



Prochainement : la consultation des locataires

Suite aux différentes actions de concertation menées avec vous, l'Office vous invitera prochainement à donner votre avis individuellement sur le projet.

Pour cela, les locataires recevront une plaquette de vote ainsi qu'un coupon réponse à nous retourner dans un délai d'un mois.

Durant cette période, une **permanence sociale sera organisée afin d'étudier avec vous, lors d'entretiens individualisés, votre évolution de quittance après travaux.**



Sur la base de ces informations, chaque locataire pourra se prononcer sur la réalisation du projet de réhabilitation et de résidentialisation.



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)

Les études se poursuivent : présentation du programme prévisionnel des travaux



Échanges avec les locataires : les principaux sujets abordés lors de la réunion publique du 16 octobre 2013

Des échanges constructifs ont eu lieu avec les locataires présents durant cette réunion, notamment sur :

- La nécessité de bien délimiter spatialement les 3 îlots par la pose de clôtures ;
- Le souhait de faciliter au maximum l'accès aux aires de jeux si elles sont aménagées sur les espaces extérieurs du C2 et de faciliter la surveillance depuis les fenêtres des logements ;
- L'importance d'une mise à distance des circulations piétonnes avec la circulation automobile ;
- Le maintien de la fermeture des anciens halls traversants du C2 ;
- Le besoin d'une démolition des Arcades à l'arrière du D2.

Le 16 octobre dernier, une deuxième réunion publique a été organisée à la Maison du Temps Libre afin de vous présenter le programme prévisionnel de travaux pour la réhabilitation et la résidentialisation de vos bâtiments.

A cette occasion, nous vous avons présenté les interventions à l'étude sur les espaces extérieurs, les façades, les parties communes et les logements.

Plusieurs échanges avec les locataires présents nous ont permis de conforter certaines propositions et de préciser vos attentes sur des sujets spécifiques comme la pose de clôtures, le stationnement ou l'aménagement d'aires de jeux.

Le diagnostic en marchant avec le groupe de travail des locataires

Le 2 octobre dernier, un diagnostic en marchant a été organisé avec les locataires du groupe de travail. Durant cette visite commune des espaces extérieurs, les principaux points abordés concernaient :



- Les zones de stationnement : nécessité d'organiser et de privatiser ces espaces ;
- La propreté : éviter les dépôts sauvages ;
- La sécurité : veiller à l'éclairage des espaces extérieurs, limiter l'accès aux bâtiments.

Les évolutions prévisionnelles des quittances

→ Aujourd'hui : 4 niveaux de loyers

- 4 taux de loyer différents, appliqués aux logements en fonction des dates d'emménagement des locataires
- 55% des locataires bénéficient de l'APL

→ Après travaux : des niveaux de loyers et de charges relativement constants

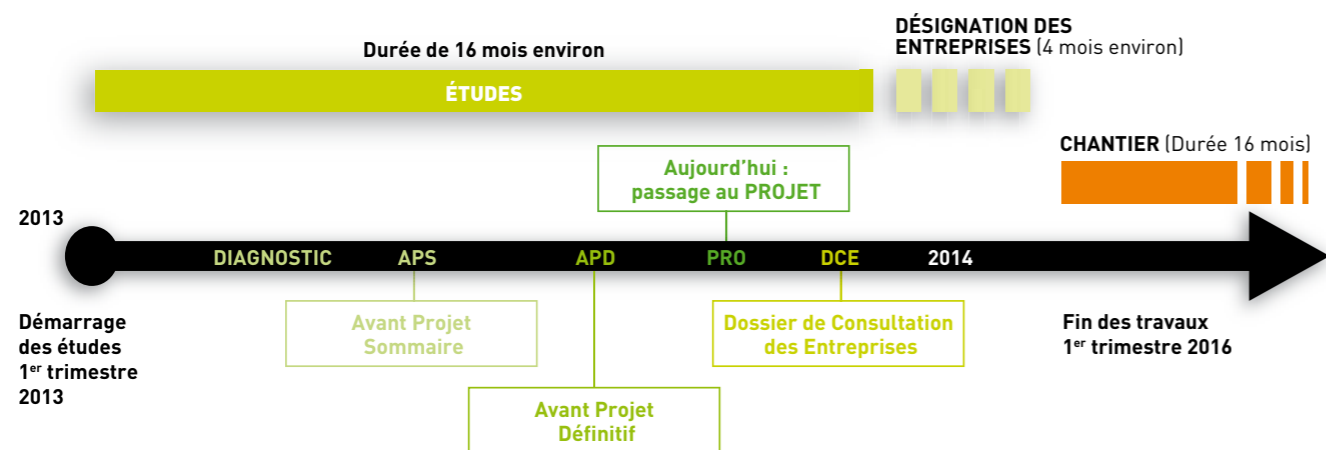
- Le taux de loyer plafond sera appliqué à l'ensemble des logements
- Les surfaces corrigées seront actualisées suite à la suppression des vide-ordures (équivalence superficielle de 4m²)

