

REUNION PUBLIQUE LOCATAIRES CONCERTATION



REHABILITATION de 222 logements
Résidence Suresnes - Les Très Bourgeois

9 janvier 2023





Bienvenue

Introduction :

Guillaume BOUDY

Maire de Suresnes

Vice-Président du Conseil départemental

Damien Vanoverschelde

Directeur Général, Hauts-de-Seine Habitat



SOMMAIRE

- 01. LES INTERVENANTS
- 02. PROGRAMME DES TRAVAUX
- 03. CONCERTATION LOCATAIRES
- 04. MAÎTRISE DES CHARGES

01.

LES INTERVENANTS

LES INTERVENANTS - AU QUOTIDIEN

Votre résidence est gérée par **HAUTS-DE-SEINE HABITAT** :

DIRECTION DE PROXIMITE de SURESNES

Directeur de Proximité:	Kamal MARFOK
Adjointe au Directeur:	Zahra BOUIRATEN
Responsable de Secteur:	Virginie DANZELLE
Gardien:	Oumar TRAORE

MAITRISE D'OUVRAGE - DIRECTION DE LA REHABILITATION

Directeur:	Habib AIT TIZGUI
Chargée d'opérations:	Marianne LECHIGUERO
Technicien Travaux:	Laurent PENNARD

AMICALE DES LOCATAIRES DES TRES BOURGEOIS

Présidente:	Claudette DEMAEGT
Secrétaire:	Maité HERRERO

LES INTERVENANTS DU PROJET



HAUTS DE SEINE HABITAT -

Maîtrise d'ouvrage

Pôle Cadre de Vie - Direction de la Réhabilitation



A&B - ARCHITECTES

Architectes



SOGETI
INGENIERIE
Bâtiment



SOGETI et KUBE

Bureaux d'études techniques



GTM BÂTIMENT

Entreprise générale

02.

PROGRAMME DES TRAVAUX



Le programme de travaux proposé est complet et ambitieux, et a pour objectif:

- D'améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments
- D'améliorer le cadre de vie et l'esthétique de la résidence
- D'améliorer le confort des logements et des parties communes
- De mettre aux normes actuelles de sécurité la résidence

Label et
certification visé:





REPLACEMENT DES PORTES PALIÈRES

- Remplacement de l'ensemble des portes palières par des blocs portes anti-effraction niveau 1, serrure A2P 1 étoile

RÉFECTION DES PIÈCES HUMIDES

- Peinture des murs et plafonds (cuisine, sdb, wc)
- Pose de revêtements de sols en PVC recyclé (cuisine, sdb, wc)
- Pose de faïence murale dans les salles de bain et cuisines



APPAREILS SANITAIRES / PLOMBERIE

- Salles de bain: remplacement de l'ensemble des appareils sanitaires (baignoires, douches, lavabos) et remplacement de la robinetterie
- Cuisine: pose de meuble évier, avec robinetterie + attentes machines à laver/lave-vaisselle
- WC: cuvette à réservoir de chasse double débit 3/6 litres
- Remplacement des chutes eaux usées/eaux vannes



ÉLECTRICITÉ

- Mise en conformité des installations électriques suivant norme NF C 15-100

VENTILATION/GAZ/CHAUFFAGE

- Mise en place d'un système de ventilation basse pression hygroréglable
- Mise en place de robinets ROAI et flexibles gaz sertis « à vie »
- Mise en place de robinets thermostatiques sur les radiateurs
- Travaux en chaufferie: désembouage et pompes à débit variable



HALLS D'ENTRÉE

- Remplacement des portes extérieures de halls
- Peinture murs et plafonds, pose de carrelage au sol
- Réfection de l'éclairage
- Remplacement du système d'interphonie
- Remplacement des boîtes aux lettres
- Amélioration de l'accessibilité de certains halls (A3, D2, D3, D4 et D5)





ENSEMBLE DES PARTIES COMMUNES

- Réfection murs et sols
- Réfection complète de l'électricité
- Reprise des lanterneaux de désenfumage



- Ravalement des façades avec mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur (bardage ou enduit)
- Remplacement des menuiseries extérieures par des menuiseries extérieures PVC double vitrage avec volets roulants
- Remplacement des garde-corps en façades
- Réfection des toitures terrasses (étanchéité, isolation thermique, garde-corps et végétalisation)
- Isolation du plafond des sous-sols

ENVELOPPE DES BÂTIMENTS



03.

