

CSP – PROJET RESIDENTIALISATION



CSP – PROJET RESIDENTIALISATION

Genèse du projet

- **Discussion depuis plus de 10 ans** et 1ere étude de faisabilité en 2009
- Attente de réalisation car il fallait **redéfinir les limites de propriété**
- **Vote en AG 2019 Résolution n° 17** Désignation d'un architecte Maître d'Œuvre pour présenter un projet de résidentialisation à l'AG 2020
- Constitution d'un Groupe de Travail
- Réalisation d'une [expression de besoin résidentialisation](#)
- Consultation de 3 cabinets d'architecte
- Choix d'un architecte par Groupe de Travail- Validé par CSP

Jérôme LANICI

CSP – PROJET RESIDENTIALISATION

Pourquoi fermer notre résidence ?

➤ Configuration actuelle :

Choix - Idée – Mode des années 1970 de « s'ouvrir » sur la ville.

□ Avantages et expérience de 50 ans de cette configuration ouverte ?



La Réponse est :

Probablement différente en fonction de son ressenti et vécu personnel

CSP – PROJET RESIDENTIALISATION

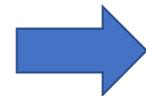
Les constats factuels

- Liberté de circulation piétonne et véhicule n'a pas apporté d'avantages tangibles aux copropriétaires

mais plutôt aux non résidents !

- Les copropriétaires supportant toutes les nuisances :

- Non-respect des biens communs
- Stationnements sauvages, ventouse, véhicules hors gabarit
- Nombreuses dépenses pour tenter d'empêcher les stationnements gênants
- Non-respect des emplacements parking privatifs
- Dégradation des voies de circulation
- Etc...



CSP – PROJET RESIDENTIALISATION

La résidentialisation présentée aujourd'hui

A l'issue de l'étude et des travaux de l'architecte réalisés et validés par le Groupe de Travail, nous sommes en mesure de vous présenter :

3 projets distincts

Ce sont des compromis entre ce qu'au départ :

- Nous voulions
- Nous souhaitions
- et ce qui **est raisonnablement et techniquement possible**

Répondent-ils à l'expression de besoin initiale ?

OUI

Les éléments communs aux 3 projets

➤ Les Entrées Piétonnes

- ❑ Les nombreuses entrées piétonnes réelles et celles « sauvages » seront remplacées uniquement par :

