

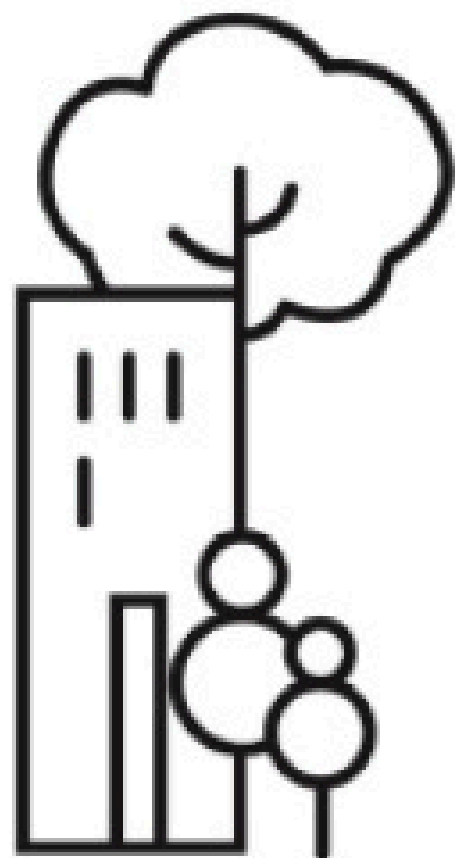
REHABILITATION DE L'ENSEMBLE VLS200

Quartier Villeneuve les Salines

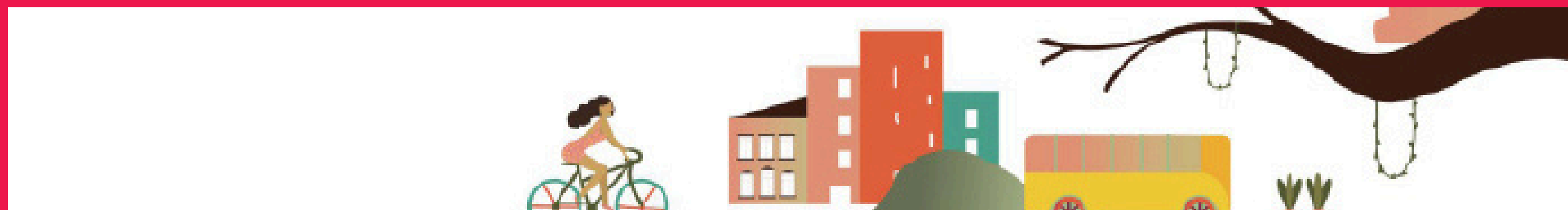
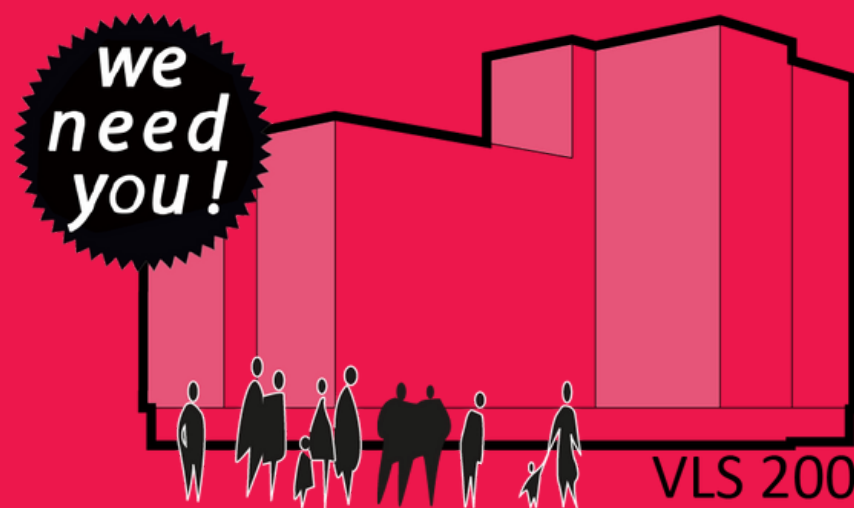
La Rochelle (17)

Réunion publique

le 06 mars 2025



MON QUARTIER VILLENEUVE-
LES-SALINES
POUR DEMAIN



Déroulé de la réunion

1. La concertation

Retour sur le dialogue mené avec les résidents
Les attentes exprimées dans le cadre du projet.

2. La fabrication du projet

Des phases conception à la préparation de chantier
Le coût des travaux, les financements

3. Les acteurs du projet

Un nouvel acteur : GTM Batiment Aquitaine

4. Le programme de travaux définitif

Les travaux dans les logements, les parties communes
la résidentilisation

5. Le calendrier des travaux

Présentation de l'entreprise générale
Le planning des travaux
Les principes du déroulement des travaux envisagés

6. Les modalités d'accompagnement

Les dispositifs d'accompagnement mis en place

7. Les prochaines étapes

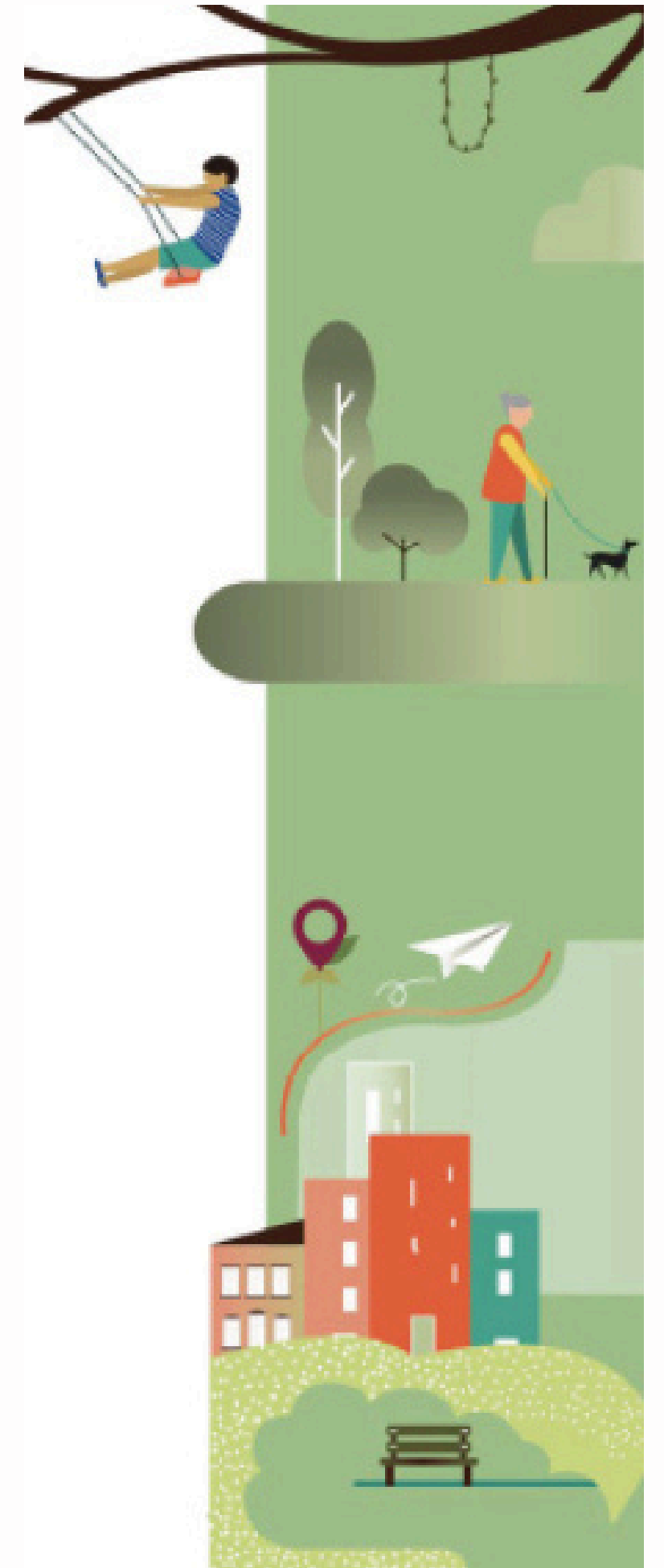
Questions - réponses

Temps d'échange



01 La concertation

Retour sur le dialogue mené avec les résidents.
Les attentes exprimées dans le cadre du projet.



01
La concertation

Un dialogue engagé avec les résidents depuis 2021.

5 temps forts de concertation avec les résidents.

Des formes variées de participation et de dialogue : réunion publique, ateliers en pieds d'immeubles, questionnaire.

Des contributions, constats et propositions pour nourrir le diagnostic et écrire le programme de la réhabilitation.

**UN PROJET
DIALOGUÉ ET
PARTAGÉ**





**Des pièces humides
en état
moyen**

**Des espaces extérieurs
individuels pour
profiter d'une
nature très présente**

**Des envies de modernité et
de nouveaux aménagements -
agencement**

01 La concertation

- 1 "Café de bienvenue"**
JUILLET 21
Environ 30 personnes soit 10 % des logements
- + Visites des logements et échanges avec les résidents à domicile (questionnaire)** de juillet à septembre 2021. *117 logements -40.6 %.*
- 2 Atelier de concertation n°1**
MARS 22
Environ 25 participants
Partage et échanges autour du diagnostic et des nouveaux usages : logements, parties communes et pieds d'immeubles.
- 3 Atelier de concertation n°2**
AVRIL 22
Environ 15 participants
Échanges en pied d'immeubles autour des pistes du projet en réflexion
- 4 Réunion de présentation de l'Avant Projet**
MAI 22
Environ 25 participants
Présentation de l'avant-projet et des pistes encore en réflexion
- 5 Réunion de présentation du Projet définitif**
OCTOBRE 23
37 participants
Présentation du programme définitifs des travaux
-  **Réunion de modalités travaux**
06 MARS 2025 

01
La concertation

**Café de
bienvenue -
juillet 2021**



**Atelier de
concertation
n°1 - mars
2022**



**Atelier de
concertation
n°1 - avril
2022**



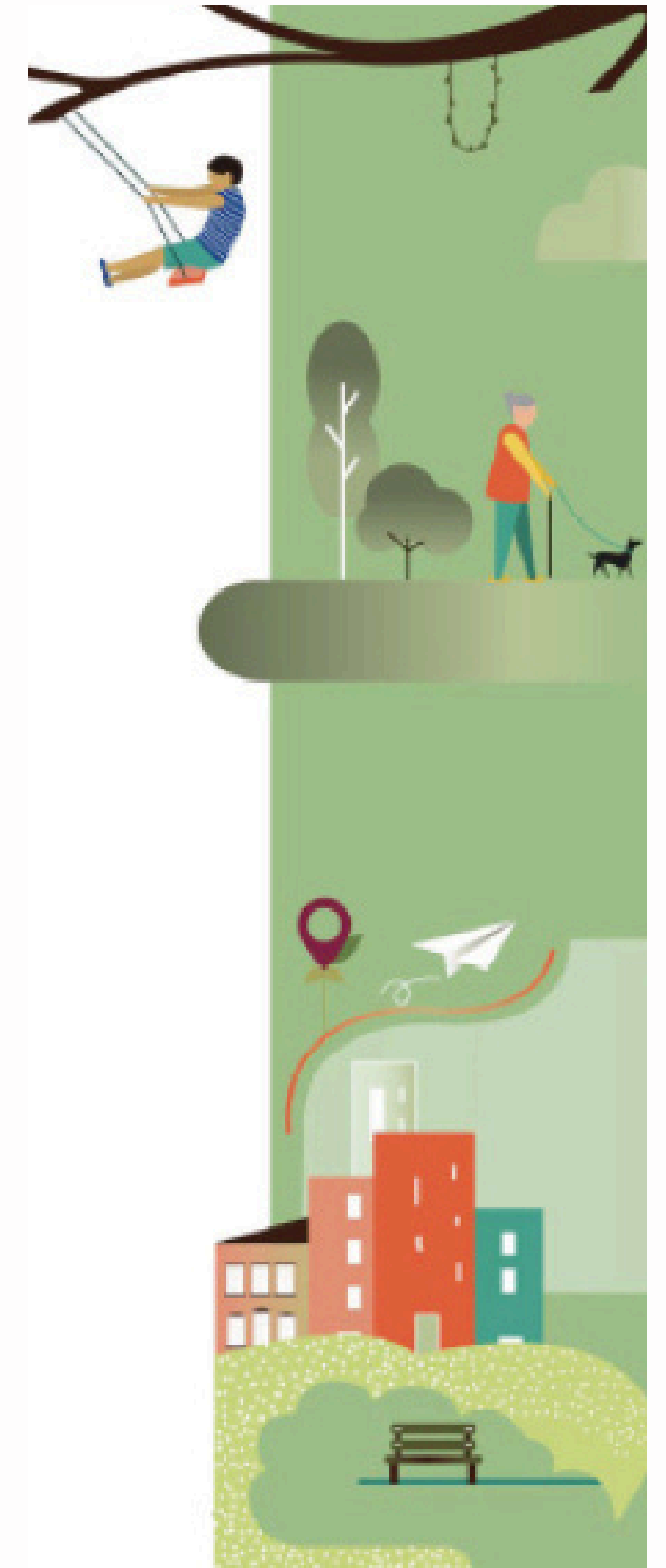
**Réunion de
présentation de
l'avant projet-
mai 2021**



