

APPEL A PROJETS INNOVANTS  
*PRESENTATION*

Maitre d'Ouvrage



CREATION D'UNE RESIDENCE MULTI-USAGES

Occupation et gestion de l'ancienne RPA Colette  
sise 14, Place de l'Oiseau à Grigny

Préambule	3
<b>I- CONTEXTE</b>	<b>3</b>
a/ Les Résidences Yvelines Essonne (LRYE)	3
b/Accompagner les transitions urbaines par l'innovation sociale: l'enjeu de la revitalisation	3
c/ Grigny et la Grande Borne	4
La Grande Borne	4
d/ La Résidence Colette	5
Descriptif du bâtiment	6
Calendrier des travaux	6
Destination de la Résidence	7
<b>II- OBJECTIFS</b>	<b>7</b>
a/ S'inscrire sur un territoire existant	7
b/ S'inscrire sur un projet urbain en devenir	8
c/ Mettre en oeuvre des actions d'intégration et d'activités économiques	8
d/ Valoriser et s'appuyer sur l'héritage culturel du site	8
<b>III- MISSIONS</b>	<b>8</b>
a/ Logement	9
b/ Activités socio culturelles	9
c/ Animer la concertation autour du futur projet urbain	9
<b>IV- CADRE DE LA MISE EN PLACE DU PROJET</b>	<b>10</b>
<b>V – ANNEXES</b>	
<i>Plans de la résidence, PLU, atlas du peuplement, dossier de candidature, etc.</i>	
<i>S'inscrire sur l'espace dédié en envoyant un mail avec vos coordonnées à</i>	
<i><a href="mailto:aapcolette@lesresidences.fr">aapcolette@lesresidences.fr</a></i>	

## Préambule :

Cet appel à projets vise à identifier et sélectionner les sociétés ou ensemblier candidats pour la gestion, via une convention d'occupation, d'une résidence d'environ 80 logements, au cœur du quartier de la Grande Borne à Grigny (91), propriété du bailleur social Les Résidences Yvelines – Essonne (LRYE).

Les candidats devront formuler un projet complet répondant à l'ensemble des missions présentées ci-dessous et identifier un mandataire servant d'interlocuteur unique au maître d'ouvrage.

L'objectif est de faire de l'ancienne RPA Colette un espace dynamique et hybride, lieu d'activités multiples servant de point d'appui aux initiatives de revitalisation du quartier de la Grande Borne et permettant d'accompagner les habitants, sur le long terme, dans toute la période de transformation de ce quartier.

## **I - CONTEXTE**

### **a/ Présentation de Les Résidences Yvelines Essonne**

LRYE est une Entreprise Sociale de l'Habitat présente sur l'ensemble des départements des Yvelines et de l'Essonne. LRYE compte près de 30 000 logements sociaux (dont 44% en Quartiers Prioritaires de la Ville), 17 foyers et 3 résidences étudiantes implantés sur 119 communes.

Construire de nouveaux logements accessibles, loger des familles éligibles aux plafonds HLM, entretenir les logements, réussir à mieux intégrer les résidences dans les villes sont les principales missions de l'entreprise.

L'ambition des Résidences est d'assurer une relation de qualité avec ses locataires, de moderniser et d'améliorer le confort de ses logements, d'aménager ses quartiers pour favoriser leur intégration urbaine et proposer des réalisations pour répondre aux besoins des territoires.

### **b/ Accompagner les transitions urbaines par l'innovation sociale : l'enjeu de la revitalisation**

LRYE gère des quartiers entiers d'habitat social. La plupart sont des quartiers en transition, objets d'un programme de renouvellement urbain. Ces transitions, qui s'opèrent sur un temps relativement long, entraînent non seulement une requalification des logements mais redéfinissent l'ensemble des usages urbains et l'identité de ces quartiers.

