



Office Public
Plaine
Commune
Habitat

info

TRAVAUX

Mai 2022
N°1

QUAI DE LA MARINE /
L'ÎLE-SAINT-DENIS

www.oph-plainecommunehabitat.fr
Facebook: plainecommune.habitat Instagram: @PlaineCo Habitat

La réhabilitation se construit avec vous

Votre résidence va faire l'objet de travaux de réhabilitation prochainement. Le programme de travaux sera défini à partir des diagnostics techniques et des attentes que vous avez exprimées. Cette opération a vocation à améliorer le confort de vos logements et votre cadre de vie. L'un des grands aspects de cette réhabilitation porte sur le volet thermique qui participera à réduire votre consommation d'énergie. Votre résidence est actuellement classée sous l'étiquette E, et bénéficiera d'une étiquette B après les travaux, soit un gain de 3 étiquettes.

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 cette réhabilitation et le calendrier prévisionnel. Nous vous tiendrons informés tout au long des travaux.

Le chantier pourra être source de 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

Le projet de rénovation

En 2022, une opération de réhabilitation technique et thermique démarre sur votre résidence. Il s'agit d'un processus long, ponctué de nombreuses étapes avant le début des travaux.



Phase

1 Études & diagnostics

Les diagnostics techniques

La première étape consiste à réaliser des études et des diagnostics. Pour cela, le bureau d'études VPI et l'agence d'architectes Aure Conseil ont été désignés pour assurer la maîtrise d'œuvre de l'opération de réhabilitation de vos bâtiments.

Les premiers constats, qui permettront d'élaborer le programme de travaux, portent sur plusieurs aspects de la résidence parmi lesquels :

- La façade & toiture terrasse
- Les parties communes
- Les logements
- Le chauffage – eau chaude sanitaire – ventilation

L'enquête sociale

Le bureau d'études Trame Urbaine a été désigné pour réaliser l'enquête sociale préalable à la réhabilitation, qui s'est déroulée sur le mois de janvier 2022 auprès de 95 % des locataires, soit 38 ménages.

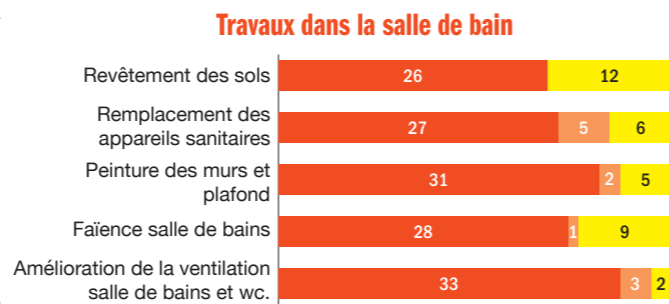
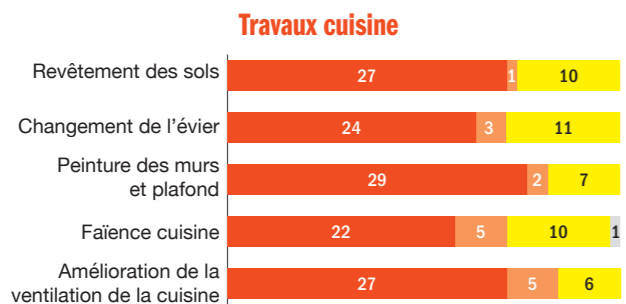
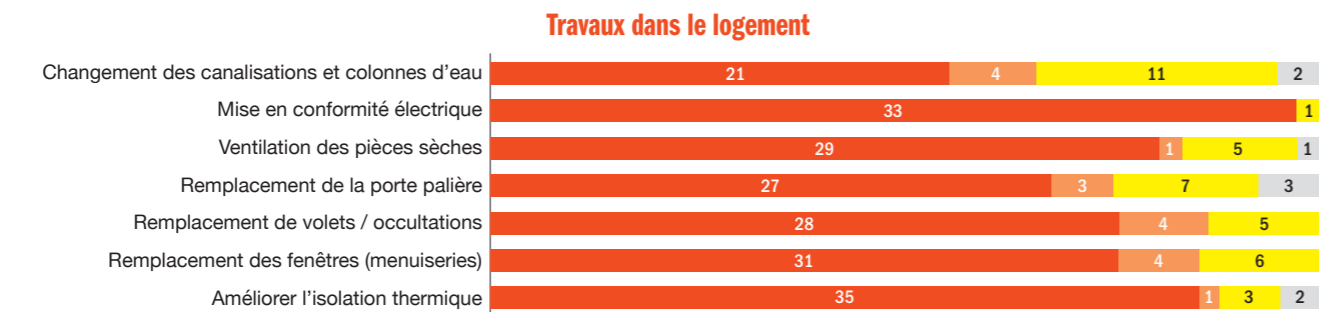
L'enquête sociale permet de connaître précisément l'occupation des logements (composition familiale, ressources des locataires, etc.), ainsi que vos attentes en matière de travaux.

