

Introduction

Marie-Hélène Amiable, Maire de Bagneux

Nicolas Sidot, Directeur départemental 92, Seqens

**1- Présentation du diagnostic et des
prochaines étapes**



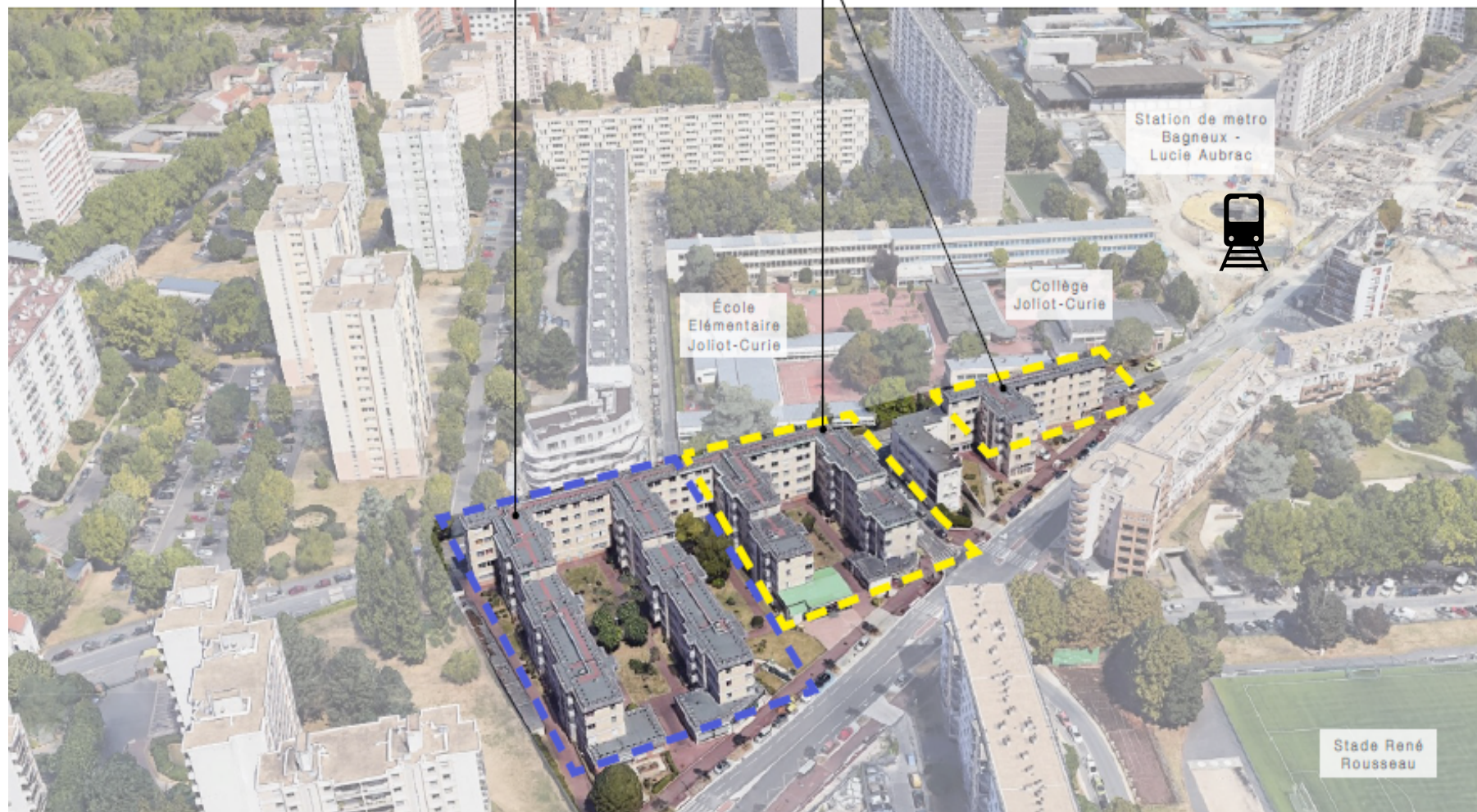
2- Temps d'échange



I. Contexte

SECTEUR LODS 1 - 1062

SECTEUR LODS 2 - 1063



180 Logements – 13 locaux commerciaux

II. Résidence à Fort Enjeu Patrimonial

La cité du Champ Des Oiseaux 1927-1958

Une œuvre pionnière de Marcel Lods et Eugene Beaudoin.

Des principes constructifs novateurs: première résidence en préfabrication et construction sur site en circuit court.

Un patrimoine identifié comme remarquable dans le Plan local d'urbanisme: Fortes valeurs symbolique et architecturale pour la Ville.



Cité de la Muette à Drancy -Classée monument historique-



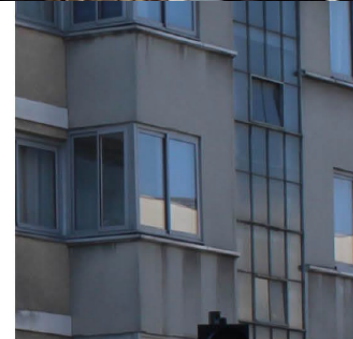
Les travaux de réhabilitation de 1987

- Mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur
- Réagencement du bloc cuisine / salle d'eau via la fermeture des balcons
- Installation d'une VMC
- Pose de ballons d'eau chaude et de radiateurs électriques

→ Altération de l'œuvre originelle de Marcel Lods et Eugène Beaudoin.



