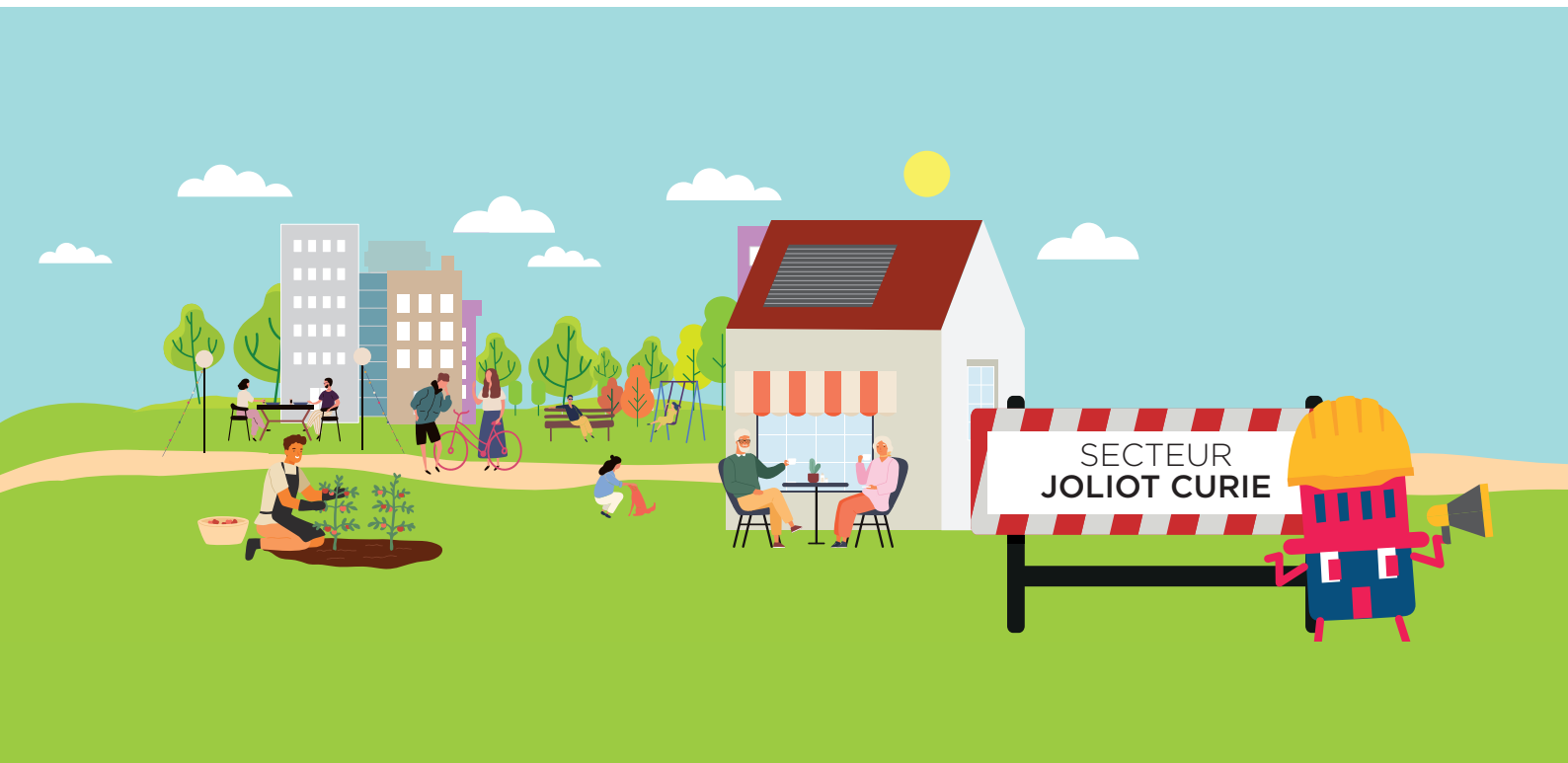


## PROJET DE REQUALIFICATION URBAINE



En cas d'interrogations complémentaires, Seqens met à votre disposition l'adresse mail suivante : [projet.joliot-curie@seqens.fr](mailto:projet.joliot-curie@seqens.fr)



### JOLIOT CURIE

#### LES RÉPONSES À VOS QUESTIONS !

Seqens et Eiffage Aménagement portent un projet de requalification urbaine sur le secteur Joliot Curie, en collaboration avec la ville d'Igny. Les intentions d'aménagement et le processus de relogement vous ont été présentés le 29 mars 2021. Vous trouverez dans cette lettre des réponses complémentaires à vos interrogations.

