

infos TRAVAUX

Février 2022
N°3

**FRANC-MOISIN /
SAINT-DENIS**

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

Le projet de réhabilitation démarre

En fin d'année dernière, vous avez été 76 % à avoir accepté de participer à l'enquête sociale qui nous permet de mieux vous connaître et d'identifier vos attentes. La réalisation de cette enquête sociale est l'une de premières étapes de cette opération de réhabilitation d'envergure, qui représente un coût supérieur à 12,3 millions d'euros, soit plus de 43 000 euros par logement. Les résultats vous seront présentés par Plaine Commune Habitat lors d'une réunion publique, le 8 février prochain. La réhabilitation concerne à la fois l'intérieur et l'extérieur des logements, 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.



Adrien Delacroix
Président de Plaine
Commune Habitat

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. Je sais que ces travaux qui s'intègrent dans le projet de rénovation urbaine du quartier porté par la ville de Saint-Denis et Plaine

Commune sont attendus et je me félicite du démarrage prochain de ceux-ci, 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.

Le projet de rénovation

L'office démarre l'opération de réhabilitation sur les 287 logements des bâtiments 9 & 10 de la cité de Franc-Moisin. Un projet de réhabilitation est un processus long, qui, avant d'aboutir aux travaux, est précédé de nombreuses étapes :



NOUS SOMMES ICI



Phase

1 Etudes et Diagnostics

Le bureau d'études VPI & l'agence d'architectes Archetude ont été désignés pour assurer la maîtrise d'œuvre* de l'opération de réhabilitation de vos bâtiments. L'équipe de maîtrise d'œuvre sera présente sur le site sur toute cette période afin de réaliser des relevés et des visites des bâtiments que ce soit sur les équipements techniques ou dans vos logements.

Le bureau d'études Trame Urbaine a été désigné pour réaliser l'enquête sociale préalable à la réhabilitation, celle-ci s'est déroulée sur le mois de décembre 2021. 76% des locataires ont répondu à l'enquête.

Phase

2 Elaboration du programme de travaux & concertation

Les grands principes du programme de travaux vont être arrêtés suite aux études menées par la maîtrise d'œuvre et les ateliers de concertation qui permettront d'en ajuster le contenu ; les objectifs du programme prévisionnel de travaux permettront notamment d'intervenir sur :

A/ la performance énergétique du bâtiment :

- Isolation de l'enveloppe des bâtiments (façades & sous-sols)
- Remplacements des fenêtres de tous les logements & des occultations sur pièces de vie
- Optimisation de la ventilation

- Obtention d'un label de performance énergétique : BBC EFFINERGIE RENOVATION
- Etude pour la mise en place de panneaux solaires photovoltaïques pour l'auto-consommation d'électricité

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 :

- Remplacement des réseaux d'évacuation dans les logements
- Réfection des réseaux en sous-sols

Phase

3 Consultation des locataires & Consultation des entreprises

Il s'agira d'une étape déterminante pour la poursuite du projet : la consultation formelle ; celle-ci vous permettra d'exprimer individuellement votre avis (en faveur ou contre) par un vote sur le programme de travaux de la réhabilitation, les financements et l'évolution des loyers & charges associées.

A 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 en 2 phases, avec une coupure entre le mois de mai et de novembre 2024 afin de laisser la place aux Jeux Olympiques & Paralympiques PARIS 2024, ainsi :

- phase 1 : janvier 2023 / avril 2024 – lots intérieurs et fenêtres
- phase 2 : novembre 2024 / décembre 2025 – traitement des façades

Participez à la réunion publique

Une réunion publique se tiendra le 15 mars à 18h, à l'école Rodin/Renoir (17, rue du Languedoc). Elle portera sur la restitution de l'enquête sociale et du diagnostic de maîtrise d'œuvre suite aux visites effectuées en décembre.

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.

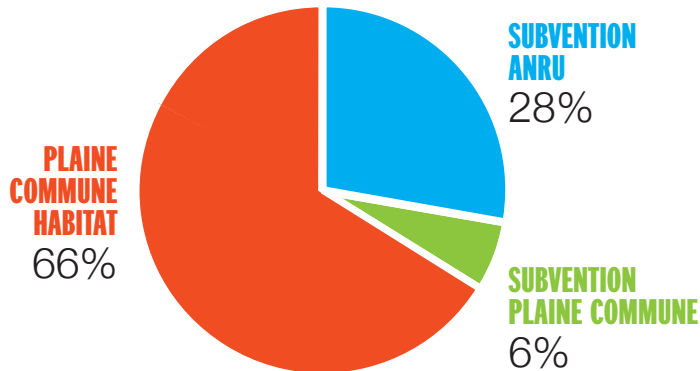


Financement

Prix de revient de l'opération : **12 367 852 € TTC**

Soit 43 094 € TTC par logement

LES TRAVAUX SONT FINANCÉS SELON LA RÉPARTITION SUIVANTE :



VOS CONTACTS

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

■ BÂTIMENT 9, SAUF 33/35, RUE DE LORRAINE :
06 99 60 90 85

■ BÂTIMENT 10 ET 33/35, RUE DE LORRAINE :
06 60 33 33 75



Des gains énergétiques

A travers cette opération de réhabilitation, l'Office vise l'obtention de la **certification NF HABITAT**, qui atteste de :

- l'amélioration de la qualité et du confort intérieur des logements,
- l'amélioration de l'étiquette énergétique des bâtiments avec le label BBC EFFINERGIE RENOVATION.



Impact sur le loyer et les charges

- Une augmentation prévisionnelle de loyer après travaux sera appliquée dans le respect du loyer plafond de la convention APL du site, soit une première augmentation de loyer prévue en janvier 2026 de 6% et une seconde augmentation de loyer de 6% prévue en janvier 2027. Les travaux effectués contribueront à réduire la consommation d'énergie liée au chauffage.

La recherche du **label BBC effinergie rénovation** aura un impact sur vos futures consommations de chauffage et notamment sur vos charges. Une étude thermique des bâtiments, c'est-à-dire l'étude du comportement des bâtiments en termes de consommation d'énergie avant/après travaux, va être réalisée. A la suite de cette étude, nous pourrons vous communiquer la baisse théorique de vos charges de chauffage en lien avec les travaux réalisés dans le cadre de la réhabilitation.