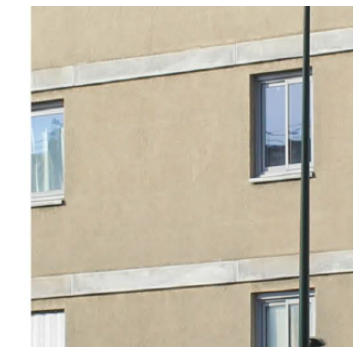
1939



AUJOURD'HUI



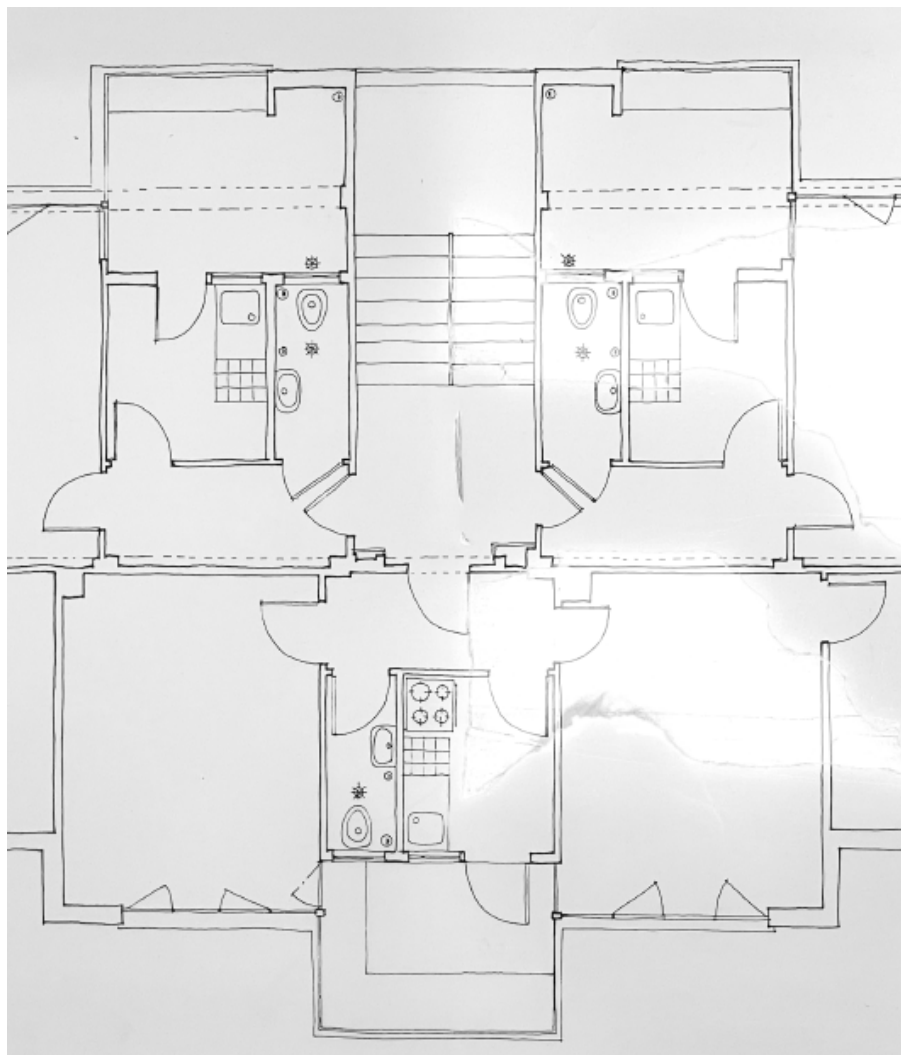
1939



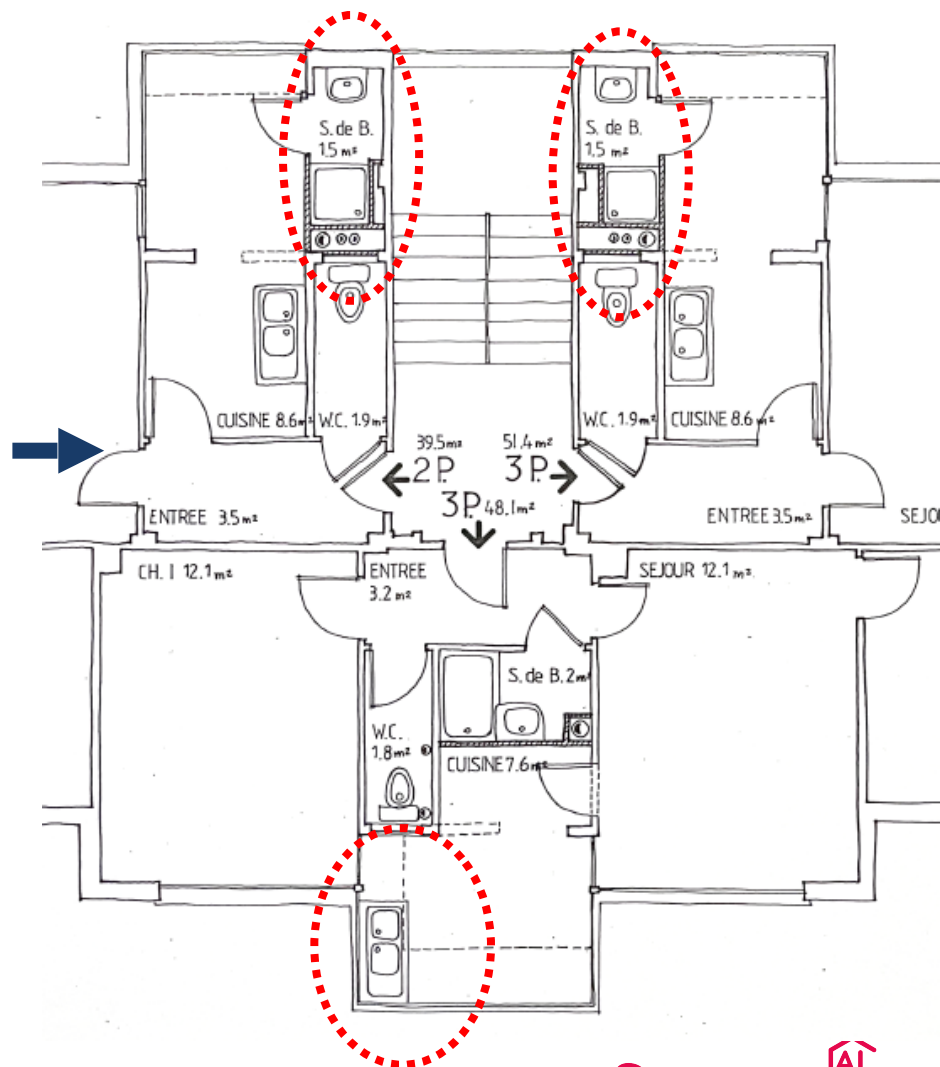
AUJOURD'HUI

Le réagencement du bloc cuisine / salle d'eau

Avant

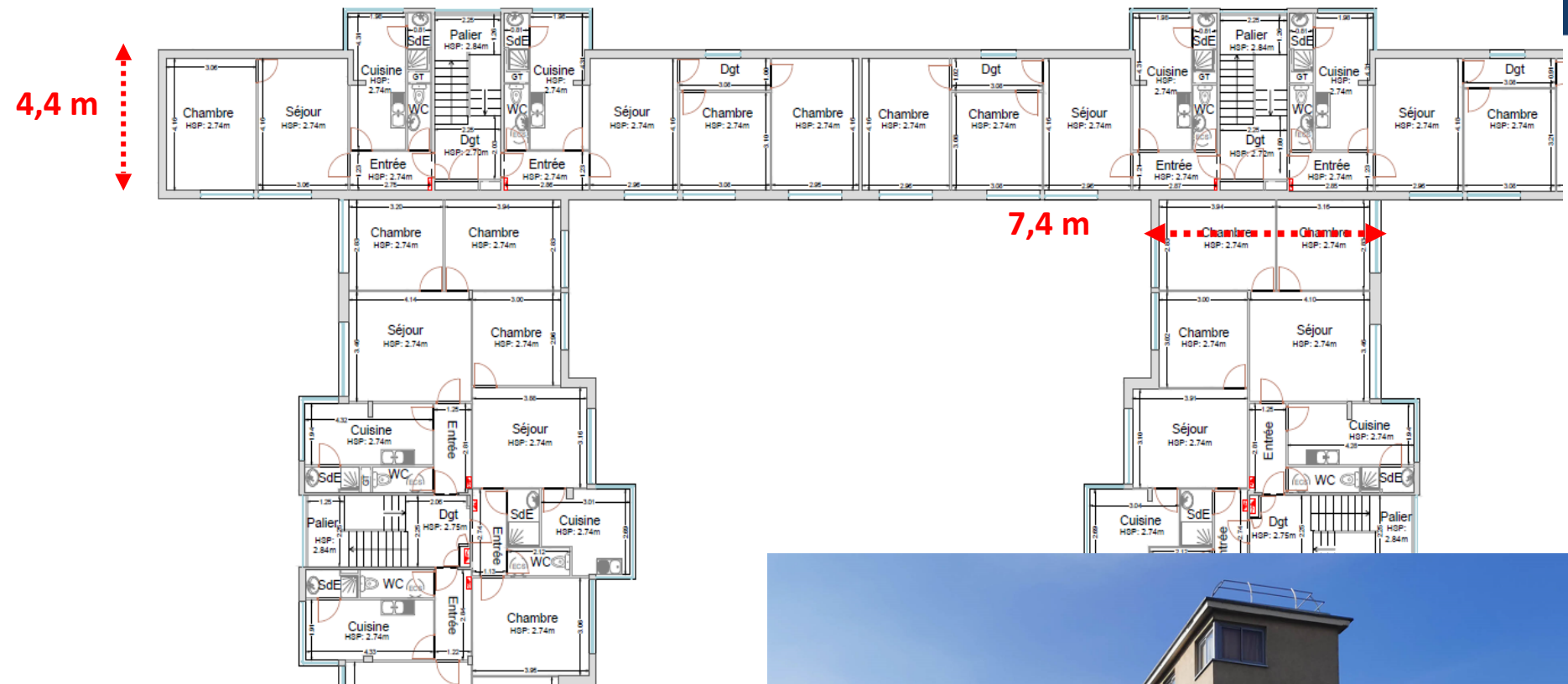


Après



III. Résidence inadaptée aux normes de confort actuels

