

# [Info concertation]

## Réhabilitation de la 3<sup>ème</sup> tranche des pavillons de la Cité-Jardin de Stains



La 3<sup>ème</sup> tranche des pavillonnaires est constituée de 152 logements.

10 au 24, avenue PAUL VAILLANT COUTURIER (coté pair)

2 au 60, rue RAOUL DUCHENE (coté pair)

1 au 30, rue ROLLAND (coté pair et impair)

1 au 54, rue LEON GONOT (coté pair et impair)

25 au 39, rue PIERRE DE GEYTER (coté impair)

1 au 43, rue LEON BROCHET (coté impair)

## Les études pour la réhabilitation de vos pavillons se poursuivent...

**Nous avons le plaisir de vous annoncer la validation du dossier d'Avant Projet Définitif remis par notre équipe de Maîtrise d'œuvre dans le cadre des études pour la réhabilitation de vos pavillons.**

**Cette étape nous a permis d'établir les axes du programme des travaux et de préciser le plan de financement de cette opération.**

**Aujourd'hui les études se poursuivent, avec pour objectif une désignation de l'entreprise, qui réalisera le chantier, au cours du deuxième trimestre 2012.**

**Au mois de mars, l'Office organisera la consultation des locataires, qui vous permettra de vous prononcer individuellement sur ce projet.**

## Retour sur les dernières rencontres avec les locataires

### La réunion publique du 15 décembre 2011

→ Le jeudi 15 décembre 2011 a eu lieu la 1<sup> re</sup> réunion publique autour du projet de réhabilitation de vos pavillons. La Maîtrise d'œuvre vous a présenté le diagnostic. La Maîtrise d'Ouvrage vous a présenté le planning des études et de la concertation avec les locataires. Un groupe de travail a été constitué pour participer activement à la concertation.

### La réunion avec le groupe de travail et l'amicale des locataires du 25 janvier 2012

→ Durant cette 1<sup> re</sup> réunion du groupe de travail, les équipes de la Maîtrise d'Ouvrage et de la Maîtrise d'œuvre ont présenté aux locataires les axes du programme des travaux ainsi que le plan de financement prévisionnel de l'opération.

→ Les personnes présentes ont également été informées des estimations sur l'évolution des loyers, des économies d'énergie et du planning prévisionnel.

→ Des questions et une discussion animée ont permis d'approfondir les sujets traités.

### La réunion publique du 1<sup>er</sup> février 2012

→ Le mercredi 1<sup>er</sup> février 2012 a eu lieu la 2<sup> me</sup> réunion publique. Les axes du programme des travaux présentés ont suscités beaucoup d'intérêt de la part des locataires.

**IMPORTANT**

**Le programme de travaux de la 3<sup>ème</sup> tranche est ajusté en fonction de l'expérience acquise sur les deux tranches précédentes.**



## Les axes du projet

### FAVORISER LES ECONOMIES D'ENERGIE

- Mise en place de menuiseries PVC à double vitrage
- Pose d'une chaudière à condensation
- Mise en place d'une isolation dans les combles et en cave
- Pose de robinets thermostatiques
- Ces travaux ont un impact direct sur la consommation de gaz utilisé pour le chauffage et la production d'eau chaude et les émissions de gaz à effet de serre.

L'économie d'énergie estimée par le bureau d'études, après travaux, est d'environ 24% sur vos consommations de gaz.



### AMELIORER LE CONFORT DE VOS LOGEMENTS

- Installation de la Ventilation Mécanique Contrôlée (VMC).
- Création de salles de bain.
- Remplacement si nécessaire des appareils sanitaires.
- Pose ou remplacement des vérandas. Cette option ne sera exécutée qu'en fonction du budget disponible.

### RENFORCER VOTRE SECURITE

- Mise en sécurité des installations électriques (rénovation complète ou partielle).
- Remplacement de la distribution gaz.
- Mise en place d'un détecteur optique de fumée dans chaque logement.
- Les fenêtres du rez de chaussée seront équipées en double vitrage feuilleté résistant aux chocs.
- Pose de barre anti effraction sur fenêtre de cage d'escalier.
- Pose de portes palières anti effraction avec serrure 3 points A2P.

### AMELIORER VOTRE CADRE DE VIE

- Rénovation des façades des bâtiments.
- Rénovation des toitures de la charpente et de la zinguerie.
- Création d'un éclairage coté rue et coté jardin.

