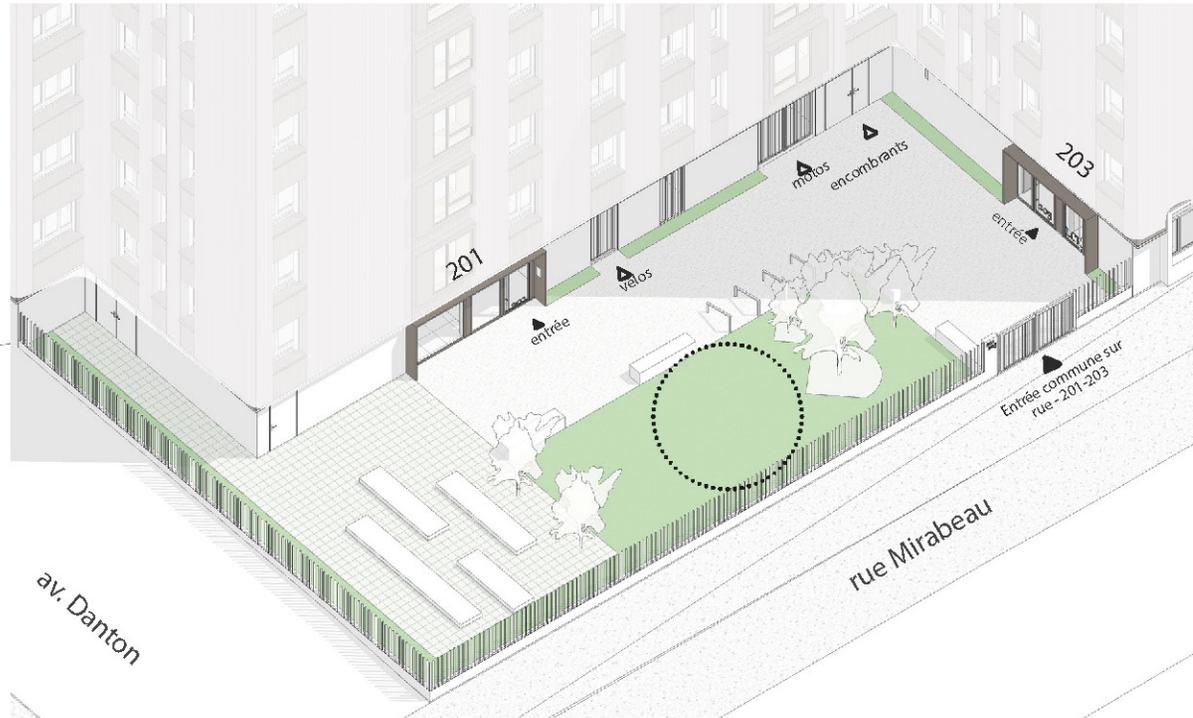
Et demain? Le Projet :

> + d'espaces végétalisés et de pleine terre

-> Déplacement de l'entrée du 203



Des entrées + visibles et largement vitrées



Une clôture sécurisante et une entrée sur rue



Des locaux vélos-motos + visibles et des locaux encombrants



Des arbres singuliers pour une entrée végétale qualitative



+ d'espaces végétalisés et de pleine terre

# 04

## La résidentialisation

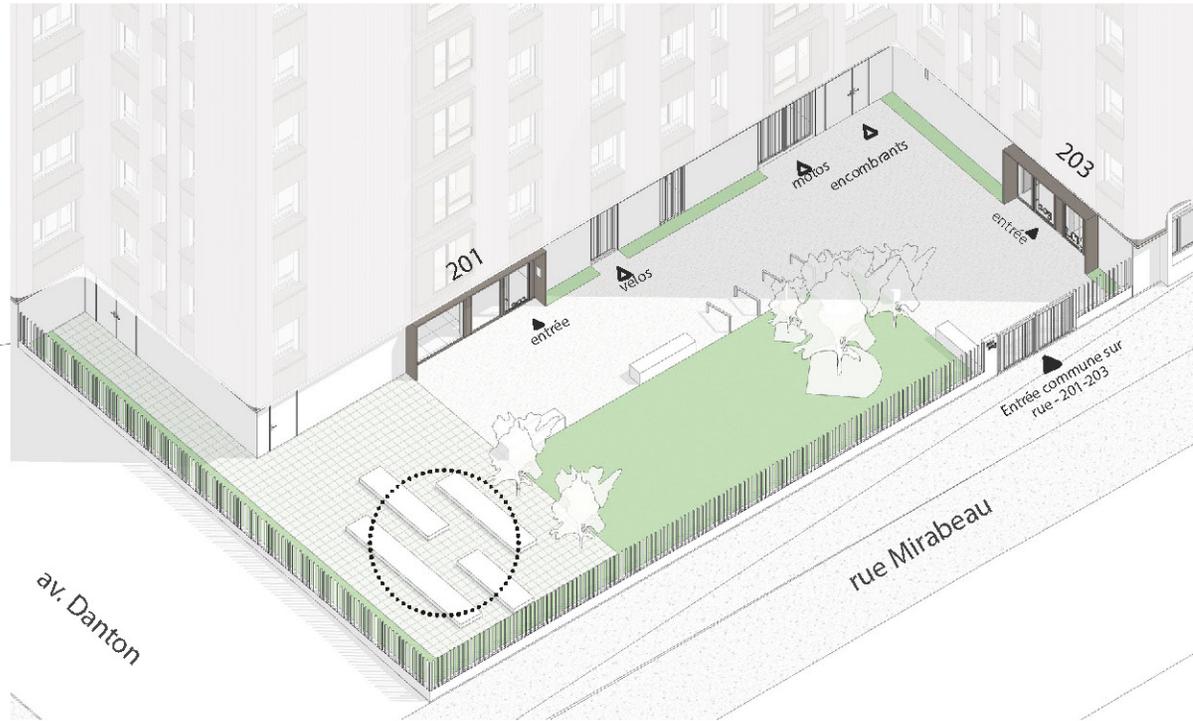
Et demain? Le Projet :

