

info

TRAVAUX

Mars 2023
N°4

**FRANC-MOISIN /
SAINT-DENIS**

www.oph-plainecommunehabitat.fr

[f plainecommune.habitat](https://www.facebook.com/plainecommune.habitat) [@PlaineCoHabitat](https://www.instagram.com/PlaineCoHabitat)

Dernière ligne droite avant le début des travaux !

Le temps de la consultation formelle individuelle se poursuit, elle s'achèvera le 4 avril prochain.

Il ne vous reste donc plus que quelques jours pour vous exprimer sur ce projet de réhabilitation d'envergure d'un coût supérieur à 12,3 millions d'euros, soit plus de 43 000 euros par logement. Il est bon de noter que nous sommes actuellement en phase d'appel d'offres avec une désignation d'entreprise de travaux pour ce mois de mai.

Cette réhabilitation concerne à la fois l'intérieur des logements et l'enveloppe des bâtiments (façades / toiture / sous-sol) et viendra améliorer votre confort et votre cadre de vie. Surtout, elle permettra d'améliorer la performance énergétique des logements pour atteindre une étiquette B, au lieu de l'étiquette énergétique 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.

Vous trouverez dans cette lettre les prochaines étapes de la réhabilitation, et le calendrier prévisionnel. 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

Le programme de travaux



Photo d'illustration

Suite à la réunion publique du mercredi 1^{er} février à laquelle vous avez été nombreux·ses à participer, vous en trouverez ci-après une synthèse des échanges.

Cette réunion avait pour but de vous annoncer le démarrage d'une étape importante du projet : **la consultation formelle individuelle des locataires.**

Cette consultation vous permettra d'exprimer votre avis par l'intermédiaire d'un vote sur le programme de travaux, le financement, ainsi que sur l'évolution de vos loyers et charges.

Les travaux de réhabilitation de votre résidence vont débuter dans quelques mois, pour rappel, le programme de travaux est le suivant :

A/ Enveloppe du bâtiment et amélioration de la performance énergétique

- Isolation des bâtiments : façades et sous-sols
- Remplacements des fenêtres de tous les logements
- Pose de volets roulants métalliques au rez-de-chaussée et 1^{er} étage et des volets roulant en PVC dans les étages

- Amélioration de la ventilation des logements : remplacement des moteurs et des entrées d'air/bouche d'extraction et de réseaux
- Intégration de 1 000 m² de panneaux solaires photovoltaïques

B/ La sécurité et le confort dans les logements

- Remplacement des portes des paliers
- Mise aux normes électriques des logements
- Remplacement des équipements sanitaires et robinetterie des pièces humides : cuisine / salle de bains / toilettes, selon la visite d'état des lieux y compris les branchements pour les machines à laver (linge ou lave-vaisselle)
- Réfection des revêtements des pièces humides : cuisine / salle de bains / toilettes, selon la visite d'état des lieux et cellier y compris

C/ Amélioration technique et de la gestion du site

- Amélioration de l'éclairage des sous-sols
- Remplacement des réseaux d'évacuation dans les sous-sols

Autoconsommation collective d'électricité

Les panneaux solaires photovoltaïques posés en toiture terrasse serviront à produire de l'électricité à partir du rayonnement solaire. L'électricité produite sera ensuite réinjectée dans les services généraux du bâtiment : alimentation électrique pour l'ascenseur, l'éclairage, la ventilation, la sous-station, etc.). Cela a l'avantage de créer une électricité abondante et locale sans être soumis aux fluctuations du coût de l'énergie, tout en offrant aux locataires une baisse des charges d'électricité sur la quittance (pour rappel, objectif 0 € pour le locataire sur les services généraux).



Exprimez-vous sur le programme des travaux

Comment voter ?

Pour voter vous aurez besoin : du « coupon-réponse » en dernière page de ce document et de l'enveloppe « T prépayée » remise dans le courrier.

- Le coupon-réponse est à remplir et à renvoyer par La Poste via l'enveloppe déjà affranchie et adressée au siège de Plaine Commune Habitat



- Vous avez aussi la possibilité de déposer au siège ou à l'Agence Sud votre coupon-réponse sous enveloppe
- 1 vote unique par foyer sera comptabilisé (à noter qu'une réponse sur un bulletin libre sera considérée comme nulle)
- Vous avez 60 jours depuis la remise de ce courrier dans votre boîte aux lettres pour vous exprimer favorablement ou non sur le projet

Le dépouillement des votes se fera en présence d'un huissier de justice et des amicales des locataires ; les résultats seront transmis par voie d'affichage dans les halls.

