

Les études pour la réhabilitation de votre résidence se poursuivent...

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

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 prochaine de l'entreprise qui réalisera le chantier à partir du dernier trimestre 2012.

Au mois de juin, 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 novembre 2011

→ Le jeudi 15 novembre 2011 a eu lieu la 1^{ère} réunion publique autour du projet de réhabilitation et de résidentialisation de votre bâtiment. 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.

Trois réunions avec le groupe de travail

→ Trois réunions du groupe de travail ont été organisées au cours du quatrième trimestre 2011 et du premier trimestre 2012. 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 envisagées et du planning prévisionnel.

→ Des questions et discussions animées ont permis d'approfondir les sujets traités.

La réunion publique du 1^{er} février 2012

→ Le mercredi 1^{er} février 2012 a eu lieu la 2^{ème} réunion publique. Les axes du programme des travaux présentés ont suscité beaucoup d'intérêt de la part des locataires.

IMPORTANT

→ Le programme de travaux est ajusté aux évolutions du quartier conformément aux demandes de Plaine Commune et de la ville.



LES AXES DU PROJET

FAVORISER LES ECONOMIES D'ENERGIE

- Mise en place d'une isolation par l'extérieur
- Mise en place de menuiseries PVC à double vitrage
- Pose d'une ventilation Hygroréglable B
- Pose de robinets thermostatiques et de kits économiseurs
- Ces travaux auront un impact direct sur la consommation de chauffage et les émissions de gaz à effet de serre

L'économie d'énergie estimée par le bureau d'études, après travaux, est d'environ 20% sur vos consommations de chauffage

AMELIORER LE CONFORT DE VOS LOGEMENTS

- Remplacement des radiateurs des séjours.
- Mise en place d'évacuation pour le lave-linge ou le lave-vaisselle
- Création de 6 logements pour personnes à mobilité réduite
- Remplacement si nécessaire des équipements sanitaires

RENFORCER VOTRE SECURITE

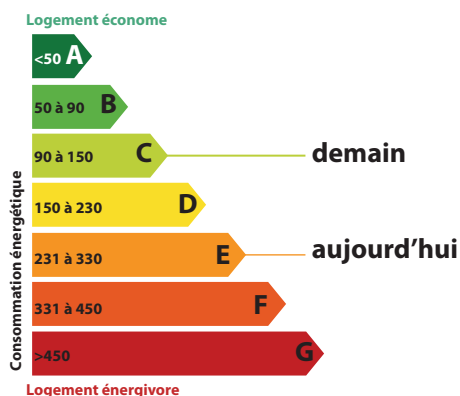
- Mise en sécurité des installations électriques
- Mise en place d'un détecteur optique de fumée dans chaque logement
- Pose d'un contrôle d'accès au bâtiment
- Pose de portes palières anti effraction avec serrure 3 points A2P

AMELIORER VOTRE CADRE DE VIE

- Résidentialisation des espaces extérieurs : jeux d'enfants, cheminement spécifique, pose de clôture autour de la parcelle, contrôle d'accès...
- Rénovation du hall : encastrement des boîtes aux lettres, amélioration de l'éclairage du hall et des couloirs...
- Modification de l'entrée du bâtiment en option. Cette option ne sera exécutée qu'en fonction du budget disponible

CERTIFICATION CERQUAL PATRIMOINE

- Le niveau de consommation estimé après les travaux permettra la certification de l'opération "LABEL HPE RENOVATION" mise en place par CERQUAL PATRIMOINE, et d'obtenir l'obtention de la note C sur l'étiquette d'énergie.
- L'objectif à atteindre est d'être inférieur à 150 kwh/m² SHON. Le résultat sera une évolution de l'étiquette E, aujourd'hui, à l'étiquette C, demain, après travaux.