**11 Entrées piétonnes (EP) sur le contour de la résidence
+ un espace à côté de la barrière EV du parking ST4**

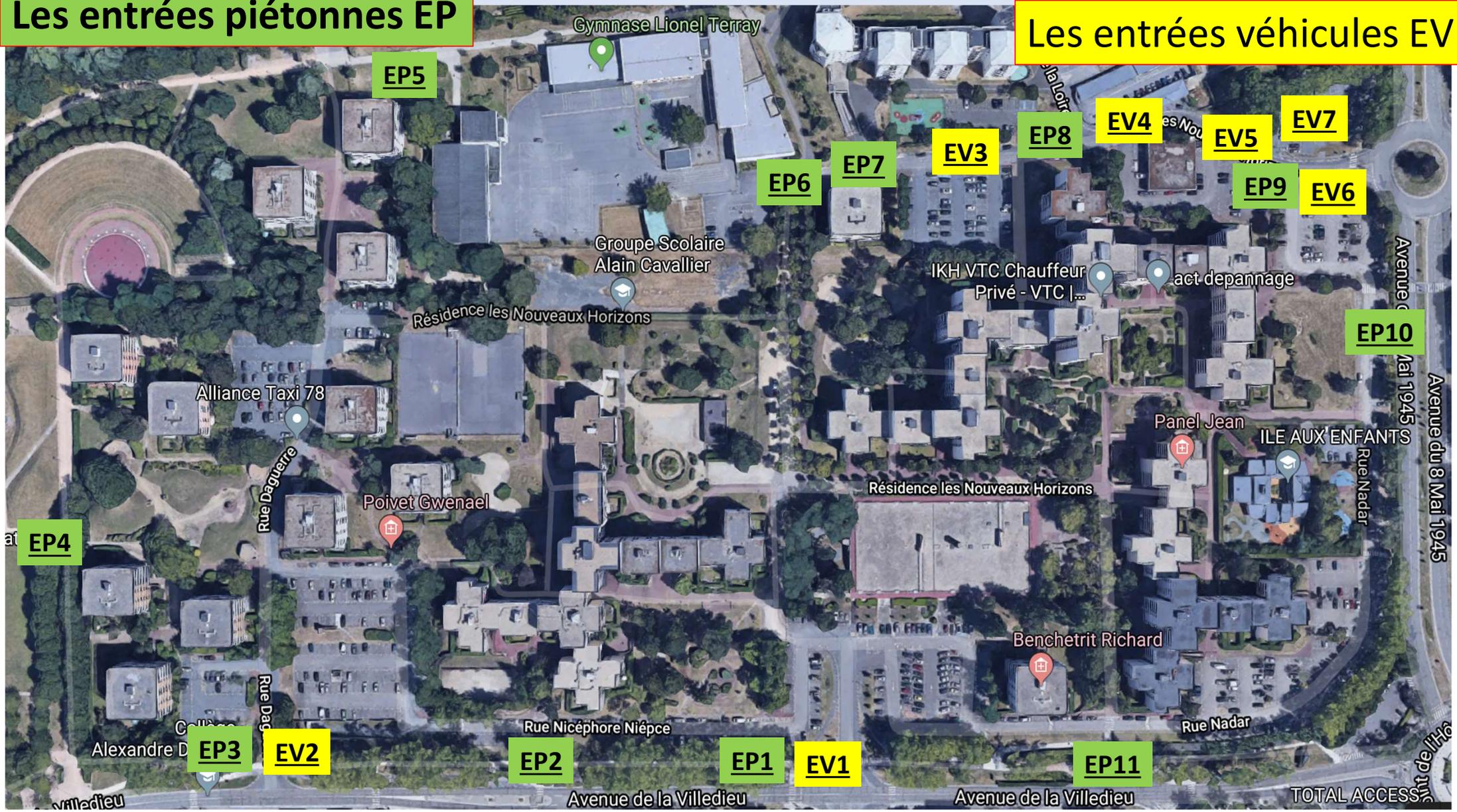
➤ Les Entrées Véhicules

- ❑ Il y en 10 avant fermeture (2 avenue de la Villedieu – 8 rue des Nouveaux Horizons)

➤ Après fermeture elles seront limitées à 7 (2 avenue de la Villedieu 5 rue des Nouveaux Horizons)

Les entrées piétonnes EP

Les entrées véhicules EV



Les entrées piétonnes supprimées

Les entrées véhicules supprimées

Plus toutes les entrées piétonnes plus ou moins improvisées au fil du temps par la traversée de zones parkings et/ou espaces verts



CSP – PROJET RESIDENTIALISATION

Aménagements entrées piétonnes

- Les EP (11) seront toutes équipées :
 - ❑ Soit d'un portillon avec ventouse électrique
 - ❑ Soit d'une chicane en barreaudage permettant le passage poussettes et fauteuils PMR
 - ❑ D'un éclairage LED,
 - ❑ D'une plaque d'identification/localisation
- Les 4 EP av. de la Villedieu (4) et celle av. du 8 mai 1945 seront équipées d'une entrée en tube rectangulaire thermolaqué et de chicane en barreaudage
- Les 7 autres de montants simples en harmonie avec les clôtures adjacentes

CSP – PROJET RESIDENTIALISATION

Les quatre Entrées Piétonnes avec Structure en Barreaudage



Présentation AGO – Projet Residentialisation

Aménagements Entrées Véhicules

➤ Les 7 EV seront équipées :

D'un dispositif de contrôle des accès à distance (télécommande) et par contact lecteur en :

- **ENTREE**

- **SORTIE**

Soit de barrières levantes :

- Double avenue de la Villedieu

- Simple rue des Nouveaux Horizons

Soit de barrières coulissantes (Version FT)

D'une platine avec récepteur/lecteur de Badge

D'un éclairage propre (ou girophare)

D'une caméra de vidéoprotection

Barrières Pompiers

➤ Dans les versions Fermeture partielle (FP)

❑ Les barrières pompiers existantes seront conservées sauf si elles doivent s'intégrer à la clôture ou elles pourront être :

- de type structures métalliques pivotantes avec fermeture standard secours
- Communes à une EV et dans ce cas dotées d'un dispositif ouverture spécial secours (en plus du système Vigik)
- La barrière place Méliès N°1 sera équipée d'une barrière levante motorisée, commandable à distance depuis la loge

➤ Dans la version Fermeture totale (FT)

❑ Toutes les barrières en limites de propriété seront remplacées par des barrières métalliques non franchissables piétons

