

infos

TRAVAUX

Janvier 2022
N°3

**COUR D'ANGLE /
SAINT-DENIS**

www.o-ph-plainecommunehabitat.fr
f plainecommune.habitat @Plaine Co Habitat

La réhabilitation débute

La Cour d'Angle est un des projets remarquables de l'architecte Henri Ciriani. Les travaux qui démarrent visent ainsi à préserver les qualités architecturales de la cité pensées par l'architecte. Ils vont permettre de pérenniser le bâti et faciliter son entretien, d'améliorer le confort thermique de votre logement, de rénover ce site et d'améliorer la sécurité globale du bâtiment. Cette opération représente un investissement de 4,88 millions d'euros, soit plus de 38 000 euros par logement. Désormais, vous allez pouvoir vous exprimer sur le programme de travaux élaboré grâce aux ateliers de concertation : le vote est ouvert pour une période de 2 mois. La réhabilitation concerne à la fois l'intérieur et l'extérieur des logements, et viendra améliorer votre confort et votre cadre de vie. Surtout, les travaux permettront d'atteindre

le niveau d'étiquette énergétique C (au lieu de D actuellement). C'est une traduction concrète de notre engagement dans la transition énergétique du patrimoine de l'Office et qui répond à notre ambition de maîtriser les charges locatives, en réduisant les consommations énergétiques liées au chauffage. Vous trouverez dans cette lettre les prochaines étapes de la réhabilitation, et le calendrier prévisionnel. Je me félicite du démarrage prochain des travaux, malgré le contexte de crise sanitaire. Le chantier pourra être source de quelques désagréments au quotidien, soyez assurés de l'implication et de la disponibilité des équipes de l'Office à vos côtés, pour vous accompagner au mieux tout au long des travaux.



Adrien Delacroix
Président de Plaine
Commune Habitat

■ L'ensemble immobilier de la Cour d'Angle, construit en 1981, est l'œuvre de M. Henri Ciriani (prix équerre d'argent en 1983 pour la crèche « Au coin du Feu »). Il fait partie des projets remarquables de cet architecte emblématique. A ce titre le site fait l'objet d'une fiche de protection du patrimoine pour sa conservation et son entretien. L'immeuble est construit sur un parking en copropriété, et compte en rez-de-chaussée, une crèche et un relais assistantes maternelles, propriété de la ville. Enfin, l'esplanade est concernée par une servitude de passage public. L'ensemble compte 128 logements, répartis entre 4 halls sur 4 et 5 étages. Les typologies de logement vont du T1 au T6. Le parking compte 157 places de stationnement.

Les intervenants



Pour conduire les études préalables nécessaires à la définition du programme de travaux, Plaine Commune Habitat a désigné les intervenants suivants :

- La Maîtrise d'Œuvre :
 - Cabinet IPC – M^{me} Fatima MEGHIT – bureau d'études – Mandataire du groupement
 - M+A Architectes - M^{me} Ezra Voisin – Architecte
 - IE Conseil – Mr Nicolas MOLON – thermicien
- L'enquête sociale : IPC – M^{me} Nathalie HARD – enquêtrice
- Qualiconsult – M^{me} Fatiha OUGRIM – contrôleur technique
- Cabinet DEGOUY – Coordination SPS

LES OBJECTIFS DE LA RÉHABILITATION

- Pérenniser le bâti et faciliter son entretien
- Améliorer le confort thermique des logements
- Rénover et améliorer la sécurité globale du bâtiment

Pour répondre à ces objectifs, plusieurs étapes sont nécessaires :

- Un diagnostic technique, qui relève les dysfonctionnements du bâtiment, l'usure des matériaux, des réseaux et les problématiques liées à la gestion du site. Ce diagnostic a été réalisé par l'équipe de maîtrise d'œuvre, de mai à décembre 2020.

- Une enquête sociale a été réalisée en juillet 2020. Elle permet de recueillir les problématiques que vous rencontrez au quotidien, vos attentes et plus généralement qui vous êtes.

La crise sanitaire a retardé la présentation du résultat de ces deux phases.

LE BILAN DES RETOURS DE L'ENQUÊTE SOCIALE

Nous vous remercions d'avoir répondu à cette enquête, lors de laquelle vous avez été invité à exprimer vos souhaits et vos priorités en termes d'amélioration à apporter à votre immeuble et votre logement.