> Des espaces potagers partagés ?

-> Déplacement de l'entrée du 203



Des entrées + visibles et largement vitrées



Une clôture sécurisante et une entrée sur rue



Des locaux vélos-motos + visibles et des locaux encombrants



Des arbres singuliers pour une entrée végétale qualitative



+ d'espaces végétalisés et de pleine terre



Des espaces potagers partagés ?

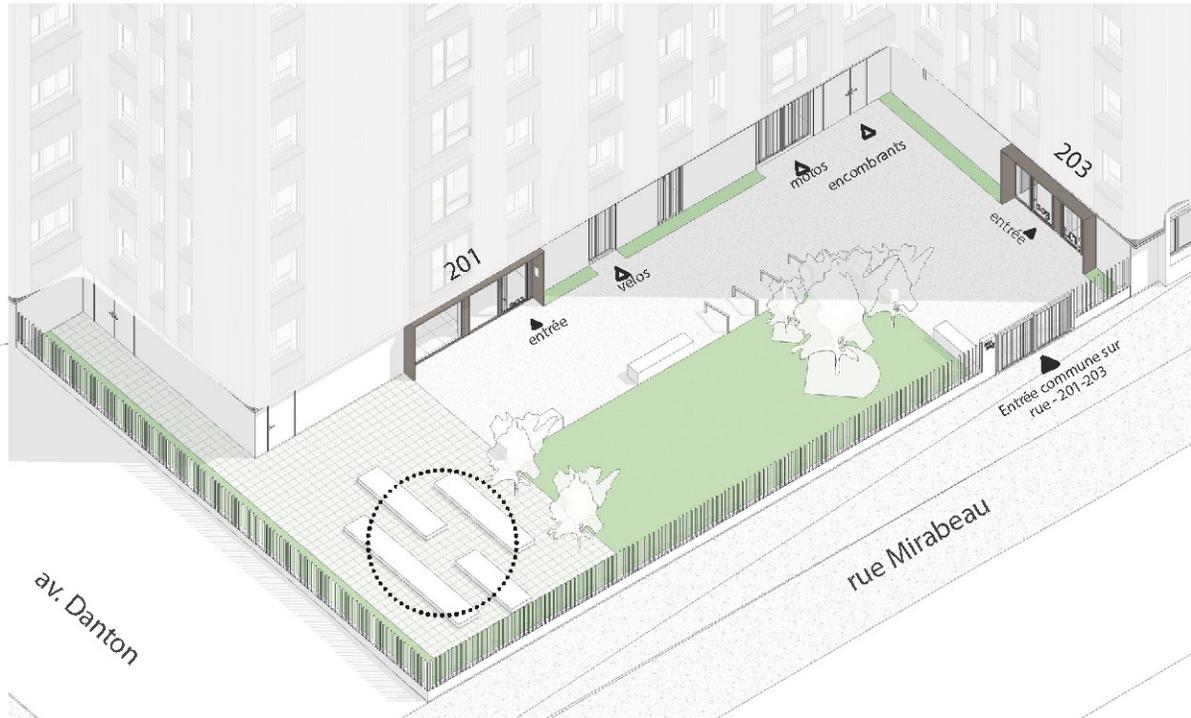
# 04

## La résidentialisation

Et demain? Le Projet :

### > Des bacs à compost

-> Déplacement de l'entrée du 203



Des entrées + visibles et largement vitrées



Une clôture sécurisante et une entrée sur rue



Des locaux vélos-motos + visibles et des locaux encombrants



Des arbres singuliers pour une entrée végétale qualitative



+ d'espaces végétalisés et de pleine terre



Des espaces potagers-partagés ?