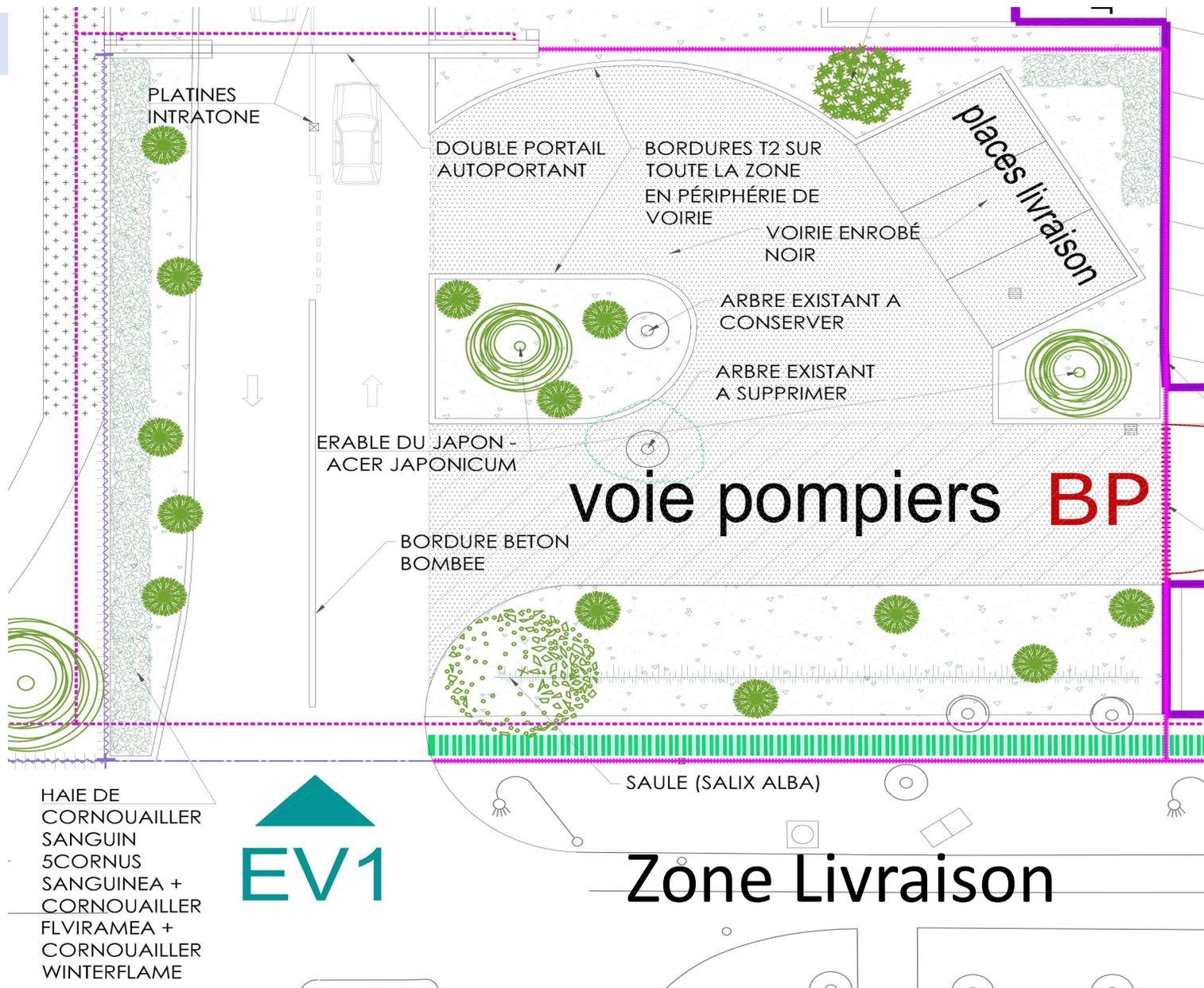
Aménagements communs

- ❑ Compte tenu que les véhicules de livraison courante ne pourront plus pénétrer dans la résidence :