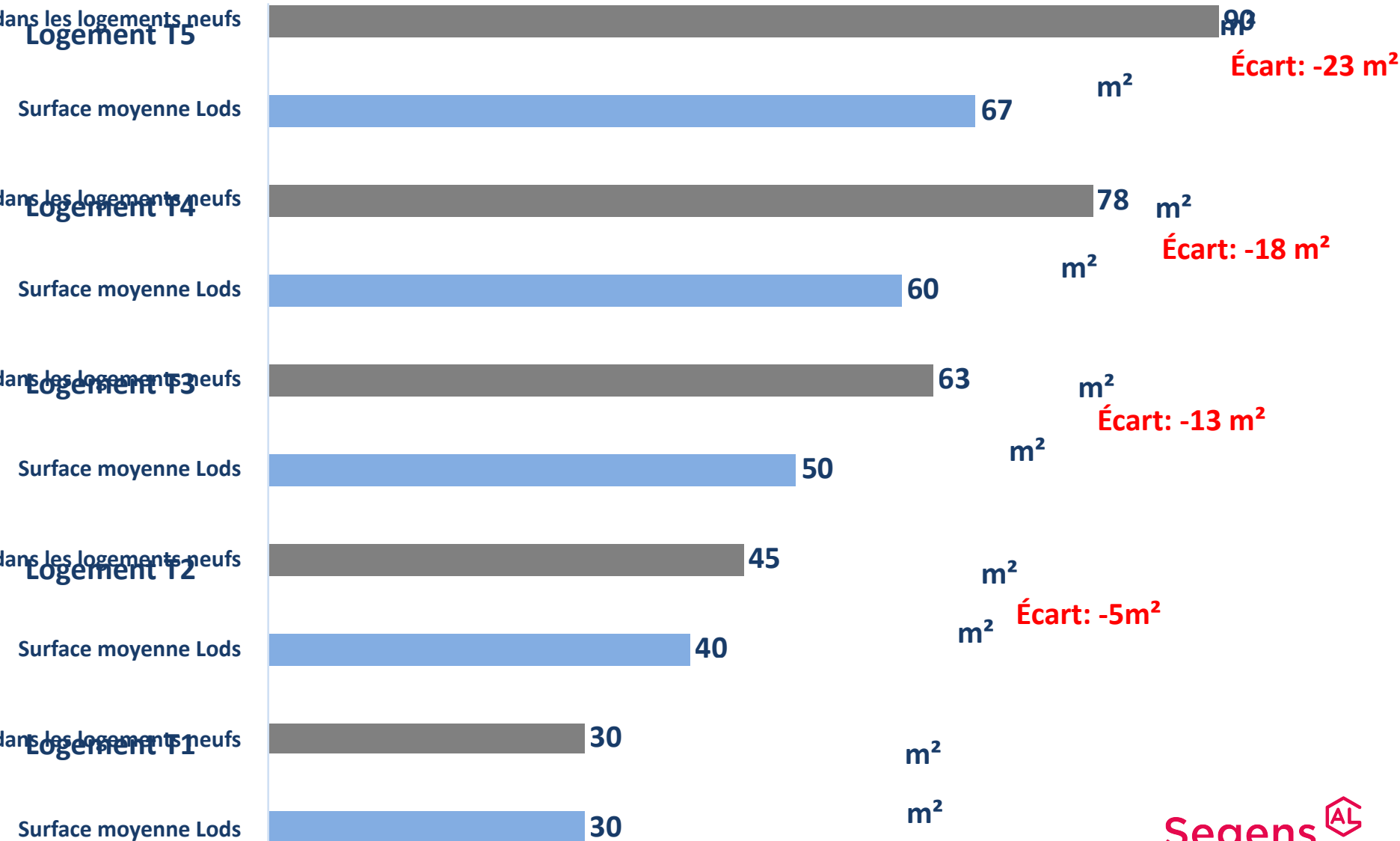
Un immeuble à Faible largeur



Une trame inadaptée aux grandes typologies



Des logements de Petites Surfaces



Disposition spatiale non conforme

Logement mono-orienté

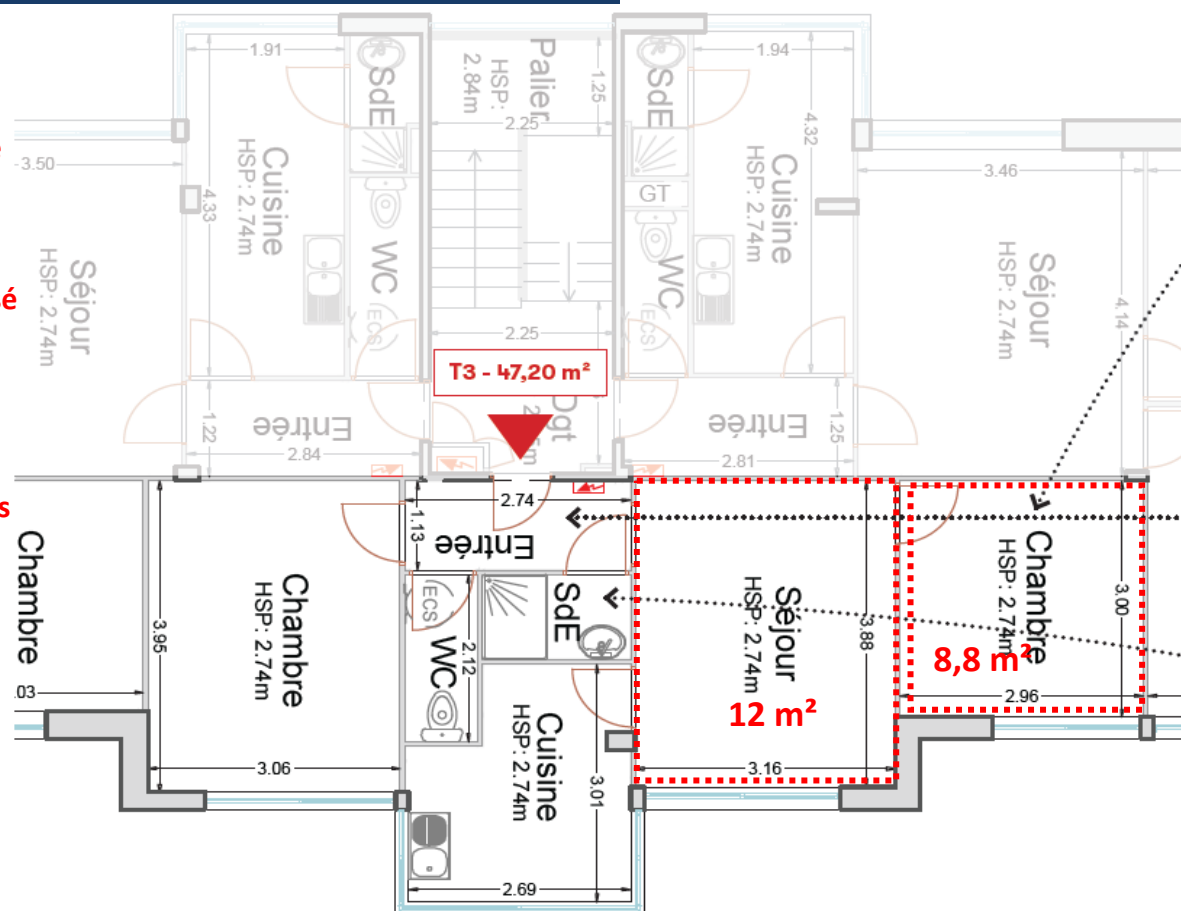
Un petit séjour compensé
par une grande cuisine

Des logements de petites
tailles

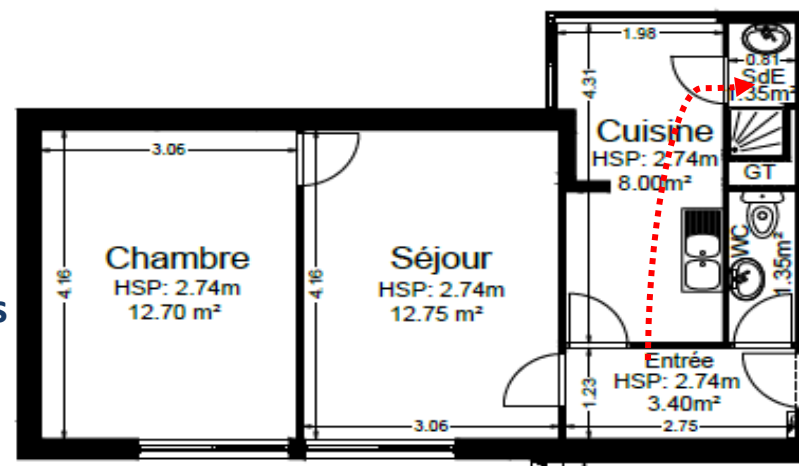