Dans le sillage des expérimentations de tiers lieu et des nouvelles pratiques dites d'urbanisme transitoire, LRYE considère que ces périodes de transition peuvent et doivent être utilisées pour préfigurer les usages et projets urbains de demain.

Sans attendre le début des travaux et la livraison de nouveaux logements et équipements, le bailleur souhaite implanter des activités sociales, économiques, culturelles et environnementales pour revitaliser ses quartiers et commencer à dessiner, avec leurs habitants, leur futur visage.

### **c/ Grigny et la Grande Borne**

La commune de Grigny est située à 23 kms au sud de Paris, dans le département de l'Essonne. Disposant d'une gare de RER, elle est composée pour l'essentiel de deux quartiers de plus de dix mille habitants, la *Grande Borne* (habitat social) et *Grigny 2* (copropriété). Elle connaît depuis plusieurs décennies de grandes difficultés qui la place dans le peloton de tête des collectivités les plus fragiles. Un programme d'aménagement du cœur de la ville, sur des terrains appartenant à l'État est porté par Grand Paris Aménagement. Après avoir connu de nombreuses années de paralysie, ce quartier est en cours d'aménagement. De son côté, le quartier de Grigny 2 (5000 logements) fait l'objet d'une ORCOD-OIN (Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées / Opération d'Intérêt National) mise en œuvre par l'Epifif (Etablissement Public Foncier d'Île de France). Les habitants des deux quartiers de Grigny subissent une forme d'enclavement très perceptible, alors même que la commune se situe au carrefour de plusieurs axes de circulation (RER, lignes de bus, autoroute A6). La population de la commune connaît un fort taux de paupérisation, un niveau d'échec scolaire important et un taux de chômage élevé.

De nouvelles offres de transport viennent d'être implantées.

Le Tram Train Massy Evry viendra renforcer le maillage d'offre de transport et permettra de relier directement la Grande Borne aux pôles économiques et d'emplois de Massy et Evry, offrant de nouvelles possibilités pour les habitants.

La municipalité est particulièrement investie pour améliorer la situation de la Ville et elle travaille en étroite liaison avec LRYE sur le quartier de la Grande Borne.

### **La Grande Borne**

Le quartier de la Grande Borne, situé à 40 minutes en RER D de Paris, est un grand quartier d'habitat social comprenant 3 400 logements. Il a été édifié par l'architecte Emile Aillaud entre 1967 et 1971. La Grande Borne est constituée de plusieurs *quartiers* mais revêt un caractère urbain relativement unitaire.

La Grande Borne a déjà fait l'objet d'un premier programme de rénovation urbaine sous l'égide de l'ANRU. En plus de la démolition de 355 logements, de la

réhabilitation intérieure de l'ensemble des logements et la réhabilitation extérieure de la moitié du patrimoine, des travaux d'aménagement et l'arrivée de nouveaux modes de transports collectifs ont permis d'amorcer l'ouverture de ce quartier sur la ville et son désenclavement.

Les secteurs les moins impactés par ce premier programme (Places Hautes, Méridien, Balance notamment) font maintenant l'objet du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) en cours d'élaboration. Des démolitions sont prévues, principalement sur le secteur des Places Hautes, dans des proportions qu'il reste encore à définir. C'est tout un projet de restructuration urbaine qui est engagé, les démolitions permettant une confortation de la trame viaire amorcée, une réorganisation des polarités, une diversification de l'offre résidentielle. Suite au relogement des ménages concernés, les premières opérations de démolition pourraient intervenir d'ici 3 à 5 ans.

Les locataires de la Grande Borne sont marqués par une paupérisation plus importante que sur le reste du département. Ils connaissent une situation économique et sociale difficile. Cette partie du quartier connaît également un important trafic de drogue et des problèmes de sécurité.

La Grande Borne dispose néanmoins d'un tissu associatif vivant sur lequel les opérateurs devront s'appuyer (liste en annexe sur l'espace dédié), d'une population dynamique et active.