**Réunion de
présentation du
projet définitif -
octobre 2023**



02 La fabrication du projet



02 La fabrication du projet



02

La fabrication du projet

Le coût des travaux :

23 119 862 €

Soit 78 120 € par logement

Les travaux sont financés avec :

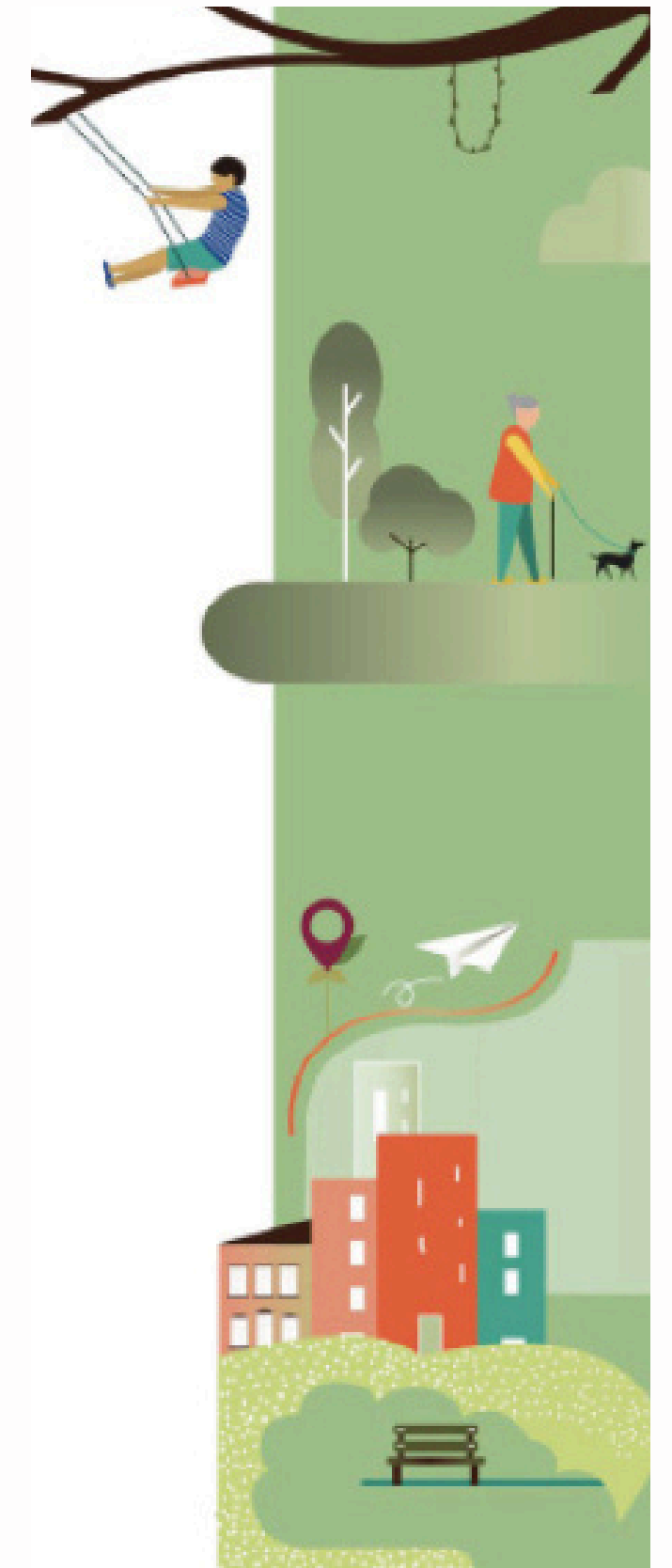
Des subventions

Des prêts

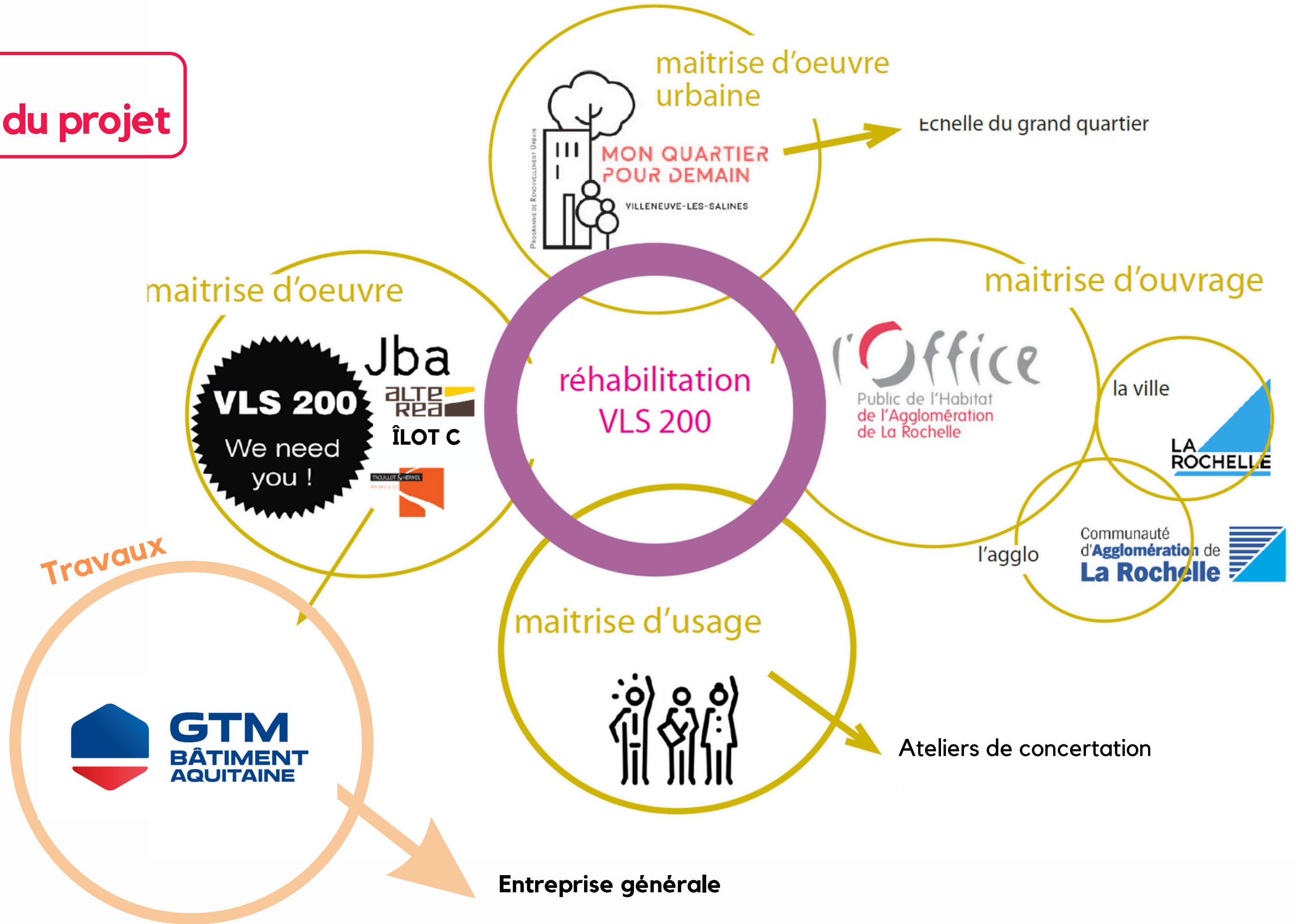
Des fonds propres



03 Les acteurs du projet



03 Les acteurs du projet



02

La fabrication du projet

Impact sur les charges :

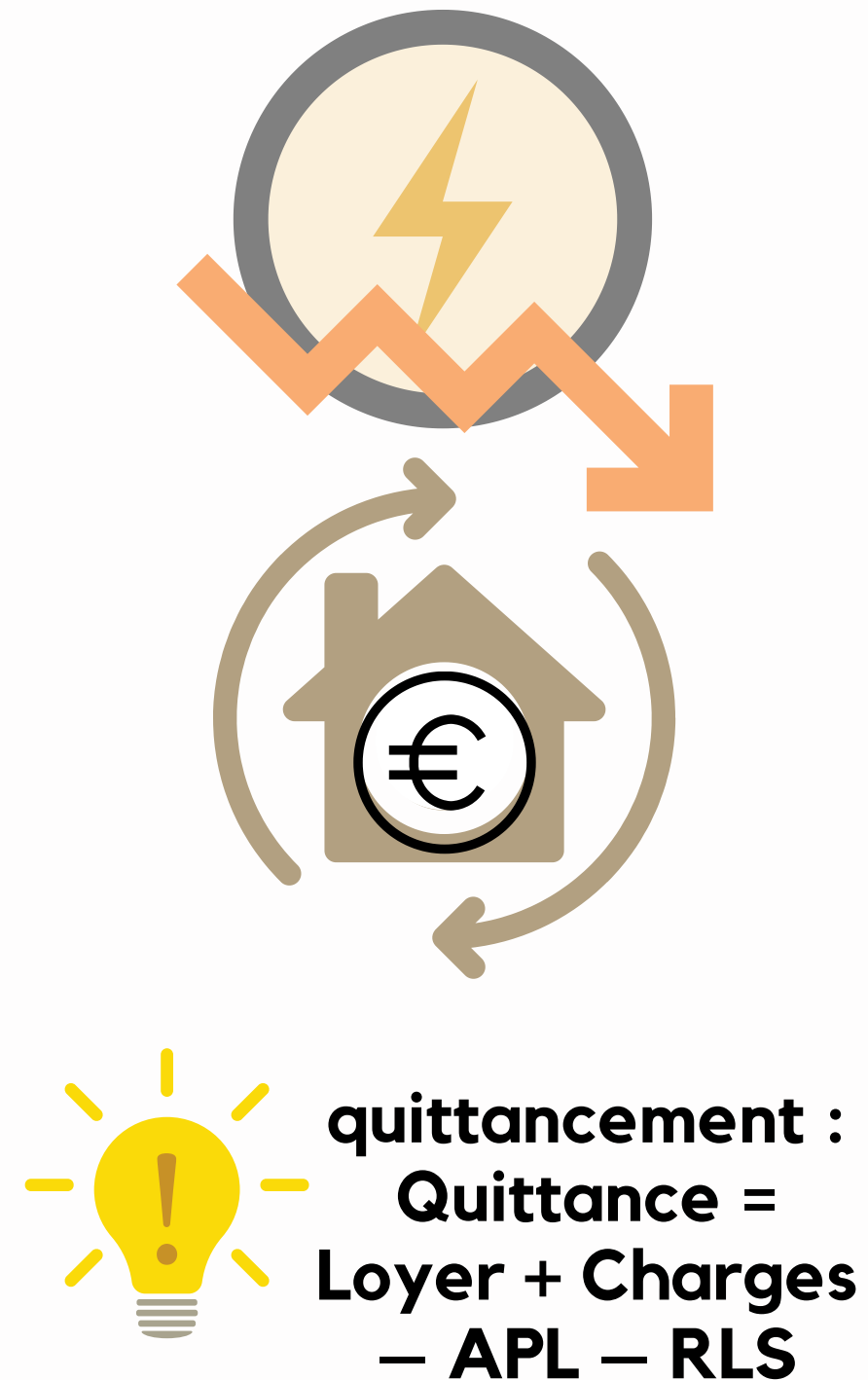
- une baisse des consommations énergétiques

Impact des loyers :

- pour ceux qui ne sont pas au loyer plafond réglementaire : une augmentation maximum de 5% par an pendant 6 ans dans la limite du loyer plafond (Présenté et validé en Conseil de Concertation Locative)

