

# Appel à Projet

Accompagnement artistique du NPNRU

**Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain**  
**La Plaine - Epinay-Sous-Sénart (91)**  
*Résidence Chopin : Les écrivains et Les musiciens*  
HP 837-863-864-865



# Appel à Projet

Accompagnement artistique du NPNRU

## SOMMAIRE

Présentation d'ICF Habitat La Sablière .....	1
Présentation du quartier et du projet urbain .....	2
Présentation de la résidence Chopin .....	3
• Présentation générale .....	3
• Présentation des travaux sur le patrimoine d'ICF Habitat .....	4
• Présentation de la vie sociale et associative .....	5
• Présentation des actions artistiques déjà engagées .....	5
Détails des missions de l'Appel à Projet .....	7
• Les principaux enjeux .....	7
• Le calendrier prévisionnel .....	7
• La méthodologie .....	7
• Les attendus de la part d'ICF Habitat La Sablière .....	8
• Les engagements d'ICF Habitat La Sablière .....	8
• Critères de sélection .....	9
• Pistes de réflexion .....	9
Dépôt du dossier de candidature .....	9

# Présentation d'ICF Habitat La Sablière

ICF Habitat La Sablière, entité de SNCF Immobilier en Île-de-France et filiale du groupe ICF Habitat, a pour mission de répondre aux besoins en logement des agents de la SNCF et des partenaires locaux (collectivités territoriales, Etat, Action Logement). Près de 40% des locataires d'ICF Habitat La Sablière sont des agents de la SNCF, actifs ou retraités.

ICF Habitat La Sablière fait partie des principaux bailleurs sociaux opérant en Ile-de-France, avec près de 40 000 logements dans les 8 départements de la région.

La société ICF Habitat La Sablière est propriétaire de résidences dans 30 QPV\*, dont un tiers est concerné par le programme de renouvellement urbain de l'ANRU\*.

Les quartiers en renouvellement urbain demandent une attention particulière. Les équipes d'ICF Habitat La Sablière s'efforcent non seulement de piloter les travaux, réhabilitation, démolitions et relogements aux côtés des institutions, collectivités et bailleurs, mais elles veillent aussi à valoriser la mémoire du quartier et accompagner les habitants dans ces périodes de fortes mutations.

Notamment, le service développement social urbain accompagne la transformation de ses résidences en veillant à maintenir un

cadre de vie agréable pour ses locataires et en favorisant l'émergence d'une dynamique habitante. Pour cela, ICF Habitat La Sablière soutient l'installation de projets artistiques et participatifs au cœur des quartiers en renouvellement urbain. Nous sommes convaincus qu'un accompagnement artistique assure des conditions favorables à la création de liens sociaux tout au long du projet urbain, et valorise l'histoire personnelle et collective des personnes qui ont vécu et vivent dans ces quartiers. Nous déployons en ce sens un méthodologie expérimentée et éprouvée sur plusieurs de nos territoires.



- **QPV** : les **Quartiers Prioritaires** de la politique de la **Ville** sont identifiés par l'**ANCT** - l'**Agence Nationale de la Cohésion des Territoires** - selon les revenus des ménages qui y vivent. Ces quartiers bénéficient de dispositifs et d'accompagnements spécifiques.
- **ANRU** : l'**Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine** finance et accompagne la rénovation et la transformation des **QPV**. En 2014, l'**ANRU** démarre le **NPNRU** - **Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain** - prévoit la rénovation de près de 450 quartiers en France.