Vos attentes et les dysfonctionnements les plus fréquemment cités sont :

- L'infiltration par les fenêtres
- Les problèmes d'électricité dans les logements
- Le respect des parties communes et des espaces extérieurs (problèmes de collecte des ordures ménagères)
- La création d'un local pour les vélos et poussettes
- La sécurité et l'accès à la résidence

LE PROGRAMME DE TRAVAUX



Ce programme doit répondre à la fois :

- Aux demandes d'améliorations des locataires
- Aux besoins réglementaires du bâtiment (sécurité incendie, normes thermiques...)
- À conserver et assurer la durabilité du bâtiment
- À faciliter la gestion du site pour les équipes

Parties communes :

- Réfection des locaux techniques en palier
- Mise en conformité des équipements de sécurité: désenfumage / éclairage de secours / portes coupe-feu
- Sécurisation des balcons/jardinières accessibles
- Sécurisation des accès parkings piétons et de la descente en chaufferie (en lien avec la copropriété)
- Sécurisation du hall Atrium
- Réfection de l'étanchéité et du revêtement du parvis (au-dessus du parking)
- Création d'un local vélo

Le devenir du porche accueillant le local commun résidentiel ainsi que le traitement des ordures ménagères ont fait l'objet de consultations en janvier 2022, sur la base de plusieurs hypothèses.

2 ateliers ont eu lieu les 15 et 21 décembre et un questionnaire sollicitant votre avis a été transmis du 6 au 19 janvier 2022.

Enveloppe du bâtiment :

- Ravalement des façades, traitement des pathologies, réfection des bétons à l'identique
- Pose de parement en sous-bassement sur rue
- Réfection de l'isolation des toitures terrasses et de l'étanchéité
- Remplacement des briques de verre et des faïences endommagées
- Remplacement des menuiseries extérieures (logements et parties communes)
- Réfection des persiennes aciers RDC existantes

Ces travaux vont améliorer la consommation énergétique du bâtiment, en permettant de gagner un niveau d'étiquette énergétique et d'être au niveau du label BBC rénovation.

REPÈRES

ISOLATION. L'isolation sert à protéger une pièce contre la chaleur, le froid, le bruit... de l'extérieur.



MAÎTRISE D'ŒUVRE.

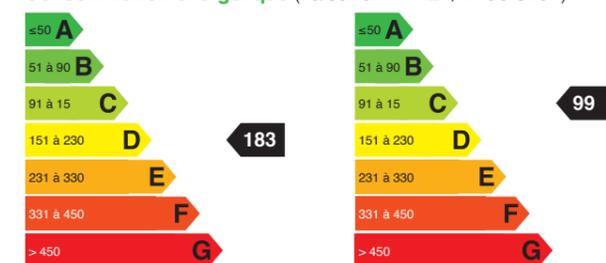
Entreprises responsables du contrôle de la conception et de l'exécution des travaux pour le compte de Plaine Commune Habitat.

Logement :

- Réfection électrique des logements, complète ou complémentaire selon existant
- Réfection des sanitaires (WC, lavabo, évier, douche ou baignoire) selon existant
- Sols et peintures en pièces humides
- Remplacement des bouches VMC (prise d'air et extraction)
- Réfection des sols et étanchéité des balcons
- Rénovation et reprise des gardes corps

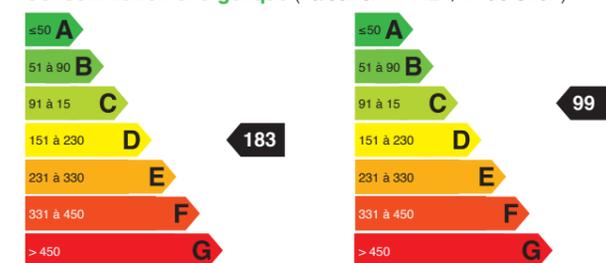
Avant travaux

Consommation énergétique (valeur en kWhEP/m² de Shon)