Des petites chambres

Aucun placard intégré

Une petite salle d'eau,
aucun apport de
lumière



- Des salles d'eau intérieures à 1,5m²
- Des chambres inférieures à 9m²
- 100% des logements non accessibles pour les personnes à mobilité réduite (PMR)
- Des salles d'eau commandées sur la cuisine



Absence d'accessibilité Personne à Mobilité Réduite

Résidence Lods



La résidence ne dispose pas d'ascenseurs

Exemple d'un immeuble accessible

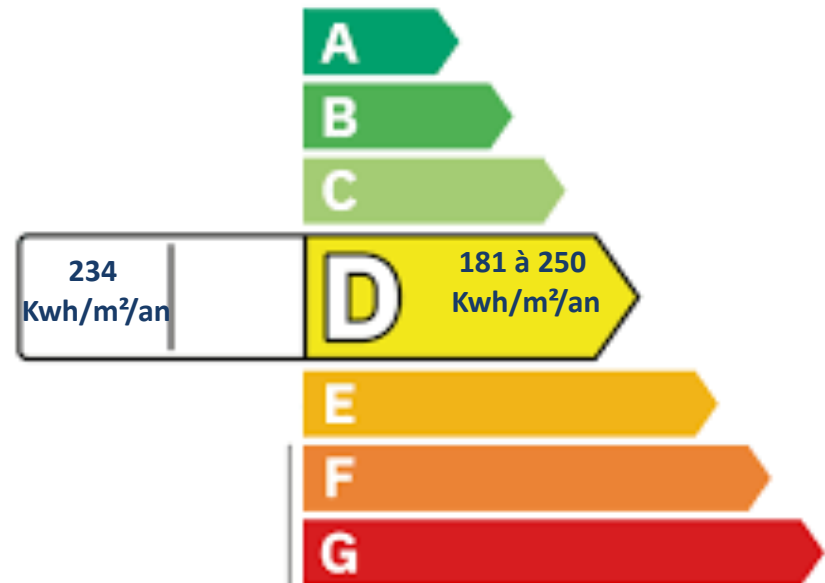


Une faible performance énergétique

Un chauffage individuel électrique
coûteux et peu efficace



DPE



Réhabilitation dans le respect du confort contemporain et de l'identité architecturale