Pour rappel : les votes non exprimés sont tacitement comptabilisés comme « favorables au projet ».



Les permanences

Pendant les 60 jours de réflexion préalable à l'expression de votre adhésion ou opposition au projet, plusieurs permanences seront assurées au Local Commun Résidentiel au 35 rue de Lorraine – 93200 Saint-Denis, afin de :

- Connaître le montant de l'APL après augmentation de loyer.
- Faire le point sur votre situation individuelle et l'ouverture de vos droits sociaux suite à l'enquête sociale.
- Évoquer votre contexte personnel en lien avec les travaux (personne âgée, absence pour une longue durée, etc.).
- Poser des questions sur le programme de travaux spécifique à votre logement.
- Poser des questions sur le déroulement et le planning du chantier.

Les permanences seront réalisées en présence de l'équipe ayant réalisé l'enquête sociale, ainsi que des équipes de Plaine Commune Habitat.

La première permanence a eu lieu le vendredi 10 février de 9 h 30 à 12 h 30.

Les dates de permanences sont indiquées dans le guide de consultations et vous seront rappelées par voie d'affichage.



Modalités d'exécutions du chantier

Vous avez été nombreux à vous interroger sur le déroulement concret du chantier : planning, gestion des clés, types de travaux, personne à contacter, en cas de mauvaise réalisation, etc.

L'entreprise de travaux vous sera présentée ainsi que toutes les modalités d'exécution concrètes relatives au chantier lors d'une réunion publique d'information avant le démarrage des travaux, soit avant l'été.

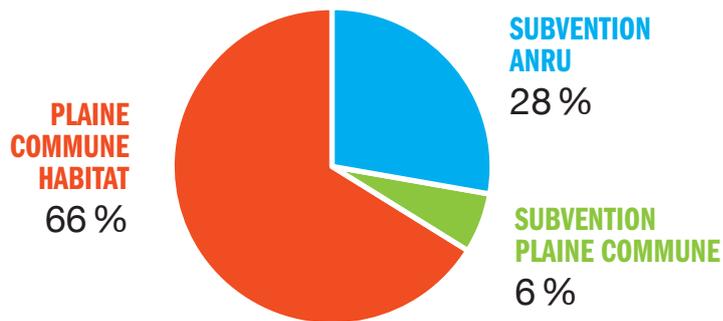


Financement

Prix de revient de l'opération : **12 368 000 €**

Soit 43 000 € par logement

LES TRAVAUX SONT FINANCÉS SELON LA RÉPARTITION SUIVANTE :



L'Office a fait le choix de s'engager dans une démarche de qualité : la certification NF Habitat

Il s'agit à la fois de viser un niveau de performance énergétique des bâtiments en vue d'obtenir le label BBC EFFINERGIE RÉNOVATION, tout en offrant aux habitants des logements de qualité sur l'ensemble des critères essentiels : qualité de vie, respect de l'environnement et performance économique.



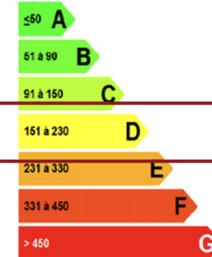
Impact sur le loyer et les charges

Les travaux d'économies d'énergies réalisées vont permettre d'améliorer la performance énergétique des bâtiments après travaux, et de venir maîtriser les consommations de chauffage et par conséquent les charges induites.

À l'issue des travaux de réhabilitation, une augmentation de loyer de 3 % sera appliquée sur deux années consécutives, soit en 2026 et 2027. Cette augmentation sera compensée par une maîtrise des charges relatives aux consommations de chauffage, du coût de l'abonnement au chauffage urbain, et par la production d'électricité des panneaux solaires photovoltaïques intégrées en toitures terrasses des bâtiments.

Étiquette énergétique existante

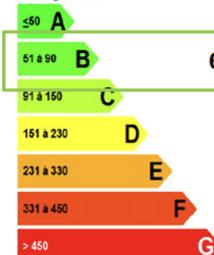
Logement économe
kWhep/m².an



157 kWhep/m²/an

Étiquette énergétique après travaux

Logement économe
kWhep/m².an



69 kWhep/m²/an

Planning

- Désignation de l'entreprise : Avril 2023
- Période de préparation de chantier : Mai / Septembre 2023
- Démarrage des travaux : 4^e trimestre 2023
- Durée prévisionnelle des travaux : 24 mois
- Fin prévisionnelle des travaux : fin d'année 2025