## La validation du dossier d'Avant Projet Définitif

Le dossier d'Avant Projet Définitif remis par la Maîtrise d'œuvre le 16 janvier 2012 présentait un **dépassement du budget prévisionnel des travaux.**

Des arbitrages techniques et financiers ont donc été nécessaires pour permettre la poursuite du projet. Notamment en inscrivant en option les prestations suivantes :

- remplacement des haies en limite de propriété coté rue
- pose de grilles sur clôture en limite de propriété coté rue
- remplacement des clôtures mitoyennes
- remplacement ou mise en place des vérandas

Ces travaux optionnels sont conditionnés par les offres de prix des entreprises à l'appel d'offres.

## Le plan de financement

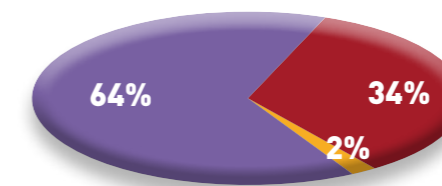
Suite à la validation de l'Avant Projet Définitif, le montant global de l'opération a été fixé à 8 056 000 euros TTC, financés essentiellement par des fonds propres et des subventions.

### Dépense

Travaux :	7 222 441
Frais et honoraires :	833 559 €
<b>Total :</b>	<b>8 056 000 €</b>

### Recette

Conseil Général 93	2 728 033 €
Prêts :	151 890 €
Fonds Propres :	5 176 077 €
<b>Total :</b>	<b>8 056 000 €</b>

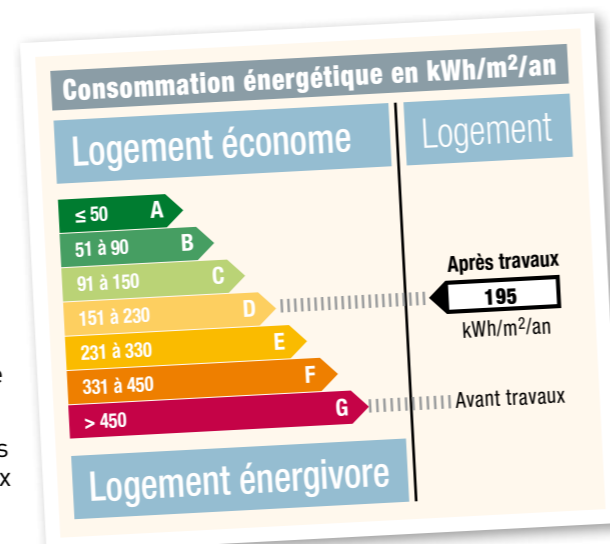


- Subvention Conseil Général
- Prêt
- Fonds propres

## Certification Cerqual

- Le niveau de consommation estimé après les travaux devrait permettre la certification de l'opération et d'obtenir le "LABEL RENOVATION 150" option thermique mise en place par CERQUAL PATRIMOINE
- L'objectif à atteindre est de 195kwh/m<sup>2</sup> SHON. L'estimation réalisée par le bureau d'études est de 179kwh/m<sup>2</sup> SHON après travaux.

Le résultat sera une évolution de l'étiquette **G**, aujourd'hui, pour les logements qui sont énergivores à l'étiquette **D**, demain, après travaux



## Les charges et les loyers

- L'amélioration de la performance énergétique des bâtiments permettra de faire baisser vos charges de chauffage sous réserve d'un usage normal du chauffage, hors augmentation du prix du gaz et à conditions climatiques équivalentes.
- Pourquoi les loyers augmentent ? Compte tenu des prêts contractés par l'Oph 93 pour le projet de réhabilitation les loyers subiront une augmentation après l'achèvement des travaux. Cette augmentation sera calculée et présentée individuellement lors des permanences qui seront organisées dans le cadre de l'enquête sociale.



## Le lancement du **vote des locataires** au mois de **mars 2012**

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

- Pour cela, une réunion publique sera organisée au mois de mars afin de vous présenter le programme définitif des travaux, le plan de financement et des exemples d'évolution de quittances.
- A l'issue de cette réunion, les locataires recevront par courrier une plaquette de vote ainsi qu'un coupon réponse à nous retourner dans un délai d'un mois. Durant cette période, une permanence 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.



## Le **planning** prévisionnel



## Les **prochaines réunions**

- **groupe de travail le 21 mars 2012**
- **réunion publique le 29 mars 2012**