Bagneux

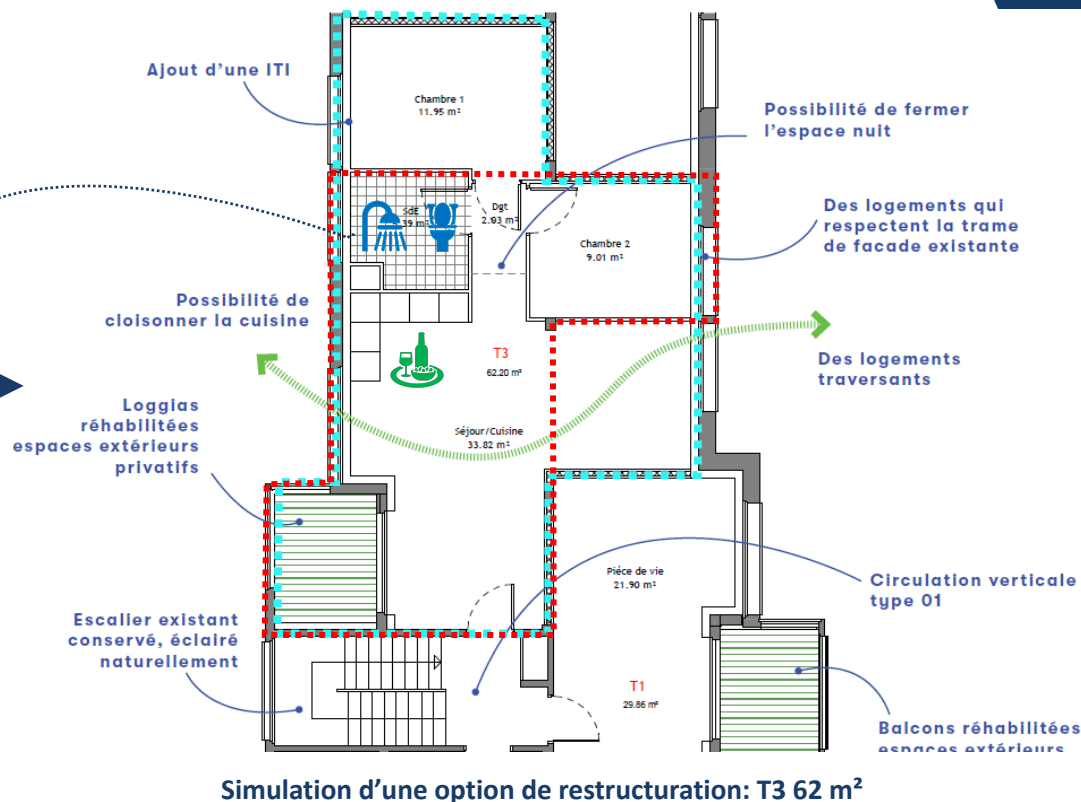
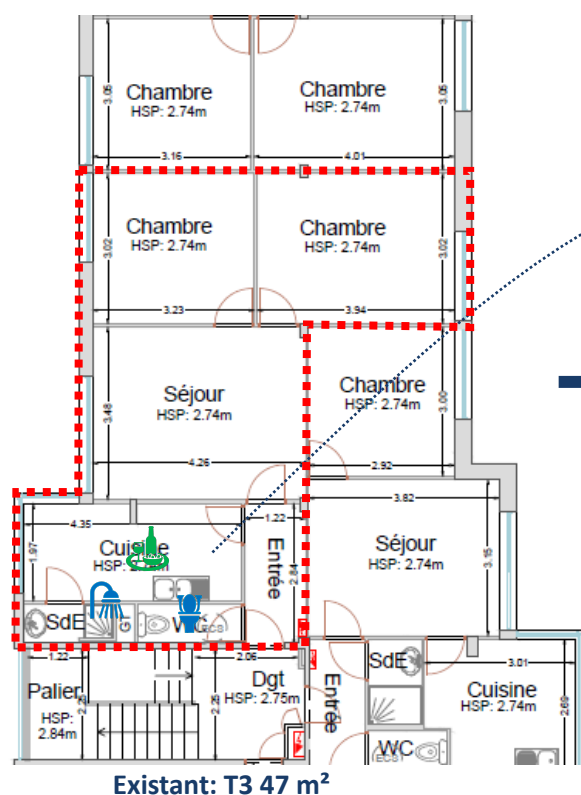
Restituer la façade
d'origine et rouvrir
les balcons

Améliorer
l'accessibilité des
Personnes à Mobilité
Réduite

Proposer des
surfaces
comparables à
celles du logement
neuf

Améliorer la
performance
énergétique du
bâtiment

Les grandes orientations du projet



Reconfiguration des logements

- Création de petites typologies (T1, T2, T3) en adéquation avec les volumes existants

Travaux sur l'enveloppe

- Dépose de l'isolation thermique par l'extérieur
- Restauration de la façade en plaques de béton d'origine
- Mise en œuvre d'une isolation thermique par l'intérieur

Remplacement du système de chauffage

- Raccordement de l'immeuble au réseau de géothermie de la ville

Reconstruction complète des réseaux

- Remise à neuf des réseaux d'évacuation et d'alimentation (eau, électricité, chauffage, etc.)

