

ILOT PIERRE SEMARD

JUVISY-SUR-ORGE (91)

Lutter contre l'habitat indigne en restructurant en profondeur les usages d'un îlot d'habitat ancien dégradé

L'îlot Pierre Sépard subit actuellement un phénomène de « spécialisation immobilière » marquée par un habitat ancien dégradé, composé majoritairement de petits logements occupés par des ménages modestes. Ce parc est aujourd'hui source de mal logement et fait l'objet d'une activité lucrative menée par des propriétaires bailleurs indécents. L'objectif est ainsi de transformer radicalement l'usage du site pour passer d'un lieu de passage à un lieu connecté, de rencontres et de travail.



Pour répondre à cet objectif, CITALLIOS a préconisé d'établir un diagnostic complet à l'échelle de l'îlot sur les questions sociales, d'évaluation de l'habitat, de la mutabilité du foncier et de la qualité du bâti.

Ainsi, trois missions sont menées en parallèle, dont les cahiers des charges ont été rédigés par CITALLIOS :

- La première concerne l'étude de l'habitat pour déterminer la composition des ménages, leurs ressources et leur condition de vie pour remettre à l'EPT une notice explicative argumentée recensant l'habitat indigne et évaluant les besoins en relogement.
- La seconde porte sur une analyse foncière du bâti existant, pour fournir un état parcellaire complet à l'EPT.
- La dernière s'intéresse quant à elle à la qualité du bâti dans l'objectif de proposer un dossier technique complet indiquant l'état de conservation du bâti ainsi que ses qualités architecturales, patrimoniales et immobilières.

A partir de ce diagnostic social, urbain, social et technique, CITALLIOS a préconisé de casser le schéma immobilier dominant, en supprimant la prédominance des petits logements et en modifiant l'occupation actuelle des rez-de-chaussée.

Mission d'étude de faisabilité et d'opérationnalité de la restructuration de l'îlot dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne.

DURÉE : 9 à 15 mois /// BUDGET : 81 100 € HT

MISSIONS DE CITALLIOS

- Diagnostics (social, foncier et technique) ;
- Définition d'une ambition ;
- Montage : scénarii, bilans, rédaction des cahiers des charges pour les trois missions.

ACTEURS DU PROJET

- EPT GRAND-ORLY SEINE BIEVRE : MAITRE D'OUVRAGE
- CITALLIOS : MANDATAIRE
- RAPHAEL DESCHAMPS : ARCHITECTE
- APIC : EXPERT COPROPRIETE
- AMLI : INGENIERIE SOCIALE URBAINE