# VOS CONTACTS UTILES



## Une adresse mail dédiée

En cas d'interrogations, Seqens met à votre disposition l'adresse mail : [projet.joliot-curie@seqens.fr](mailto:projet.joliot-curie@seqens.fr)

## ÉQUIPE DE PROXIMITÉ



### Vos gardiens

Monsieur Paul LENFANT

☎ 06 31 78 37 20

Madame Janick LENFANT

☎ 06 31 78 56 35

### Direction Déléguée Essonne

108 rue des Plantes - CS 20003  
91205 ATHIS-MONS CEDEX

## AUTRES CONTACTS SEQENS



### Service Relation Client

01 49 42 79 89

Du lundi au vendredi, de 9h30 à 17h00.

### Service d'urgence

01 57 77 47 77

Du lundi au vendredi, de 17h00 à 9h30 du matin, ainsi que les week-ends et jours fériés.



### Restons connectés

Déclic, votre espace client, vous facilite la vie au quotidien !

Pour accéder à votre compte client en ligne ou le créer, rendez-vous sur [www.seqens.fr](http://www.seqens.fr) et cliquez sur Déclic.



Une adresse unique pour l'envoi de vos courriers :

TSA 10004 - AUBERVILLIERS  
93579 LA PLAINE-SAINT-DENIS CEDEX

## POURQUOI DÉMOLIR LES IMMEUBLES

### DU SECTEUR «JOLIOT CURIE» ?

Les immeubles actuels sont vieillissants (construits il y a 58 ans). Ils subissent certaines pathologies (isolation phonique, humidité, ventilation) et ne sont pas accessibles à tous (absence d'ascenseurs).

Seqens réalise des travaux réguliers pour entretenir ce patrimoine mais **souhaite réfléchir à plus long terme à son devenir afin d'offrir de meilleures conditions de vie aux résidents**. Les immeubles existants en forme de barres seront remplacés à terme par des résidences plus petites.



## QUEL EST LE RÔLE

### DE LA VILLE ?

Certains équipements publics ne sont plus adaptés aux besoins ou doivent être reconstruits (gymnase, cantine scolaire etc.) : le projet sera conçu en tenant compte de ces besoins exprimés par la Ville. **Cette dernière a également indiqué sa volonté de créer un parc central et une médiathèque au bénéfice des habitants de toute la commune.**

## COMBIEN DE LOGEMENTS

### SONT PRÉVUS ?

A ce stade, le projet prévoit la démolition des 244 logements sociaux existants et la reconstruction sur le site de 366 logements locatifs sociaux et 284 logements en accession. **Cela correspond à environ 650 logements maximum au total**. Cette répartition reste à affiner en fonction des études en cours et de l'accord de l'État. **Le style architectural reste à définir en fonction des ateliers thématiques avec les habitants.**

## QUELLES SONT LES CARACTÉRISTIQUES

### DES LOGEMENTS NEUFS CONSTRUITS ?

L'objectif est de proposer des logements neufs de qualité, correspondant aux modes de vie et aux normes environnementales et de confort actuel. **Les nouvelles résidences seront à taille humaine**. Il n'y aura plus de barres mais des formes urbaines plus accueillantes et moins volumineuses. **Elles seront accessibles à tous** (personnes âgées, mobilité réduite etc.), sécurisées et avec des parkings souterrains pour tous les appartements.

## LE PROJET

### EST-IL ARRÊTÉ ?

**NON.** Les contraintes du projet ont été posées par les partenaires dès le lancement de la réflexion mais elles doivent recevoir l'accord de l'Etat. Nous devons :

- Inscrire le projet dans les objectifs de la commune : **conserver l'identité d'une « petite ville proche de la nature »**,
- **Répondre aux besoins en équipements publics** et maintenir une supérette et la librairie,
- **Démolir progressivement la totalité du patrimoine Seqens** sur ce secteur et construire les nouvelles résidences,
- **Proposer une mixité sociale** avec un équilibre entre logements sociaux et logements privés, contrairement à l'existant,
- **insérer le projet dans le contexte pavillonnaire environnant**, en prévoyant des constructions neuves adaptées aux abords des pavillons (petits collectifs et maisons de ville)
- **Proposer des espaces verts de qualité**, améliorer le stationnement, maintenir les axes de circulation actuels et les rénover.