**Création d'une zone
de livraison place Méliès
En Amont des Barrières Véhicules**

CSP – PROJET RESIDENTIALISATION





CSP – PROJET RESIDENTIALISATION

Aménagements communs

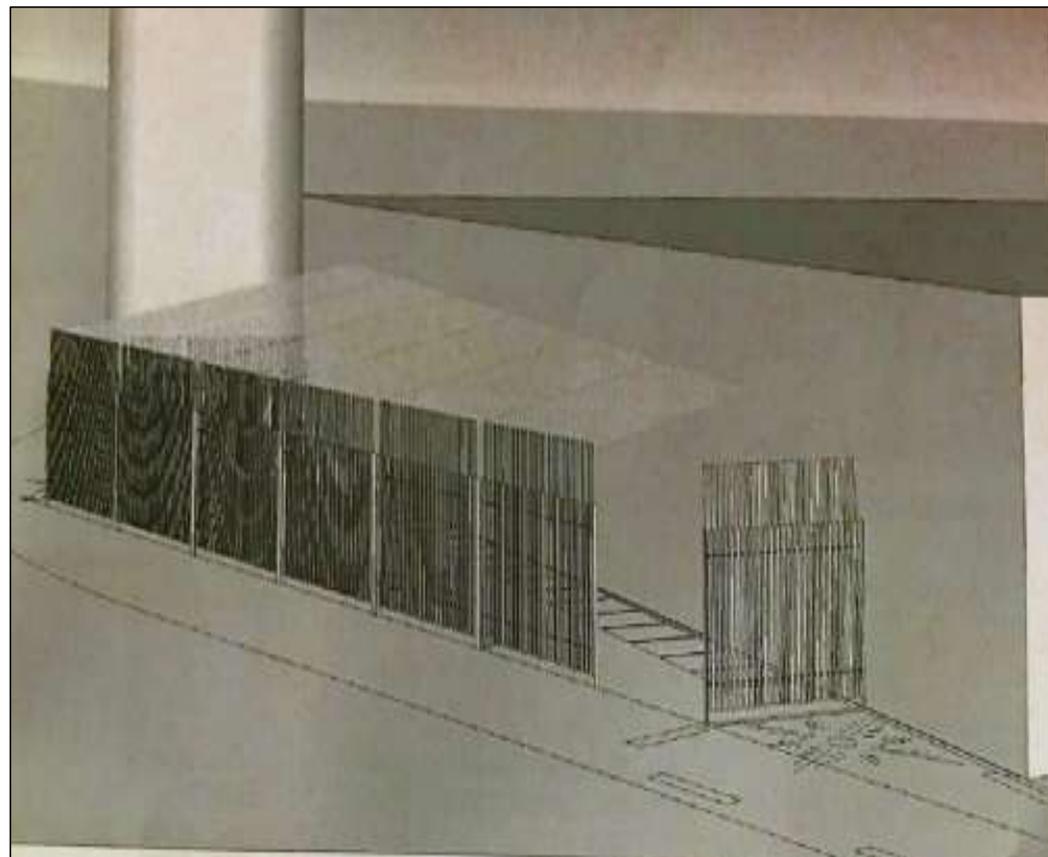
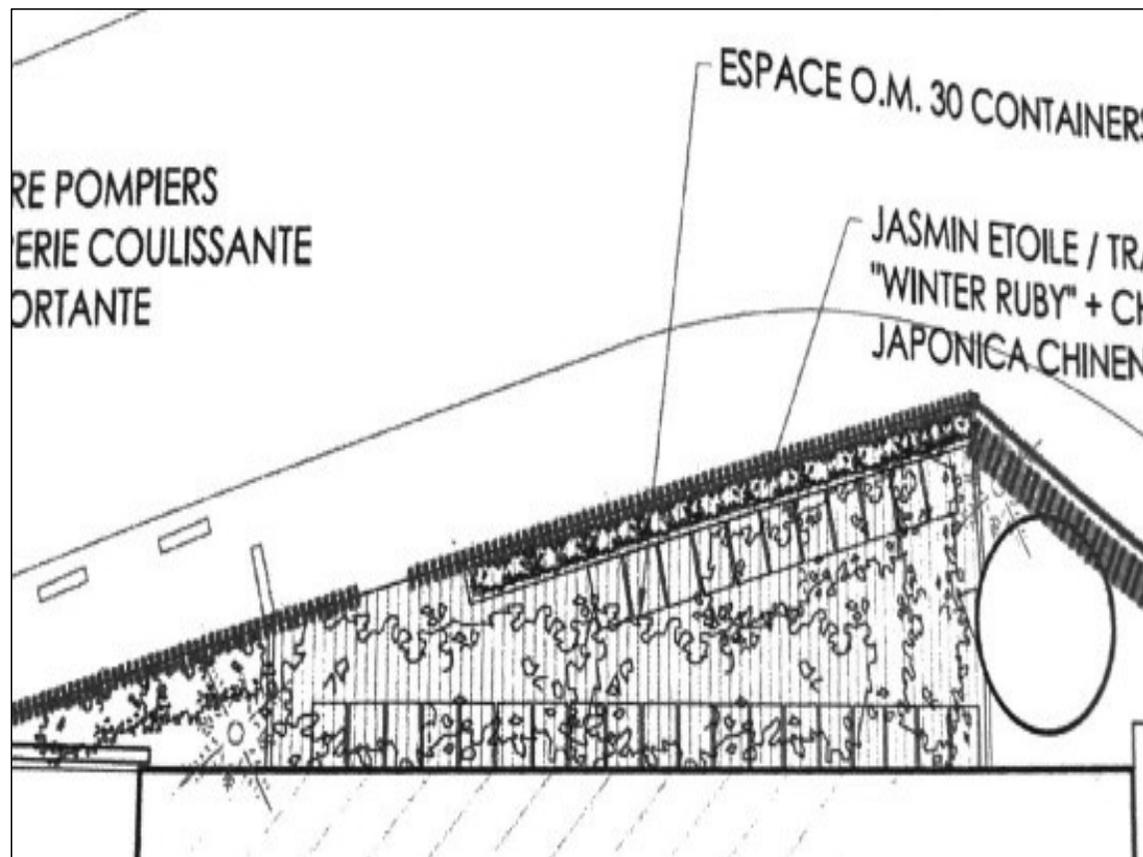
- Réalisation d'un espace collecte Containers déchets rue des Nouveaux Horizons (Capacité 30 Containers)

Pourquoi cet unique espace de collecte?

- ❑ Nous n'avons pas d'autres espaces libres, suffisamment éloignés des bâtiments où il serait possible de créer un espace de collecte
- ❑ Il n'est pas possible de réaliser en un seul emplacement le regroupement des points de collecte comme cela a été demandé en CSP par quelques copropriétaires pour les raisons suivantes :
 - La résidence est trop vaste et cela représente trop de containers à regrouper, sans compter les difficultés d'acheminement des containers et des encombrants des bâtiments vers ce point de collecte à inventer
 - Par conséquent, la plupart des points de collecte resteront en l'état avec les inconvénients que cela représente.