→ Une évolution de la quittance du logement (charges + loyers) comprise entre - 15 € et + 15 €

→ Après travaux : des places de stationnement extérieures payantes, les coûts mensuels actuels sont les suivants :

- Une place aérienne : 13 €
- Un box : 45 €

Le planning prévisionnel





Le programme prévisionnel des travaux

Les grands principes de la résidentialisation :

- Délimiter l'espace autour de chacun des trois bâtiments par la pose de clôtures ;
- Réorganiser et privatiser les zones de stationnement ;
- Améliorer les cheminements piétons et favoriser l'accessibilité avec l'aménagement de rampes, de mains courantes...
- Aménager les espaces extérieurs avec de nouvelles plantations et un renforcement de l'éclairage ;
- Faciliter la collecte des ordures ménagères en supprimant les vide-ordures et en installant des bornes enterrées.



Les façades et les parties communes :

- Ravalement des façades :
 - Reprise de l'enduit et mise en peinture ;
 - Déposes ou réparations des parements existants ;
 - Suppression des auvents béton et des ornements dépassant des toitures.
- Création de perchoirs à paraboles en terrasse.
- Reprise des halls d'entrées :
 - Remplacement des portes de halls ;
 - Mise en place d'un contrôle d'accès avec interphonie ;
 - Reprise des emmarchements extérieurs.
- **En option** : embellissement des halls d'entrée et des cages d'escaliers (peinture, carrelage, faïence, boîtes aux lettres, éclairage).



Les nouveaux accès aux halls des immeubles Villon Verlaine.



Les logements :

- Révision des menuiseries extérieures (mise en jeu, remplacement des béquilles et des entrées d'air) ;
- Remplacement des anciennes portes palières ;
- Condamnation des vide-ordures ;
- Remplacement de 50% des appareils sanitaires, suivant la date d'entrée dans les lieux et l'état des équipements ;
- Mise en sécurité électrique, remplacement des tableaux électriques et pose de détecteurs de fumées ;
- Mise en place d'une ventilation naturelle assistée.



→ En option :

- Mise en peinture et remplacement des sols des pièces humides et / ou des entrées.
- Mise en conformité complète de l'électricité.
- Remplacement des colonnes d'évacuation.

Quelques points particuliers :

- Un nouveau Point d'accueil sera aménagé au rez-de-chaussée des futures constructions (voir encadré ci-contre). Durant la réhabilitation, votre actuel Point d'accueil sera provisoirement déplacé, et l'emplacement actuel sera réaménagé en logement ;
- Des aires de jeux pour enfants de 3-6 ans seront aménagées sur les espaces verts environnants le bâtiment C2 ;
- Les Arcades à l'arrière du bâtiment D2 seront démolies, ainsi que les édicules d'accès aux sous-sols ;
- Un local encombrant sera aménagé sur l'emprise de la démolition du pignon du bâtiment D1. Les bâtiments D2 et C2 auront accès aux locaux encombrants aménagés dans les nouvelles constructions.

BON À SAVOIR

Les sujets spécifiques et interfaces à l'étude

→ Le projet de constructions neuves sur l'avenue Nelson Mandela (40 logements)

En parallèle des études sur la réhabilitation de vos bâtiments, l'Oph 93 mène un projet de construction neuve sur l'avenue Nelson Mandela.



Deux bâtiments neufs seront construits sur les pignons Sud des immeubles C2 et D2.

Les futurs halls seront adressés sur l'avenue Nelson Mandela.

Le démarrage des travaux est prévu au 2^{ème} semestre 2015.

L'accès aux parcs de stationnement sera mutualisé avec les bâtiments existants.



→ La fermeture du C2 sur la rue Paul Verlaine et les interfaces avec GRDF

Des attentes fortes ont été formulées par les habitants pour la pose d'une clôture sur la rue Paul Verlaine. Cette fermeture doit être étudiée avec GRDF afin de ne pas compromettre la sécurité gaz du site, et nécessite des arbitrages techniques et financiers importants qui sont actuellement en cours.



→ L'Aménagement de la future Allée des Ecoles

Suite à la démolition des Arcades située à l'arrière du D2, la Communauté d'Agglomération Plaine Commune aménagera une nouvelle voie piétonne.

→ L'organisation de la phase chantier

Afin d'assurer un bon déroulement du chantier, notre équipe de Maîtrise d'oeuvre réfléchit à la dissociation des différents accès piétons et véhicules, aux emplacements des zones de stockage et cantonnements, au stationnement provisoire et à la gestion des interfaces avec le projet de construction neuve.