Des bacs à compost

# 04

## La résidentialisation

Et demain? Le Projet :

> Des attentes vélos pour les visiteurs ?

-> Déplacement de l'entrée du 203



Des entrées + visibles et largement vitrées



Une clôture sécurisante et une entrée sur rue



Des locaux vélos-motos + visibles et des locaux encombrants



Des arbres singuliers pour une entrée végétale qualitative



+ d'espaces végétalisés et de pleine terre



Des attentes vélos pour les visiteurs ?



Des bacs à compost



Des espaces potagers-partagés ?

# 04

## La résidentialisation

Et demain? Le Projet :

-> Déplacement de l'entrée du 203



Des entrées + visibles et largement vitrées

> Des assises pour une discussion entre voisins ?



Une clôture sécurisante et une entrée sur rue



Des locaux vélos-motos + visibles et des locaux encombrants



Des arbres singuliers pour une entrée végétale qualitative



+ d'espaces végétalisés et de pleine terre



Des assises pour une discussion entre voisins ?



Des attentes vélos pour les visiteurs ?



Des bacs à compost



Des espaces potagers-partagés ?

# 04

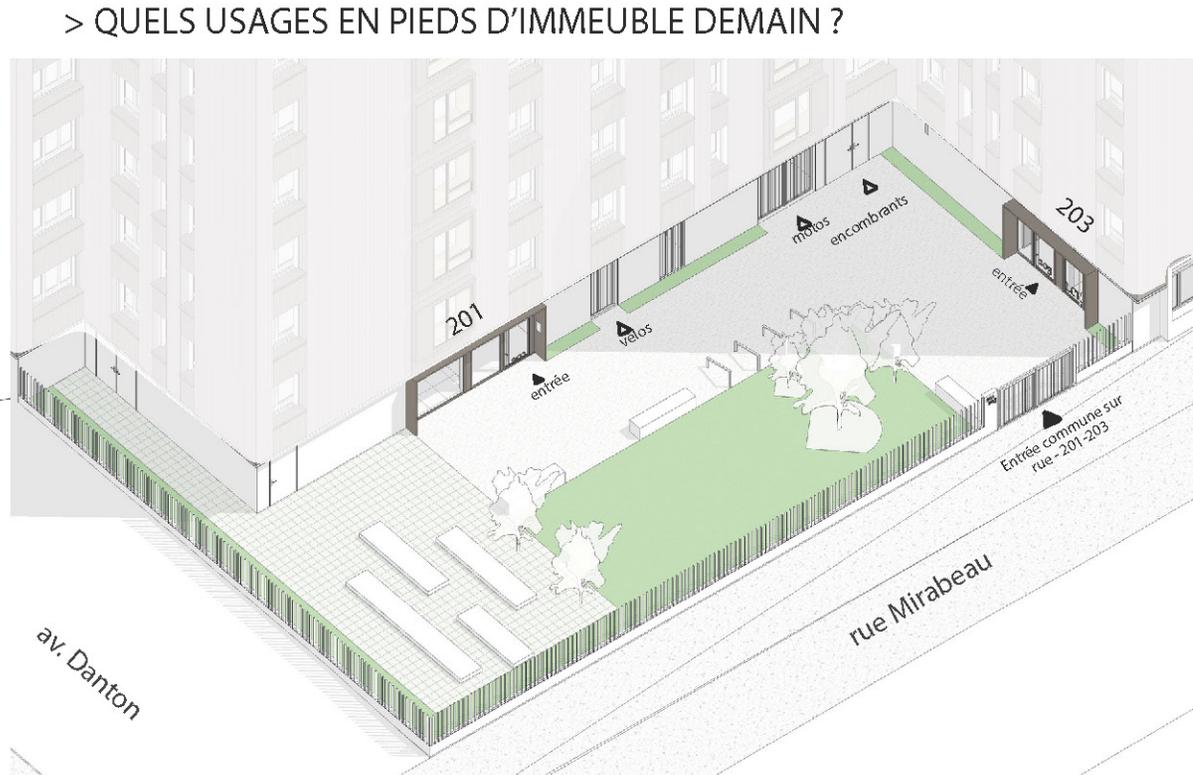
## La résidentialisation

Et demain? Le Projet :

-> Déplacement de l'entrée du 203



Des entrées + visibles et largement vitrées



### > QUELS USAGES EN PIEDS D'IMMEUBLE DEMAIN ?



Une clôture sécurisante et une entrée sur rue



Des locaux vélos-motos + visibles et des locaux encombrants



Des arbres singuliers pour une entrée végétale qualitative



+ d'espaces végétalisés et de pleine terre



Des espaces potagers partagés ?