Bien plus qu'une réhabilitation : un projet de transformation lourde, nécessitant un engagement financier très important de Seqens

D'importants travaux à prévoir:

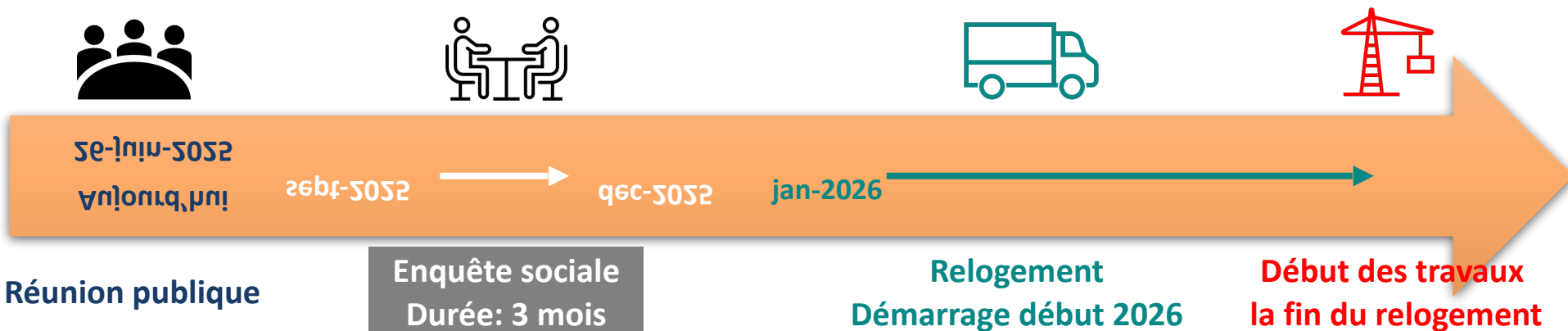
- Démolition des cloisons intérieurs de la résidence en vue de créer de nouveaux logements mieux adaptés
- Un chantier de longue durée.

👉 Pour garantir votre confort, sécurité et la bonne réalisation des travaux, l'opération se déroulera en milieu inoccupé.

🏠 Une phase relogement préalablement amorcée par un entretien individualisé.

IV. Le relogement

Mon relogement, c'est pour quand ?



Chaque relogement sera préparé avec vous, en fonction de vos besoins et du parc disponible.

Quel logement et dans quel secteur ?



Seqens dispose d'un important parc de 3 500 logements à Bagneux, majoritairement situés près de votre résidence, et de 105 000 logements en Île-de-France

L'enquête sociale, à quoi sert-elle ?

Identifier les caractéristiques des ménages à reloger et d'anticiper les besoins

L'équipe du FRENE aura en charge la réalisation du diagnostic préalable au relogement pour recenser, auprès des locataires :

- Les données socio-économiques de votre foyer (âge, situation de famille...), à la date de la visite
- Vos attentes / besoins concernant votre futur logement (typologie, localisation)
- D'identifier les besoins particuliers
- De collecter toutes les données utiles pour préparer l'opération de relogement (dossier de relogement)

Les entretiens sont également l'occasion de mieux vous connaître et de vous rappeler le projet et les conditions / engagements du relogement.



L'enquête se fera lors d'entretiens individuels.

Le Cabinet LE FRENE interviendra à partir du mois d'octobre 2025.

Déroulement du diagnostic :

- **Une semaine avant le démarrage, un courrier vous sera adressé par Seqens avec :** le calendrier des enquêtes, les coordonnées du FRENE et modalités pour la prise de rendez-vous, la liste des documents à fournir et le certificat de consentement à signer.
- **3 à 4 chargés d'enquête du cabinet Le FRENE**, clairement identifiables (lettre d'accréditation / badge FRENE) réaliseront les entretiens à votre domicile ou, pour ceux qui le souhaitent, dans un local mis à disposition par SEQENS.
- **Chaque entretien est réalisé au moyen d'un questionnaire.**

Vous avez la possibilité de prendre votre rendez-vous:

- En contactant le cabinet le FRENE, à réception de votre courrier.
- Les chargés d'enquête du FRENE vous contactent par téléphone ou en porte à porte

Calendrier et horaires des enquêtes avec les locataires :

Dernier trimestre 2025

d'une durée de 45 minutes à 1 heure sur rendez-vous selon vos disponibilités

de 9h00 à 19h00 du lundi au vendredi

le samedi matin, pour les locataires non disponibles en semaine

Le relogement chez Seqens

Une équipe SEQENS sera dédiée au relogement, l'objectif étant de :

- **Préciser vos besoins et souhaits de parcours résidentiels** dans le cadre d'entretiens individuels et confidentiels.
- **Mobiliser l'offre de logements disponible** selon les besoins exprimés.
- **Vous accompagner** jusqu'à l'issue de votre relogement.