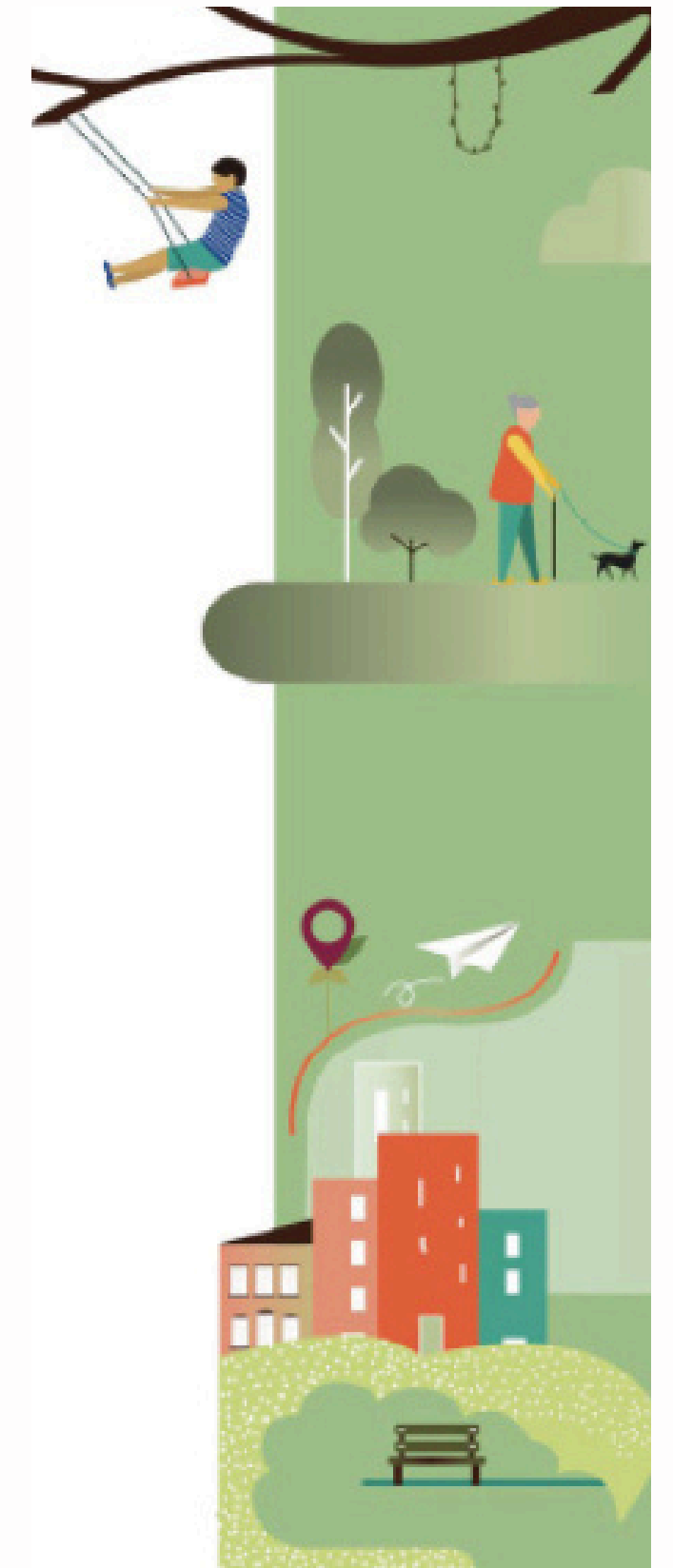
Impact sur l'APL :

- pour ceux qui ne sont pas au maximum de ces aides une révision à la hausse sera faite



04 Le programme de travaux définitif

Les travaux dans votre logement
Une rénovation totale des parties communes
Les terrasses bois côté parc
La résidentialisation
La nouvelle image de VLS 200

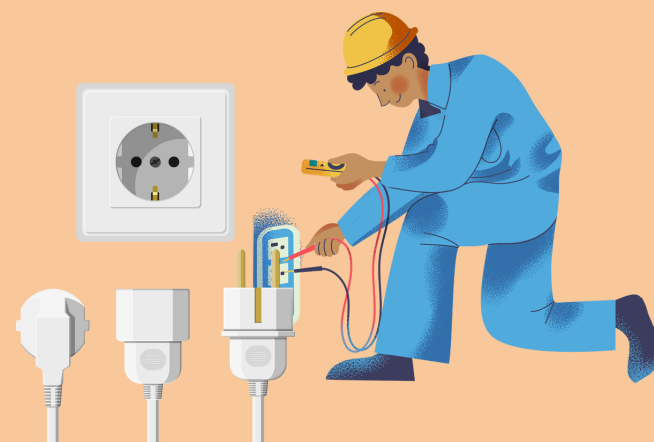


Les travaux dans votre logement

Des travaux qui visent une
amélioration du confort
d'usage pour les résidents

Mise en sécurité
électrique

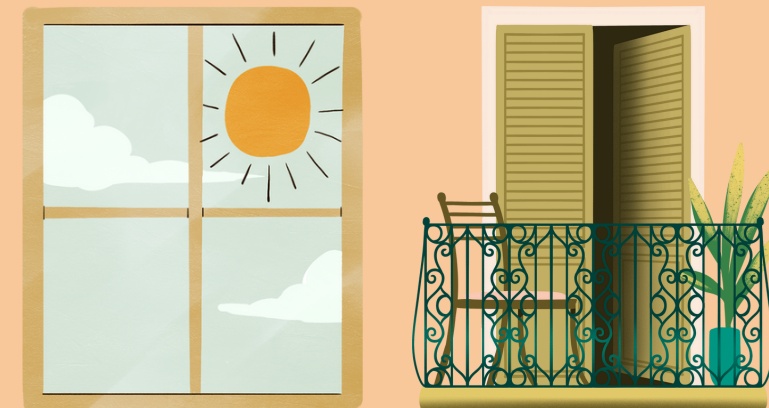
Ajout de prises
électriques



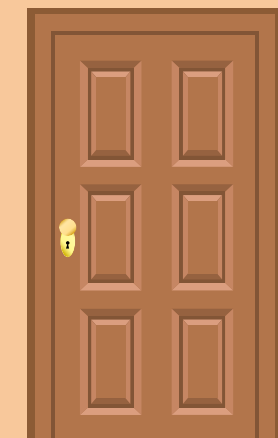
Amélioration de la
ventilation par une
VMC individuelle



Changement de toutes les fenêtres et
remplacement des persiennes (en
PVC)



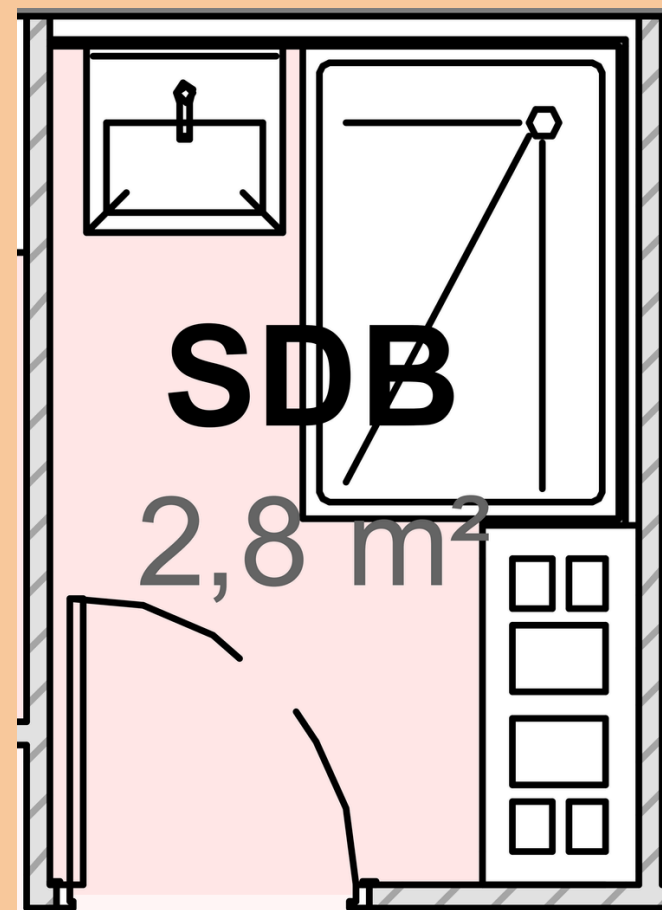
Remplacement des
portes palières



Les travaux dans votre logement

Une rénovation complète de la salle de bain pour davantage de modernité

Un nouvel aménagement



Nouveau meuble-vasque

Remplacement des baignoires par de grandes douches



Changement / recouvrement du revêtement de sol

Peintures des murs et du plafond

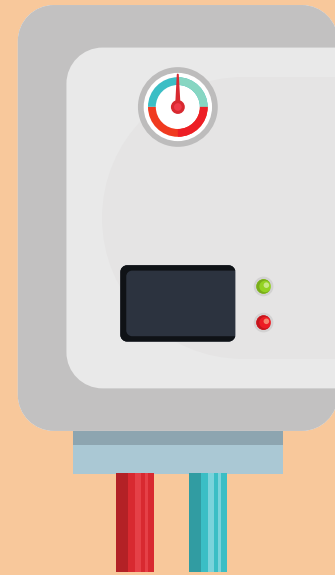


Mise en place d'un faux-plafond pour les conduits de VMC

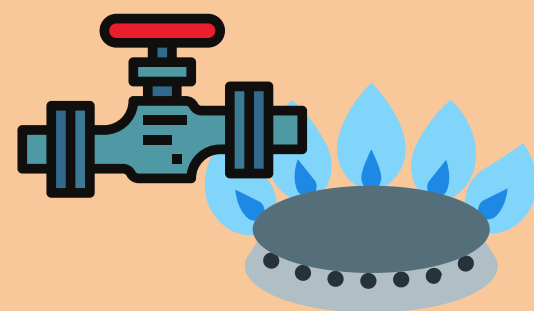
Les travaux dans votre logement

Une rénovation de la cuisine pour une amélioration des usages du quotidien

Suppression des
chauffes-bains
et passage au réseau
d'eau chaude collectif



Conservation de
l'alimentation en gaz



Changement du
meuble évier
et mitigeurs



Changement /
recouvrement du
sol

Rafraichissement
des peintures

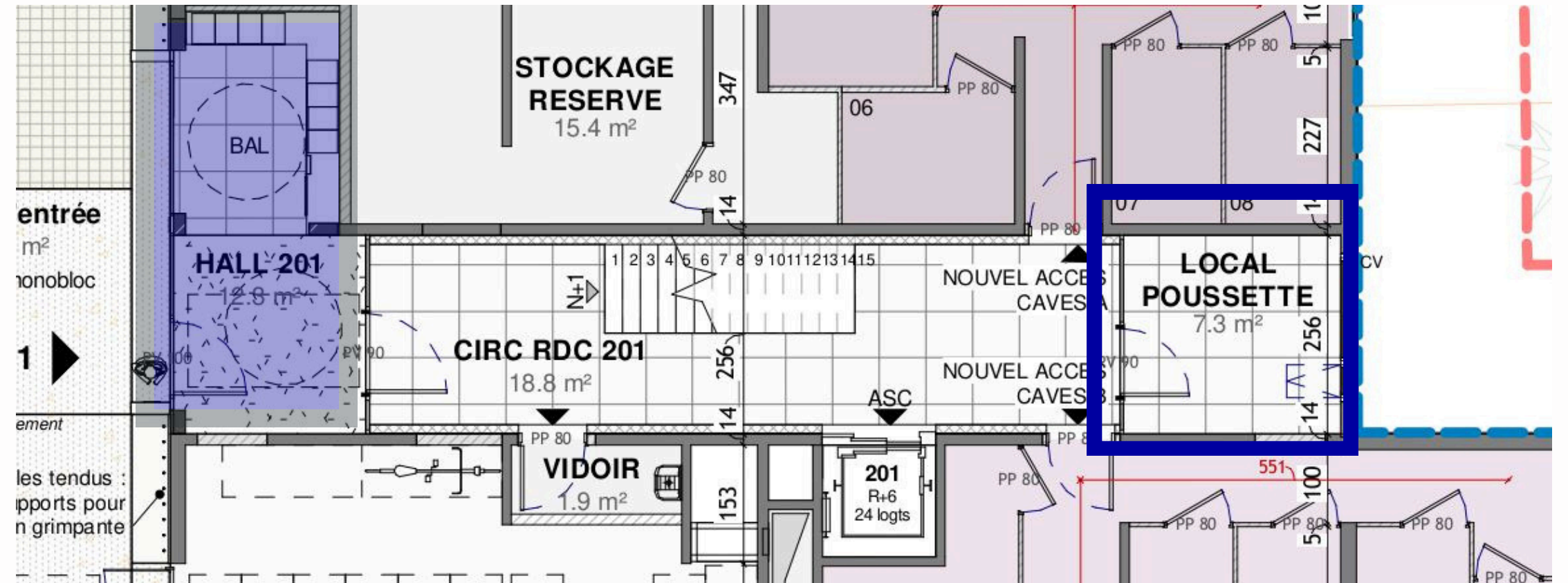


Une rénovation des parties communes

Des halls totalement rénovés

Un hall plus grand

Des circulations plus faciles au quotidien (caves, boîtes aux lettres)



