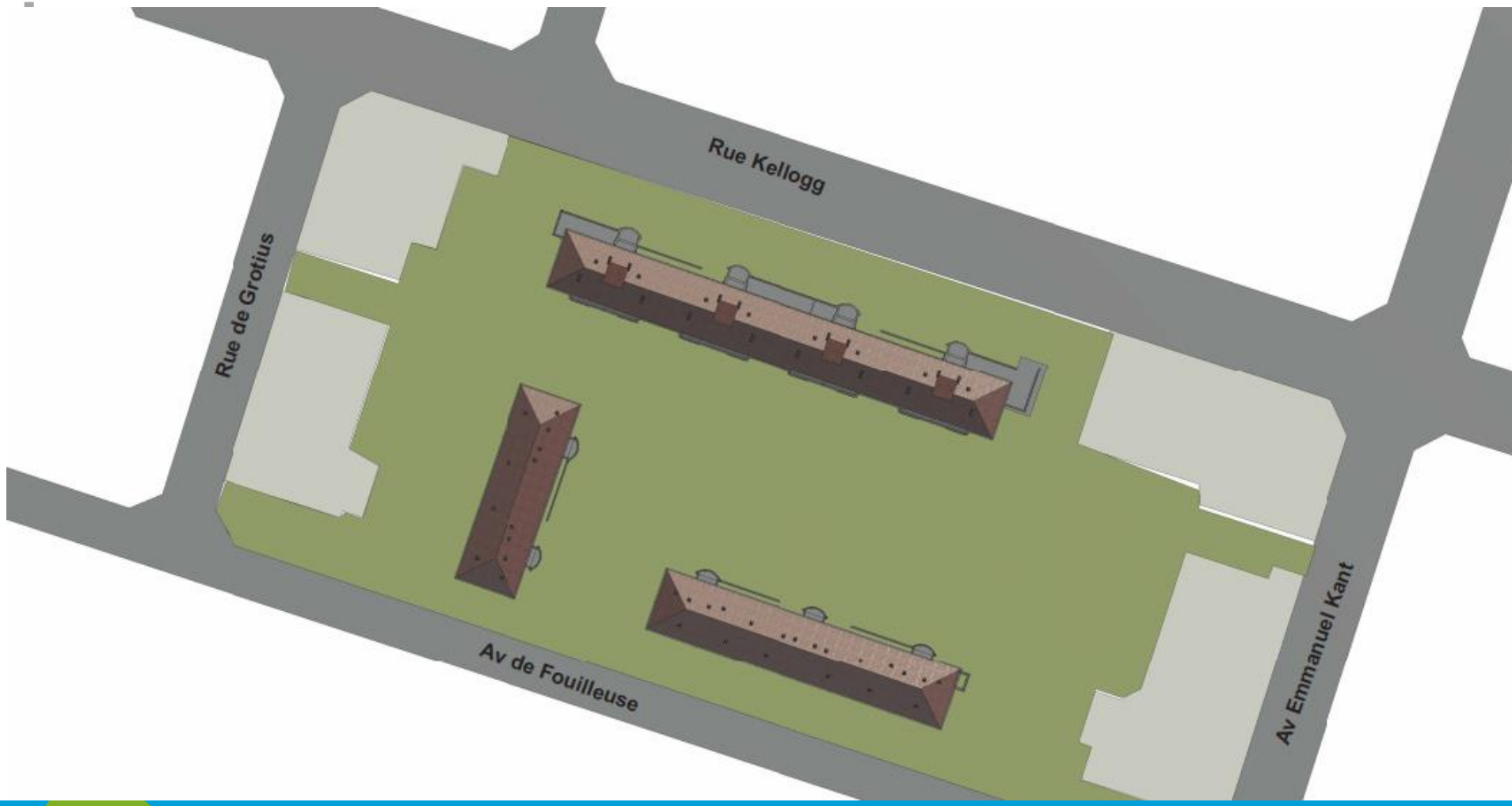
REUNION PUBLIQUE DU 25 JUIN 2025

Suresnes Cité-Jardins - Square Concorde - rue Kellogg - 114 logements

CONCERTATION LOCATAIRES

REHABILITATION EN MILIEU OCCUPE

1-3-5, square Concorde,
2-4, square Concorde,
5-9-13-17, rue Kellogg



REHABILITATION EN MILIEU OCCUPE

1-3-5, square Concorde,
2-4, square Concorde,
5-9-13-17, rue Kellogg

SOMMAIRE

- 01. LES INTERVENANTS
- 02. LE PROGRAMME TRAVAUX
- 03.LA CONCERTATION LOCATAIRES
- 04. LA 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
responsable de l'Antenne:	Youssef AMRI
Gardien:	Jean-François LECLERCQ

MAITRISE D'OUVRAGE – DIRECTION DE LA REHABILITATION

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

AMICALE DES LOCATAIRES DE LA CITE-JARDINS

CNL:	Barbara SPEAK - Eliane LACOMBE
UNLI:	Martine-Dinah LEHMANN – Michel VENEAU

LES INTERVENANTS DU PROJET

HAUTS-DE-SEINE HABITAT –
Maîtrise d'ouvrage
Pôle Cadre de Vie – Direction de la Réhabilitation

Groupe AIP
Maîtrise d'œuvre
Architecte et bureaux d'études techniques

02.

LE PROGRAMME TRAVAUX

REHABILITATION EN MILIEU OCCUPE
