

INFORMATIONS PRATIQUES

Réhabilitation de la Cité-Jardin à Stains



Place Marcel Pointet



Place Marcel Pointet

Madame, Monsieur,

Le lancement de la quatrième tranche de la réhabilitation des immeubles collectifs s'inscrit dans la continuité du vaste programme d'amélioration de l'ensemble immobilier exceptionnel que constitue la cité-jardin de Stains. Préserver et valoriser un patrimoine d'exception, optimiser le service rendu, rénover votre cadre de vie, accroître votre confort et aboutir au respect des normes actuelles à l'intérieur de vos logements, sont les objectifs prioritaires visés par ce projet.

Un long processus de concertation entre l'Office public de l'habitat Seine-Saint-Denis, l'Amicale des locataires et les locataires a déjà été mené.

Une mobilisation importante des services de l'Office et d'un prestataire a permis de vous associer à cette réhabilitation d'envergure et de vous informer le plus largement possible.

Ce projet bénéficie du soutien conséquent de nos partenaires financiers : l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), le Conseil Général de la Seine-Saint-Denis, le Conseil Régional d'Ile-de-France. Mais il ne serait pas non plus possible sans son acceptation par les locataires.

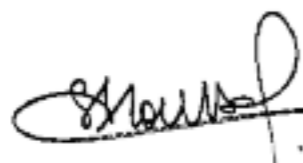
Aussi, une nouvelle étape débute aujourd'hui avec le lancement de la consultation individuelle qui permettra à chacun d'entre vous de s'exprimer par un vote sur les éléments contenus dans le présent document (programme des travaux, financements prévisionnels nécessaires à la réalisation du projet, modification des loyers).

A l'issue d'une période de 19 jours, vos bulletins de vote ci-joints seront comptabilisés afin de nous assurer de votre adhésion au projet.

Je vous invite donc à participer le plus largement possible à cette consultation et contribuer à la réussite de ce projet partagé.

Je vous prie Madame, Monsieur, d'agréer mes salutations distinguées.

Le président,
Stéphane TROUSSEL



Pendant les 19 jours de réflexion préalable à l'expression de votre adhésion ou opposition au projet, le service maîtrise d'oeuvre sociale assurera une permanence pour répondre à vos questions. Mme Christine Lallemand (01 48 96 98 93 ou 06 60 87 22 10) se tiendra à votre disposition pour étudier, avec vous, l'évolution de vos droits à l'APL en fonction de l'évolution des loyers qui seront appliqués à l'issue de la réhabilitation.

Cette permanence sera assurée dans le **logement n° 706**
3^{ème} étage - 73 Avenue de Stalingrad à Stains,

- les lundis de 13h30 à 17h00
- les mercredis de 13h30 à 17h00
- les jeudis de 9h00 à 12h30 pendant toute la durée du vote.

De plus, un soutien technique sera apporté par Mme Laurence Abena tous les mercredis de 13h30 à 17h00 dans le logement 706.

Comment voter

- Glisser le bulletin de vote dans l'enveloppe T et l'envoyer par la poste sans l'affranchir.
- Ou déposer le bulletin de vote dans l'urne mise à votre disposition au point accueil, 32 Avenue Paul Vaillant Couturier à Stains.
- **Dates de vote** : du 21 juin au 9 juillet 2010.

La réhabilitation de la cité-jardin est une opération de grande envergure dont la quatrième tranche concerne vos immeubles situés au :

- 1 au 6 bis Rue Albert Moreau
- 4 et 7 Place Marcel Pointet
- 13 au 22 Avenue de la Division Leclerc
- 73 au 79 Avenue de Stalingrad

Les travaux qui seront réalisés s'articulent autour de plusieurs objectifs :

La préservation et la valorisation d'un patrimoine d'exception

- restauration des façades
- réfection des halls d'entrée des immeubles
- remise en état des resserres

L'amélioration du confort des logements

- réfection des logements
- mise en sécurité des installations électriques
- réfection des réseaux d'évacuation

L'amélioration du service rendu aux locataires et de leur cadre de vie

- installation d'un système de chauffage collectif
- création d'un dispositif de tri sélectif
- installation de systèmes d'économies d'eau
- requalification des espaces extérieurs
- résidentialisation des bâtiments et privatisation des cours arrières

La préservation et la valorisation d'un patrimoine d'exception

- Nettoyage des façades.
- Remplacement des fenêtres des bâtiments par des ensembles PVC sauf pour les bâtiments du 4 et 7 Place Marcel Pointet qui seront remplacées à l'identique (bois).
- Révision et mise en peinture des persiennes métalliques existantes en rez-de-chaussée et étages.
- Remplacement des ensembles d'entrée d'immeubles, équipés de système de fermeture et d'installation d'interphonie.
- Remise en état des halls et des cages d'escaliers (peinture, électricité...).
- Création et réorganisation des réseaux regroupés dans des gaines techniques.
- Création de systèmes de désenfumage dans chaque cage d'escalier.
- Remise en état des resserres.

L'amélioration du confort des logements

- Regroupement de 38 logements de petite taille en logements plus grands.
- Déclassement de 53 logements avec création de cuisines séparées, de salles d'eau ou de bains équipées d'appareils sanitaires de premier choix.
- Mise en sécurité des installations électriques.
- Installation d'un détecteur de fumée dans tous les logements.
- Création de la ventilation mécanique contrôlée (VMC).
- Réfection totale de la distribution gaz avec robinet gaz et flexible.
- Réfection totale des réseaux d'alimentation Eau Froide et Eau chaude.
- Mise en place d'un kit « économie d'eau » sur appareils sanitaires.
- Réfection des réseaux d'évacuation (remplacement en totalité des toilettes, les 3/4 des baignoires et douches et les 3/4 des meubles éviers).
- Réfection de travaux d'embellissement (murs et plafonds) pour les pièces humides et l'entrée.
- Remise en état des caves par la réfection du cloisonnement, d'un dallage ciment dans les circulations et de l'installation des portes métalliques de caves munies de serrures de sécurité.