Des assises pour une discussion entre voisins ?



Des attentes vélos pour les visiteurs ?



Des bacs à compost



# 04

## La résidentialisation

Et demain? Le Projet :



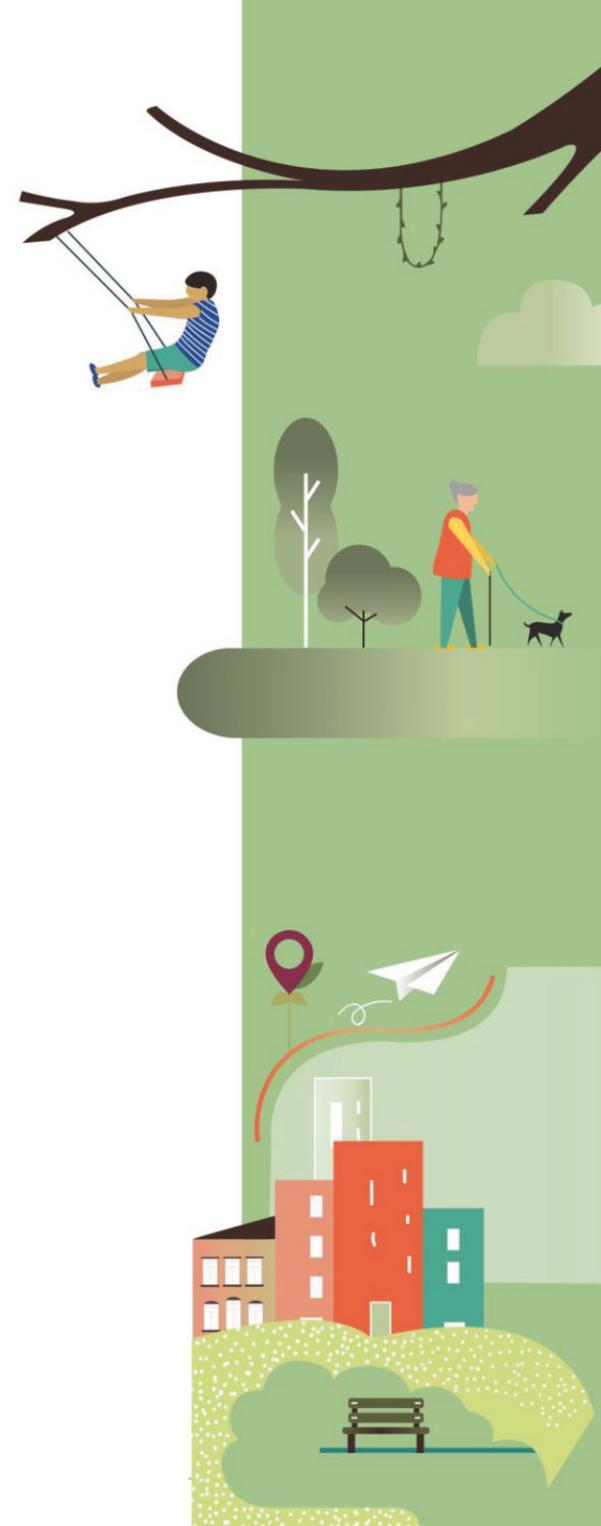
**Exprimez-vous !**

> vue d'ambiance de la résidentialisation projetée



05

Une nouvelle image  