- Les objectifs du projet

1-3-5, square Concorde,
2-4, square Concorde,
5-9-13-17, rue Kellogg

Les projets s'articulent autour de 3 objectifs principaux :

Améliorer le confort des logements et des parties communes

Améliorer les performances énergétiques des bâtiments

Améliorer le cadre de vie et l'esthétique de la résidence

REHABILITATION EN MILIEU OCCUPE
- le programme prévisionnel

1-3-5, square Concorde,
2-4, square Concorde,
5-9-13-17, rue Kellogg

L'ENVELOPPE EXTERIEURE

Ravalement avec isolation thermique par l'extérieur

Remplacement des fenêtres et mise en place de volets roulants

REHABILITATION EN MILIEU OCCUPE
- le programme prévisionnel

1-3-5, square Concorde,
2-4, square Concorde,
5-9-13-17, rue Kellogg

REHABILITATION EN MILIEU OCCUPE
- le programme prévisionnel

1-3-5, square Concorde,
2-4, square Concorde,
5-9-13-17, rue Kellogg

LES PARTIES COMMUNES

Restructuration des halls (portes, encastrement des boîtes aux lettres et panneau d'affichage numérique)

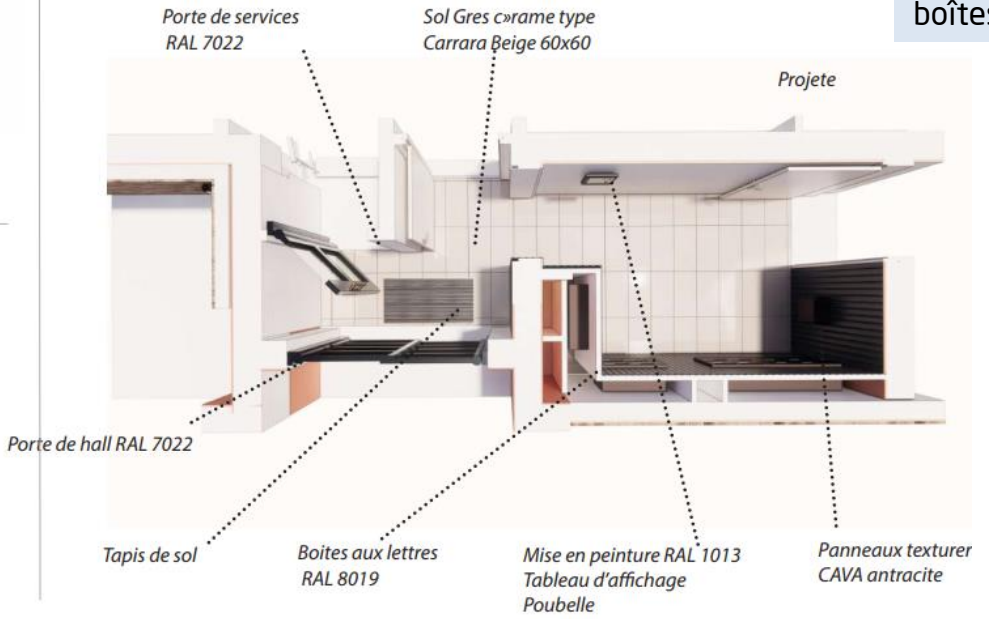
Embellissements sols, murs et plafonds (remplacement de revêtements, peinture)