Une rénovation des parties communes

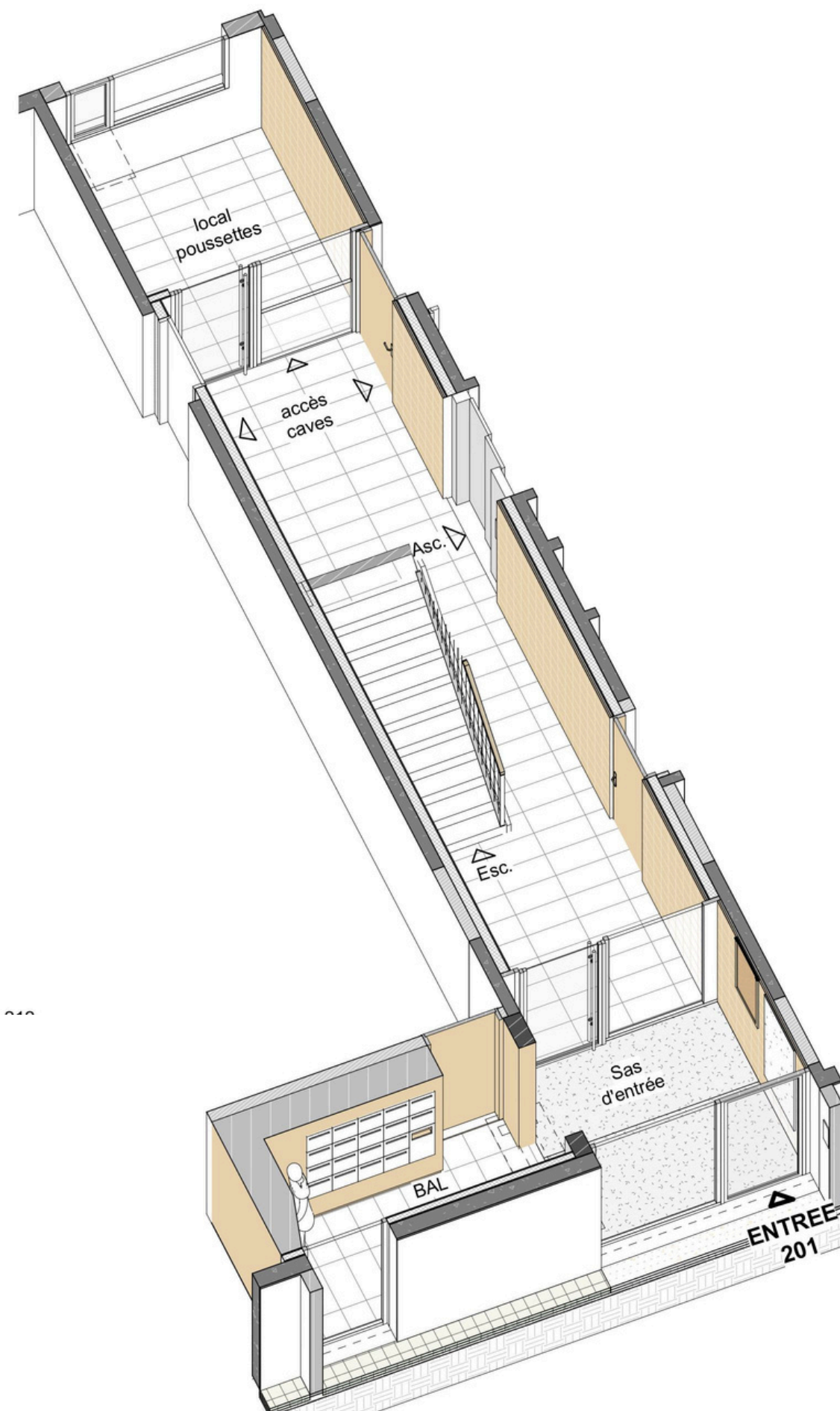
Des halls totalement rénovés

Un espace BAL intégré.

Un sas thermique pour se protéger du froid

Un accès aux caves depuis l'intérieur des halls

Un local poussette (10 m² env.) dans chaque bâtiment



Une rénovation totale du rez de chaussée

Des halls totalement rénovés

Des entrées plus visibles et largement vitrées

Plus de lumière naturelle



Une rénovation totale du rez de chaussée

Des halls totalement rénovés

Davantage de visibilité du hall de l'intérieur vers l'extérieur

Une porte d'entrée coulissante



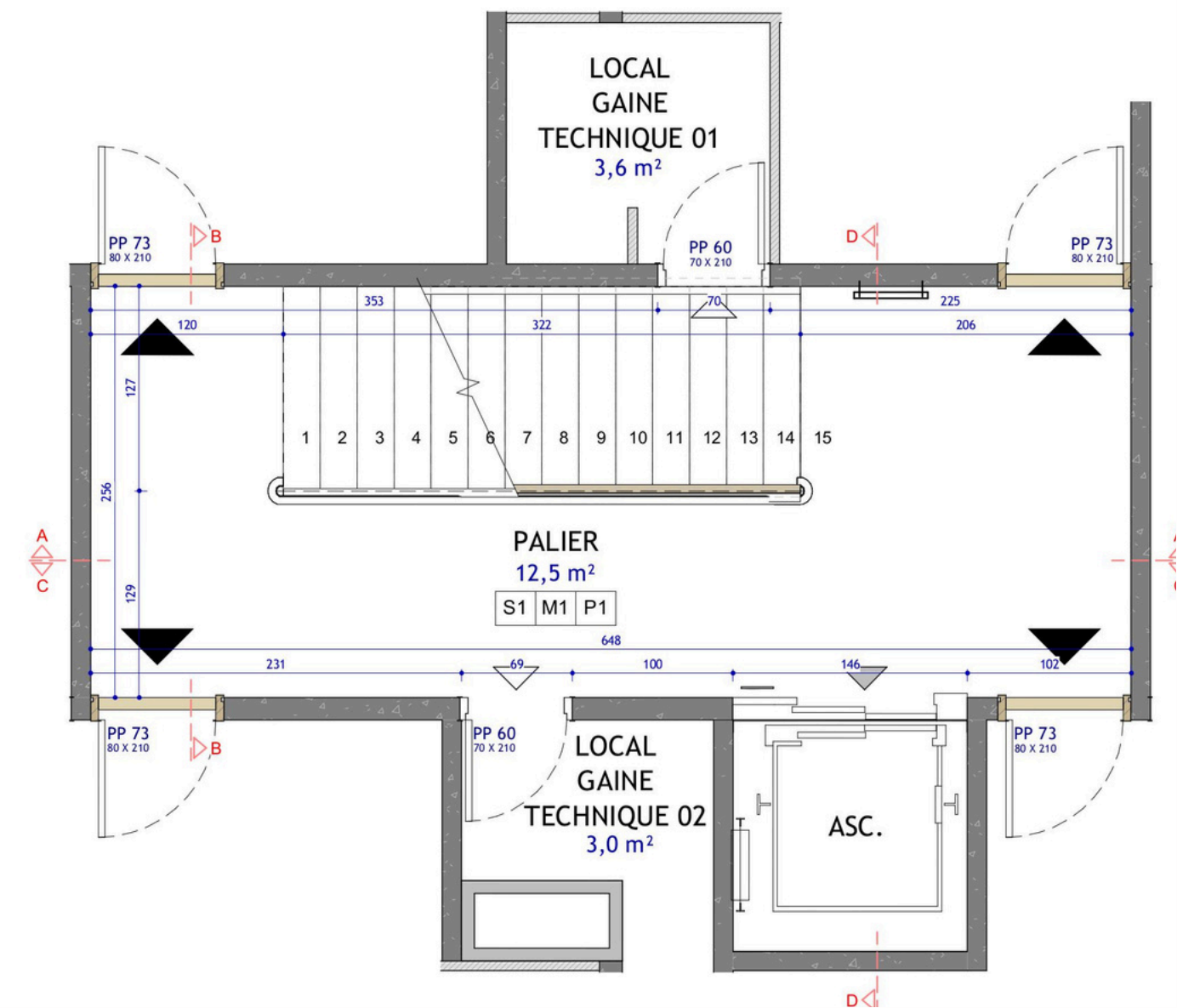
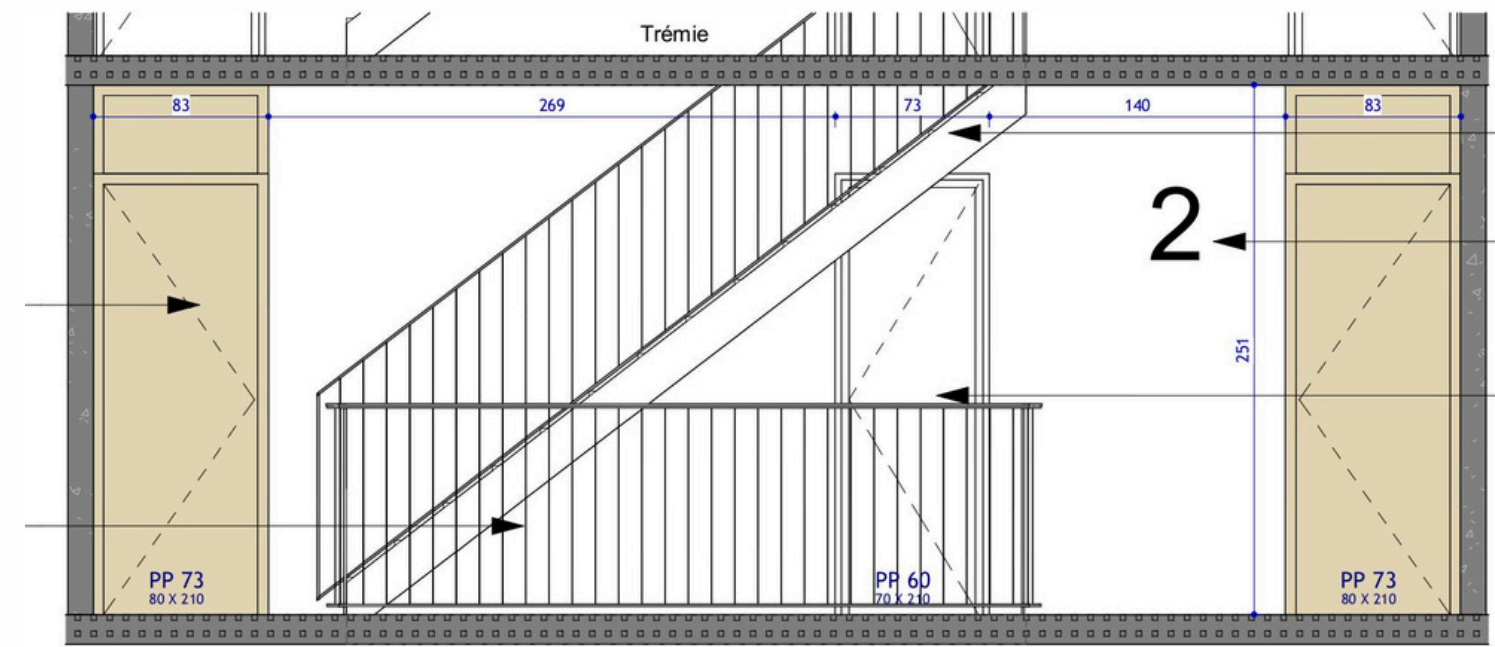
Un rafraichissement des cages d'escalier

Rafraichissement de la peinture des murs + plafond + sous-face escalier + peinture du garde-corps