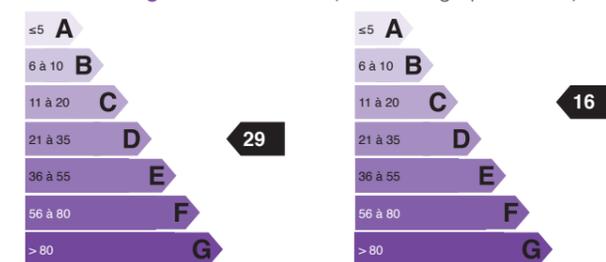


Après travaux

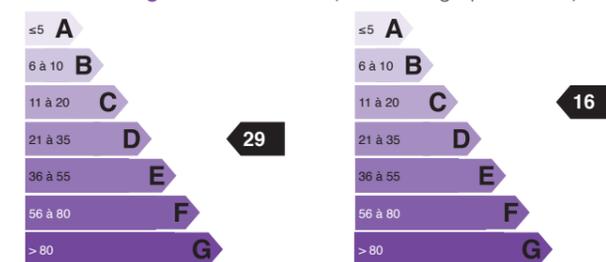
Consommation énergétique (valeur en kWhEP/m² de Shon)



Émission de gaz à effet de serre (Valeur en kgéqCO₂/m².an)



Émission de gaz à effet de serre (Valeur en kgéqCO₂/m².an)



Le vote des locataires



La période de vote du programme de travaux va s'ouvrir pour une durée de 2 mois.

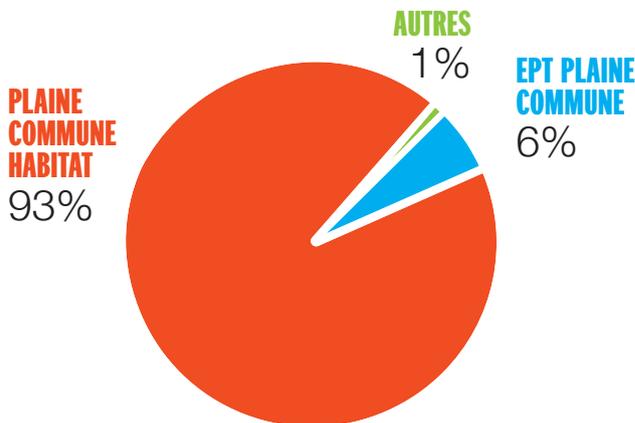
Chaque habitant reçoit un dossier de consultation qui reprend :

- Le programme de travaux complété des résultats des ateliers
- La hausse individuelle du loyer
- Un bulletin de vote pour s'exprimer pour ou contre la réhabilitation Le résultat de vote, s'il est positif, permet le lancement du programme de travaux



Financement

Budget total : 4,88 millions d'euros TTC
 Soit plus de 38 000 € par logement (dont 3,9 millions HT de coûts travaux)



Pour assurer le financement de l'opération, une hausse de loyer s'avère nécessaire après travaux. Cette dernière est fonction de l'ancienneté du locataire dans le logement et du niveau de loyer pratiqué.

■ Pour 84 logements, il n'y aura pas de hausse spécifique après travaux.

■ Pour 44 logements, une hausse spécifique sera appliquée au 1^{er} janvier après les travaux. Cette hausse individuelle vous sera communiquée dans le dossier de concertation. Elle est estimée à 6,60% en moyenne.

■ A l'issue de la réhabilitation, l'ensemble des loyers sera ainsi aligné au plafond réglementaire pour une homogénéisation des loyers du site.

Il s'agit d'une hausse prévisionnelle dont le taux sera stabilisé en fonction des données de loyer 2022 et 2023.

VOS CONTACTS

Votre gardien vous accueille à la loge, et est joignable du lundi au vendredi de 8h à 12h et 14h à 17h30.

M. MIMOUN MBARKI 06 60 32 72 81



NOUS SOMMES ICI

2019

JUILLET
Lancement de la mission de la maîtrise d'œuvre

2020

JANVIER
Désignation de la maîtrise d'œuvre

JUILLET

Enquête sociale auprès des habitants

2021

4^e TRIMESTRE
Démarrage des études & diagnostics

2022

FÉVRIER À AVRIL
Vote des locataires

1^{er} TRIMESTRE 2022
Lancement appel d'offre travaux

2^e TRIMESTRE
Désignation des entreprises

SEPTEMBRE
Démarrage des travaux

JUSQU'AU 4^e TRIMESTRE
Etudes et diagnostic de la maîtrise d'œuvre