CSP – PROJET RESIDENTIALISATION

Espace collecte Containers déchets rue des Nouveaux Horizons



CSP – PROJET RESIDENTIALISATION

Stationnement et circulation dans la résidence

➤ Règles pour pénétrer et stationner dans la résidence

Un emplacement de parking (extérieur ou souterrain) = un badge accès EV

➤ Pas de modification des emplacements privatifs (1456)

➤ Pas de parking visiteurs

(parkings publics proches dans un rayon de 60/100 m environ)

➤ Possibilité d'avoir un badge EV temporaire délivré par le Régisseur pour :

- déménagement
- livraison gros volumes
- médecins - ambulances privées – Auxiliaires médicaux
- Entreprises et artisans
- Etc...

CSP – PROJET RESIDENTIALISATION

Stationnement et circulation dans la résidence

➤ Emplacements non privés

Place Méliès (ex parking Centre Commercial) :

- Après aménagement de la zone livraison il restera [57 places](#)

Ces places seront exclusivement réservées aux copropriétaires

L'usage d'une de ces places sera limité à un an

Pour avoir l'usage d'une de ces places, chaque copropriétaire devra :

- **S'identifier** auprès du Syndic **avant l'AG**
- **Payer une indemnisation d'utilisation annuelle** (montant fixé en AG)

Au cours de l'AG **l'attribution se fera par tirage au sort :**

- Le copropriétaire recevra un badge d'accès pour une place numérotée
- **A la fin de la période d'un an** (1^{er} Juillet à Fin juin année suivante) **il rendra le badge d'accès et devra participer à un nouveau tirage** au sort en AG pour continuer d'utiliser une place (si tiré au sort).

Emplacements PMR : conservation des existants, délivrance Badge accès (contre paiement prix du badge) **sur présentation d'une Carte PMR et preuve statut résident. Pas de place attribuée.**

Deux roues motorisés (motos-scooters) délivrance d'un badge (contre paiement du badge & preuve statut résident) & à condition de stationner sur emplacements prévus devant être **obligatoirement à au moins 50 m des habitations** pour éviter tout risque de **propagation en cas d'incendie du deux-roues.**

CSP – PROJET RESIDENTIALISATION

Aménagements propres à chaque projet

➤ **Projet Fermeture Partielle avec clôture Simple Qualité (FP-SQ) ou Qualité Standard**

- ❑ Clôture en limite de propriété avec du treillis soudé noir hauteur 1,53 m
- ❑ **Doublage partout où cela est possible d'une haie végétale** avec différentes variétés pour avoir une haie non homogène au niveau des couleurs
- ❑ **Conservation des haies existantes avec ajouts de végétaux** et renfort avec grillage simple de protection à l'intérieur
 - avenue de la Villedieu (coté collège A. Dumas)
 - Parc de Coudrays
- ❑ **Conservation des haies existantes et changement de la clôture par du treillis noir hauteur 1,53 m**
 - Avenue de la Villedieu
 - Angle Villedieu – 8 mai (parking famille)
 - Avenue 8 mai 1945

Aménagements propres à chaque projet

➤ **Projet Fermeture Partielle avec clôture Haute Qualité (FP-HQ)**

- ❑ **La différence avec le projet FP-SQ réside essentiellement dans le choix des clôtures proposées.**
- ❑ **Sur plusieurs zones du pourtour de la résidence :**
 - **Les clôtures en treillis soudés noir seront remplacées par un ensemble de panneaux constitués de barreaudage en acier soudé thermolaqué d'une hauteur de 1,40 m.**
 - **Ces panneaux seront de plusieurs types selon les emplacements afin d'offrir une esthétique agréable permettant ou pas une vision au travers.**

CSP – PROJET RESIDENTIALISATION

Exemples clôture



Zones avec clôture en barreaudage

➤ Avenue de la Villedieu

- Entre les entrées véhicules [EV1](#) et [EV2](#)
- Le long du parking place [Méliès](#)
- Devant le bâtiment 31 jusqu'à l'entrée piétonne [EP11](#)

➤ Rue des Nouveaux Horizons

- De l'entrée [EP6](#) (à côté [bat 32](#)) [jusqu'à la chaufferie](#)
- De [la chaufferie](#) au carrefour [avenue du 8 mai 1945](#)

➤ Avenue du 8 mai 1945

- Du carrefour rue Nx H/8 mai [jusqu'à L'île aux Enfants](#)

CSP – PROJET RESIDENTIALISATION

Vue 3D architecte d'une clôture HQ sur avenue de la Villedieu avec une Entrée Piétonne



CSP – PROJET RESIDENTIALISATION

Zones conservées en treillis soudé avec Haies si possible

- Zone boisée limite parc des Coudrays
 - ❑ Du bâtiment 39 au bâtiment 42
- Zone parking Raoult Duffy et gymnase L. Terray
 - ❑ Le long de la limite copropriété ancien gymnase
 - ❑ Sur la butte à coté ancien gymnase
 - ❑ Le long du nouveau gymnase et parking enseignants
- Angle des avenues de la Villedieu et 8 mai 1945
 - ❑ Reprise de l'existant avec conservation et renfort haie

