

Madame, Monsieur,

Dans quelques mois vont débuter les travaux de l'immeuble où vous résidez.

L'Office public de l'habitat Seine-Saint-Denis a souhaité procéder à une véritable requalification de ce patrimoine.

Ainsi, le montant très important des travaux engagés est à la hauteur de l'enjeu du projet de rénovation urbaine de votre quartier : vous offrir un habitat de qualité dans un environnement renouvelé.

Ce projet ne serait pas réalisable sans le 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 30 jours, vos bulletins de vote ci-joints seront comptabilisés afin de nous assurer de votre adhésion au projet.

Parce que votre implication et votre adhésion font partie intégrante de la réussite de ce projet, je vous invite à participer le plus largement possible à cette consultation.

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

Le Président,

Stéphane TROUSSEL

INFORMATIONS PRATIQUES



Vue sur la future façade côté cimetière.

Se renseigner sur le vote

Pendant les 30 jours de réflexion préalable à l'expression de votre adhésion ou de votre opposition au projet, la Direction de la maîtrise d'ouvrage de l'Office assurera une permanence de deux jours pour répondre à vos questions. Cette permanence sera assurée dans le local de l'amicale des locataires situé au 14-16 rue de l'Epargne à Neuilly-sur-Marne.

- Le lundi 25 octobre 2010 de 9h30 à 12h00.
- Le mardi 26 octobre 2010 de 14h30 à 17h00.

M. Azdine Hamadi, que vous pouvez joindre au 01 48 96 99 13, se tiendra à votre disposition pour répondre à vos questions relatives au projet de réhabilitation.

Comment voter

- Glisser le bulletin de vote complété 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 d'accueil de la tour Versailles.
- **Date limite de vote : 10 Novembre 2010.**

**Vous êtes conviés à participer à l'ouverture
de l'urne qui se déroulera le 16 Novembre à 17h00
au local de l'amicale des locataires au
14 - 16 rue de l'Epargne à Neuilly-sur-Marne.**

Restructuration de l'immeuble RAMBOUILLET à NEUILLY-SUR-MARNE



Vue sur la future façade côté nouvelle rue Lecorguillet.

Dans le cadre du projet urbain du quartier des Fauvettes à Neuilly-sur-Marne, l'Office public de l'habitat Seine-Saint-Denis engage la restructuration de l'immeuble Rambouillet.

La démolition de la dalle Rambouillet fera place à la nouvelle rue Lecorguillet et à la médiathèque.

Cette disposition modifiera en profondeur l'accès à votre immeuble qui se fera uniquement du côté du cimetière.

Les futures transformations extérieures

Le projet de restructuration de l'immeuble RAMBOUILLET s'articule autour de quatre grands axes :

- La réhabilitation de 99 logements,
- la résidentialisation de l'immeuble avec création de places de stationnement à l'extérieur,
- la création de 18 logements sociaux neufs aux rez-de-chaussée et rez-de-dalle,
- la création de locaux associatifs sur 300 m².

Après la tenue des réunions de concertation, le moment est maintenant venu de vous demander votre avis individuellement. Ce document vous permettra de prendre connaissance, de façon synthétique, de l'état d'avancement du projet.

Les objectifs du programme

Les principaux objectifs de la réhabilitation :

- Accroître le confort et la sécurité des espaces communs et des logements,
- Améliorer l'intégration urbaine du bâtiment,
- Diminuer les charges locatives,
- Améliorer le service rendu aux locataires et leur cadre de vie,
- Pérenniser l'état du bâti et des réseaux.



Perspective sur le hall

Programme de réhabilitation

Intervention sur les terrasses et sur les façades

- Réfection de l'étanchéité et de l'isolation des terrasses inaccessibles,
- Remplacement de l'isolation des pignons de l'immeuble,
- Ravalement des façades principales nord et sud,
- Enlèvement des volets PVC existants et mise en place de volets roulants en façade du bâtiment.

Intervention sur les espaces communs et sur les équipements techniques

- Agrandissement et restructuration des halls d'entrées, avec installation de sas, de nouvelles portes d'entrées, de boîtes aux lettres, ...etc,
- Remplacement des ascenseurs,
- Mise en peinture des cages d'escalier et des paliers d'étages,
- Remplacement des éclairages des halls d'entrées, des cages d'escalier avec installation d'équipements à basse consommation,
- Création de locaux encombrants à l'entrée de la résidence,
- Remplacement des skydômes de désenfumage des cages d'escalier et mise aux normes de la sécurité incendie.

Intervention dans les logements

- Remplacement des portes palières,
- Mise aux normes électriques,
- Mise aux normes des installations gaz,
- Remise en état de la ventilation,
- Remplacement des radiateurs défectueux,
- Remplacement des appareils sanitaires dégradés.

Programme de résidentialisation

- Création d'un parking résidentiel avec contrôle d'accès,
- Création d'un nouvel éclairage pour les espaces extérieurs,
- Aménagements paysagers des espaces résidentiels,
- Création de clôtures résidentielles et portes d'accès à la résidence avec contrôle d'accès depuis la rue,
- Mise en place de nouveaux locaux de tri sélectif à l'entrée de la résidence.