pour l'ensemble VLS 200



05

nouveau VLS 200

> EXISTANT



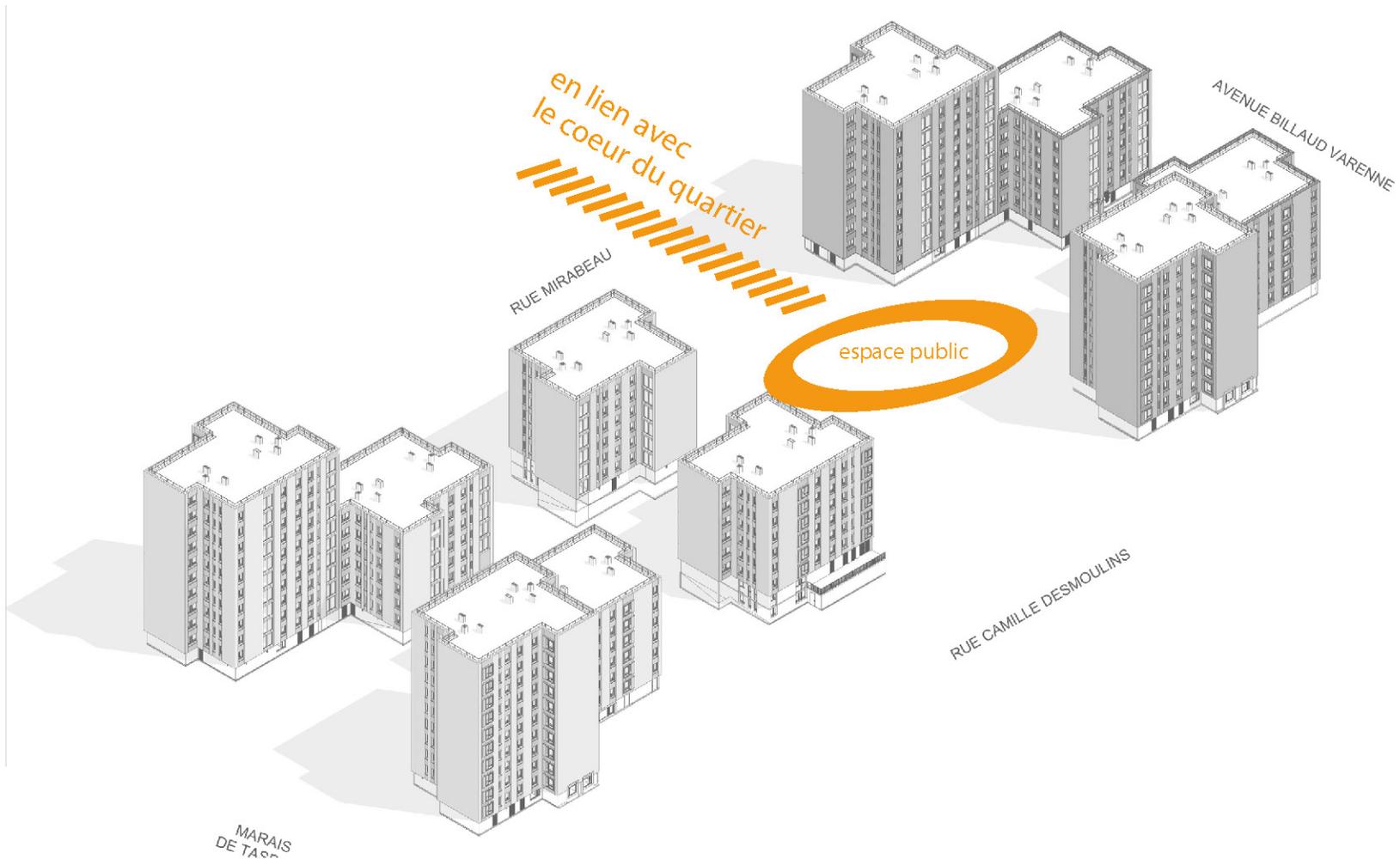
05

nouveau VLS 200

> Démolition des bât. 205-206



- > Implantation d'un espace public aménagé à la place des bâtiments démolis
- > Par la ville de la Rochelle, dans le cadre du PRU de Villeneuve