BUDGET DE L'OPERATION

DEPENSES

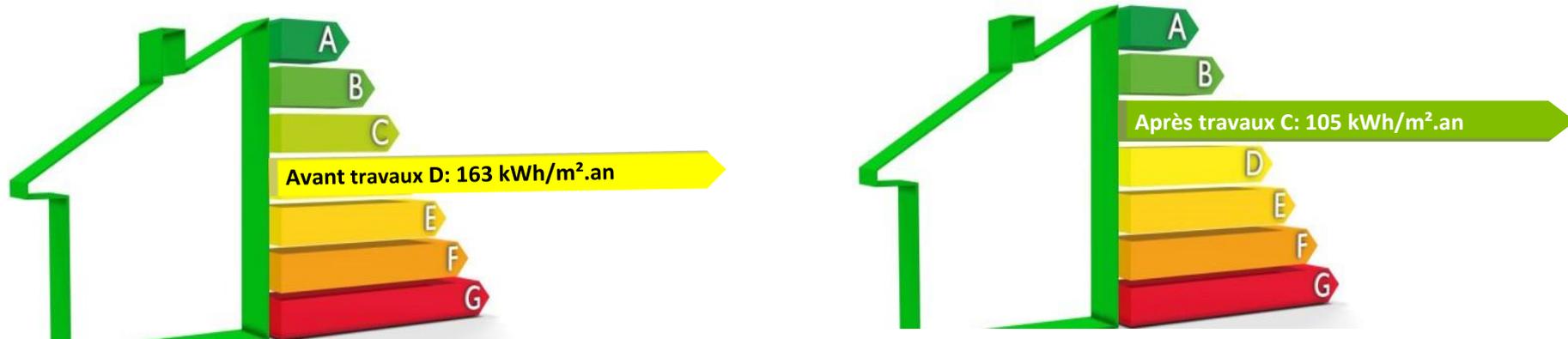
Travaux (hors taxe)	8 500 000 €
Honoraires études / Diagnostics / TVA	1 300 000 €
TOTAL (toute dépense confondue)	9 800 000€

RECETTES

Subventions du Département	1 000 000 €
Prêt CDC	7 500 000 €
Fonds propres	1 300 000 €
TOTAL (toute dépense confondue)	9 800 000 €

MAITRISE DES CHARGES

Etiquette énergétique



- La réhabilitation de vos immeubles permettra leur meilleure performance énergétique
- Les bâtiments rénovés sont prévus de consommer un tiers d'énergie en moins qu'aujourd'hui

04.

CONCERTATIONS LOCATAIRES

PRINCIPAUX JALONS

Septembre 2022: Réunion de travail avec HDSH, l'Amicale des Très Bourgeois, la maîtrise d'œuvre et l'entreprise générale

Octobre 2022: Réunion d'informations entre l'Amicale et les locataires au foyer Payret-Dortail

Novembre 2022: Signature de l'Accord Collectif entre HDSH et l'Amicale, conclu en application de l'article 42 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 modifiée par la loi n°2009-23 du 25 mars 2009



PRINCIPAUX JALONS

Janvier 2023: Réunion publique puis envoi d'un courrier individualisé à tous les locataires avec simulation de l'augmentation de loyers. Début d'un délai de deux mois pour signifier votre désaccord avec le projet.