CSP – PROJET RESIDENTIALISATION

Aménagements propres à chaque projet

➤ **Projet Fermeture Total (FT)**

Attention

Du fait de la limitation des accès piétons et la présence de cabinets médicaux au sein de la résidence cette disposition est optionnelle et nécessite un vote particulier à l'Article 26 (Double majorité)

CSP – PROJET RESIDENTIALISATION

➤ **Projet Fermeture Total (FT)**

□ **Les différences avec le projet FP-HQ sont :**

- **Entrées Véhicules** : remplacement des barrières levantes par des barrières coulissantes autoportées structure métallique thermolaquée
- **Entrées piétonnes** :
 - Ajout d'un portillon en structure métallique tube carré et barreaux fer plat thermolaquée- fermeture par ventouses électriques
 - Ajout d'une platine de lecture de badge Vigik
 - Fourniture de Badge Vigik (moyenne de 3 par appartement)
- **Barrières pompiers** sur les limites de copropriété (clôtures)
 - Structure métallique tube carré et barreau fer plat

CSP – PROJET RESIDENTIALISATION

Ajout de parkings supplémentaires

Attention cette disposition est optionnelle et nécessite un vote particulier à l'Article 26 (Double majorité)

Conscients que le nombre d'emplacements (moyenne de 1,5/appartement) est insuffisant avec les besoins actuels.

Il a été étudié et proposé un certain nombre de parkings supplémentaires

Toutefois, cet ajout est limité pour éviter :

- D'engager des travaux trop coûteux
- De conserver au maximum les zones d'espaces verts
- De préserver les résidents des bâtiments proches des nuisances engendrées par le stationnement de véhicules à moteur

CSP – PROJET RESIDENTIALISATION

Ajout de 38 parkings supplémentaires

➤ 15 places rue Niecpe

- ☐ Travaux d'aménagement de la zone engazonnée sol en en dalles alvéolées végétalisées

➤ 18 places parking rue Nadar (proche ile aux enfants)

- ☐ Travaux d'aménagement de la zone parking privatif (8)
 - Changement du sens de stationnement des 8 parkings privés et ajout de 10 places supplémentaires en dalles alvéolées végétalisées

➤ 13 places rue Nadar en face du bâtiment 31

- Officialisation du stationnement actuel non gênant par ajout de marquage au sol et d'un Stop-Park

CSP – PROJET RESIDENTIALISATION

Analyse qualitative des 3 projets

➤ **Projet FP-SQ (qualifié : projet de base)**

- Répond aux souhaits de fermeture exprimés
- Supprime les nuisances liées à l'entrée libre des véhicules
- Supprime en partie les nuisances dues à des flux piétons anarchiques grâce aux accès piétons « guidant » ces flux sur des voies appropriées
- Valorise l'aspect global de la résidence par :
 - une identification nette des limites de propriété,
 - des clôtures d'une hauteur raisonnable permettant de fermer sans un effet « frontière »
 - De nombreux ajouts végétaux renforçant l'aspect « vert » de la résidence
 - Des entrées stylisées sur les voies principales entourant la résidence donnant une réelle identité visuelle de la résidence
 - **Coûts raisonnables par rapport aux dimensions de la résidence**

CSP – PROJET RESIDENTIALISATION

➤ **Projet FP-HQ**

(option 1 complémentaire au projet de base FP-SQ)

☐ **Conservation de tous les avantages de la version FP-SQ**

☐ **Valorisation accentuée grâce à :**

- **Des clôtures originales** (pas un produit catalogue) offrant :
 - un **visuel de grande qualité**
 - s'intégrant harmonieusement avec l'environnement de la résidence
- D'un **surcoût limité par rapport à la version de base** restant dans des **limites supportables**

CSP – PROJET RESIDENTIALISATION

➤ **Projet Fermeture Totale (FT)**

Tous les avantages des versions FP-HQ et FP-SQ

Des difficultés importantes liées aux contrôles d'accès piétons :

- Très difficile de contrôler efficacement les entrées sorties d'une population de 3500/4000 personnes dont beaucoup d'enfants + les personnes extérieures se rendant dans les cabinets médicaux + les visiteurs
- Les portillons piétons pourront être assez souvent « bloqués ouverts » ou tout simplement vandalisés pour ne plus être fermés
- Des coûts de maintenance et réparation plus élevés pour garder les portillons piétons opérationnels
- Des coûts plus élevés dans la gestion des badges et systèmes d'accès

Des entrées véhicules plus difficiles liées à la vitesse d'ouverture et fermeture des portails coulissants

Des surcoûts importants liés au fait que tous les points d'entrée devront être infranchissables piétons (barrière pompiers – barrières véhicules)