Changement/ recouvrement du sol PVC

Nouvelle signalétique par palier

Remplacement des luminaires existants



Les terrasses bois coté parc

Une terrasse de 8,5 m² : pour les logements dont les séjours donnent sur le parc

Une construction en ossature bois + platelage bois

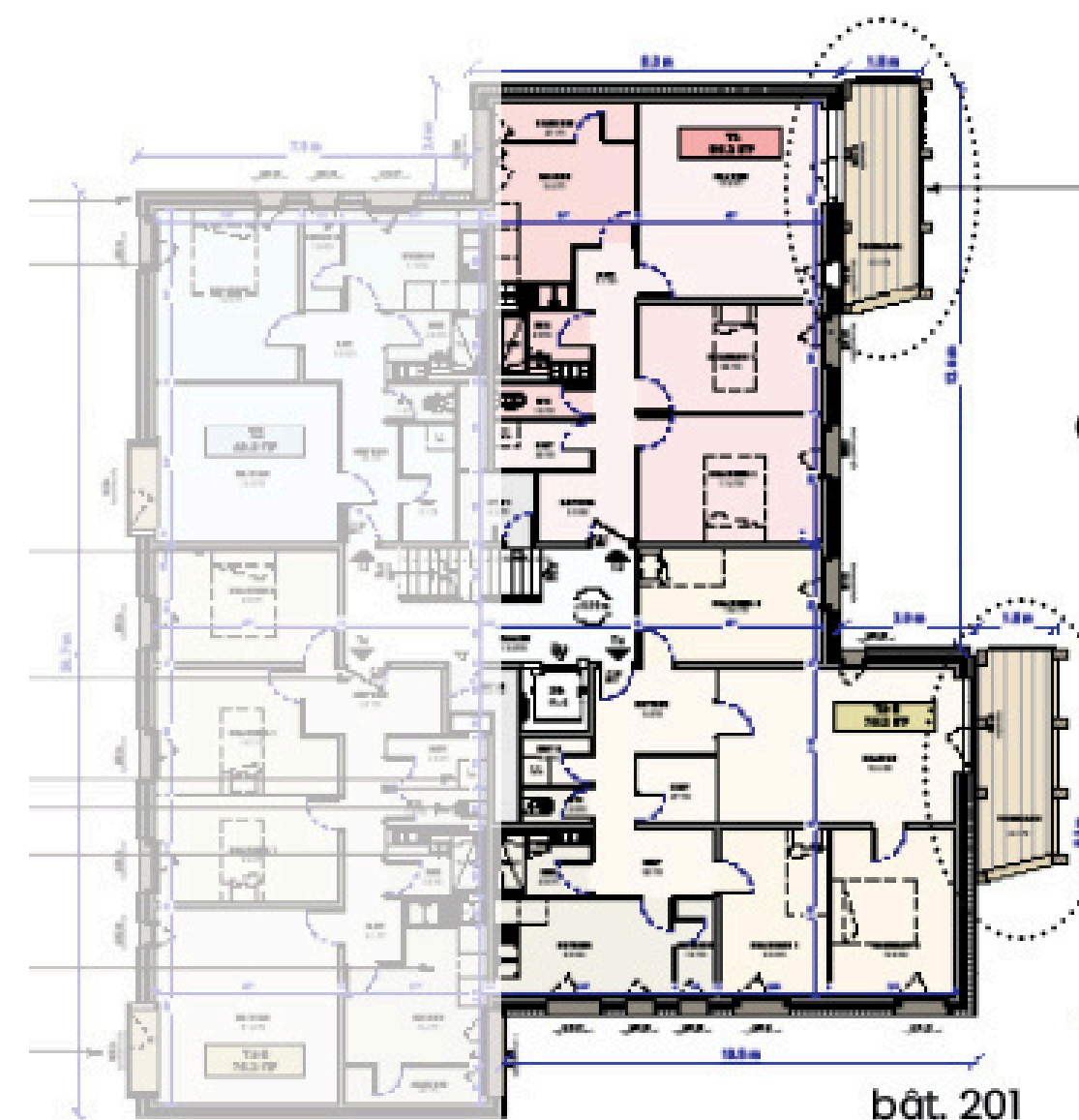
Un garde-corps léger métallique

Des claire-voies bois pour limiter le vis-à-vis

Une porte-fenêtre pour accéder à la terrasse

CÔTÉ RUE

CÔTÉ PARC



Les terrasses bois coté parc

Une terrasse de 8,5 m² pour les logements
dont les séjours donnent sur le parc



La résidentialisation

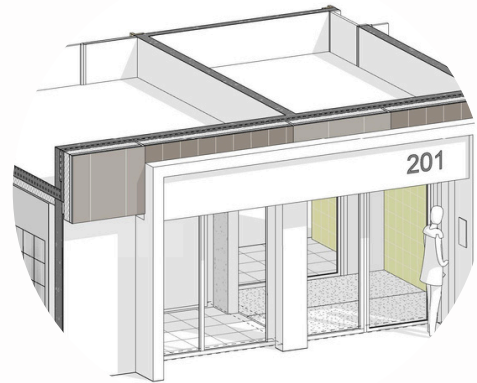
Aujourd'hui



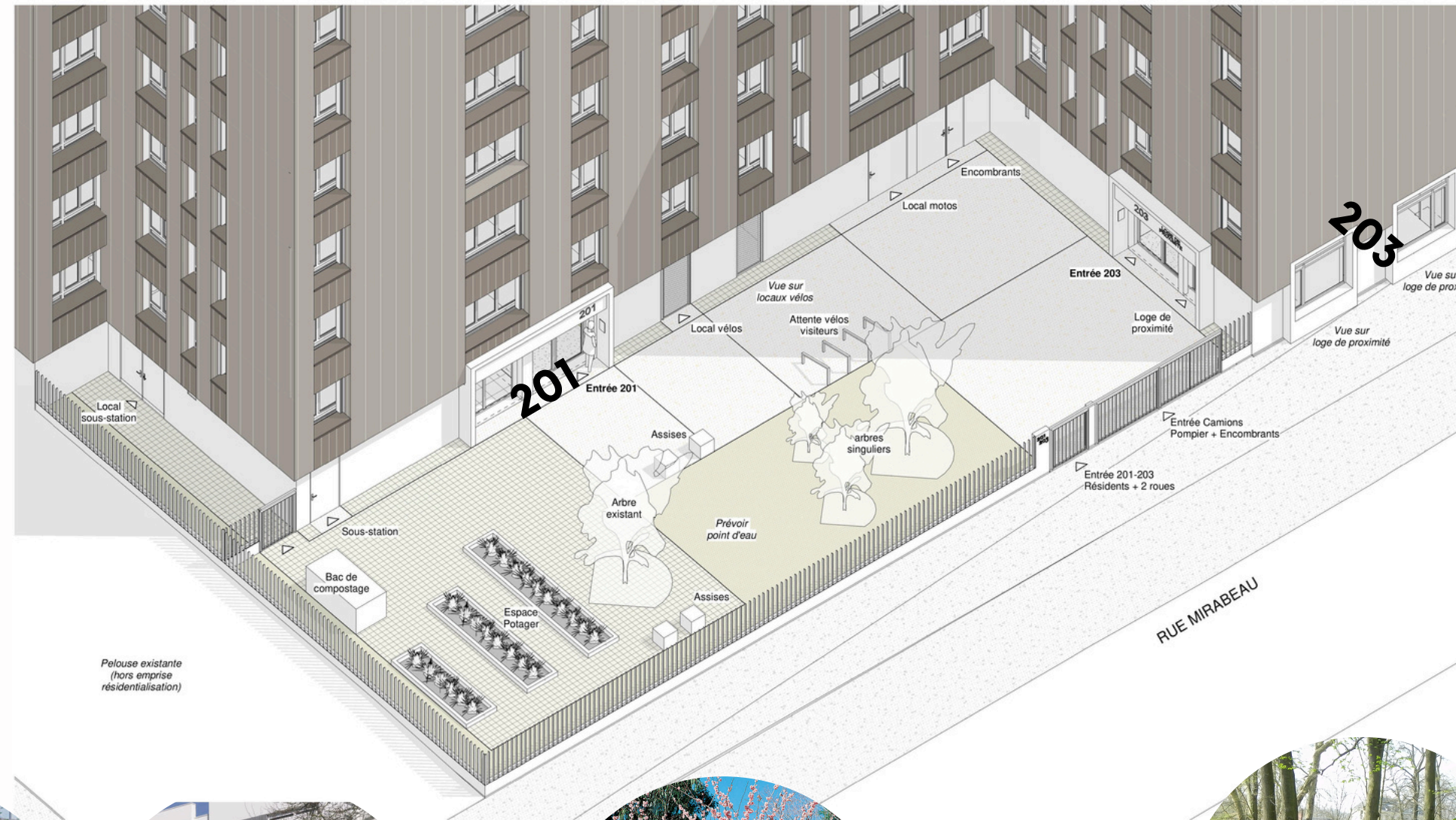
La résidentialisation

Et demain ?

Déplacement de l'entrée du 203



Des entrées + visibles et largement vitrées:



Des attentes vélos pour les visiteurs



Des assises pour une discussion entre voisins



Une clôture sécurisante et une entrée sur rues:



Des arbres singuliers pour une entrée végétale qualitative



+ d'espaces végétalisés et de pleine terre



Des espaces potagers partagés

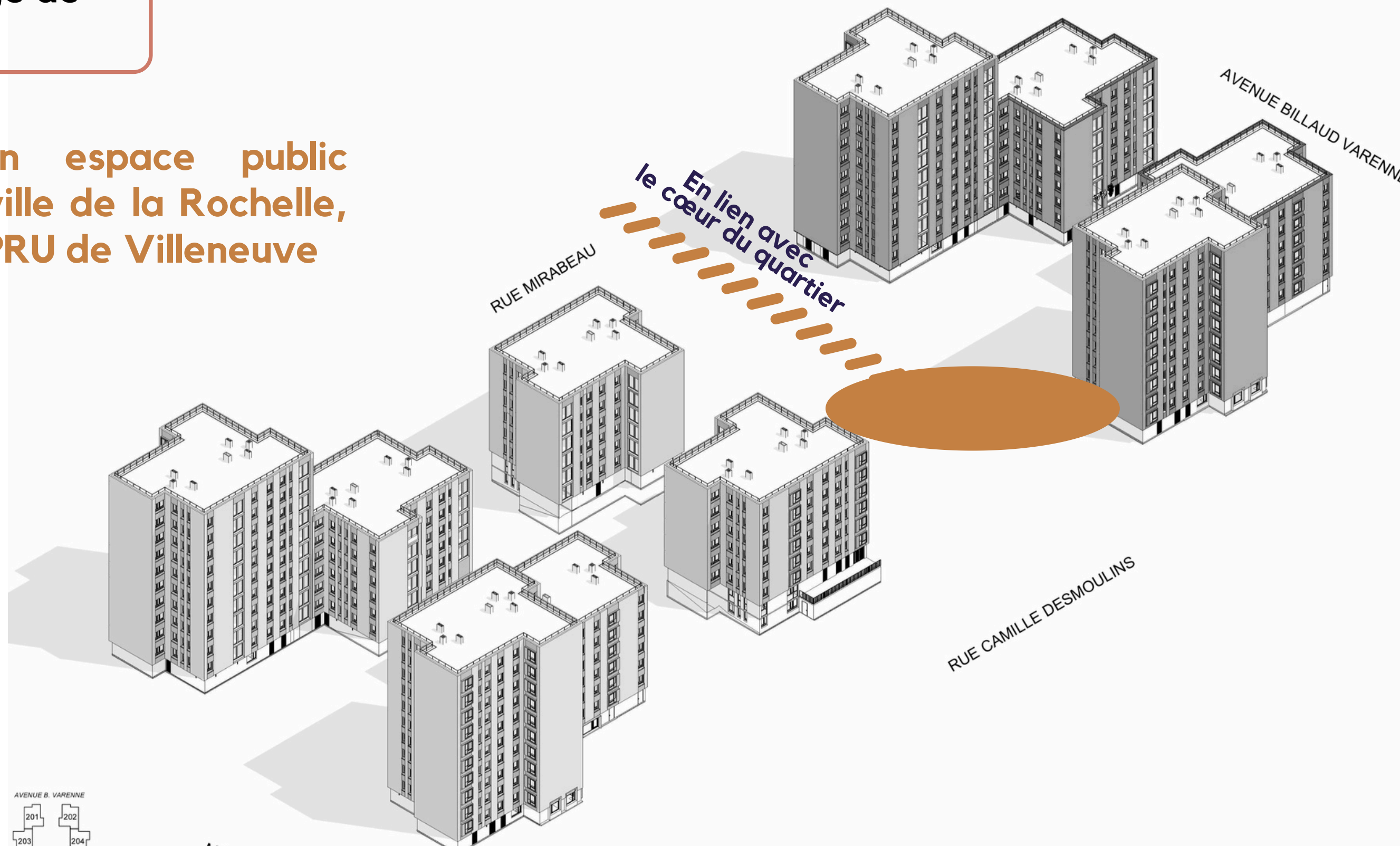
La résidentialisation

Demain !



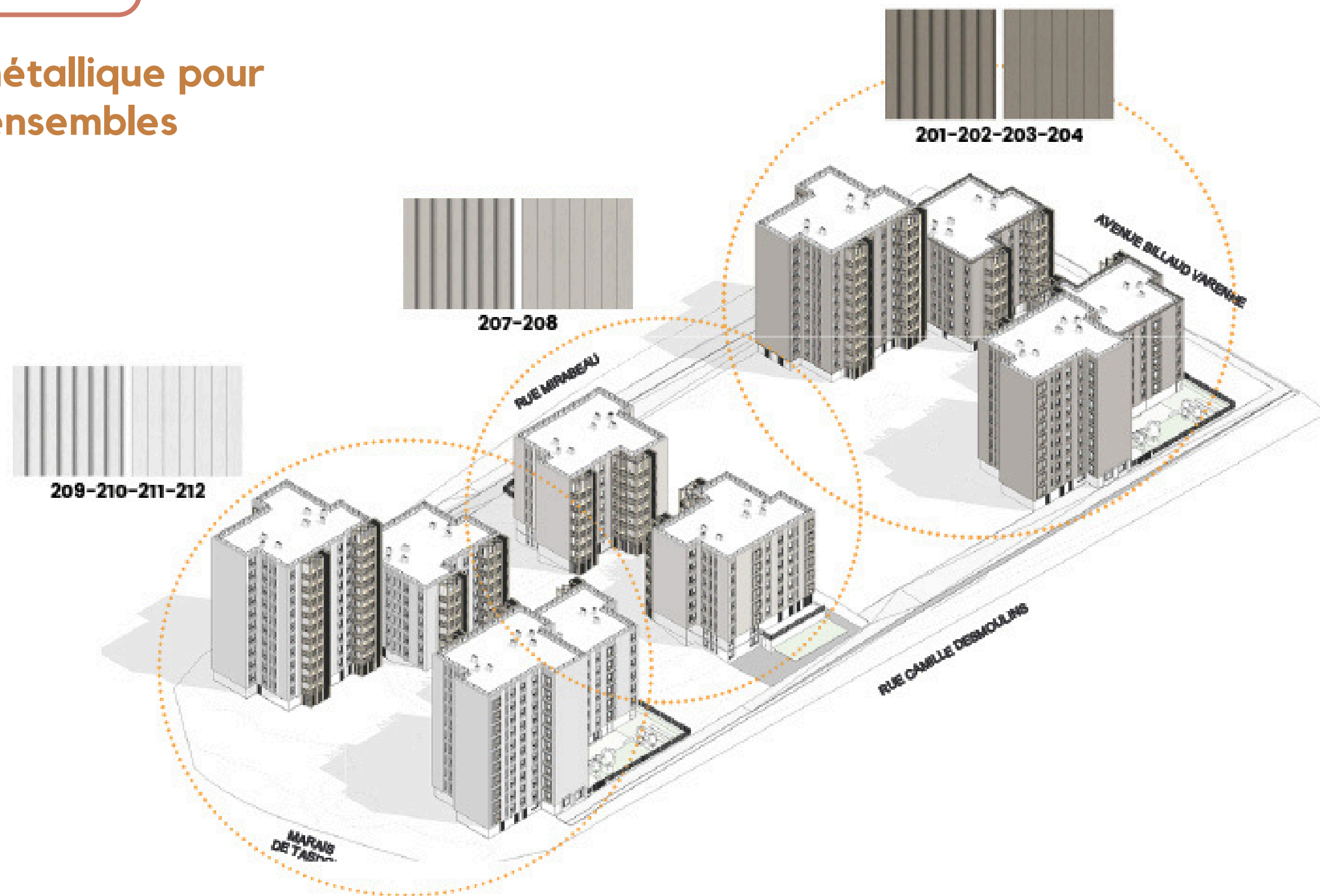
La nouvelle image de VLS 200

Implantation d'un espace public
aménagé par la ville de La Rochelle,
dans le cadre du PRU de Villeneuve