## Pour en savoir plus :

- [ICF Habitat - Présentation d'ICF Habitat La Sablière](#)
- [ICF Habitat - Quitter son quartier, une étape difficile à franchir](#)

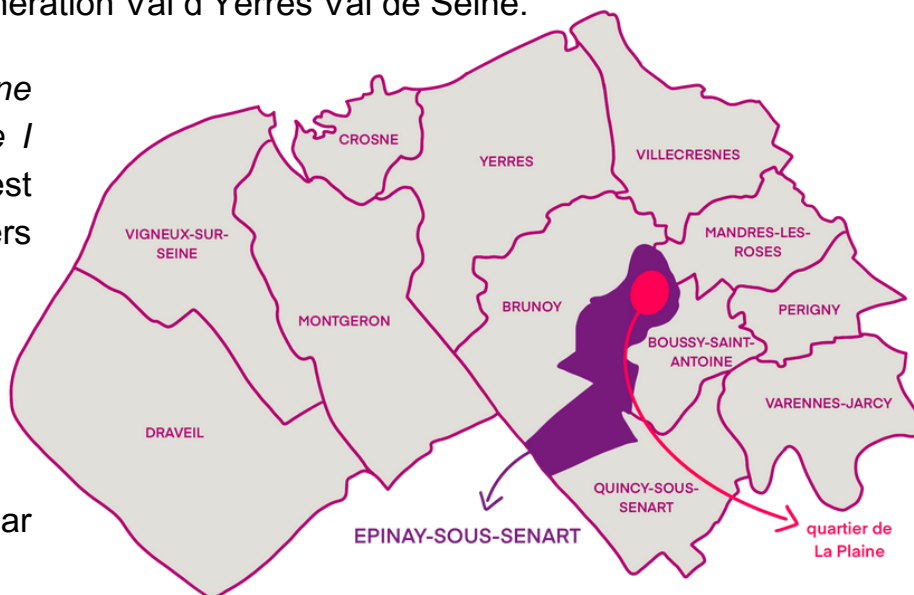
# Présentation du quartier et du projet urbain

La commune d'Épinay-sous-Sénart (91860) comptait plus de 12 000 habitants en 2020 et se situe à une vingtaine de kilomètres au sud-est de Paris dans le département de l'Essonne en région Île-de-France. Elle est rattachée à la communauté d'agglomération Val d'Yerres Val de Seine.

Le quartier de *La Plaine* (*Plaine I Nord, Plaine I Sud, Plaine III*) est inscrit dans les quartiers d'intérêt national du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain de l'ANRU 2.

Le projet est piloté par la communauté d'agglomération Val d'Yerres

Val de Seine et par la collectivité. Les bailleurs sont partenaires du projet mais sont dépendants du contexte politique local.



Le parc immobilier du quartier a été construit entre 1967 et 1971, et souffre, comme beaucoup de grands ensembles d'HLM\* de l'époque, d'une image négative. En effet, malgré sa position géographique au cœur de la ville, le quartier est caractérisé par d'importantes fractures sociales, économiques et urbaines. Le quartier est habité par de nombreux ménages précaires, ne dispose que de peu d'espaces de vie sociale et partagée, et est découpé par le passage d'une départementale.

Le NPNRU va profondément transformer le quartier ; la démolition de 258 logements est prévue, ainsi que la réhabilitation de 871 logements et la livraison de 160 logements neufs. Les espaces publics vont également être réaménagés et des équipements publics vont être installés au sein du quartier (pôle éducatif, pôle de services publics).

Trois bailleurs sociaux sont présents au sein du quartier : CDC Habitat, Vilogia et ICF Habitat La Sablière, aux côtés de copropriétés privées.



\*. **HLM** : la construction des **H**abitations à **L**oyer **M**odéré est initiée par l'État. Ces logements sont soumis à des règles de gestion et d'attributions précises. Des centaines de milliers d'HLM ont été construits pendant les années 60 et 70.

# Présentation de la résidence *Chopin*

## ○ Présentation générale

ICF Habitat La Sablière est propriétaire de 319 logements à Epinay-sous-Sénart. Les résidences spinoliennes d'ICF Habitat La Sablière sont intitulées *Les musiciens* et *Les écrivains*. Dans le présent Appel à Projet, elles seront appelées plus globalement résidence *Chopin*. Elles sont situées dans le quartier de *La Plaine*, aux adresses suivantes :



### **Les musiciens**

1 avenue Charles Grounod  
2, 4, 6, 8, 10 rue Johann Strauss  
1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 villa Mozart



### **Les écrivains**

1, 2, 3 rue Anatole France  
1, 3 villa de Maupassant

Une équipe de proximité est présente au sein de la résidence Elle est composée d'une responsable de site\* et de 3 gardiens et gardiennes. Le bureau d'accueil est situé au 2 rue Anatole France dans la résidence *Les écrivains* (cf. plan p.4).