Le futur gestionnaire pourra échanger avec l'Agence de Grand Paris Sud installée à Evry (16 Rue du Bois Guillaume) à quelques minutes du quartier de la Grande Borne.

Elle gère 4 998 logements dont la grande majorité est en Quartier Politique de la Ville (QPV). Un peu moins de 3 400 logements composent le QPV Grande Borne, à cheval sur les villes de Grigny et Viry Châtillon, la majeure partie du foncier se trouvant sur la ville de Grigny.

L'Agence pourra mettre en relation le futur opérateur de l'équipement avec les différents partenaires et / porteurs de projets sur le quartier.

#### **d/ La RPA Colette**

La RPA Colette est une résidence pour personnes âgées composée aujourd'hui de quatre vingt un (81) studios, un bureau, deux logements de fonction (T2 et T3) et un chambre d'accueil visiteur, située Place de l'Oiseau à proximité du quartier des Places Hautes au sein de la Grande Borne. Vétuste, sa réhabilitation a été actée dans le premier Programme de rénovation urbaine. L'ensemble des locataires a été relogée afin que cette réhabilitation soit menée à bien dans le respect du calendrier de l'ANRU 1.

### **Descriptif** (*plans à télécharger sur l'espace dédié aux annexes*)

Bâtiment construit en 1972 sur 4 niveaux en forme de U "fer à cheval", les deux ailes du bâtiment et sa partie centrale contournent une cour jardin intérieure. Bâtiment en R+3 avec un plancher bas du dernier niveau accessible situé à environ 8 m du niveau d'accès des secours. La surface totale est d'environ 2 800 m<sup>2</sup>.

Les locaux communs sont situés uniquement au RDC : Salle à manger avec un espace polyvalent (bibliothèque et coin feu de cheminée) et une salle de télévision. La surface de la salle à manger et son espace polyvalent est inférieure à 300 m<sup>2</sup> (pas d'obligation de désenfumage du local).

A chaque étage, il existe un local VO (isolé des logements) et un local de service non accessible aux résidents. Le local réceptacle du conduit VO se situe au RDC dans la zone réservée au personnel.

Cette zone au RDC comporte également :

- une grande cuisine isolée (non exploitée),
- un local dépôt,
- une réserve alimentaire,
- une gaine technique abritant le comptage EDF (à puissance surveillée type « tarif jaune » et le tableau général basse tension des locaux communs,
- un placard ménage.

Les circulations sont recoupées tous les 20 mètres par une porte à double vantaux. Les étages sont desservis par 2 ascenseurs et 4 cages d'escaliers encloués et désenfumés par un lanterneau en partie avec commande à câble.

La résidence comporte 81 logements ayant une surface d'environ 32.5 m<sup>2</sup> répartie entre : entrée, séjour, alcôve annexée au séjour, une cuisine et coin repas, une salle de bain et un rangement. Au RDC de la résidence se trouve un logement de la direction, un logement de gardien avec une loge, un bureau et une chambre d'accueil visiteur.

Surface totale espaces extérieurs : 1940 m<sup>2</sup> dont 619 m<sup>2</sup> de terrasse

- 447m<sup>2</sup> au centre de la résidence
- 30m<sup>2</sup> de terrasse couverte (+30 m<sup>2</sup> de terrasse au-dessus)
- 112m<sup>2</sup> le long de la rue Dédale

### **Calendrier prévisionnel des travaux sur la RPA**

- Désamiantage : avril à septembre 2019
- Travaux de réhabilitation : ils sont prévus pour une durée de 13 mois (préparation de chantier incluse) soit une fin des travaux pour fin juin 2020.

Actuellement la résidence vide est gardée 24h/24 afin d'éviter tout risque de squat, la sécurisation du site sera ensuite assurée par les entreprises de travaux.

La résidence est alimentée par le réseau de chauffage urbain de la Grande Borne, une sous-station est présente en sous-sol.

### **Destination de la RPA**

RDC : animation, activités économiques, sociales, culturelles

R+1 R+2 R+3 : 72 logements T1.

