

# INFO Réhab



Lettre de l'Office public de l'habitat

MONMOUSSEAU - SAINT-DENIS

/ Mars 2009 /



## ÉDITO

### Des travaux attendus

Le projet de réhabilitation de votre résidence avance. L'enquête individuelle qui a été proposée à chacune et chacun d'entre vous en 2008 a été l'occasion de recueillir vos attentes et besoins. Une chose est sûre : ces travaux vous les attendez avec impatience (à 82 %). Une attente qui est de bon augure pour la réussite d'un tel projet car elle montre l'intérêt que vous y portez. Espérons que vous serez autant à vous exprimer au moment du vote sur le programme définitif des travaux qui vous sera proposé à la fin du 3<sup>e</sup> trimestre. Il n'est en effet pas de projet réussi sans accord des locataires, premiers bénéficiaires des travaux. Et nous parlons là de travaux de grande ampleur avec certes une réhabilitation dont il est plus précisément question dans cette lettre d'information, mais aussi de toute la restructuration d'un quartier avec de nouvelles constructions, un réaménagement et un embellissement de l'espace public pour, au final, améliorer votre cadre de vie quotidien. C'est pourquoi, avant toute pose d'échafaudage, il est important que vous soyez informés et associés à ce projet pour qu'il soit au final le vôtre.

**Stéphane VIGNE,**  
directeur d'agence

# Réhabilitation rue J.P. Timbaud et G. Monmousseau

## Le programme des travaux

### LES FAÇADES

- ▶ pose d'une isolation thermique pour réduire les consommations de chauffage,
- ▶ changement des fenêtres,
- ▶ fermeture des loggias du rez-de-chaussée,
- ▶ remise en peinture des façades.

### LES PARTIES COMMUNES

- ▶ changement des ascenseurs pour permettre leur accès à tous les niveaux jusqu'au rez-de-chaussée,
- ▶ réaménagement des halls d'entrée avec création de locaux poussettes,
- ▶ mise en place d'un système de désenfumage,
- ▶ condamnation des colonnes vide-ordures,
- ▶ condamnation des caves,

- ▶ isolation des plafonds des caves,
- ▶ travaux de sécurité pour les sous-stations de chauffage,
- ▶ en discussion : remplacement des sols et mise en peinture (travaux dont la réalisation dépendra des résultats des appels d'offres).

### LES LOGEMENTS

- ▶ remplacement des portes palières,
  - ▶ mise aux normes électriques,
  - ▶ pose d'une ventilation,
  - ▶ remplacement des éléments des sanitaires :
  - ▶ robinetterie, baignoire ou douche, évier et meuble évier, barre d'appui dans les WC.
- Pour le remplacement de la baignoire par une douche, l'état des lieux avant travaux déterminera au cas par cas les besoins ; la priorité étant donnée aux personnes à mobilité réduite.

## Questions-réponses sur le projet

### ...❖ QUEL IMPACT CETTE RÉHABILITATION VA-T-ELLE AVOIR SUR LES QUITTANCES ?

► Cette opération de réhabilitation s'élève à 6 700 000 euros, soit près de 25 000 euros par logement. Sans soutiens exceptionnels des partenaires financiers et sans prêts, elle serait irréalisable. C'est pour le remboursement des prêts qu'une opération de réhabilitation nécessite une augmentation de loyer. Chaque locataire aura une simulation individuelle compte-tenu de la possible compensation de cette évolution du loyer par l'APL. A titre d'exemple, le loyer d'un logement de 70 m<sup>2</sup> qui est aujourd'hui à 212,33 euros passera à 237 euros (sans prendre en compte l'APL). Il faut aussi noter que cette réhabilitation améliorera sensiblement l'isolation et le confort et donc pourra permettre de mieux maîtriser les charges ce qui aura des répercussions positives sur la quittance.

### ...❖ QUE RESSORT-IL DE L'ENQUÊTE INDIVIDUELLE RÉALISÉE AUPRÈS DE CHAQUE LOCATAIRE ?

► **Une forte attente.** L'enquête a montré que vous étiez 82 % à être favorable à ce projet de réhabilitation. Demeurent cependant des inquiétudes (à 14 %), c'est pourquoi il est important que tout au long du projet vous soyez informés et associés.