La nouvelle image de VLS 200

Un nouveau bardage métallique pour
différencier les 3 sous-ensembles



**La nouvelle image de
VLS 200**



**La nouvelle image de
VLS 200**

Batiment 201



La nouvelle image de VLS 200

Batiment 202



**La nouvelle image de
VLS 200**

Batiment 207



La nouvelle image de VLS 200

Batiment 208



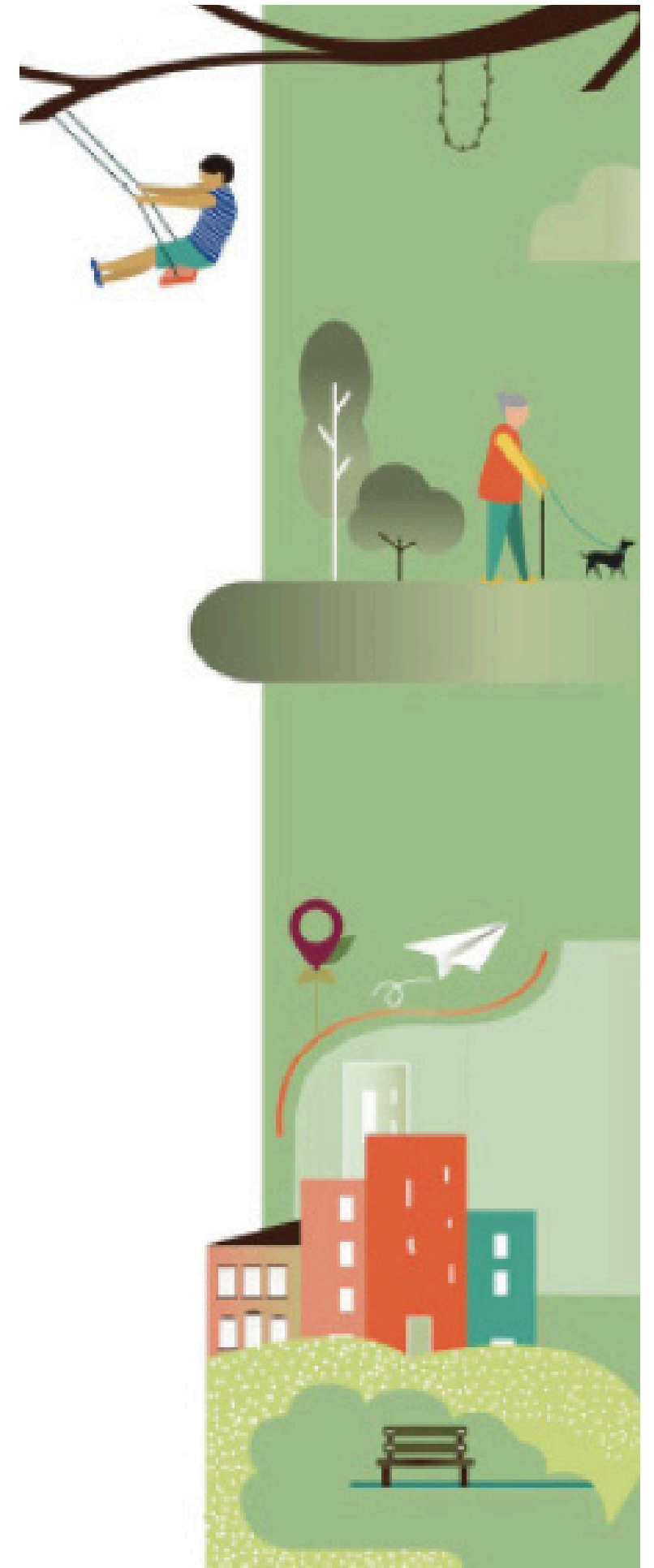
La nouvelle image de VLS 200

Batiment 209



05 Les travaux : l'entreprise générale et le calendrier

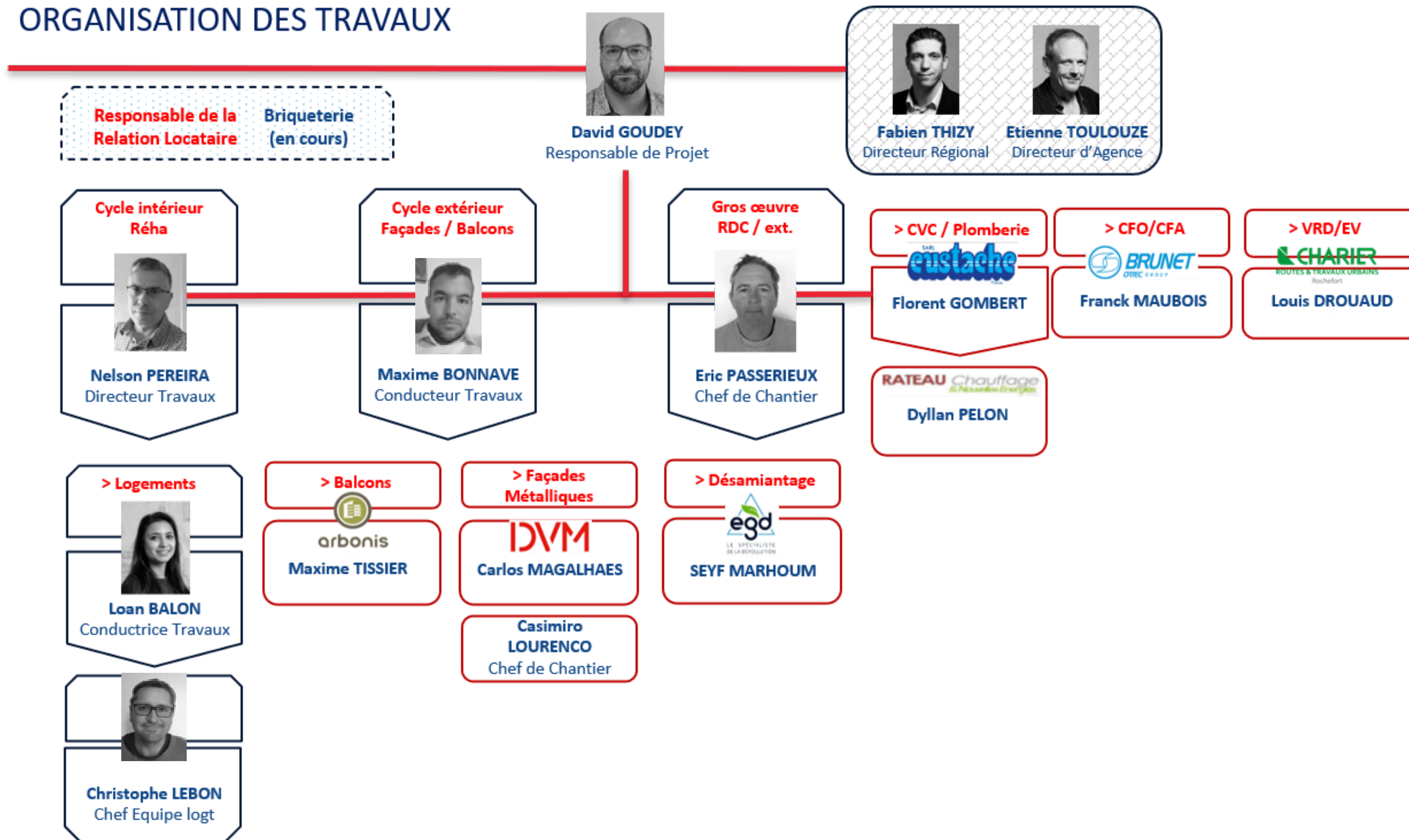
Présentation de l'entreprise générale : GTM Bâtiment Aquitaine
Le planning des travaux - phasage global
Les principes du déroulement des travaux envisagés