Missions de vos interlocuteurs

Le chargé de relogement

- Proposer et visiter les logements avec les locataires (jusqu'à 3 propositions de logement)
- Commander et suivre les travaux spécifiques dans les logements proposés
- Constituer les dossiers de candidature
- Organiser le déménagement
- Rembourser les frais spécifiques

Le Conseiller social

- Accompagner les familles en fonction des besoins
- Ouvrir les droits sociaux
- Mobiliser les dispositifs d'aide à l'accès au logement

SEQENS s'engage à :

- Proposer un logement adapté à vos moyens et votre composition familiale.
- Le bailleur s'engage à proposer une offre de relogement qui respecte un reste à charge par m² de surface habitable égal au reste à charge du locataire dans son logement actuel.
- Prendre en charge les frais liés au déménagement.
- Proposer un accompagnement adapté aux ménages isolés, âgés, présentant un problème de santé.
- Prendre en charge les frais de travaux spécifiques dans le futur logement (transfert d'équipements spécifiques, problème santé..).
- Rembourser les frais de transfert (Eau, Edf, Gdf, courrier, téléphone, internet...).
- Transférer le dépôt de garantie.



Le locataire s'engage à :

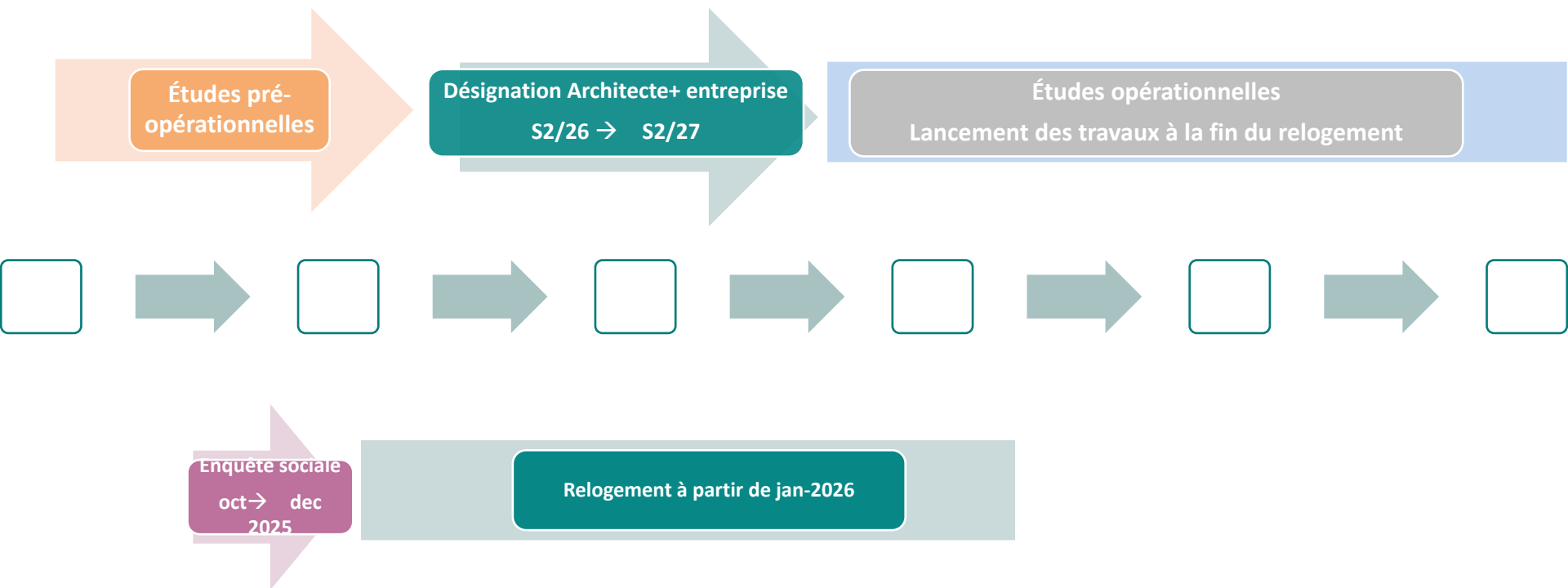
- Visiter le logement proposé et donner sa décision dans un délai de 10 jours et préciser par écrit, en cas de non acceptation du logement, les raisons motivées de ce refus.
- Fournir les éléments et documents administratifs demandés, indispensables à la présentation du dossier de relogement en commission d'attribution.

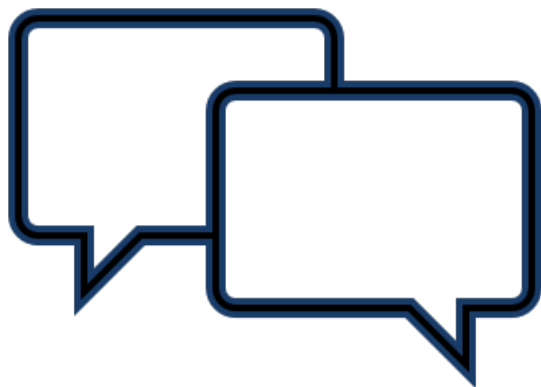
- Signature à venir de la charte par la Ville et Seqens
- Cadrage des engagements des partenaires sur le relogement



V. Les prochaines étapes

Deux démarches parallèles





Temps d'échange

60 minutes