Le planning des travaux

- Consultation des entreprises : 3^{ème} trimestre 2010,
- Désignation de l'entreprise : 4^{ème} trimestre 2010,
- Démarrage des travaux : 4^{ème} trimestre 2010,
- Durée prévisionnelle des travaux : 18 mois dont 2 mois de préparation de chantier.

Plans de financement prévisionnel

Le financement des opérations de création des 18 logements et des locaux associatifs est indépendant du financement de la réhabilitation et n'a pas d'impact sur vos quittances. En conséquence, cette consultation concerne uniquement les travaux de réhabilitation et de résidentialisation de votre immeuble.

Plan de financement prévisionnel de la réhabilitation

Les conditions dans lesquelles doivent être réalisées la réhabilitation et la résidentialisation de votre immeuble conduisent l'Office à mobiliser ses fonds propres. L'Office sollicite également un engagement financier important de la part de ses partenaires et recherche des financements complémentaires nécessaires à l'équilibre de l'opération.

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

- Les subventions apportées par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, le Conseil Régional d'Ile-de-France et le Conseil Général de la Seine-Saint-Denis dans le cadre de leur politique d'amélioration de l'habitat.
- Les emprunts contractés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) et d'un collecteur de 1% Action Logement.

| COUT D'OPERATION en € TTC | | | |
|---------------------------|------------------|---------------|-------------|
| | Total | par logement | % du P.R. |
| Travaux | 3 631 149 | 36 678 | 91,4% |
| Honoraires | 234 028 | 2 364 | 5,9% |
| Frais annexes | 106 063 | 1 071 | 2,7% |
| Total Travaux | 3 971 240 | 40 113 | 100% |

| FINANCEMENT en € TTC | | | |
|--------------------------|------------------|---------------|-------------|
| | Total | par logement | % du P.R. |
| ANRU | 992 810 | 10 028 | 25,0% |
| Région | 198 000 | 2 000 | 5,0% |
| Conseil Général | 361 602 | 3 653 | 9,1% |
| Total Subventions | 1 552 412 | 15 681 | 39% |
| Prêt ANRU / CDC | 2 238 027 | 22 606 | 56% |
| Prêt 1% Action Logement | 180 801 | 1 826 | 5% |
| Total Prêts | 2 418 828 | 24 433 | 61% |
| Total Recettes | 3 971 240 | 40 113 | 100% |



Perspective sur la façade est.

Plan de financement prévisionnel de la résidentialisation

Le financement de l'opération de résidentialisation provient de deux fonds distincts :

- Les subventions apportées par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU),
- Les fonds propres de l'Office.

| COUT D'OPERATION en € TTC | | |
|---------------------------|----------------|-------------|
| | Total | % du P.R. |
| Travaux | 843 876 | 90,1% |
| Honoraires | 81 959 | 8,7% |
| Frais annexes | 11 078 | 1,2% |
| Total Travaux | 936 913 | 100% |

| FINANCEMENT en € TTC | | |
|-----------------------|----------------|-------------|
| | Total | % du P.R. |
| Subventions ANRU | 439 703 | 47% |
| Fonds Propres | 497 210 | 53% |
| Total Recettes | 936 913 | 100% |

Les évolutions de loyers après réhabilitation

Les travaux de réhabilitation et de résidentialisation de votre immeuble n'entraînent pas d'augmentation significative de loyers.

La simulation des évolutions de loyers et quittances est résumée et détaillée sur les deux tableaux ci-dessous :

| Locataires entrés avant juillet 2005 avec un taux de loyer de 38,01 €/m ² (surface corrigée) | | | | | | | | |
|---|---------------|---------|------------------|---------------|---------|------------------|---------------|-------|
| | Avant travaux | | | Après Travaux | | | | |
| | Loyer de Base | Charges | Quittance TOTALE | Loyer de Base | Charges | Quittance TOTALE | % d'évolution | Euros |
| F3 | 329 € | 163 € | 492 € | 329 € | 145 € | 474 € | -3,66% | -18 € |
| F5 | 440 € | 224 € | 664 € | 442 € | 200 € | 642 € | -3,31% | -22 € |

| Locataires entrés après juillet 2005 avec un taux de loyer de 38,75 €/m ² (surface corrigée) | | | | | | | | |
|---|---------------|---------|------------------|---------------|---------|------------------|---------------|-------|
| | Avant travaux | | | Après Travaux | | | | |
| | Loyer de Base | Charges | Quittance TOTALE | Loyer de Base | Charges | Quittance TOTALE | % d'évolution | Euros |
| F3 | 336 € | 163 € | 499 € | 329 € | 145 € | 474 € | -5,01% | -25 € |
| F5 | 449 € | 224 € | 673 € | 442 € | 200 € | 642 € | -4,61% | -31 € |

Simulation réalisée sur la base de:

- Taux de loyers appliqués en valeur janvier 2010.
- Charges locatives appliquées en janvier 2010.
- Etudes d'évaluation des performances énergétiques CERQUAL Août 2010 (baisse des charges de chauffage estimée à 25 %).
- Provisions pour consommation d'eau inchangées.
- Modification des surfaces corrigées suite à la suppression des vide-ordures.