### Les logements sont composés à :



**60%**

de familles  
(dont 1/4 mono-parentales)



**21%**

de personnes seules



**9%**

de couples sans enfant



On compte 263 enfants mineurs et 219 enfants majeurs



50% des locataires ont entre 40 et 59 ans



34% des locataires ont plus de 60 ans



en moyenne, les ressources mensuelles des familles sont de 1546€



52% des locataires habitent depuis plus de 10 ans dans la résidence



66% des logements sont des T4 ou T5



Être **responsable de site** chez ICF Habitat c'est...

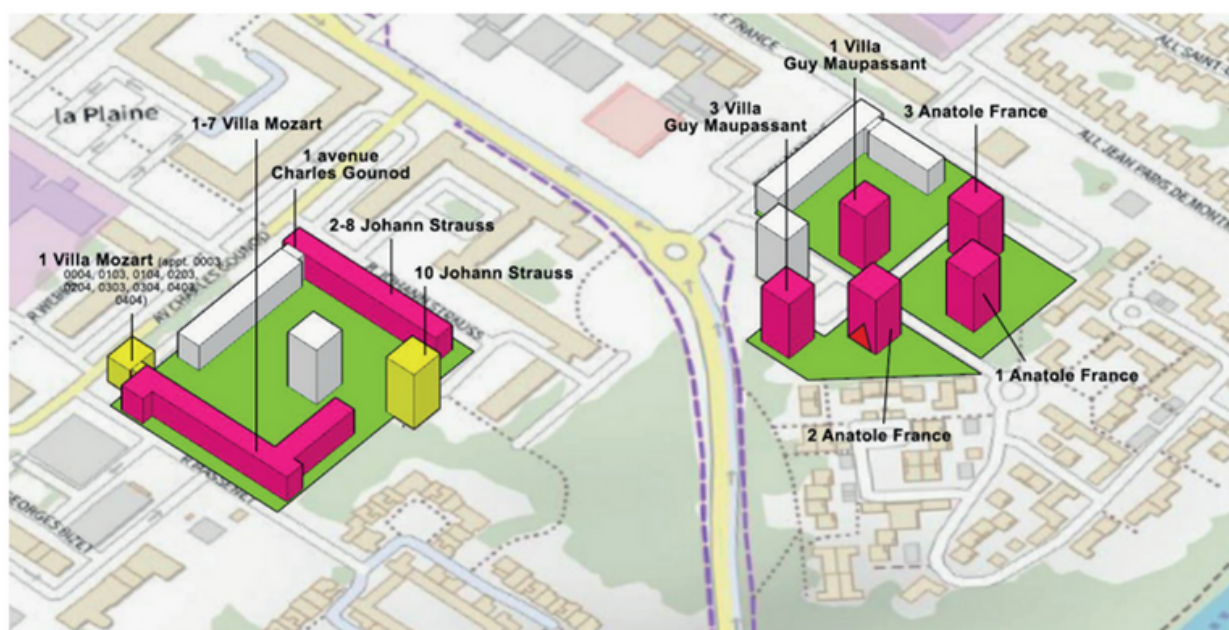
- communiquer les informations, participer à la concertation locative et représenter l'entreprise ;
- coordonner l'activité du personnel de proximité (employés et gardiens d'immeubles) ;
- veiller au respect du traitement des réclamations et intervenir en cas de troubles de voisinage ;
- piloter la maintenance, veiller à l'amélioration du patrimoine en validant les prestations nécessaires.

## ○ Présentation des travaux sur le patrimoine d'ICF Habitat

La résidence est composée de 8 bâtiments et de 17 cages d'escaliers. On compte 6 tours d'habitation toutes identiques (R+10) comprenant au total 189 logements, ainsi que 2 barres d'habitation (R+4) comprenant au total 130 logements.