Février 2023: Organisation d'une permanence d'informations par HDSH pour répondre aux questions des locataires

Mars 2023: Le chantier peut commencer, SAUF SI une majorité absolue de locataires se prononce contre la réhabilitation (111 votes contre reçus par LRAR),

2nd trimestre 2023: état des lieux des logements avant travaux

2^{ème} semestre 2023-fin 2024: travaux de réhabilitation

Fin du chantier de réhabilitation: application des augmentations de loyer

LOYER DE BASE

PRINCIPE DE BASE :

LE LOYER NE PEUT ETRE SUPERIEUR AU MONTANT PLAFOND DE LA CONVENTION APL

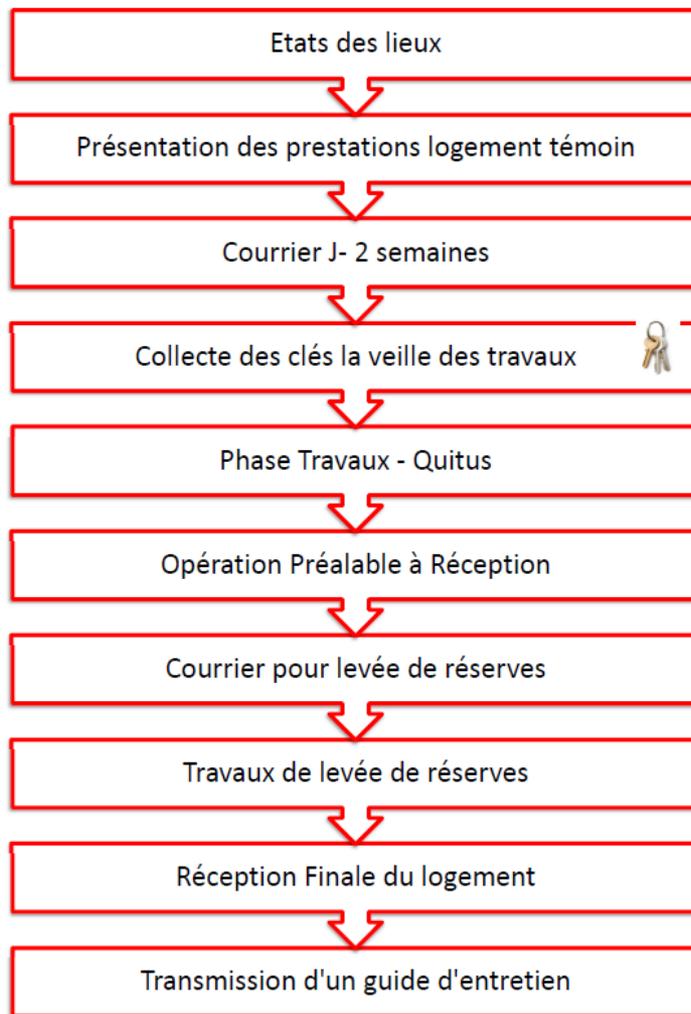
DANS LE CADRE DE LA REHABILITATION, AUGMENTATION DU LOYER DE BASE

- *AUGMENTATION PLAFONNEE A 10% MAXIMUM*
- *LIMITE A 5% PAR AN (donc étalement sur plusieurs années)*
- *Pour un certain nombre de locataires pour lesquels le loyer est déjà très proche du loyer plafond, elle peut même être inférieure à 5%*

L'isolation thermique des bâtiments permettra de réduire la consommation d'énergie et de maîtriser la dépense dans les années à venir

Merci pour votre écoute.
Nous sommes à votre disposition
pour répondre aux questions

ANNEXE : SYNTHÈSE DÉROULEMENT TRAVAUX EN LOGEMENT



ANNEXE : VISITE DE VOTRE LOGEMENT AVANT TRAVAUX

Elle se fait en présence du locataire, du maître d'œuvre, de l'entreprise et du bailleur, et permet de finaliser avec vous:

- L'état des lieux ;
- Le détail des prestations à réaliser dans votre logement (fiche travaux)
- Les périodes d'intervention indicatives, avec prise en compte de vos besoins
- Les modalités de déplacement du mobilier à votre charge
- Les modalités de protection du mobilier
- Les réponses à toutes questions concernant le déroulement des travaux
- Les emplacements des attentes machines à laver, prises de courant, etc...

La présence du titulaire du bail de location est nécessaire lors de la visite avant travaux