05

nouveau VLS 200

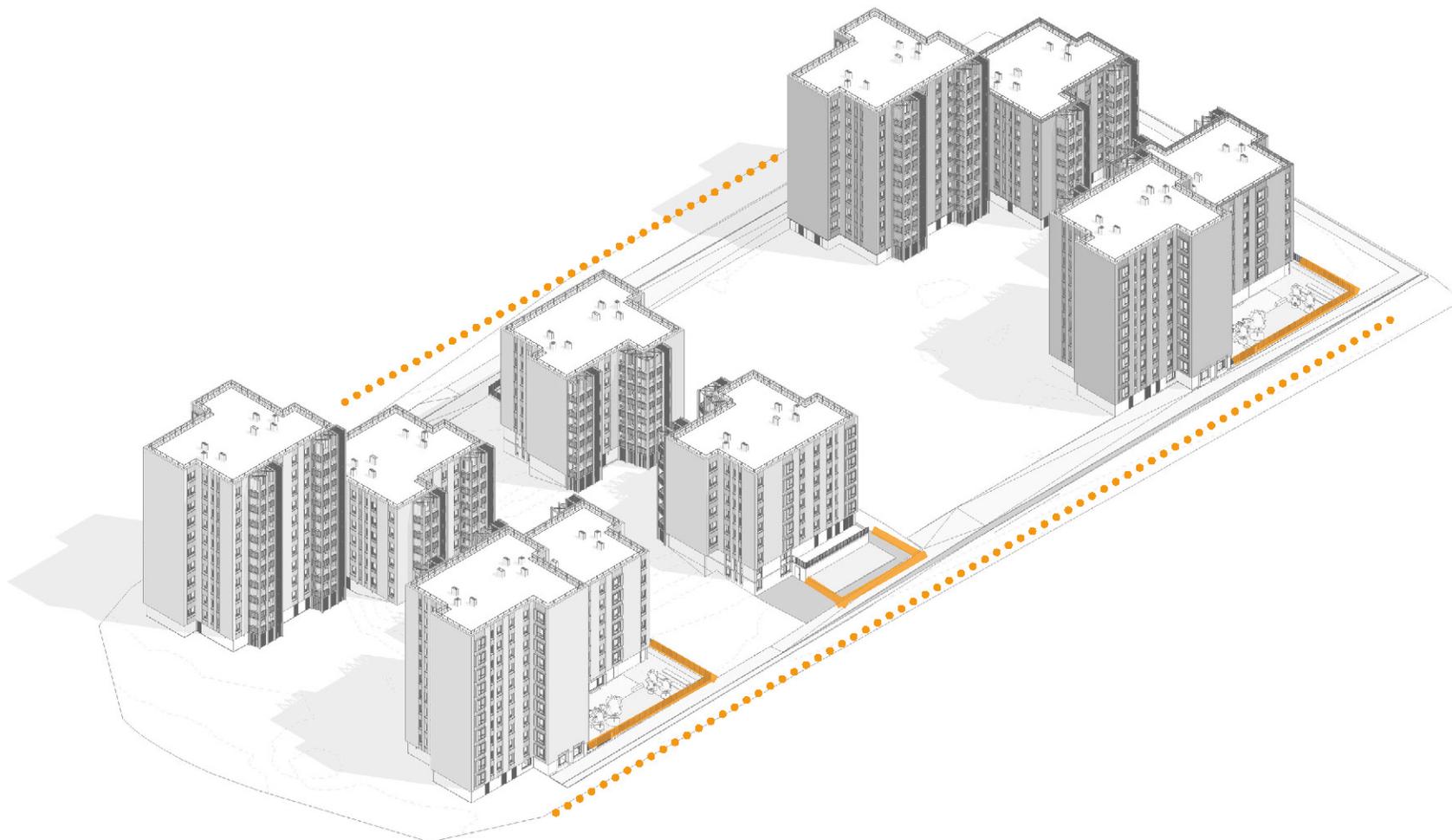
> Implantation des balcons et des bow-windows



05