Coûts des projets

Attention les coûts indiqués sont des budgets maximum

- **Ces coûts ont été élaborés sur la base de devis reçus :**
 - ❑ N'ayant pas pris en compte les modifications de dispositions :
 - Ajout 2 EV
 - Suppression d'aménagement liés au déplacement de parkings privatifs des versions 5 EV
 - Sortie des parkings supplémentaires des projets
 - Ajout d'aménagements supplémentaires tels que caméra vidéoprotection
 - ❑ Une provision de 7% d'aléas (taux généralement admis pour ce type de travaux)

CSP – PROJET RESIDENTIALISATION

➤ **Cela signifie que :**

- ❑ Les descriptions, les quantités et chiffrages associés des devis reçus **ne peuvent pas être des devis fermes et définitifs**
- ❑ Il y aura donc **une phase d'ajustements techniques post décision AG**
- ❑ Il y aura également **une analyse approfondie de la conformité technique des réponses et naturellement des ajustements tarifaires**
- ❑ Il y aura **une concertation Architecte/GT pour dégager des recommandations sur les entreprises à retenir**
- ❑ **Le CSP devra choisir en final les entreprises et leur offres**

➤ **Les budgets maximum représentent donc la garantie que : Les coûts ne pourront qu'être égaux ou inférieurs**

CSP – PROJET RESIDENTIALISATION

Coûts par projet

➤ **Projet FP-SQ**

- ❑ Total Travaux TTC : **799 743 €**
- ❑ Honoraires Architecte (7% du Total HT travaux) : **50 450 € TTC**
- ❑ Honoraires Coord. SPS (1,5% du Total HT travaux) : **12 973 € TTC**
- ❑ Assurance D O (1,95 % du Total TTC Travaux + 70 €) : **16 649 € TTC**

Soit un Total TTC de : 879 815 €

- Honoraires Syndic : **14 703 € TTC**

Coût Final Maximum : 894 518 €

CSP – PROJET RESIDENTIALISATION

Coûts par projet

➤ **Projet FP-HQ**

- ❑ Total Travaux TTC : **1 082 498 €**
- ❑ Honoraires Architecte (7% du Total HT travaux) : **68 465 € TTC**
- ❑ Honoraires Coor. SPS (1,5% du Total HT travaux) : **17 605 € TTC**
- ❑ Assurance D O (1,95 % du Total TTC Travaux + 70 €) : **22 514 € TTC**

➤ **Soit un Total TTC de : 1 191 082 €**

➤ Honoraires Syndic : **19 953 € TTC**

Coût Final Maximum : 1 211 034 €

Soit une plus-value par rapport au projet FP-SQ de :
+316 517 €

CSP – PROJET RESIDENTIALISATION

Coûts par projet

➤ **Projet FT**

- ❑ Total Travaux TTC : **1 257 561 €**
- ❑ Honoraires Architecte (7% du Total HT travaux) : **79 605 € TTC**
- ❑ Honoraires Coor. SPS (1,5% du Total HT travaux) : **20 470 € TTC**
- ❑ Assurance D O (1,95 % du Total TTC Travaux + 70 €) : **26 145 € TTC**

Soit un Total TTC de : 1 383 780 €

- Honoraires Syndic : **23 199 € TTC**

Coût Final Maximum : 1 406 979 €

Soit une plus-value par rapport au projet FP-SQ de :
+512 461 €

CSP – PROJET RESIDENTIALISATION

Coûts par projet

➤ Ajout parkings supplémentaires

☐ Total Travaux TTC : **86 924 €**

☐ Honoraires Architecte (7% du Total HT travaux) : **5 532 € TTC**

☐ Honoraires Coor. SPS (1,5% du Total HT travaux) : **1422 € TTC**

☐ Assurance D O (1,95 % du Total TTC Travaux + 70 €) : **1803 € TTC**

Soit un Total TTC de : 95 681€

➤ Honoraires Syndic : **1612 € TTC**

Coût Final Maximum : 97 293 €

CSP – PROJET RESIDENTIALISATION

Financement

❑ **Total à Financer (FP-SQ) hors Syndic : 879 815 €**

➤ **Auto financement**

❑ Régularisation sur compte travaux : 265 000 €

❑ Compte gros travaux ALUR : 165 000 €

❑ **Total : 400 000 €**

➤ **Soit Reste à Financer : 479 815 €**

Pour le projet FP-HQ (option 1) : Ajout de 316 517 €

➤ **Soit Reste à Financer : 796 332 €**

Pour le projet FT (option 2) : Ajout de 512 461€

➤ **Soit Reste à Financer : 992 276 €**

CSP – PROJET RESIDENTIALISATION

Tableau d'exemple de Quotes-Parts selon type d'appartement après auto-financement

| | NB tantièmes moyenne | FP-SQ | FP-HQ | FT-HQ | PARKINGS |
|-----------|----------------------------|-----------------|-------------------|-------------------|----------|
| STUDIO T1 | 435 | 216,96 € | 355,83 € | 441,79 € | 42,69 € |
| T2 | 616 | 306,68 € | 502,98 € | 624,50 € | 60,34 € |
| T3 | 833 | 414,89 € | 680,44 € | 844,84 € | 81,63 € |
| T4 | 941 | 468,67 € | 768,65 € | 954,35 € | 92,21 € |
| T5 | 1219 | 607,39 € | 996,15 € | 1 236,82 € | 119,50 € |
| T6 | 1275 | 635,13 € | 1 041,64 € | 1 293,30 € | 124,96 € |