Réfection électrique complète

REHABILITATION EN MILIEU OCCUPE
- le programme prévisionnel

1-3-5, square Concorde,
2-4, square Concorde,
5-9-13-17, rue Kellogg

Restructuration des halls (portes, encastrement des boîtes aux lettres et panneau d'affichage numérique)



REHABILITATION EN MILIEU OCCUPE
- le programme prévisionnel

1-3-5, square Concorde,
2-4, square Concorde,
5-9-13-17, rue Kellogg

LES TRAVAUX DANS LES LOGEMENTS

Réfection des salles de bain et cuisine, sols, murs et plafonds (remplacement des revêtements, peinture)

Remplacement des appareils sanitaires

Réfection électrique complète

Remplacement des portes palières

REHABILITATION EN MILIEU OCCUPE
- le programme prévisionnel

1-3-5, square Concorde,
2-4, square Concorde,
5-9-13-17, rue Kellogg

Salle de bain T1 et T2 avec douche

Salle de bain T3 et T4 avec baignoire

REHABILITATION EN MILIEU OCCUPE
- le programme prévisionnel

1-3-5, square Concorde,
2-4, square Concorde,
5-9-13-17, rue Kellogg

CHAUFFAGE / EAU CHAUDE

Dépose des ballons individuels en logement

Modernisation des systèmes de productions de chauffage et eau chaude sanitaire

REHABILITATION EN MILIEU OCCUPE
- budget et planning prévisionnel

1-3-5, square Concorde,
2-4, square Concorde,
5-9-13-17, rue Kellogg

PRIX DE REVIENT TOTAL

Total de l'opération

7 500 000 € TDC

Soit par logement environ

65 000€/logement

PLANNING PREVISIONNEL

Autorisation d'Urbanisme:	**février- mars 2025**
Concertation locataires:	**juin-septembre 2025**
Désignation entreprise:	**T4 2025**
Début des travaux:	**2026 pour 20 mois**

REHABILITATION EN MILIEU OCCUPE
- budget et planning prévisionnel

1-3-5, square Concorde,
2-4, square Concorde,
5-9-13-17, rue Kellogg

PLAN DE FINANCEMENT

	Montant TDC	
	7 524 000 €	
Subvention CD92 Quartier d'Avenir	3 385 800€	45%
Prêts PAM	2 338 200 €	31%
Fonds propres	1 800 000 €	24%

03.

▪ LA CONCERTATION LOCATAIRES

REHABILITATION EN MILIEU OCCUPE
- La démarche de concertation locataires

PRINCIPAUX JALONS

Mai 2025: réunion de travail et d'échange avec HDSH, les Amicales UNLI et CNL, la maîtrise d'œuvre

11 juin 2025: signature de l'Accord Collectif entre HDSH et les Amicales UNLI et CNL, 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

Les représentants des locataires valident le projet

REHABILITATION EN MILIEU OCCUPE
- La démarche de concertation locataires

PRINCIPAUX JALONS

25 juin 2025: Réunion d'information locataires

Mi-juillet 2025: Envoi d'un courrier individualisé à tous les locataires avec simulation de variation de loyers. Début d'un délai de deux mois pour se prononcer sur le projet.

Octobre 2025: Lancement de l'appel d'offres aux entreprises,

Début 2026: Désignation de l'entreprise et début des travaux, nouvelle réunion d'information locataires dédiée à l'organisation du chantier en présence de l'entreprise.