nouveau VLS 200

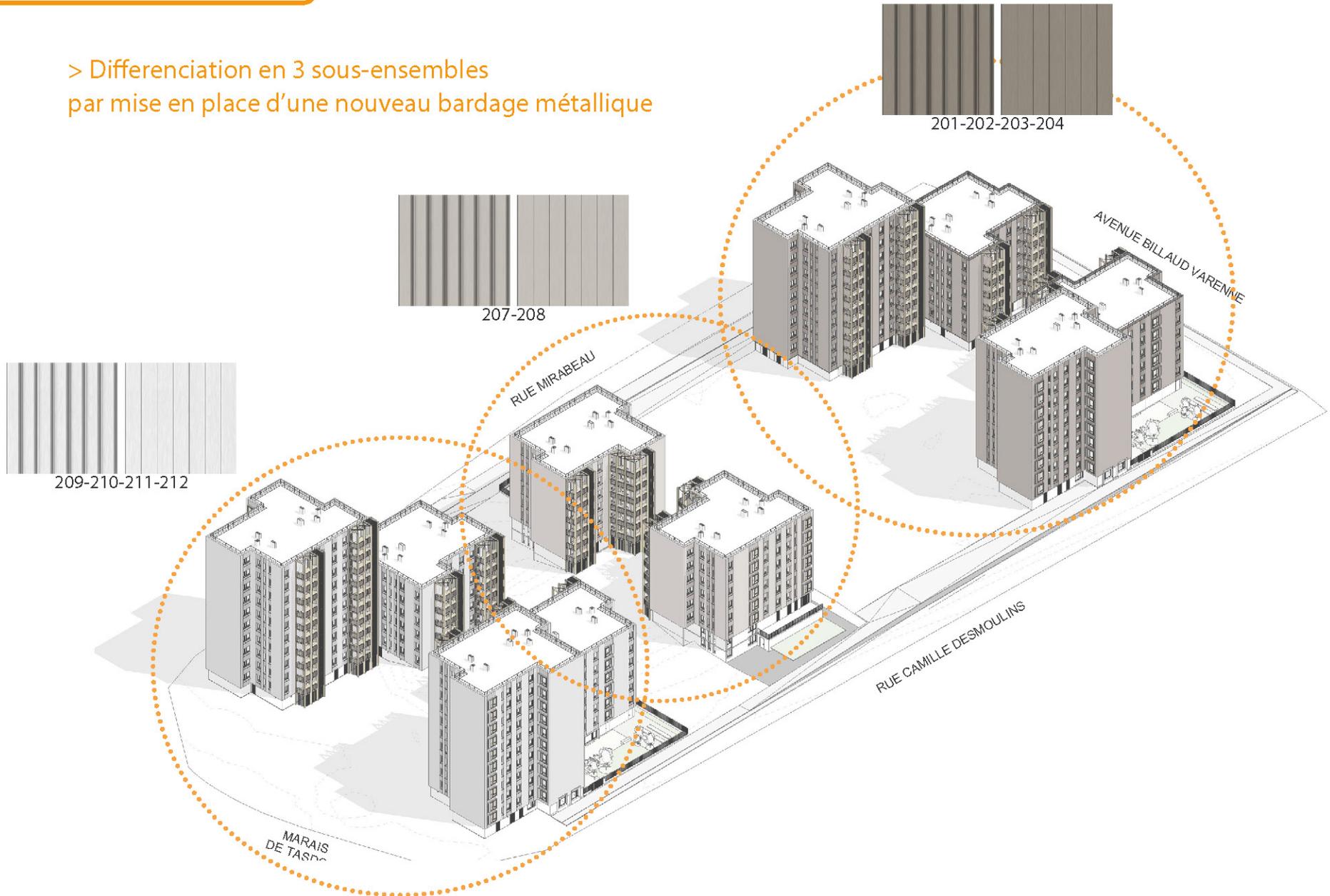
> Résidentialisation / alignement des rues Mirabeau et C. Desmoulins