05

L'entreprise générale

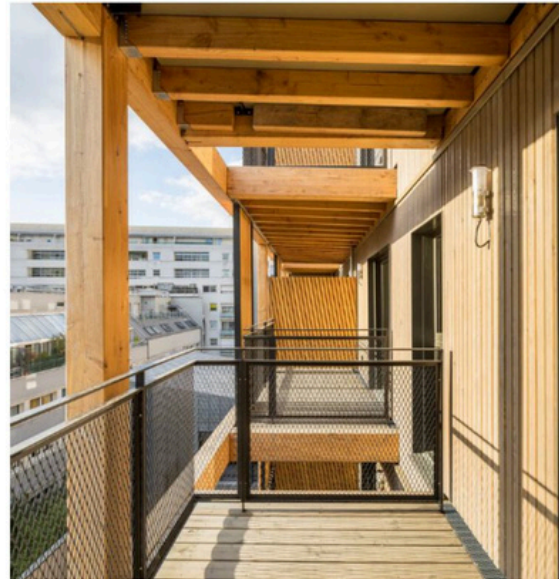
ORGANISATION DES TRAVAUX



05

L'entreprise générale

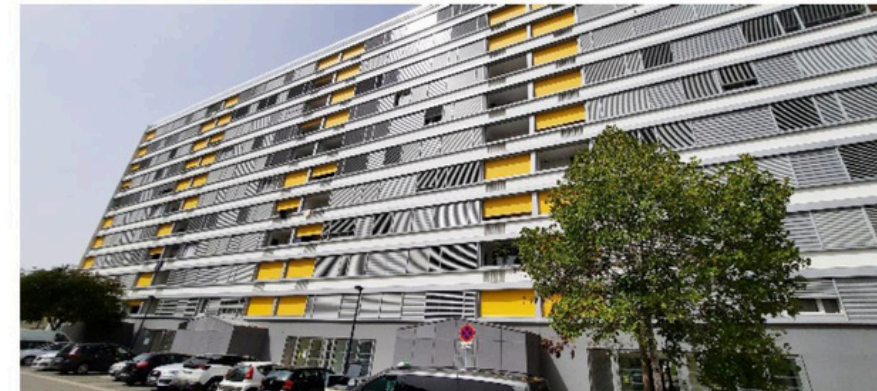
Références chantier
réhabilitation



ARBONIS
JAURES PETIT - 149 logts
Paris



GTM / DVM
LES AUBIERS - 299 logts
Bordeaux



BRUNET
AQUITANIS - 220 logts
Bordeaux



EGD
LES SAULES - 554 logts
La Roche sur Yon



GTM / EUSTACHE
Hôtel ST JEAN D'ACRE
La Rochelle



EUSTACHE/RATEAU/BRUNET
UTRILLO- 180 logts
La Rochelle

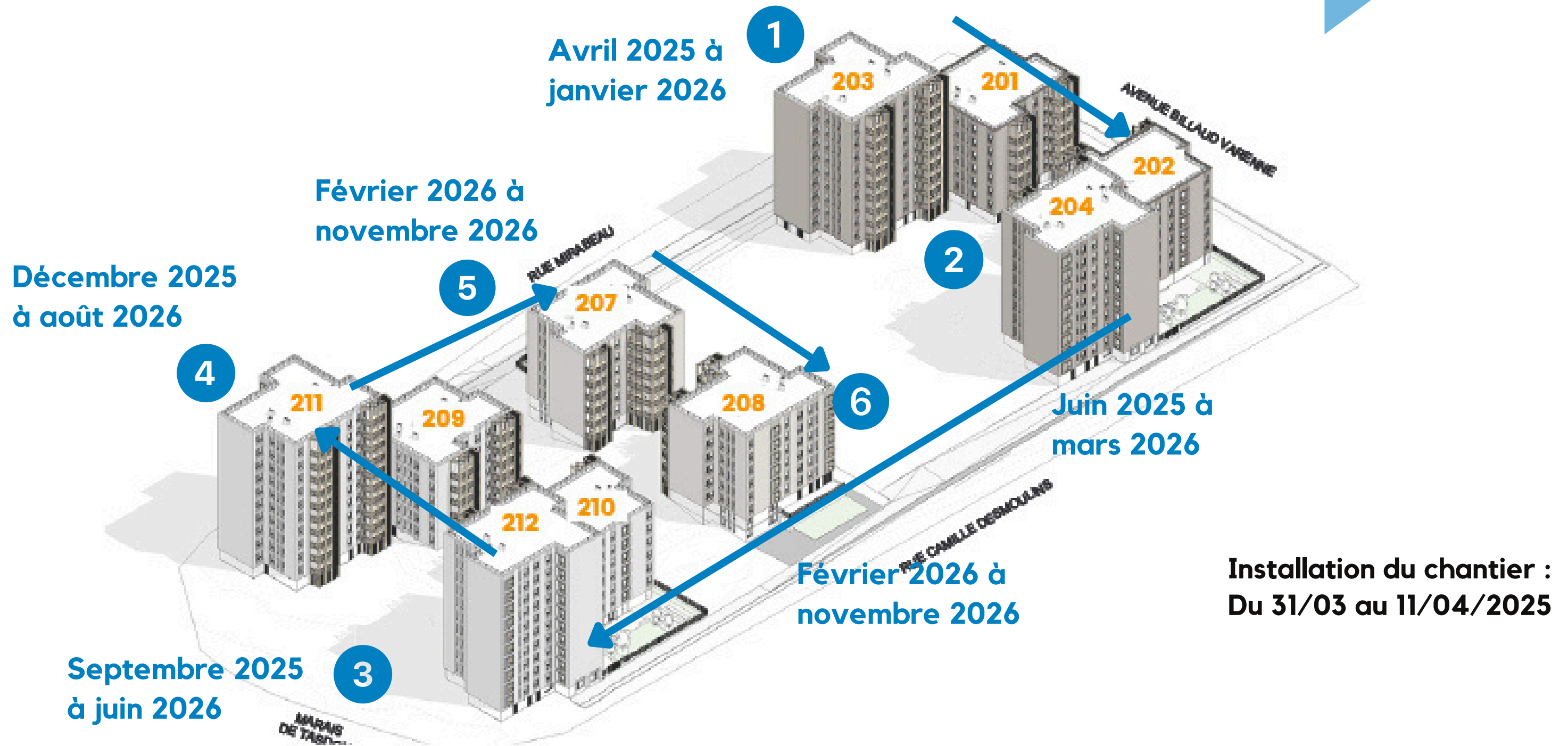


RATEAU/EUSTACHE
VLS 300- 95 logts
La Rochelle

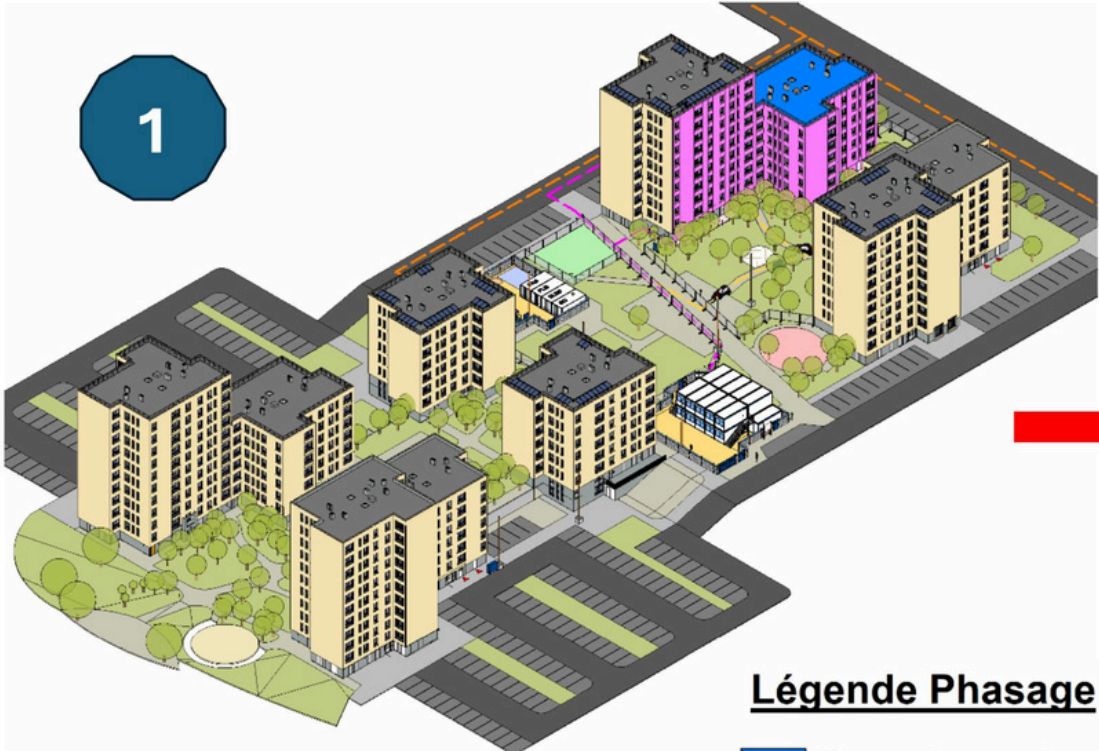
05

Le planning des travaux

Durée du chantier: **26 mois**
dont 4 mois de préparation
Livraison : début 2027



05
Les principes du déroulement des travaux



Légende Phasage

- Travaux logements
- Travaux façades
- Travaux balcons
- Travaux parties communes / hall
- Résidentialisation
- Travaux terminés

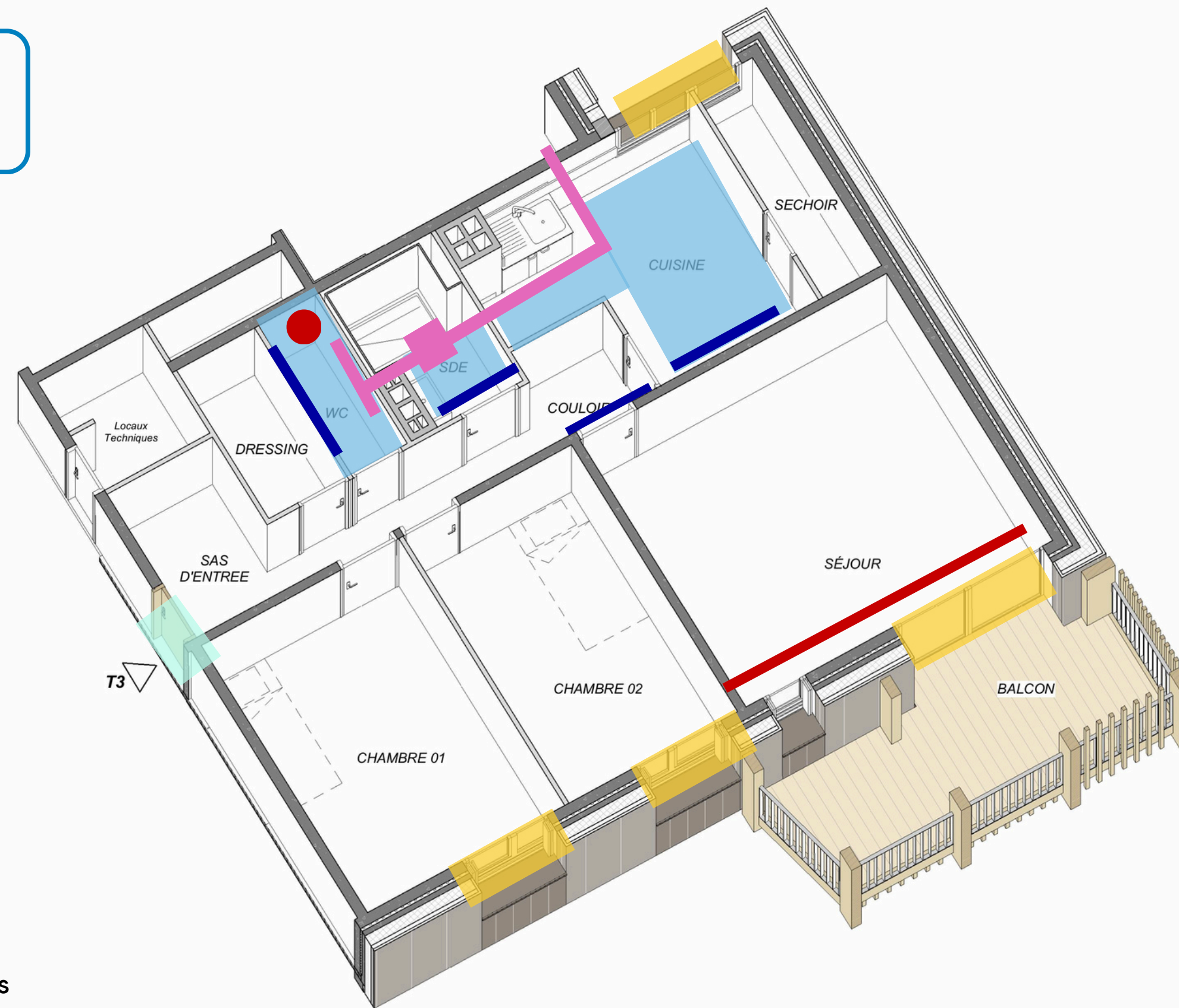
22 Mois de Travaux



05

Les principes du déroulement des travaux

- Changement/ recouvrement des revêtements de sol : dans la salle de bain, WC, cuisine
Rafranchissement murs et plafond : dans cuisine et WC (SDB : faux plafond)
- Remplacement des équipements sanitaires : la cuisine, la sdb.
 - Cuisine:**
Évier et mitigeur, suppression du chauffe-bain et raccordement eau chaude collective, création d'attentes machine à laver et lave-vaisselle - (pour les T3 et T4)
 - SDB :** meuble vasque, création douche.
 - WC :** remplacement de l'équipement si mauvais état
- Remplacement des menuiseries : cuisine, chambre, séjour
- Pose VMC
- Mise en sécurité électrique : toutes les pièces
- Remplacement des portes palières
- Percement pour nouvelle évacuation eaux usées
- Pose cloison provisoire pendant les travaux de la terrasse côté parc



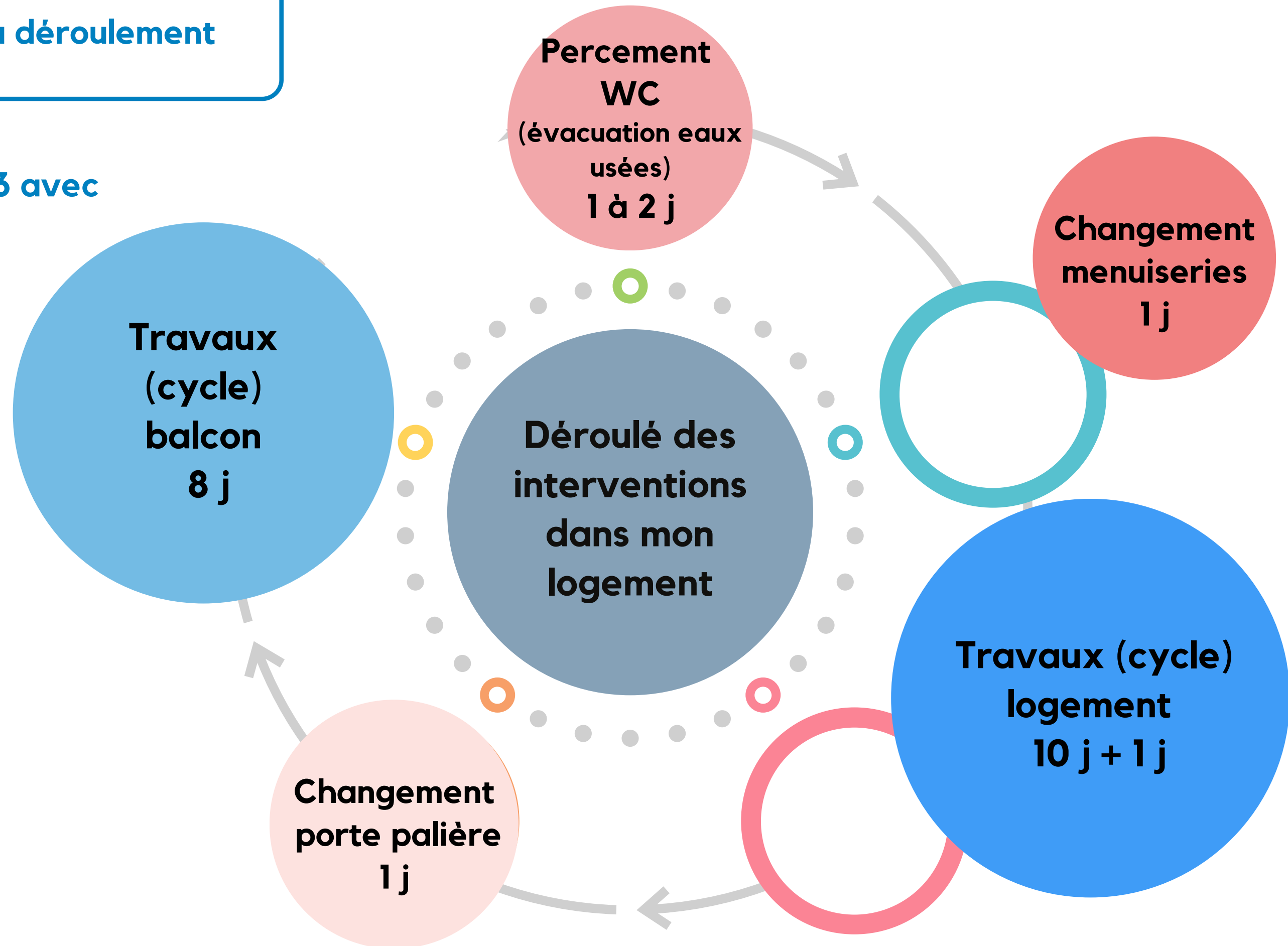
Permanence d'au moins 1 point d'eau pendant la durée des travaux