2026-fin 2027: travaux de réhabilitation

L'application des variations de loyer ne se fera qu'à la fin de l'ensemble des travaux

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 deux ans)*
- *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

REHABILITATION EN MILIEU OCCUPE
- La démarche de concertation locataires

Principes généraux de l'augmentation de loyer

- Augmentation du loyer de base à 10% maximum et échelonnée sur deux ans (exemple : 5% d'augmentation la première année et 5% d'augmentation la deuxième année, après la réception des travaux.
- Cette augmentation est plafonnée en fonction du loyer plafond applicable

Niveau de loyer actuel de la résidence et perspectives d'évolution :

Sur les logements de la résidence, les variations des loyers de base à terme pourraient se répartir de la manière suivante :

- 71 logements avec une variation potentielle entre 0 et 2,5 %

- 5 logements avec une variation potentielle entre 2,5 et 5 %

- 37 logements avec une variation potentielle entre 5 et 6 %

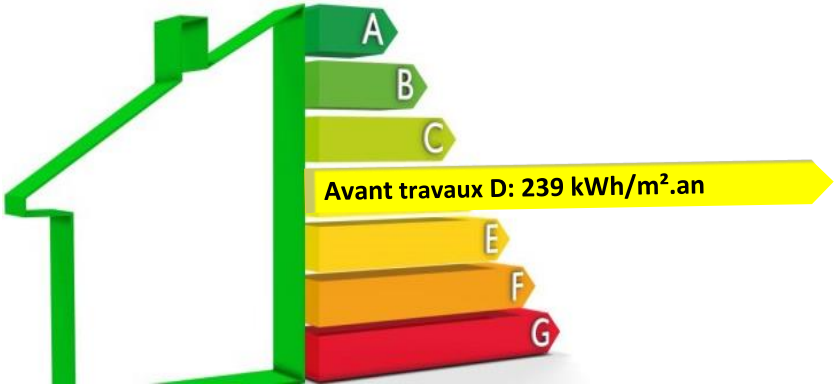
Il s'agit d'une approche globale de la situation actuelle. Chaque locataire recevra un courrier simulant son augmentation individualisée de loyer.

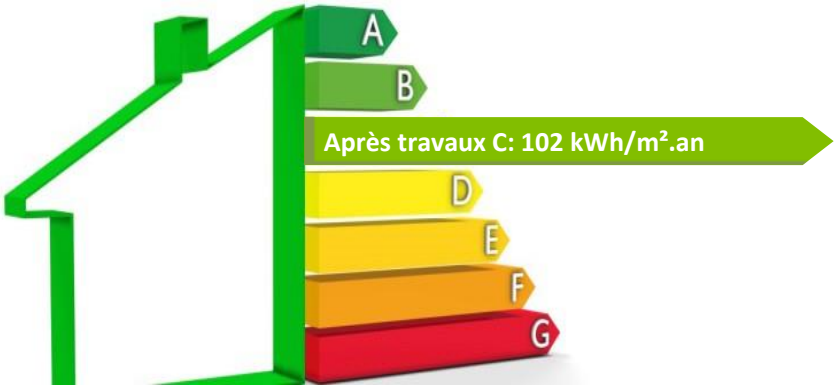
04.

LA MAÎTRISE DES CHARGES

MAITRISE DES CHARGES

Etiquette énergétique





- La réhabilitation de vos immeubles permettra leur meilleure performance énergétique
- Les bâtiments rénovés sont prévus de consommer environ 55% de moins qu'aujourd'hui

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

ANNEXE : SYNTHESE DEROULEMENT TRAVAUX EN LOGEMENT

Etats des lieux

Présentation des prestations logement témoin

Courrier J- 2 semaines

Collecte des clés la veille des travaux

Phase Travaux - Quitus

Opération Préalable à Réception

Courrier pour levée de réserves

Travaux de levée de réserves

Réception Finale du logement

Transmission d'un guide d'entretien

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