

INFO Réhab



Lettre de l'Office Public de l'Habitat

30-40-50 HENRI BARBUSSE - LA COURNEUVE

/ Mars 2009 /

ÉDITO

La phase des études techniques se termine. Bientôt votre vote sur le projet.

➤ Dans le souci de vous associer à chaque étape du projet de réhabilitation dont vous allez prochainement bénéficier, une réunion publique a eu lieu le 16 décembre 2008 en présence des représentants de Plaine Commune Habitat. Ce rendez-vous a été l'occasion de faire un point d'étape sur l'avancée de l'opération de réhabilitation, dont le programme de travaux est quasiment définitif. Les grands principes du projet de résidentialisation sont désormais connus même si plusieurs détails techniques restent encore à valider avec nos partenaires. Les objectifs recherchés : moderniser les équipements des logements, réduire les charges de chauffage et les charges d'électricité dans les parties communes, renforcer la sécurité de vos habitations. Cette réunion a permis d'échanger sur le programme de travaux et de prendre en compte certaines remarques, comme l'isolation des façades des bâtiments R+4 qui sera finalement intégrée en option lors de la consultation des entreprises. Si le chiffrage de cette option n'est pas trop lourd financièrement, il sera possible de la réaliser. Vous trouverez dans ce document l'ensemble des éléments évoqués lors de la réunion de décembre dernier. Et sachez que les équipes de Plaine Commune Habitat, notamment votre agence et la division de la maîtrise d'ouvrage, se tiennent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Marie-Christine BERTRAND,
Directrice d'agence



Le programme des travaux

La réhabilitation

➤ DANS LES LOGEMENTS :

- ▶ Réfection complète de l'électricité : remplacement des tableaux électriques, pose de goulottes apparentes, pose d'un nombre de prises conforme aux exigences de la réglementation NFC 15-100.
- ▶ Mise en place d'un câblage pour les antennes paraboliques dans tous les logements : mise en place d'arceaux pour poser les paraboles, déplacement des paraboles existantes prévu.
- ▶ Remplacement de tous les blocs WC.
- ▶ Remplacement des baignoires : pose d'une nouvelle baignoire ou d'une douche (selon la situation du locataire et en fonction de la taille du logement). C'est l'état des lieux avant travaux qui le déterminera.
- ▶ Remplacement des chutes « eaux vannes » et « eaux usées ».
- ▶ Condamnation des colonnes vide-ordures.
- ▶ Pose d'un détecteur de fumée.
- ▶ Pose d'une ventilation mécanique contrôlée (grilles de ventilation dans les logements).

➤ DANS LES PARTIES COMMUNES :

- ▶ Remplacement des ascenseurs.
- ▶ Réfection de l'électricité avec pose d'un éclairage permanent.
- ▶ Mise en place d'un système de désenfumage.
- ▶ Mise en peinture des murs et plafonds.
- ▶ Pose de carrelage dans les halls.
- ▶ Remplacement des gaines techniques.
- ▶ Isolation des plafonds des sous-sols.

➤ SUR L'ENVELOPPE DU BÂTIMENT :

- ▶ Réfection des étanchéités des terrasses avec la pose de garde-corps sur les bâtiments R+4.

➤ EN OPTION, NOUS DEMANDERONS À L'ENTREPRISE DE CHIFFRER :

- ▶ La pose des persiennes.
- ▶ La pose d'une isolation par l'extérieur sur les façades des bâtiments R+4.



La résidentialisation

Le projet n'est pas totalement défini avec les partenaires de Plaine Commune. Il reste encore de nombreux points techniques à valider, mais certains principes sont déjà actés.

Rappel des objectifs :

- Identifier des zones de stationnement et réorganiser l'adressage sur l'avenue Barbusse.
- Identifier des espaces résidentiels.
- Mettre en valeur le tracé du Croult à l'arrière de la résidence.

Travaux liés à la résidentialisation :

- Création de deux accès depuis l'avenue Henri-Barbusse.
- Suppression des halls traversants et retournement selon la configuration. Ces travaux concernent l'ensemble des bâtiments R+4, avec la mise en place d'un système audiophone.
- Marquage des pieds d'immeubles par une fermeture métallique d'1,20 m de hauteur.
- Mise en place du tri sélectif avec pose de colonnes d'ordures ménagères enterrées.
- Aménagement du tracé du Croult, à l'arrière de la résidence
- Dans le cadre de ces travaux, les normes d'accessibilité pour les handicapés sont prises en compte.

Une opération « verte »

Dans le cadre des financements de la Région, qui contribue à hauteur de 12% du coût du projet, l'opération sera certifiée « Cerqual Patrimoine Habitat ».

Le projet mettra l'accent sur :

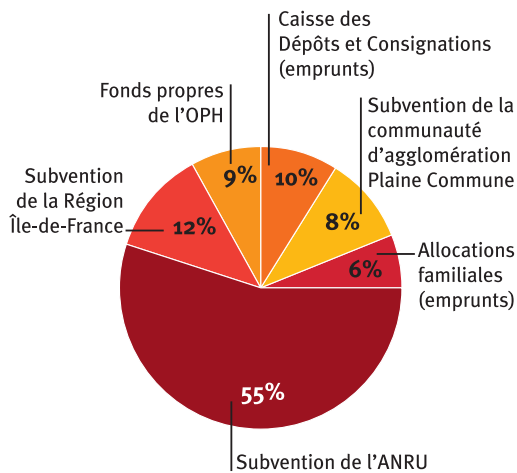
- le confort et la qualité des équipements dans les parties communes,
 - les équipements techniques des logements.
- Cette certification vise un niveau de prestations qui répond aux exigences de développement durable et de pérennité des ouvrages.

L'incidence sur les loyers

Le montant des loyers est actuellement de 2,72 euros/m²/mois (valeur juillet 2008). Le montant après travaux sera (hors inflation) de 2,95 euros/m²/mois, soit une augmentation de + 8,5%.

A titre d'exemple, le loyer d'un T2 d'une taille moyenne passera de 233 euros à 260 euros environ. Cette augmentation pourra être compensée par l'APL.

Le financement de l'opération



CALENDRIER

2009

2^E TRIMESTRE

- Appels d'offres des entreprises

3^E TRIMESTRE

- Vote des locataires

4^E TRIMESTRE

- Ordres de service aux entreprises



CONTACTS

Vos interlocuteurs privilégiés

Vos gardiens

- ✦ Franck Bensoussan
- ✦ Angelina Desprez
- ✦ Pierre Bourgeois

Le chargé d'opération

- ✦ Frédéric Groulet
- 01 55 84 43 70**

La maîtrise d'œuvre

- ✦ Michel Petitperrin (APIA)
- ✦ Ahmed Eladoui (CPIA)
- ✦ Sylvestre Lieutier (paysagiste)

