

Le démarrage des études pour la réhabilitation de vos immeubles

Nous avons le plaisir de vous annoncer le démarrage des études pour la prochaine réhabilitation des immeubles du 44 rue Louis Blanc et du 47bis rue Danton.

Dans une volonté de réaliser un projet partagé avec les locataires, plusieurs réunions de concertation ont été organisées depuis le mois d'octobre.

Ces rencontres nous ont permis de réaliser ensemble un diagnostic des besoins en travaux, mais aussi de vous présenter le planning de l'opération et l'équipe de Maîtrise d'œuvre qui travaille sur ce projet.

Cette Info Concertation vous informe des sujets discutés lors de ces réunions et de l'état d'avancement du projet de réhabilitation.



L'équipe de Maîtrise d'Œuvre.

De gauche à droite : Boris LEROUX (A&B), Marc AVIGNON (A&B), Jean BOIDOT (A&B) et Carlo PACITTO (BERIM).

L'équipe de Maîtrise d'œuvre chargée du projet de réhabilitation a été désignée

- Nous vous présentons ici l'équipe de Maîtrise d'œuvre qui nous accompagne dans le projet de réhabilitation de vos immeubles.
- Cette équipe se compose du cabinet d'architectes A&B représenté par Mr Marc AVIGNON, et du bureau d'études techniques BERIM représenté par Mr Carlo PACITTO.
- En partenariat avec l'équipe de l'Office public de l'habitat Seine-Saint-Denis et les habitants, cette équipe travaille à la définition d'un programme de travaux qui répond aux attentes des locataires dans le respect du budget de l'opération.



**VOTRE « MAISON DU PROJET »
EST OUVERTE TOUS LES
MERCREDIS APRES-MIDI**

Venez poser vos questions sur la réhabilitation tous les mercredis de 15h à 18h30 à la Maison du Projet, au 12 Place Séverine



L'Office a engagé une démarche active de concertation avec les locataires.

→ Celle-ci a été engagée afin d'informer et d'associer les habitants tout au long des études.

→ Au fil de la concertation, le projet s'enrichit de vos remarques, de vos avis et de vos questionnements. Certains sujets, comme l'isolation des façades et le remplacement des fenêtres, ont été plusieurs fois abordés et feront l'objet de toute notre attention.

→ Les réunions régulières organisées avec les locataires s'inscrivent pleinement dans cette démarche.

→ A chaque étape clé du projet, une réunion publique sera organisée pour présenter à l'ensemble des locataires l'état d'avancement du projet.

→ A l'issue de ce processus de concertation, un vote des locataires déterminera votre adhésion ou non au projet.

Les réunions du 7 octobre et du 11 novembre derniers...

- Le jeudi 7 octobre et le jeudi 11 novembre derniers ont eu lieu les deux premières réunions publiques autour du projet de réhabilitation de vos immeubles. Ces rencontres ont réuni les locataires et les représentants de l'OPH93 et de la Maîtrise d'œuvre, dans la salle municipale située au 9 rue Danton.
- Les échanges avec les locataires nous ont permis d'affiner le programme des travaux pour atteindre les grands objectifs suivants :
 - Amélioration du confort des logements
 - Augmentation des performances énergétiques des bâtiments

Les pistes de travaux sur lesquelles travaille notre Maîtrise d'œuvre sont décrites dans cette double page.

Le traitement de l'enveloppe des bâtiments

→ L'isolation de votre immeuble sera renforcée afin de limiter les déperditions énergétiques :



Isolation des façades par l'extérieur



Isolation des combles et reprise des tuiles en toiture



Remplacement des fenêtres par des menuiseries PVC à double vitrage et pose d'occultations



Ravalement des façades et remplacement des éléments de zinguerie

→ Les façades de vos bâtiments sont défraîchies, c'est pourquoi le projet prévoit également les prestations suivantes :

Les travaux dans les parties communes

→ La peinture et l'éclairage des halls et des cages d'escalier sont récents.

Les interventions dans les parties communes viseront donc principalement à la mise en conformité de ces espaces, notamment en termes de sécurité incendie :



Création d'un système de désenfumage au dernier étage :

Une trappe s'ouvrira automatiquement pour permettre l'évacuation des fumées en cas d'incendie



Remplacement des portes d'accès aux caves par des portes coupe-feu

Remplacement des boîtes aux lettres

Les travaux à l'intérieur des logements

→ Les travaux auront pour objectif d'améliorer le confort et la qualité sanitaire des logements :

Révision ou remplacement des appareils sanitaires

Création d'une Ventilation Mécanique Contrôlée

Remplacement du système de production de chauffage et d'eau chaude



Remplacement des colonnes montantes et des chutes d'évacuation

Remplacement des portes palières non coupe feu

Reprise de l'électricité



Les diagnostics amiante et plomb : premier bilan

En août 2010, des premiers passages de repérage de plomb et d'amiante ont été réalisés dans vos logements.

Le Diagnostic Amiante

L'amiante est principalement présente dans les conduits de ventilation qui traversent les cuisines et les salles de bain des logements.

Des courriers nominatifs vous ont été adressés avec les résultats du rapport de votre logement et une plaquette d'information vous expliquant ce qu'il faut faire et ne pas faire.

Dans tous les cas, la présence d'amiante n'est pas dangereuse en soi, car elle est contenue à l'intérieur de matériaux non friables.

Le Diagnostic Plomb

Les diagnostics plomb ont permis d'identifier la présence de plomb dans certaines peintures de fenêtres et bâtis de portes.

Le technicien apprécie l'état de dégradation éventuelle de la peinture. Lorsqu'elle est en bon état ou lorsque d'autres couches de peinture sont passées dessus, elle ne présente pas de risques.



Les relances : pour qui ? Pourquoi ?

- Les logements qui n'ont pas pu être visités lors de ces premières campagnes de diagnostic recevront un courrier de relance pour permettre le passage des techniciens.
- Certains prélèvements complémentaires pourront également être nécessaires dans les logements déjà visités.
- **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.**

Planning prévisionnel de la réhabilitation des immeubles Danton - Louis Blanc au Pré-Saint-Gervais