L'amélioration du service rendu aux locataires et de leur cadre de vie

- Amélioration de la qualité du service rendu aux locataires en matière de chauffage et d'eau chaude sanitaire en installant un système central collectif.
- Gestion des ordures ménagères avec création de locaux de tri sélectif.
- Création de deux logements pour personnes à mobilité réduite.
- Création de perchoirs à paraboles en terrasses des immeubles et création d'un nouveau réseau de TV hertzien.
- Réfection de l'étanchéité, terrasse des bâtiments 73 - 75 - 77 - 79 Avenue de Stalingrad.
- Requalification des espaces extérieurs comprenant :
 - Réfection des circulations piétonnes et de l'éclairage extérieur des cours d'immeubles.
 - Réfection des revêtements, des bordures, des caniveaux et du réseau d'assainissement.
 - Végétalisation de ces espaces.
 - Remise en état des clôtures (murs et serrurerie) des jardins privatifs en rez-de-chaussée.
- Résidentialisation des bâtiments avec la privatisation des cours arrières.

Le planning des travaux

- Consultation des entreprises : 2^{ème} trimestre 2010
- Désignation de l'entreprise : 3^{ème} trimestre 2010 - suivant les résultats de l'Appel d'Offres
- Durée prévisionnelle des travaux : 26 mois dont 4 mois de préparation

Le plan de financement prévisionnel

Les conditions dans lesquelles doit être réalisée la réhabilitation conduisent l'OPH 93 à mobiliser fortement ses fonds propres, à solliciter un engagement financier important de la part de ses partenaires et à rechercher des financements complémentaires nécessaires à l'équilibre de l'opération.

DEPENSES	RECETTES	%
	ANRU	3 537 500 € 23
	Subventions Région IdF	564 000 € 4
	Subventions Département	4 147 616 € 28
	Fonds Propres	5 134 582 € 34
	Prêts 1%	1 446 802 € 10
	CAF	200 000 € 1
Total	15 030 500 €	100

Le financement de l'opération de réhabilitation provient de trois types de fonds distincts :

- les subventions apportées par l'Agence Nationale de Renouveau Urbain (ANRU), le Conseil Régional d'Ile-de-France, le Conseil Général de la Seine-Saint-Denis dans le cadre de leur politique d'amélioration de l'habitat,
- les emprunts contractés auprès d'un collecteur de 1% et de la CAF,
- les fonds propres de l'OPH 93.

Des exemples de quittance avant et après la réhabilitation

TYPE F2 LOGEMENT REHABILITÉ EN DIFFUS

Libellé rubrique	Nombre	Surface corrigée	Montant	Surface après travaux	Loyer maximum de la convention	Montant après travaux
Loyer conventionné	38,100		238,13			242,19
Charges communes	0,080	75	6,00	75		6,00
Chauffage	1,070		-			39,59
TOM	0,109		8,18		38,75	8,18
Location compteur d'eau chaude	1,448		0			1,45
Location compteur d'eau froide	1,448	Forfait	1,45	Forfait		1,45
Entretien chaudière	5,397		5,40			-
Quittance actuelle hors consommation d'eau			259,16	Quittance future hors consommation d'eau		298,86
VARIATION 15,32 %						

TYPE F3 LOGEMENT REHABILITÉ EN DIFFUS

Libellé rubrique	Nombre	Surface corrigée	Montant	Surface après travaux	Loyer maximum de la convention	Montant après travaux
Loyer conventionné	38,100		254,00			258,33
Charges communes	0,080	80	6,40	80		6,40
Chauffage	1,070		-			47,80
TOM	0,109		8,72		38,75	8,72
Location compteur d'eau chaude	1,448		0			1,45
Location compteur d'eau froide	1,448	Forfait	1,45	Forfait		1,45
Entretien chaudière	5,397		5,40			-
Quittance actuelle hors consommation d'eau			275,97	Quittance future hors consommation d'eau		324,15
VARIATION 17,20 %						

TYPE F4 LOGEMENT REHABILITÉ EN DIFFUS

Libellé rubrique	Nombre	Surface corrigée	Montant	Surface après travaux	Loyer maximum de la convention	Montant après travaux
Loyer conventionné	38,100		301,63			310,00
Charges communes	0,080	96	7,60	96		7,68
Chauffage	1,070		-			62,06
TOM	0,109		10,36		38,75	10,46
Location compteur d'eau chaude	1,448		0			1,45
Location compteur d'eau froide	1,448	Forfait	1,45	Forfait		1,45
Entretien chaudière	5,397		5,40			-
Quittance actuelle hors consommation d'eau			326,43	Quittance future hors consommation d'eau		393,10
VARIATION 20,43 %						

Ces exemples de quittance ne prennent pas en compte les provisions pour consommation d'eau. Chaque acompte est individuel et est calculé en fonction de votre consommation réelle.

L'installation du chauffage collectif a pour conséquence d'augmenter sensiblement vos charges quittancées. Votre dépense de chauffage sera dès lors intégrée à votre quittance sur la base d'un acompte. Dans le même temps, votre facturation de gaz baissera. Grâce à ce nouveau système, la somme de vos charges réelles (quittances + facture de gaz) devraient baisser grâce aux économies d'énergie.