05

nouveau VLS 200

> Differentiation en 3 sous-ensembles  
par mise en place d'un nouveau bardage métallique



05

nouveau VLS 200

> Vue d'époque de l'ensemble VLS-200 \_ photo prise entre 1973-1980



05

nouveau VLS 200

> PROJET : vue du nouveau visage VLS-200 depuis les marais



# 06

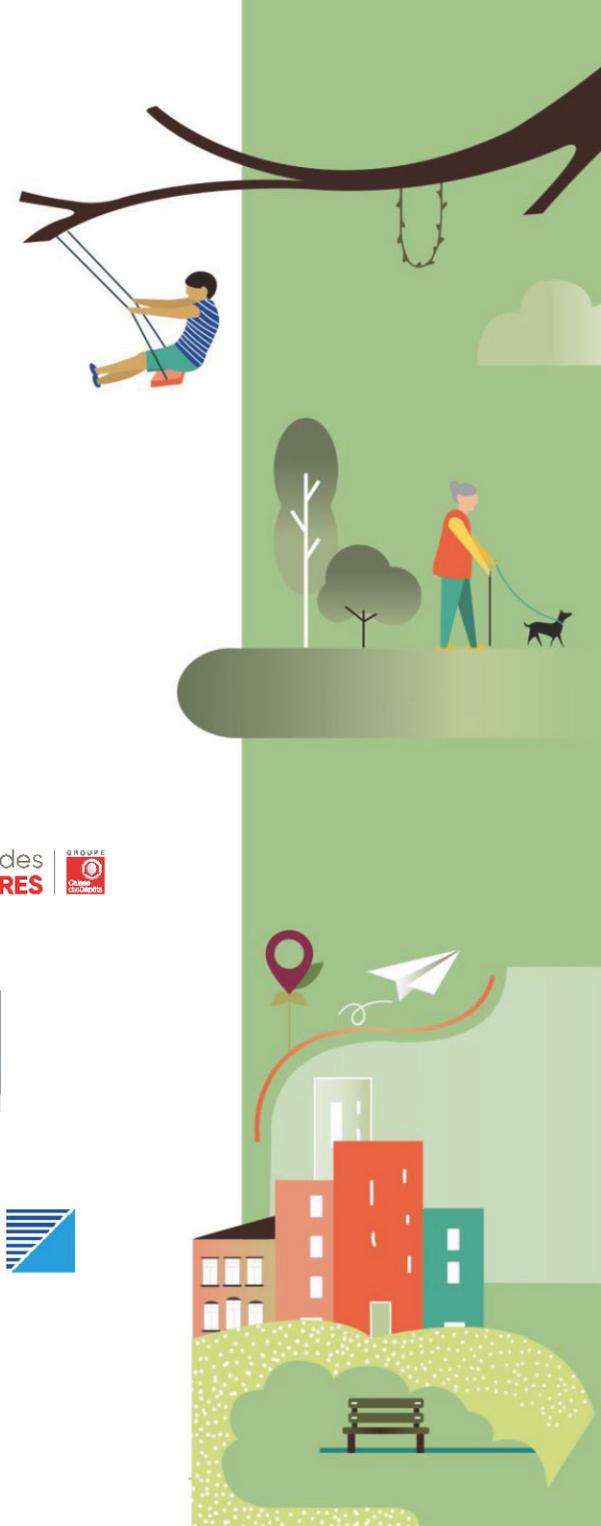
## Financement

Le coût des travaux est estimé provisoirement à :

19 200 000€ HT  
soit 64 864€/logement

Les travaux sont financés avec :

- Des subventions
- Des prêts
- Des fonds propres



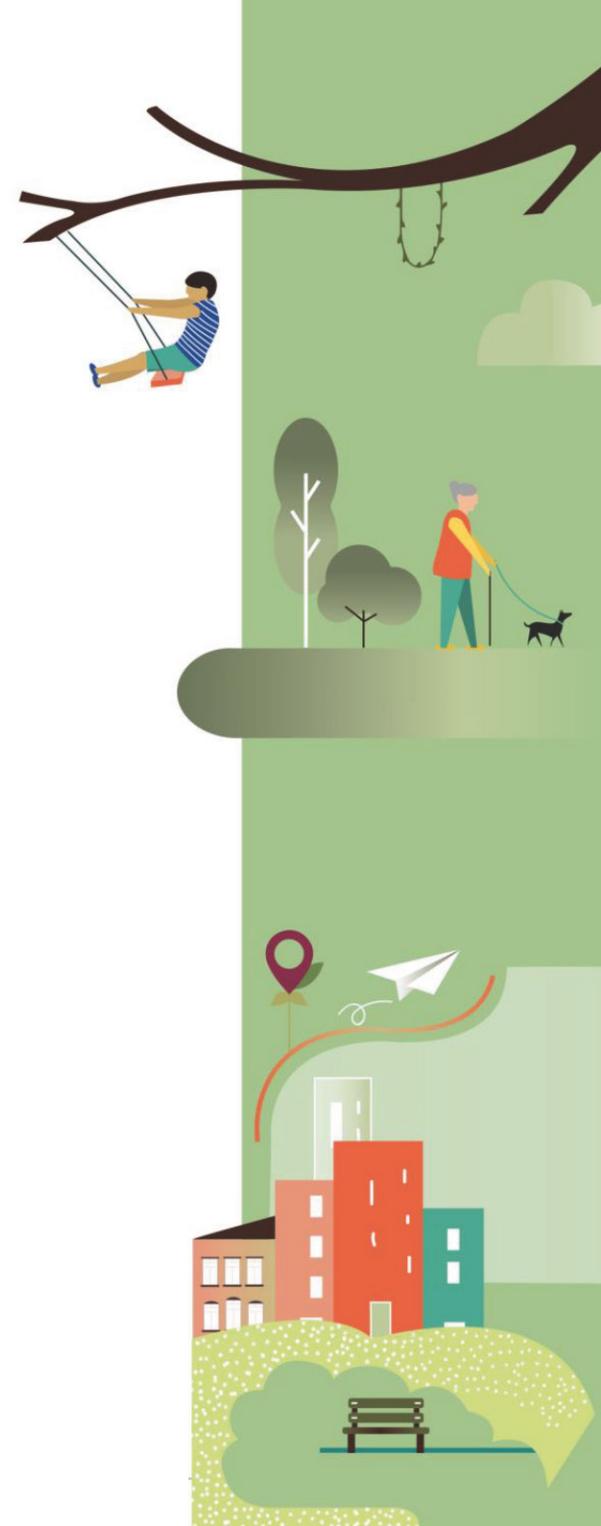
$$\begin{aligned} \text{Quittance} &= \\ &+ \text{Loyer} \\ &+ \text{Charges} \\ &- \text{APL} \\ &- \text{RLS} \end{aligned}$$

### Impact sur les loyers :

- une baisse des consommations énergétiques.
- Pour ceux qui ne sont pas au loyer plafond réglementaire, une augmentation maximum de 5%/an sera appliquée pendant 6 ans dans la limite du loyer plafond (Présenté et validé en Conseil de Concertation Locative).

### Impact sur l'APL et la RLS :

- Pour ceux qui ne sont pas au maximum des aides à la réduction de loyer, ils bénéficieront d'une révision à la hausse de ces aides.





MERCI POUR VOTRE ECOUTE !