## **II - OBJECTIFS**

LRYE souhaite faire de l'ancienne RPA Colette un espace modulable et multi-usages proposant une offre de logements, créateur de lien social au sein de la résidence et en interaction avec l'ensemble des habitants de la Grande Borne. Sorte de tiers lieu en quartier ANRU, ce site deviendrait un lieu d'expérimentation pour les RYE et sa fondation Résidences et solidarités.

L'objectif est de développer un lieu de ressources pour les habitants permettant de lier innovation et accompagnement social sur un territoire complexe avec de fortes problématiques sociales et économiques. Il vise également à favoriser les expérimentations et à développer les partenariats entre les associations ancrées du territoire (tissu associatif dynamique) et associations nationales spécialisées dans l'urbanisme transitoire et l'accompagnement social.

Les candidats devront nécessairement intégrer quatre grandes dimensions dans leur projet :

### **a/ S'inscrire dans un territoire existant**

Il existe déjà un tissu associatif sur la Grande Borne. Il s'agira de l'intégrer au projet d'animation du site de la RPA qui deviendra alors une plateforme mise au service de leur développement.

Dans le cadre du NPNRU et de l'opération de reconfiguration de l'actuelle place de la Treille, la Ville de Grigny souhaite implanter une Maison des associations. Le présent projet peut ainsi, par les activités, partenariats et équipements proposés, jouer un rôle de préfiguration de cette future Maison des associations – notamment dans une logique de locaux tiroirs liés à l'évolution des Places Hautes en attendant la construction d'un nouvel équipement.

### **b/ S'inscrire dans un projet urbain en devenir**

La RPA est située à proximité du quartier des Places Hautes qui va faire l'objet d'un vaste programme de rénovation urbaine qui durera au moins 8 ans. C'est l'un des premiers bâtiments à évoluer dans ce quartier. C'est pourquoi, la volonté du bailleur est que la RPA devienne pour partie, un lieu relai du projet NPNRU et qu'il puisse l'accompagner sur la durée. Les gestionnaires de la RPA devront s'inscrire dans ce projet urbain et participer à sa co-construction.

### **c/ Mettre en œuvre des actions d'intégration, d'accès à l'emploi et d'activités économiques**

La problématique de l'insertion et de l'accès à l'emploi est déterminante pour le quartier de la Grande Borne et ses habitants, en particulier les jeunes. Le projet des candidats devra ainsi comprendre des propositions d'activités économiques ayant trait à cette dimension.

L'intégration des habitants et leurs participations au projet est un enjeu majeur sur le territoire.

### **d/ Valoriser et s'appuyer sur l'héritage culturel exceptionnel du site**

La Grande Borne se caractérise par une multitude d'éléments culturels, souvent classés, intégrés dès l'origine à ses différents quartiers. Il s'agit notamment de mosaïques murales ou de sculptures monumentales. Ces éléments seront pris en compte dans le futur projet urbain et peuvent servir de support aux futures animations de quartier.

## **III - MISSIONS**

Les candidats devront proposer un projet mixte permettant de faire de l'ancienne RPA un lieu d'animation répondant à trois grandes missions : logement (a) ; animation socio-culturelle pouvant mobiliser le tissu associatif existant (b) ; participation à la concertation sur l'avenir du quartier (c).

Pour chacune des missions, les candidats devront préciser leur méthodologie générale, la qualité des intervenants, la nature de leur intervention et les références qu'ils jugeront les plus pertinentes. Ils pourront faire des propositions pour assurer la pérennité du modèle économique du site. Une attention particulière sera portée sur le caractère innovant des projets.