Le programme des travaux comprend la réhabilitation de 279 logements et la démolition de 40 logements. Une résidentialisation\* est également prévue.

Les démolitions prévues impliquent le relogement de près de 40 ménages. En décembre 2023, 55% de ces ménages ont déjà été relogés.



● Démolition ● Réhabilitation ● Résidentialisation  
○ Bâtiments ne faisant pas partie du patrimoine d'ICF Habitat La Sablière ▲ Bureau d'accueil

Durant le premier semestre 2023, ICF Habitat La Sablière a missionné le cabinet PALABREO afin de mener une concertation auprès des locataires et recenser leurs avis et attentes quant au projet de renouvellement urbain. Les habitants ont ainsi pu s'exprimer sur divers aspects à traiter lors des travaux (isolation, humidité, parties communes, dysfonctionnements...) et participer à la définition des futurs aménagements (plantations, mobiliers extérieurs...).

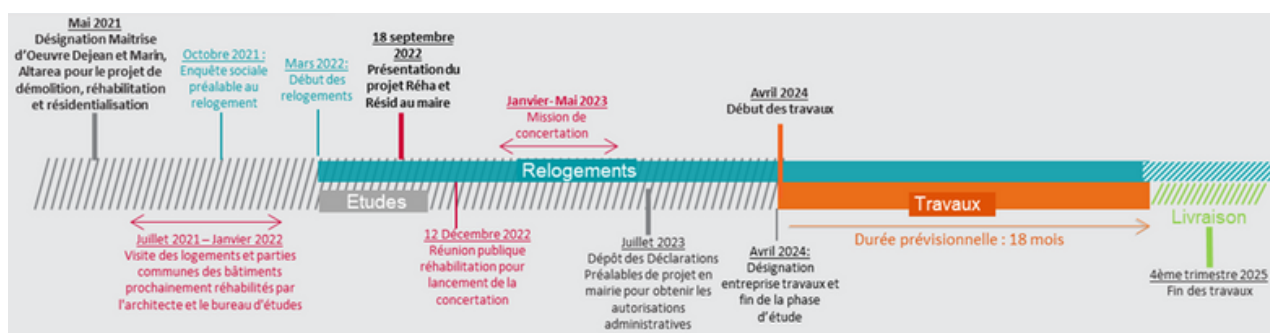


Les **résidentialisations** peuvent se manifester par l'ajout de grilles autour des habitations ou par un aménagement spécifiques des espaces extérieurs. Elles permettent une meilleure appropriation de la résidence par les locataires, lui confère un caractère davantage privée et assure une certaine tranquillité aux habitants.

La concertation a notamment permis de cibler quelques objectifs liés au NPNRU :

- améliorer l'accessibilité aux bâtiments, les espaces extérieurs et le cadre de vie ;
- améliorer les performances énergétiques des bâtiments ;
- améliorer le confort des logements et l'usage des parties communes :
- favoriser la sécurité et la tranquillité des résidences.

La temporalité du projet est la suivante :



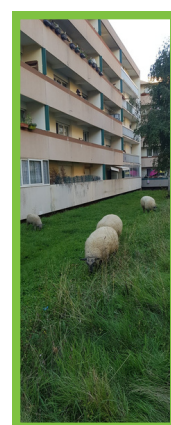
Les travaux devraient donc avoir lieu de mi 2024 à fin 2025.

## ○ Présentation de la vie sociale et associative

Un programme d'actions de développement social est mené chaque année par ICF Habitat La Sablière afin de proposer aux habitants différentes formes d'animations : ateliers de jardinage, co-réparation de vélos, ferme urbaine, etc.

Un partenariat engagé avec l'association *Les Jardins de Wilma*, qui organise chaque année des ateliers de cuisine mobile et de jardinage, permet de créer du lien social entre les habitants habitués des animations. Cependant, la mobilisation des habitants est faible il est difficile de les impliquer dans la vie locale et associative du quartier.

