

Publié le 24 septembre 2019

## Suresnes : L'îlot Emile Duclaux enfin sorti de terre

Projet immobilier complexe, l'îlot Emile Duclaux a été inauguré au printemps dernier. Une construction de longue haleine, mêlant logements sociaux et pension de famille, et portée par la Sem d'aménagement Citallios.



Il aura mis 25 ans à sortir de terre. Avec une mise en chantier de quatre années, entre démolition et reconstruction. L'îlot Emile Duclaux à Suresnes (Hauts-de-Seine) a enfin vu le jour, inauguré au printemps dernier. Ce nouvel ensemble de style art déco comprend 89 logements sociaux, une pension de famille de 26 appartements, une galerie d'artisanat d'art de 1 000 m<sup>2</sup>, un restaurant et un jardin de 500 m<sup>2</sup> reliant la rue Emile Duclaux à celle de Rouget-de-L'Isle. Pour mener à bien ce projet « particulièrement complexe », dicit le maire de la commune, Christian Dupuy, Suresnes s'est appuyée sur les compétences de la Sem d'aménagement Citallios, la société immobilière Perl et deux cabinets d'architectes (Gera et Fragments).

## La solution financière de l'usufruit locatif social

20 des 89 logements sociaux ont été achetés par bailleur social Hauts-de-Seine Habitat, 69 autres entrant dans le champ de l'usufruit locatif social (ULS) mis en œuvre par Perl. Ce cofinancement a permis au bailleur d'acheter en bloc l'usufruit de l'immeuble pour 15 ans tandis que des investisseurs privés ont acquis la nue-propriété des appartements. Un dispositif permettant « d'alléger la note pour les finances publiques », a expliqué le maire, une note s'élevant à 11 M€ pour la seule ville pour un total global avoisinant les 30 M€. La complexité de ce projet était technique. Construit en 1903, l'ancien hôtel ouvrier, érigé pour loger les familles des travailleurs des usines des bords de Seine, jouxtait la nappe phréatique. Un voisinage qui rendit rapidement les logements insalubres et obligea la ville à préempter les lieux dans les années 1990 pour finir par obtenir la déclaration d'utilité publique et procéder à l'expropriation. Dans l'esprit du maire, il n'était pas envisageable de mettre les gens à la rue. Un travail de fine broderie a été lancé avec les ménages expropriés « pour trouver des solutions adaptées à chacun ». De son côté, Didier Talamoni, directeur général de Citallios, valorise « l'audace et l'abnégation de l'ensemble des acteurs qui ont mené à bien cette action doublement complexe, à la fois en termes de travaux, puisque **l'opération a été réalisée dans un site contraint** (3 700 m<sup>2</sup> répartis sur 135 mètres de long), mais aussi en termes de montage administratif pour **favoriser l'accession sociale** et développer la pension de famille ».

## Le retour des métiers d'art

La construction de la pension de famille apporte une touche singulière au projet. Gérée par l'association Aurore, elle se compose de 26 logements ainsi que d'une salle à manger et d'une cuisine commune. Au centre de la parcelle se déploie un petit jardin qui prend la forme d'une longue baguenaude végétale pour relier les deux rues. Suresnes en profite aussi pour mettre en valeur les métiers d'art, en ramenant au cœur de l'agglomération « ces talents qui existaient depuis une éternité mais qui avaient tendance à disparaître », dit le maire. Enfin, la galerie « La Verrière » offre 14 locaux au loyer abordable pour l'accueil de boutiques aussi diverses qu'une créatrice de bijoux, qu'un designer de luminaires ou encore une restauratrice de tableaux. De quoi se dire que la patience a été récompensée à sa juste valeur...