Le projet précisera :

- Les conditions du diagnostic et l'adaptation de l'accompagnement : nouvelles méthodes collaboratives, insertion, mixité des usages et des publics ;
- L'ancrage local et la collaboration avec les associations présentes ;
- Les modalités de mobilisation des acteurs concernés, l'objectif étant de promouvoir une approche pluridisciplinaire qui s'inscrit dans la durée ;
- Le développement de méthodes innovantes de l'intervention sociale autour du « vivre ensemble » et de l'accompagnement social et du travail en partenariat avec les acteurs du territoire ;
- L'interaction avec le bailleur et la collectivité.

### **a/ logement**

Il s'agit d'assurer une activité de gestion et d'accompagnement de 72 appartements T1 situés dans les étages de la résidence et accessibles par ascenseur. Il est demandé de prévoir une large part réservée à un public senior en capacité mobile. Les candidats pourront proposer des projets mixtes et innovants (intergénérationnel, coliving...).

Le candidat peut proposer tout montage juridique et financier afin d'offrir une pluralité de types d'offres de logements, conventionné ou pas. Sont néanmoins à exclure les formes CHU et les CHR.

Le projet précisera les publics visés (seniors, ASE, etc.), en lien avec les besoins repérés sur le territoire.

### **b/ Activités socio culturelles en rez-de-chaussée et dans les espaces extérieurs**

Le rez-de-chaussée de la résidence sera le lieu de vie consacré aux activités sociales, économiques et culturelles. Pourront s'y tenir des ateliers, des formations... Les candidats devront étudier la possibilité d'y intégrer des activités tournées vers le développement économique du quartier et, dans la mesure du possible génératrices de recettes (coworking, fablab, ressourcerie, etc.).

Les espaces extérieurs pourront également être mobilisés, par exemple pour l'animation d'un jardin partagé, potagers, poulaillers, ruche, etc.

### **c/ Participer à la concertation autour du futur projet urbain**

Une partie de ces locaux pourraient être mobilisés dans le cadre de la concertation portée par les équipes du NPNRU en lien avec l'évolution du patrimoine des Résidences. Il s'agira d'accompagner ces actions de concertation, de mise en débat, de réunions publiques ou toutes autres modalités d'échange innovantes afin de permettre l'appropriation du projet de renouvellement urbain, en particulier des Places Hautes, par les habitants.

Cette mission de concertation évoluera au fil de l'eau et pourra comprendre des actions mobiles sur l'ensemble du quartier (possibilité d'annexes « Tiny house » ou « Algeco », occupation de pieds d'immeubles des places hautes pour animation de proximité, en lien avec les actions menées par le CdSU et dans le cadre du NPNRU.

## **IV – CADRE DE LA MISE EN PLACE DU PROJET**

### A/ Mise en place du projet

LRYE pourra participer à la promotion du projet dans la mesure de ses moyens et compétences, à travers ses différents supports de communication.

### **Gouvernance**

LRYE sera le maître d'ouvrage de l'appel à projets et sera l'interlocuteur privilégié du candidat/mandataire de groupement lauréat.

Le candidat lauréat devra régulièrement présenter un reporting d'activité à un comité de pilotage composé GPS/VILLE/LRYE.

### B/ Cadre conventionnel de gestion

Jusqu'à sa traduction par convention formalisant l'accord des parties sur la mise en gestion du site, le présent appel à projets n'engage en rien Les Résidences.

Sous la condition susmentionnée, le candidat retenu sera en charge de gérer et d'exploiter le site de la RPA sur une durée de 6 ans, renouvelable.

Les modalités pratiques et financières seront arrêtées en conformité avec les principes présentés et retenus lors de cet appel à projets.

Le lauréat s'engagera à occuper et gérer le site pour répondre aux missions et objectifs présentés ci-dessus.

Le gestionnaire devra respecter les normes en vigueur en termes de sécurité contre les risques d'incendie (souscription et contrats d'assurance nécessaires) et d'accessibilité (ERP + PMR). Le lauréat devra garantir qu'il est assuré pour les activités qu'il dirigera sur le site, y compris les manifestations grand public.

Il engagera sa responsabilité sur le périmètre dont il aura la charge.