Pour les locataires, les priorités sont :

- L'amélioration de l'isolation thermique dans le logement
- La peinture des murs et plafonds dans la cuisine
- L'amélioration de la ventilation dans la salle de bains

À ce stade, vous êtes 92 % à être favorables au projet et plus de la moitié des locataires favorables souhaitent participer aux ateliers dédiés au projet de réhabilitation.

Vos attentes exprimées au travers de l'enquête sociale :



■ Prioritaires ■ Souhaitées ■ Non nécessaires ■ Sans avis

Phase

2 Élaboration du programme de travaux & ateliers d'échanges avec les locataires



Les premiers éléments de diagnostic technique et de l'enquête sociale permettent dès à présent de définir les objectifs du programme de travaux et le périmètre d'intervention du projet.

Les grandes orientations du programme de travaux portent sur :

A/ La performance énergétique du bâtiment

- Isolation de l'enveloppe des bâtiments (façades – toiture terrasse – rez-de-chaussée)
- Remplacement des fenêtres de tous les logements & des occultations dans les pièces de vie

- Optimisation de la ventilation
- Étude de mise en place de panneaux solaires photovoltaïques pour l'auto-consommation électrique

B/ La sécurité & le confort dans les logements

- Mise aux normes électriques des logements
- Remplacement des portes palières
- Remplacement des équipements sanitaires des pièces humides (cuisine / salle de bains / toilettes)
- Réfection des revêtements des pièces humides

C/ Amélioration technique & de la gestion du site

- Amélioration de la sécurité incendie du bâtiment
- Remplacement des réseaux d'évacuations dans les logements & à rez-de-chaussée
- Optimisation des surfaces non utilisées à rez-de-chaussée

Les ateliers d'échanges et les études complémentaires menées par la maîtrise d'œuvre permettront de préciser le programme de travaux et l'image des façades.

Phase

3 Consultation des locataires & consultation des entreprises



Une fois le programme de travaux arrêté, il sera soumis au **vote des locataires**. Il s'agit de la consultation formelle ; une étape déterminante pour la poursuite du projet. Vous vous **exprimerez individuellement** (en faveur ou contre) sur le programme définitif de travaux de la réhabilitation, les financements et l'évolution des loyers et charges associées.

À cet effet, vous recevrez dans vos boîtes aux lettres un guide de consultation personnalisé avec un

coupon-réponse ; celui-ci sera à utiliser le jour du vote.

Nous vous exposerons les modalités liées au vote au cours d'une réunion publique après les congés d'été 2022.

En parallèle, Plaine Commune Habitat procédera au lancement de la consultation des entreprises pour l'exécution des travaux. Le choix de la future entreprise se fait aussi bien sur le prix, que sur la qualité de son organisation et ses réalisations précédentes.

Phase

4 Exécution des travaux



Les travaux se dérouleront **sur l'année 2023**, pour se finir au 1^{er} trimestre 2024, soit avant le début des Jeux Olympiques et Paralympiques Paris 2024.

NOUS EN SOMMES ICI



Financement

Prix de revient de l'opération : **1 523 000 € TTC**

Soit **38 000 € TTC** par logement

LES TRAVAUX SONT FINANCÉS SELON LA RÉPARTITION SUIVANTE :

FONDS PROPRES DE PLAINE COMMUNE HABITAT
93 %



SUBVENTIONS PLAINE COMMUNE
7 %



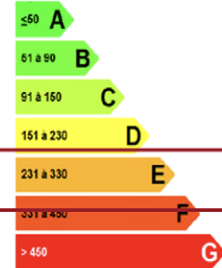
Impact sur le loyer & charges

Les études de conception pour la définition du projet et du programme de travaux en sont à leur début, le plan de financement évoluera donc en fonction des choix retenus permettant aussi la recherche de financements complémentaires pour l'Office.

Les travaux portant sur le volet thermique, ils contribueront à réduire la consommation énergétique des logements, l'étiquette passant de E à B.

Étiquette énergétique existante

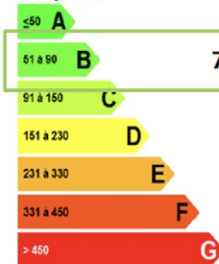
Logement économe
kWhep/m².an



283 kWhep/m²/an

Étiquette énergétique après travaux

Logement économe
kWhep/m².an



75 kWhep/m²/an



VOS CONTACTS

Votre gardienne vous accueille à la loge et est joignable du lundi au vendredi de 8 h à 12 h et 14 h à 17 h 30.

M^{me} LAMBOTIN

Agence Sud – loge au 27 Quai de la Marine

Tél. : 06 60 32 68 78

Loge.Marine@plainecommunehabitat.fr



Merci aux locataires venus échanger avec les équipes de l'Office lors de l'atelier du 25 avril dernier