## SERAI-JE RELOGÉ SUR IGNY ?

### DANS UN LOGEMENT NEUF ? SUR LE MÊME QUARTIER ?

Notre objectif est de répondre au plus près de vos souhaits en termes de typologie et de localisation. Les propositions de logements seront réalisées au regard des logements vacants existants disponibles après accord des réservataires qui désignent les candidats (Préfecture, Commune, Action Logement etc.). Avant de construire les logements de la première phase, il sera nécessaire de démolir certains bâtiments au préalable. Le droit au retour dans les logements neufs du secteur sera également soumis à l'accord préalable des réservataires : Seqens et la commune négocient actuellement avec la Préfecture et Action Logement pour vous permettre de bénéficier d'un droit privilégié au retour dans les futurs logements.

## Y A-T-IL

### UNE CONCERTATION ?

**OUI.** Le rôle des ateliers (le 30 juin et reprise à l'automne) de travail est d'élaborer ensemble le futur secteur. Après des réunions d'information, vous avez exprimé des inquiétudes et nous souhaitons poursuivre ce projet en concertation avec vous. Pour cela plusieurs ateliers de travail sont prévus.

## POURQUOI CONSTRUIRE

### DE NOUVEAUX LOGEMENTS ?

La création de nouveaux logements permet de **financer la démolition et la reconstitution des logements actuels, la rénovation des espaces extérieurs et une partie des équipements publics.** Les partenaires ont déterminé le nombre de logements à réaliser pour parvenir à équilibrer financièrement le projet et répondre à ces objectifs.

## EST-CE QUE LES TRAVAUX DÉMARRENT

### CETTE ANNÉE ?

**NON.** Le planning des travaux n'est pas encore fixé. Il n'y a aucune démolition ni reconstruction en 2021. Le planning dépend de la réalisation des études techniques et des procédures administratives. Ensuite, le rythme de relogement conditionnera le planning de travaux. Les travaux se feront par étapes successives.

## QUAND DÉBUTENT

### LES PREMIERS RELOGEMENTS ?

Les mois de juin et juillet 2021 sont consacrés aux entretiens individuels réalisés par le Cabinet Le Frene. Ces derniers permettent de recueillir vos besoins et votre situation (composition du ménage, ressources etc.). En septembre prochain, **Seqens vous restituera le bilan de ces rendez-vous** et pourra envisager le démarrage progressif du processus de relogement en fonction des souhaits exprimés par les locataires et de l'offre de logements disponibles. Le processus de relogement s'étalera sur plusieurs années. Les premiers relogements concerneront les ménages ayant déjà volontairement formulé une demande de mutation (logement adapté, sous-occupation, sur-occupation, demande de rapprochement lieu de travail etc.).

## EST-IL PRÉVU DEUX

### RELOGEMENTS SUCCESSIFS ?

**OUI ET NON.** Un seul relogement est prévu dans le projet sauf accord spécifique entre le locataire et le bailleur. En cas de demande du locataire, un second relogement dans les futures livraisons pourra être étudié dans un second temps en lien avec les réservataires.



## DANS QUELLES AUTRES VILLES

### POUVEZ-VOUS ÊTRE RELOGÉ À VOTRE DEMANDE ?

Seqens dispose de 100 000 logements répartis dans plus de 300 communes en Île-de-France dont 13 000 logements en Essonne répartis sur 53 communes. Vous pouvez donc émettre un souhait de relogement sur toutes ces communes. Selon les souhaits exprimés dans vos entretiens individuels (localisation, typologie etc.) et les disponibilités sur la commune identifiée, **vous pourrez donc être relogé de manière privilégiée dans l'une de ces communes après acceptation de votre part du logement proposé.**

## LE BAILLEUR PEUT-IL M'IMPOSER

### UN LOGEMENT QUI NE CORRESPOND PAS À MES CRITÈRES ?

En fonction de vos souhaits exprimés dans le questionnaire et de l'offre de logements disponibles, **Seqens vous formulera jusqu'à trois propositions** de logements compatibles avec votre composition familiale, votre niveau de ressources et dans un périmètre cohérent avec vos souhaits de localisation. Si vous n'êtes pas satisfait de la première proposition, il vous en sera fait une deuxième et le cas échéant une troisième. L'objectif est de répondre au mieux à vos souhaits dès la première proposition et ce en fonction des libérations/opportunités.



## DES TRAVAUX SERONT-ILS RÉALISÉS

### DANS MON LOGEMENT D'ACCUEIL ?

**OUI, si besoin.** En plus des travaux et diagnostics classiques engagés dans les logements existants, des **travaux complémentaires de confort peuvent être engagés** pour les ménages relogés selon les besoins identifiés (ex : transfert d'équipements spécifiques).

