

[Info concertation]

Réhabilitation et résidentialisation des immeubles Verlaine et Apollinaire à Stains



Adresses concernées : - Bâtiment D1 (du 12 au 16, rue Guillaume Apollinaire)
- Bâtiment D2 (du 2 au 10, rue Guillaume Apollinaire)
- Bâtiment C2 (du 1 au 13, rue Paul Verlaine)

La concertation autour du projet : retour sur notre première rencontre du 27 juin dernier

L'Office public de l'habitat Seine-Saint-Denis accorde une grande importance à la concertation menée auprès des locataires. Le jeudi 27 juin dernier, une première réunion publique autour du projet de réhabilitation et de résidentialisation de vos immeubles s'est déroulée à la Maison du Temps Libre.

L'objectif principal de cette rencontre était de partager avec vous les premiers constats issus du diagnostic réalisé par notre Maîtrise d'œuvre.

Nous vous avons également présenté l'équipe qui travaille sur ce projet, ainsi que les différentes étapes qui jalonnent les études jusqu'au lancement des travaux, prévu mi 2014.

Cet Info Concertation vous présente les principaux sujets qui ont été abordés durant cette réunion, ainsi que les prochaines étapes.



Notre première réunion publique : réaliser un diagnostic partagé des travaux nécessaires

- L'objectif du diagnostic est d'identifier les principaux besoins en termes de travaux, en étudiant l'état de conservation et les éventuels dysfonctionnements des bâtiments et des logements.
- Durant la réunion publique du 27 juin 2013, nous vous avons présenté les principaux constats issus du diagnostic réalisé par notre Maîtrise d'œuvre. Cette présentation a donné lieu à des échanges riches et constructifs avec les locataires présents. Notre objectif est d'intégrer au mieux les attentes qui sont formulées pour l'établissement du programme de travaux. Le détail des points qui ont été abordés est proposé en page suivante.

La constitution du groupe de Travail des locataires

- Au fil de la concertation, le projet s'enrichit de vos remarques, de vos avis et de vos questionnements.
- Dans cette démarche, l'Office invite les locataires qui le souhaitent à constituer **un groupe de locataires référents**, avec lequel des réunions régulières seront organisées pour échanger autour du projet.
- Plusieurs locataires se sont déjà inscrits durant la réunion publique du 27 juin. Nous vous invitons à compléter ce groupe de travail si vous le souhaitez, en nous retournant le bulletin d'inscription ci-joint.



Les principaux constats du diagnostic partagé sur les travaux nécessaires



Les façades

- Grande diversité de matériaux, de formes et de coloris.
- Des auvents en béton imposants.
- Des matériaux souvent dégradés.



Les terrasses

- Des terrasses plus ou moins anciennes : C2 (1 au 13, rue Paul Verlaine) : une étanchéité récente sur Verlaine, mais plusieurs fuites signalées sur Apollinaire.
- Absence de garde-corps de sécurité pour l'entretien des terrasses.



Les espaces extérieurs

- Des accès aux halls complexes : adressage peu visible, emmarchements vétustes, stationnement de véhicules.
- Des zones à dominante minérale, peu d'espaces laissés aux piétons.
- Des espaces verts et voiries en mauvais état (affaissements, stagnation d'eau...).
- Présence d'arcades sur la façade arrière du D2 (2 au 10, rue Guillaume Apollinaire) : espace délaissé et dégradé.
- Présence d'anciens halls traversants condamnés sur le bâtiment C2 (1 au 13, rue Paul Verlaine).



44 teintes et matériaux, uniquement du 1 au 13, rue Paul Verlaine !



Les parties communes

- Des revêtements (sols, carrelages, peintures) et équipements intérieurs (corbeilles, boîtes aux lettres) en bon état général.
- Aspect général défraîchi.
- Absence de contrôle d'accès (excepté au 12, rue Guillaume Apollinaire).
- Portes de halls vétustes.
- Un éclairage faible en circulation.

Les logements

- Menuiseries extérieures en PVC : bon état général.
- Équipements disparates suivant les logements : portes palières, appareils sanitaires, peintures et sols...
- Colonnes d'évacuation vieillissantes.
- Chauffage collectif au sol.
- Réseau gaz vieillissant.
- Installation électrique ancienne (nombre de prises insuffisant...).
- Ventilation naturelle.



Au cours de notre rencontre, vous nous avez alertés sur un certain nombre de difficultés que vous rencontrez au quotidien :

- Prolifération de rats, jets de déchets et manque de nettoyage sur les terrasses au-dessus des arcades ;
- Problèmes de sécurité : voitures épaves sur les aires de stationnement, absence de contrôle d'accès, squat des halls...
- Des attentes concernant l'accessibilité pour les personnes âgées ou à mobilité réduite.



Les difficultés dont vous nous avez fait part



Le lancement prochain des diagnostics amiante et plomb

- Préalablement au lancement des travaux, un certain nombre de diagnostics techniques doivent impérativement être réalisés dans les parties communes et les logements.
- Ces diagnostics sont lancés **depuis début octobre 2013**.

■ DIAGNOSTICS AMIANTE

Des diagnostics amiante avant travaux doivent être menés dans tous les logements, les parties communes et les façades de vos immeubles.

L'entreprise **GEODEM**, agréée pour ce type d'intervention, sera missionnée par l'Office pour réaliser ces diagnostics.

L'intervention durera une vingtaine de minutes par logement et consistera en des prélèvements au niveau des revêtements de sols et murs, joints de fenêtres et portes palières...

Des courriers vous seront préalablement adressés afin de vous informer de la date de passage du technicien.

■ DIAGNOSTICS PLOMB

Le plomb a été fréquemment utilisé dans les peintures avant 1948.

Vos bâtiments ayant été construits après cette date, l'Office procédera uniquement à des diagnostics plomb dans un échantillon de 10 % des logements, parties communes et locaux techniques.

Les locataires concernés recevront un courrier les informant du nom de l'entreprise désignée et de la date d'intervention.

BON À SAVOIR

■ Il est indispensable que l'Office connaisse toutes les contraintes liées à la présence de plomb et d'amiante pour ne pas gêner le bon déroulement des travaux.

Suite à ces diagnostics, des courriers vous seront adressés afin de vous informer sur les résultats des analyses réalisées.

■ L'amiante est située à l'intérieur de matériaux non friables.

La présence d'amiante n'occasionne pas de danger en soi.

Seule l'inhalation de fibres d'amiante est dangereuse.