Sont installés rue Johann Strauss les locaux de l'épicerie sociale, de la Protection Maternelle et Infantile (PMI) et d'un point d'accès aux droits.



## ○ Présentation des actions artistiques déjà engagées

Un projet de mémoire artistique a été initié en 2021 par les acteurs du territoire

(bailleurs, ville, agglomération) afin d'accompagner les habitants dans ce processus de mutation urbaine et sociale. Ces acteurs se sont associés afin de proposer un projet artistique de long terme avec les résidents autour de la mémoire du quartier et de son devenir. Une résidence artistique a ainsi été réalisée de 2021 à 2023 avec les artistes photographes Camille Morelle et Nicolas Henry. Cette résidence a initié la réalisation d'ateliers photographiques participatifs et une exposition en pied d'immeuble.



Un projet complémentaire a été mené pour la réalisation de "fresques des oiseaux imaginaires". Il s'agit d'un ensemble de tirages grands formats de plusieurs oiseaux en vol sur lesquels voyagent des habitants d'Epinais-sous-Sénart. Cet imaginaire symbolise la migration des oiseaux et propose une métaphore imagée du relogement de certains ménages du quartier. Ces oiseaux ont été installés au mois de novembre 2023 sur les façades des immeubles de CDC Habitat, Vilogia et ICF Habitat La Sablière voués à être démolis. Sur le patrimoine d'ICF Habitat, les oiseaux ont été installés au 1 villa Mozart de la résidence *Les musiciens*.



Afin de poursuivre le travail engagé ces dernières années, ICF Habitat souhaite s'entourer d'une structure compétente qui puisse impulser une démarche artistique et culturelle d'accompagnement de la transformation de son patrimoine sur les prochaines années.



# Détail des missions de l'Appel à Projet

Le présent projet s'adresse aux acteurs spécialisés dans les projets culturels et artistiques. Le porteur de projet qui sera retenu au terme de cet appel à projet aura pour mission d'assurer une présence forte, humaine et événementielle, au sein de la résidence. Il sera nécessaire d'occuper l'espace et de maintenir le projet sur toute la durée du projet urbain. Le porteur de projet devra associer les habitants et les acteurs locaux durant toute les phases de la réalisation du dit projet. Il est primordial que le projet s'articule avec le projet urbain, s'intègre intelligemment au territoire et implique les partenaires locaux.

## ○ Les principaux enjeux :

Le porteur de projet devra :

- valoriser l'histoire et l'identité de la résidence, du quartier et de ses habitants ;
- accompagner les habitants dans la transformation de leur résidence et faciliter l'acceptation du projet urbain ;
- favoriser le lien social autour d'un projet fédérateur et en capacité de créer des liens entre les habitants ;
- impulser une dynamique locale habitante pérenne.

## ○ Calendrier prévisionnel :

Le projet devra se dérouler sur la période de projet urbain, à savoir de **mi 2024 à mi 2026**. Si le projet urbain est prolongé, le projet pourra être prolongé en accord avec le candidat retenu et ICF Habitat La Sablière. Dans ce cas, un avenant à la convention de partenariat sera signé.

## ○ La méthodologie :

- **Approche itérative** : Le porteur de projet devra faire preuve d'une grande adaptabilité. Nous savons que les projets temporaires et les projets urbains sont uniques et sommes favorables à une méthodologie itérative. Nous ne souhaitons pas que le candidat propose un projet définitif et inchangeable.
- **Concertation** : Le porteur de projet devra toujours agir en concertation avec les habitants et recueillir leur volonté pour construire son projet.
- **Résidence** : Le porteur de projet devra vivre sur place afin de mieux répondre aux enjeux liés au projet cité ci-dessus. En effet, c'est en vivant comme un locataire que le porteur de projet cernera aux mieux les besoins et parviendra au mieux à tisser des liens de confiance.

- **Régularité** : Le candidat retenu devra proposer des activités ou des rencontres régulières pendant les deux années du projet.
- **Gratuité** : Les activités proposées par le porteur de projet devront être gratuites afin d'être accessible au plus grand nombre.