Financement (suite)

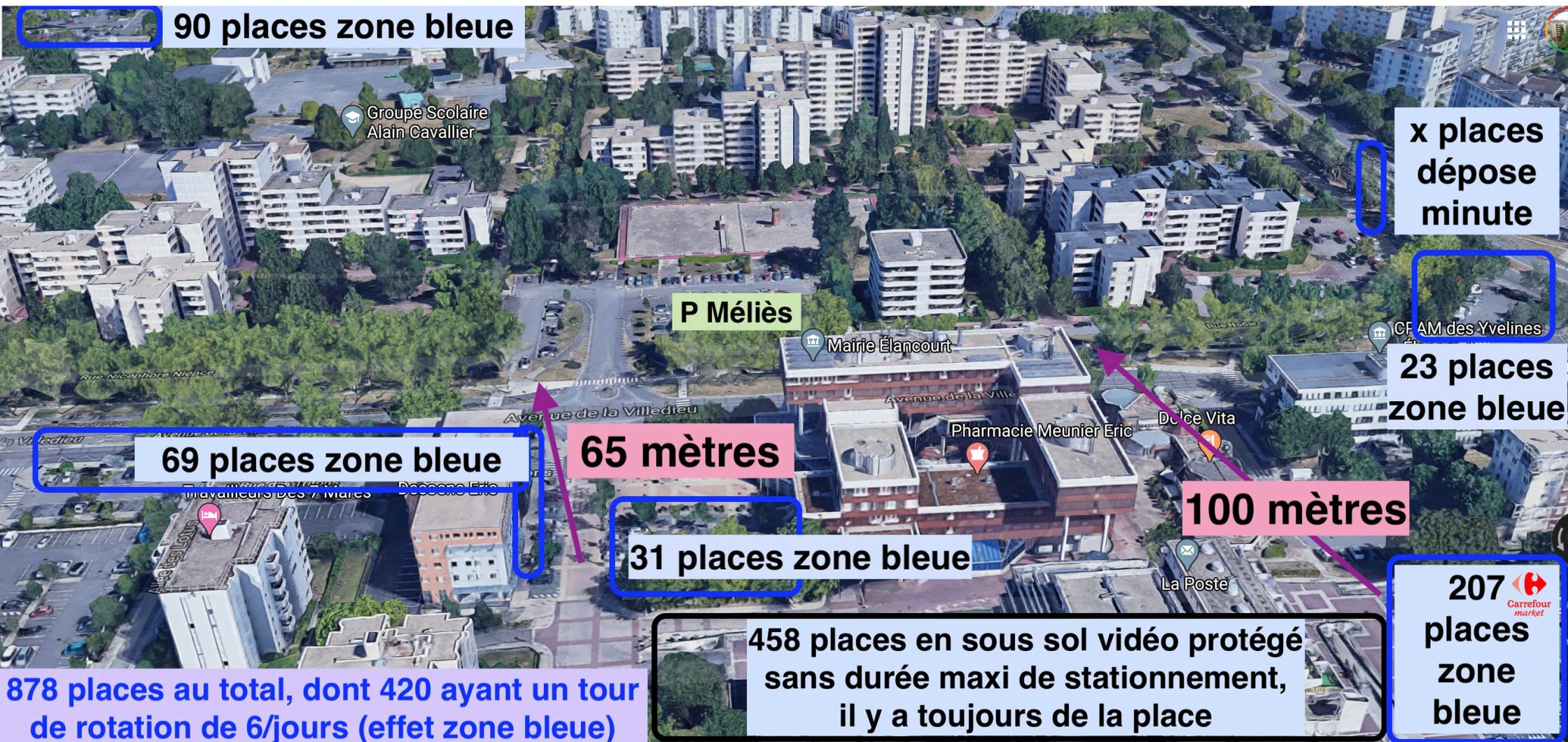
- Les coûts annoncés représentent un effort financier par copropriétaire largement inférieur à des coûts de ravalement ou réfection terrasse par exemple
- **Le reste à financer pourra être financé soit :**
 - ❑ Par 4 appels de charges
 - ❑ Par prêt collectif (sous réserve d'éligibilité)

Informations complémentaires

➤ **Frais d'entretien : Très faibles** pour les versions FP-SQ et FP-HQ :

- Barrières levantes (10) <= à 3000€/an
- Clôtures (treillis soudés/barreaudage) : pas de maintenance
- Haies et espaces verts créés : seront à intégrer au contrat entretien actuel

Parkings publics disponibles à moins de 100 mètres aux alentours de notre résidence



Source : site ville Elancourt <https://elancourt.fr/mon-quotidien/1/le-stationnement>