### ► Le souhait d'améliorer le confort des logements.

Vous souhaitez que soient privilégiés les travaux d'isolation et la performance énergétique des logements, bien avant le changement d'éléments (lavabos, wc, poses de faïences).

### ► Une nette priorité pour les ascenseurs.

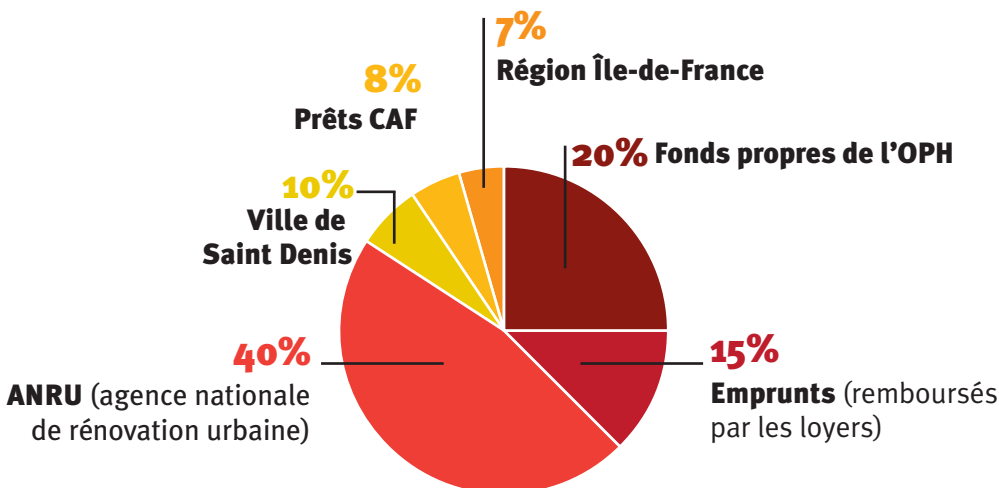
Vous êtes 96 % à souhaiter le changement des ascenseurs. Pour autant l'embellissement des parties communes, mais surtout la mise en place du tri sélectif sont aussi sollicités à près de 80 %.

### ...❖ COMMENT LES LOCATAIRES VONT-ILS CONTINUER D'ÊTRE ASSOCIÉS AU PROJET ?

► Après l'enquête individuelle qui a été proposée au domicile de chaque locataire pour évaluer les attentes et besoins, le processus de concertation se poursuit. Une réunion publique a eu lieu le 10 février 2009 pour présenter une nouvelle fois le projet. Les locataires seront appelés à voter sur le projet définitif des travaux dans le courant du 3<sup>e</sup> trimestre.

Après ce vote et avant le démarrage du chantier une nouvelle rencontre sera proposée. Tout au long du processus les amicales des locataires sont associées et une information régulière donnée par voie d'affichage ou de lettre d'information comme celle-ci. Rien ne se fait sans informer et consulter les locataires, premiers bénéficiaires de ce projet.

## Le financement de l'opération



## CALENDRIER

### 2009

#### FÉVRIER

► Réunion publique pour présenter le bilan de l'enquête sociale et des diagnostics techniques réalisés en 2008

#### 2<sup>E</sup> TRIMESTRE

► dépôt du permis de construire

#### 3<sup>E</sup> TRIMESTRE

► Consultation des entreprises et dépôt des demandes de financements

#### FIN DU 3<sup>E</sup> TRIMESTRE

► Vote des locataires

#### 4<sup>E</sup> TRIMESTRE

► Ordre de services aux entreprises

► DÉMARRAGE DES TRAVAUX POUR UNE DURÉE ESTIMÉE À 18 MOIS

## CONTACTS

### Vos interlocuteurs privilégiés

Le Chargé d'opération

...❖ Frédéric Groulet

01 55 84 43 70

Votre responsable de vie quotidienne

...❖ Isabelle Fortez

01 49 71 22 53

Votre gardien

...❖ M. Toure

06 60 32 72 95