## UNE ADAPTATION DE MON LOGEMENT

### À MA SITUATION PERSONNELLE (HANDICAP, VIEILLESSE ETC.) EST-ELLE PRÉVUE ?

**OUI.** Nos chargés de relogement et conseillères sociales proposeront **un accompagnement adapté** aux ménages isolés, âgés ou présentant une problématique de santé. Un budget spécifique est dédié aux **travaux d'adaptation et/ou d'accessibilité** qui seront engagés dans le logement d'accueil avant l'emménagement selon les besoins identifiés.

## LES LOYERS

### SERONT-ILS AUGMENTÉS ?

**NON.** Nous nous engageons à **maintenir votre taux de loyer par m<sup>2</sup>** avant et après relogement. Le montant de votre loyer dépendra de la surface du nouveau logement. Le montant des charges dépendra quant à lui du niveau de prestations et de consommations du futur logement.

## MON DÉMÉNAGEMENT ET LES FRAIS

### DE TRANSFERT SERONT-ILS PRIS EN CHARGE PAR SEQENS ?

**OUI.** Vos **frais de déménagement et de transferts (Edf, eau, courrier, téléphone etc.)** seront pris en charge par Seqens. Une entreprise spécialisée sera mandatée pour faciliter toutes vos démarches administratives.



## LE NOUVEAU LOGEMENT SERA T-IL

### ADAPTÉ À MA SITUATION ?

**OUI.** Les propositions de logement faites par Seqens doivent respecter la réglementation en matière d'adéquation entre la composition familiale et la typologie du logement. Un logement insuffisamment occupé ne pourra pas être attribué à un ménage. Le nombre de pièces habitables ne peut être supérieur de plus d'un par rapport au nombre de personnes occupant le logement (ex : impossibilité d'attribuer un logement de type T4 à un ménage composé de 2 personnes). A l'inverse, le relogement permettra aux ménages en situation de sur-occupation de bénéficier, s'ils le souhaitent et selon l'offre de logements disponibles, d'un logement plus grand dans la limite de leurs capacités financières.

**Enfin, les assistantes maternelles agréées bénéficient d'un régime dérogatoire. Une pièce supplémentaire peut leur être accordée dans le cadre de leur activité.**

## QUELLES SONT LES CONDITIONS POUR

### BÉNÉFICIER D'UNE DÉCOHABITATION ?

Les demandes de décohabitation sont identifiées lors des entretiens individuels réalisés dans le cadre de l'opération. **Chaque situation sera étudiée au cas par cas** (conditions de ressources, durée d'occupation du logement etc.) pour évaluer l'opportunité de permettre à l'occupant d'accéder à un logement autonome. En revanche, le décohabitant ne bénéficiera pas des mêmes conditions tarifaires de relogement que le titulaire du bail.

## PUIS-JE ÊTRE RELOGÉ SI JE DÉPASSE

### LES PLAFONDS DE RESSOURCES ?

**OUI.** Nous pouvons proposer aux ménages dépassant les plafonds de ressources un parcours résidentiel positif en leur présentant des produits locatifs tels que **le PLI et le PLS**. Le relogement est aussi un moment de réflexion important pour chacun d'entre vous pour vous permettre d'envisager plusieurs éventualités résidentielles.

## EST-IL POSSIBLE DE PROFITER DE CE

### PROJET POUR ACCÉDER À LA PROPRIÉTÉ ?

**OUI.** L'accession à la propriété constitue un critère de **parcours résidentiel positif** qui sera permis par le projet. Les prix pratiqués par les promoteurs seront en cohérence avec le marché immobilier. Ils ne sont pas déterminés à ce jour mais **une commercialisation préférentielle aux résidents et riverains du quartier pourra être réalisée**. Une offre en accession sociale (prix inférieurs au marché) pourra être éventuellement proposée aux ménages éligibles selon des conditions de ressources.

## LEXIQUE

### POUR TOUT COMPRENDRE !

#### Réservataire

Organisme (Etat, collectivités locales, Action Logement etc.) qui aide à la construction de logements sociaux (participation au financement, garanties d'emprunt) et qui bénéficie en retour d'un droit de réservation sur une part des logements construits. Ce sont les réservataires qui désignent les candidats avant un passage à la commission d'attribution du bailleur.

#### PLS et PLI

Les logements PLS sont financés par le Prêt Locatif Social et les logements PLI par le Prêt Locatif Intermédiaire. Ces logements sont attribués aux candidats locataires ne pouvant prétendre aux logements sociaux mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le privé.

#### Accession sociale

L'accession sociale à la propriété est la vente d'un bien immobilier en dessous de la valeur du prix du marché. Elle permet aux ménages aux revenus modestes d'acquérir leur résidence principale.