### ○ Les attendus de la part d'ICF Habitat La Sablière :

- **Communication** : Le porteur de projet devra assurer la communication auprès des différentes parties prenantes (locataires, collectivités, bailleurs...) du projet pendant toute la durée de ce dernier. Une communication régulière à destination des habitants et partenaires est attendue. ICF Habitat La Sablière indiquera au porteur de projet qui sont les partenaires sur le quartier. Le porteur de projet devra respecter la même charte graphique pendant toute la durée du projet.
- **Livrable** : Le porteur de projet devra fournir un livrable ou plusieurs livrables, dont la forme n'est pas imposée (installations artistiques, vidéos, expositions, ateliers...), en veillant à respecter les droits d'images. Les livrables devront être exploitables par les habitants, le bailleur et les partenaires du projet durant et à l'issue du projet (apparition dans des articles, sur les réseaux sociaux...). Dans l'idéal, les livrables laisseront une trace au sein du quartier (temporaire en cas d'évènements et durable en cas d'installation artistique).
- **Co-financement** : Le porteur de projet s'engage à chercher aux côtés d'ICF Habitat La Sablière des co-financements. Notamment, nous souhaitons que le projet passe en commission du Fonds pour l'Innovation Sociale de la fédération des Entreprises Sociales pour l'Habitat au premier trimestre 2024. Le porteur de projet sera donc très rapidement mobilisé à cet effet.

### ○ Les engagements d'ICF Habitat La Sablière :

- **Formalisation du projet** : Une convention de partenariat sera signée entre les parties prenantes et actera les modalités du projet.
- **Financement du projet** : ICF Habitat La Sablière s'engage à verser une subvention au porteur de projet retenu dans le cadre du présent appel à projet.
- **Pilotage et suivi du projet** : Le porteur de projet aura une interlocutrice privilégiée au sein du service de développement social urbain d'ICF Habitat La Sablière, qui assurera le lien avec les autres directions impliquées dans le projet urbain. Des comités de pilotage se réuniront deux fois par an minimum.
- **Résidence du porteur de projet** : ICF Habitat La Sablière s'engage à mettre à disposition un ou plusieurs logements au porteur de projet pour qu'il puisse y installer son activité et y vivre pendant la durée du projet.

- **Ressources** : ICF Habitat La Sablière mettra à disposition du porteur de projet les documents et ressources nécessaires à son appropriation du quartier et au déploiement de son activité (études techniques, occupation sociale, plans, contacts des partenaires...). Le porteur de projet ne conservera pas ces données une fois le projet terminé.

## ○ Critères de sélection :

Le porteur de projet doit :

- être une structure constituée et dépourvue de caractère politique ou religieux ;
- avoir une expérience avérée dans un projet similaire en lien avec le logement social ;

Le projet doit :

- être en lien avec le projet urbain et la transformation du quartier ;
- reposer sur une participation active de tous les habitants : familles, enfants, adultes, seniors

## ○ Pistes de réflexion :

Le candidat peut explorer les idées suivantes :

- Valoriser les espaces délaissés ou inoccupés par des aménagements temporaires (urbanisme transitoire ou tactique) ;
- Favoriser l'appropriation de la résidence par les locataires par des créations et installations artistiques ;
- Préfigurer certains éléments du projet urbain (espaces extérieurs, aires de jeux, espaces de rencontre...)

# Dépôt du dossier de candidature

**Le dossier de candidature est à envoyer par mail à l'adresse suivante : [noella.despas@icfhabitat.fr](mailto:noella.despas@icfhabitat.fr)  
La date limite de dépôt des dossiers de candidature est fixée au jeudi 1er février 2024 à minuit.**

Le porteur de projet doit fournir un budget prévisionnel pour les 2 années du projet. Le candidat est également invité à joindre au dossier de candidature des exemples de projets déjà menés et des contacts pour des prises de référence.

Pour plus d'informations sur le présent appel à projet, vous pouvez contacter le service développement social urbain d'ICF Habitat La Sablière à l'adresse mail ci-dessus ou au 06 89 62 88 96.