Le plan de financement

→ A l'Avant Projet Définitif, le montant global de l'opération a été fixé à 4 860 000 euros TTC soit 45 000 euros au logement, financé essentiellement par des fonds propres et des subventions.

dépenses (€TTC)	Recettes (€TTC)		%
4 860 000 € Coût prévisionnel de l'opération	Etat	1 787 400 €	37%
	Région	216 000 €	4%
	Conseil Général 93	221 940 €	5%
	Prêts	1 000 000 €	20%
	Fonds propres	1 634 660 €	34%
Total 4 860 000€	Total 4 860 000€		100%

Quittance

Évolution moyenne des quittances par typologie

- L'amélioration de la performance énergétique des bâtiments permettra de faire baisser vos charges de chauffage, hors augmentation du prix de l'électricité et à conditions climatiques équivalentes.
- La baisse des charges permettra de maintenir le niveau des quittances mensuelles actuel. Par conséquent, dans la majorité des cas, le projet améliorera vos conditions de vie.

Type	Nombre logements	Situation actuelle			Situation future			Evolution
		Loyer avant travaux (€)	Charges avant travaux (€)	Quittance moyenne mensuelle (€)	Loyer après travaux (€)	Charges après travaux (€)	Quittance moyenne mensuelle (€)	€
F1	1	209	101	310	218	95	313	3€
F2	15	279	153	432	290	144	434	2€
	11	290		443				9€
F3	37	368	212	580	383	198	581	1€
	12	383		595				14€
F4	20	413	240	653	429	224	653	0€
	4	429		669				16€
F5	7	457	265	722	476	246	722	0€
	1	476		741				19€



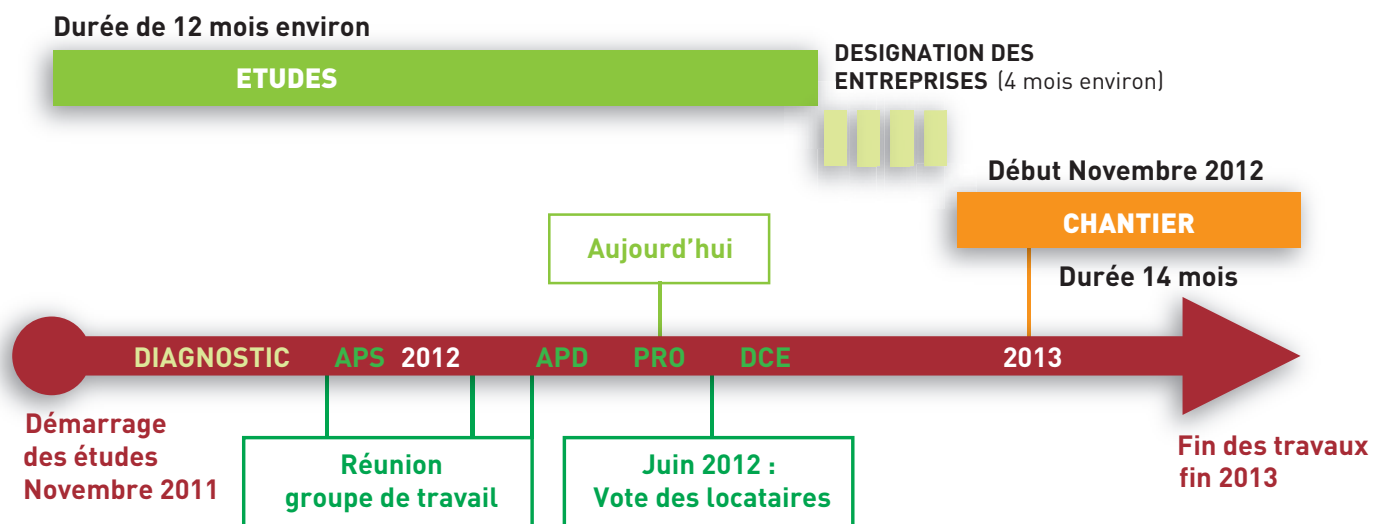
Le lancement du vote des locataires au mois de juin 2012

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 est organisée le 5 juin afin de vous présenter le programme définitif des travaux, le plan de financement, des exemples d'évolution de quittances et le déroulement du vote.
- 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.



Calendrier prévisionnel



Réunion publique le mardi 5 juin 2012 à 18h30
Vous recevrez une invitation dans les boîtes aux lettres