Indisponibilité de la douche: 3 à 4 jours ouvrés

05























Les principes du déroulement des travaux

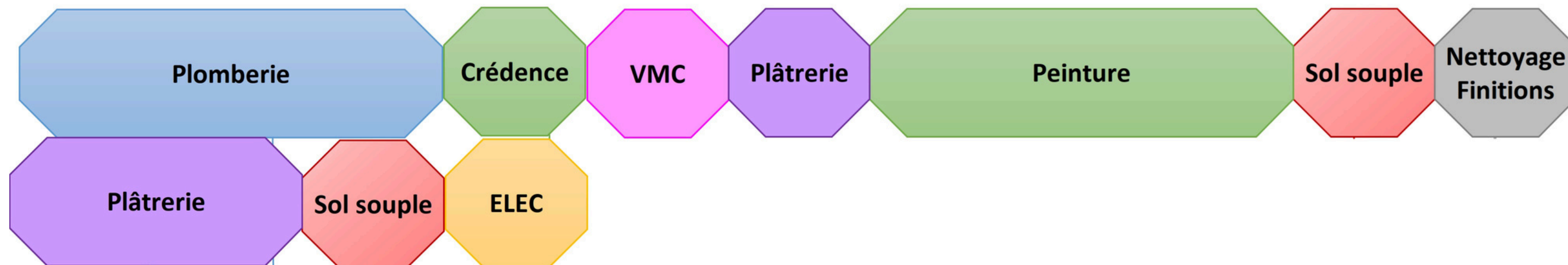
Exemple d'un T3 avec séjour sur parc



05
















Les principes du déroulement des travaux

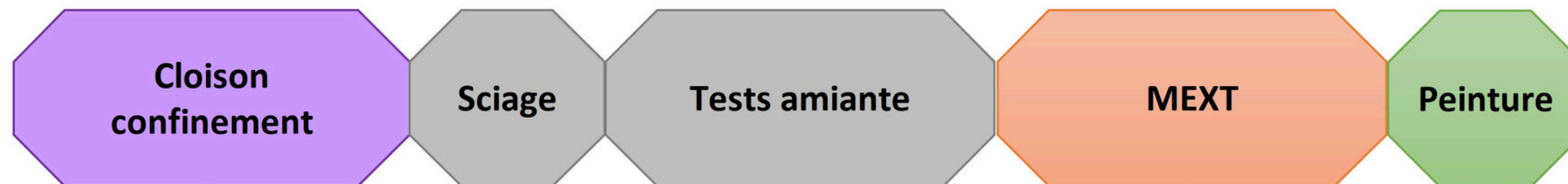
CYCLE LOGEMENT										
										
Jour 1	Jour 2	Jour 3	Jour 4	Jour 5	Jour 6	Jour 7	Jour 8	Jour 9	Jour 10	Jour 11
										



05

Les principes du déroulement des travaux

CYCLE BALCON							
							
Jour 1	Jour 2	Jour 3	Jour 4	Jour 5	Jour 6	Jour 7	Jour 8
							



Interventions sur les ascenseurs

Interventions de 4 à 5 semaines par cages

Les travaux consistent à mettre en conformité les ascenseurs :

- Remplacement des machines de traction
- Changement des intérieurs cabines : sols / parois / plafond / miroirs



06
Les modalités d'accompagnement
des locataires



06

Les modalités d'accompagnement des locataires



Un(e) chargé(e) de Relation Locataire :

- L'interlocuteur privilégié des locataires !
- Présence à 100% sur le chantier : du lundi au vendredi
- 1 bureau en rez de chaussée de la base-vie



06

Les modalités d'accompagnement des locataires

Les états des lieux avant travaux :

- **Des rencontres individuelles à domicile avec les foyers**
- **Pour identifier les contraintes et les situations de fragilité des locataires**
- **Pour repérer les particularités techniques du logement : adaptation à l'existant**
- **Réalisés par le ou la chargé(e) de relation locataires**



**partir du : 10/03/2025
pour le bâtiment 201**



06

Les modalités d'accompagnement des locataires

Aide à la préparation du logement :

- En priorité : pour les personnes fragiles identifiées lors des EDL
- Aide à la manutention (meubles)

Portage des courses :

- un service de portage de courses sera mis en place **durant les travaux des ascenseurs** : du lundi au vendredi, sur des créneaux définis en amont

Logements de courtoisie :

- Pour un accueil à la journée
- 2 logements de courtoisie disponibles



06

Les modalités d'accompagnement des locataires

Les réunions en pied d'immeuble :

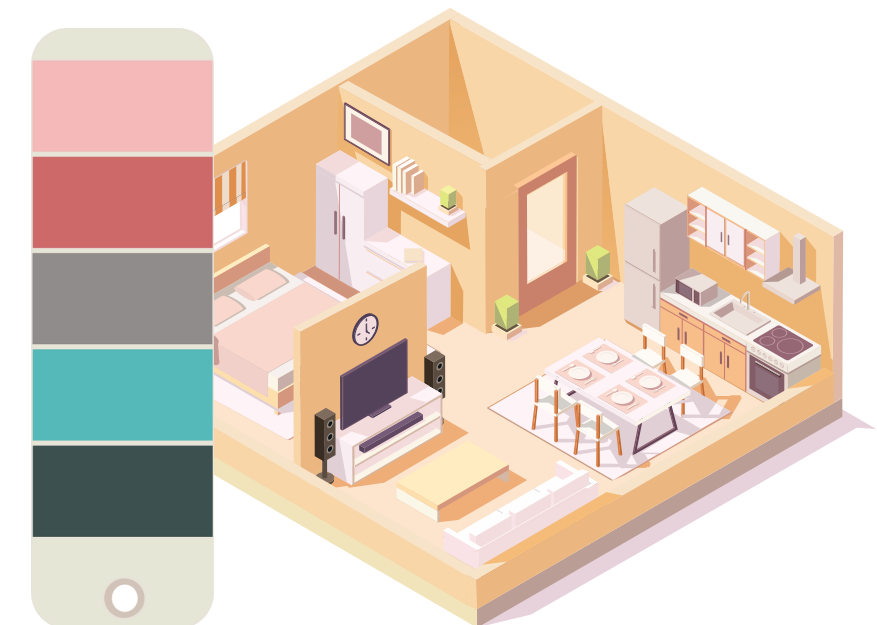
- des réunions systématiques en amont du démarrage des travaux : planning, explications techniques, les consignes
- organisées par le ou la chargé(e) de relation locataires

Le livret de chantier :

- un livret présentant le programme du chantier: ses modalités, le calendrier, l'organisation, les intervenants, les mesures d'accompagnement

Le logement témoin :

- Pour visualiser les travaux
- Pour choisir entre les 2 ambiances proposées pour les pièces humides

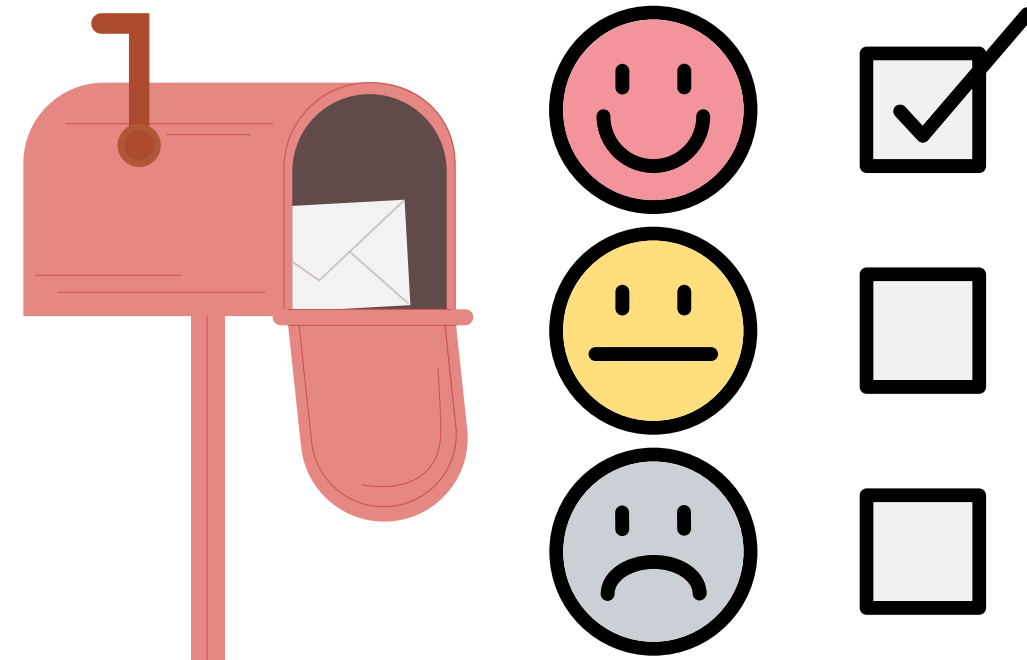


06

Les modalités d'accompagnement des locataires

Des échanges et une communication permanente avec les locataires

- **Affichages dans les circulations et parties communes**
- **Boite aux lettres**
- **Outil de communication digital avec espace en ligne dédié**
- **Enquête de satisfaction**



06

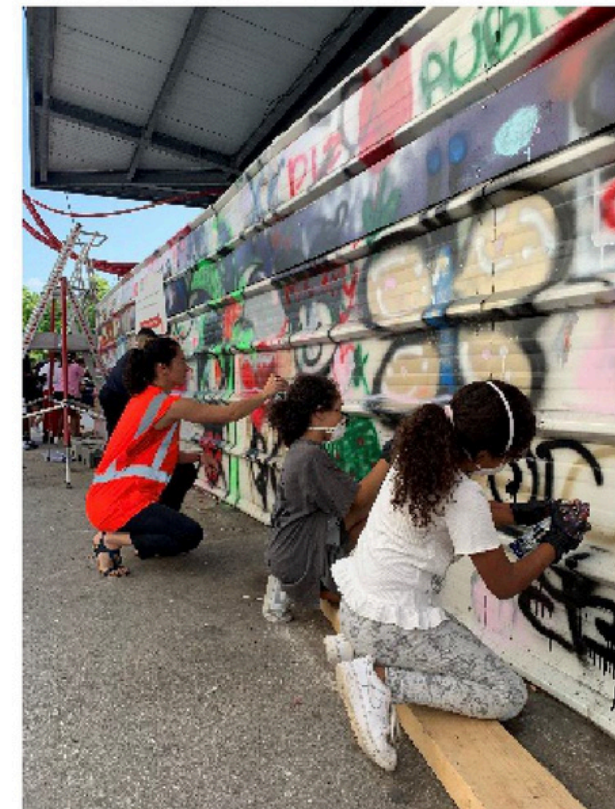
Les modalités d'accompagnement des locataires

Tout au long du chantier : des moments conviviaux et ateliers participatifs

- Rencontres, échanges et ateliers
- organisées par le ou la chargé(e) de relation locataires



**Décoration des palissades
Les Aubiers - Bordeaux**



07
Les prochaines étapes



07

Les prochaines étapes

- Installation chantier** Du 31/03 au 11/04/2025
- Réalisation du logement témoin** Du 20/03 au 11/04/2025
- Réalisation du témoin de façade + balcon** Du 21/03 au 23/05/2025
- Mise en place des premières nacelles sur les bâtiments 201-203** A partir du 28/04/2025
- Campagne percements dans les wc pour chute EU/EV dans logements 201-203** A partir du 05/05/2025
- Démarrage premiers cycles logements** A partir du 23/06/2025

07

Les prochaines étapes

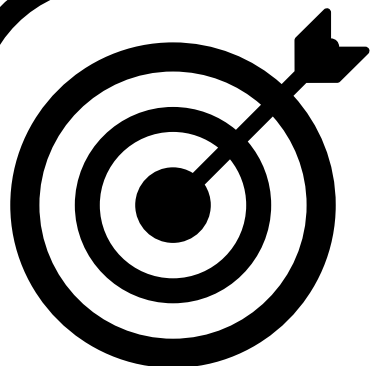
Avant le démarrage des travaux dans les logements :

Les états des lieux avant travaux

**A partir du 10/03/2025
dans le bâtiment 201**

Les réunions en pieds d'immeubles

Fin avril 2025



Focus sur les caves :

- **Certaines caves seront à vider entièrement**
- **des bennes seront mis à disposition**
- **Période envisagée : fin mars pour les bâtiments 201-203**



Place aux échanges !