

# REUNION PUBLIQUE LOCATAIRES



**REHABILITATION de 50 logements**  
**Résidence 22 à 34 rue FECHERAY à SURESNES**

9 juin 2026

# SOMMAIRE

- 01. LES INTERVENANTS
- 02. PRESENTATION DE LA RESIDENCE
- 03. PROGRAMME PREVISIONNEL DE TRAVAUX
- 04. PERFORMANCES THERMIQUES
- 05. BUDGET DE L'OPERATION
- 06. CONCERTATION LOCATAIRES
- 07. PLANNING PREVISIONNEL



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  
Gardiennne: Abiba KONE

## **MAITRISE D'OUVRAGE - DIRECTION DE LA REHABILITATION**

Directeur: Habib AIT TIZGUI  
Chargé d'opérations: Kamal AIT ZAHRA

# LES INTERVENANTS DU PROJET



## **HAUTS DE SEINE HABITAT -**

*Maîtrise d'ouvrage*

Pôle Cadre de Vie - Direction de la Réhabilitation



## **AIP**

*Architectes*



## **THERMI-CLIM**

*Bureaux d'études techniques*



## **BTP Consultants**

*Bureau de contrôle*



## **A.C.I**

*Coordonnateur sécurité*

02.

# PRESENTATION DE LA RESIDENCE



## 1. Fiche d'identité du bâtiment

- Classe Energétique initiale : consommation DPE:E (266Kwh/m<sup>2</sup>shab,an)/Emission CO<sub>2</sub>: C (42 KgCP<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an),
- Adresse : 22 à 34 rue Fécheray à SURESNES
- Année de construction : 1961
- Nombre de logements : 50
- Chauffage collectif
- ECS individuel BECS



Bâtiments	Année de Construction	Niveau	Logements	Répartition par type				
				T1	T2	T3	T4	T5
Bâtiment B	1961	R+3	24	-	8	12	4	-
Bâtiment A		R+3	26	-	11	12	-	3
<b>Résidence Fécheray</b>			<b>50</b>	<b>-</b>	<b>19</b>	<b>24</b>	<b>4</b>	<b>3</b>

03.

# PROGRAMME DE TRAVAUX

## Le projet s'articule autour de 4 objectifs principaux :

Améliorer les performances énergétiques des bâtiments

Remise aux normes actuelles de sécurité

Améliorer le confort des logements et des parties communes

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



- Ravalement des façades (Hydrogommage, reconstitution des joints, traitement des peintures)
- Remplacement des menuiseries extérieures par des menuiseries extérieures PVC double vitrage avec occultations
- Remplacement des garde-corps de façade



# ENVELOPPE DES BÂTIMENTS



**GARDE CORPS BARREAUDAL DE CHEZ BUGAL**  
GRIS SILEX - RAL 7032

**REMPLACEMENT DES COUVERTINES**  
GRIS SILEX - RAL 7032

**PIERRE DE TAILLE EXISTANTE SUR FAÇADE COURANTE**  
NETTOYAGE

**MISE EN PEINTURE SOUS-FACE DE BALCONS:**  
GRIS SILEX RAL 7032

**HABILLAGE NEZ DE BALCON PAR PROFILS TYPE DALL-  
NET DE DANIALU:**  
GRIS SILEX RAL 7032

**MISE EN PEINTURE APPUIS BETON**  
GRIS SILEX RAL 7032

**MISE EN PEINTURE SOUS BASSEMENT:**  
GRIS SILEX RAL 7032

**BARDAGE ALUMINIUM LISSE SUR MUR EN PIERRE EN-  
TRE FENTRE CUISINE ET CLAIRE VOIE:**  
GRIS SILEX RAL 7032

**MISE EN PEINTURE MURETS ESCALIERS EXTERIEURS /  
CASQUETTES HALL / NEZ DE BALCONS:**  
GRIS SILEX RAL 7032



# ENVELOPPE DES BÂTIMENTS



**REMPLACEMENT DES COUVERTINES**  
GRIS SILEX - RAL 7032

**MISE EN PEINTURE CLAIRE-VOIE**  
GRIS SILEX RAL 7032

**PIERRE DE TAILLE EXISTANTE SUR FAÇADE COURANTE**  
NETTOYAGE

**BARDAGE ALUMINIUM LISSE SUR MUR EN PIERRE EN-  
TRE FENTRE CUISINE ET CLAIRE VOIE:**  
GRIS SILEX RAL 7032

**MISE EN PEINTURE APPUIS BETON**  
GRIS SILEX RAL 7032

**MISE EN PEINTURE SOUS BASSEMENT:**  
GRIS SILEX RAL 7032

**MISE EN PEINTURE MURETS ESCALIERS EXTERIEURS /  
CASQUETTES HALL / NEZ DE BALCONS:**  
GRIS SILEX RAL 7032



# ENVELOPPE DES BÂTIMENTS





# ENVELOPPE DES BÂTIMENTS





## REPLACEMENT DES PORTES PALIÈRES

- Remplacement de l'ensemble des portes palières par des blocs portes anti-effraction

## VENTILATION/GAZ/CHAUFFAGE

- Mise en place d'un système de ventilation mécanique
- Réfection de la production d'eau chaude dans les logements ( Pose de de ballons thermodynamiques)
- Remplacement des têtes thermostatiques

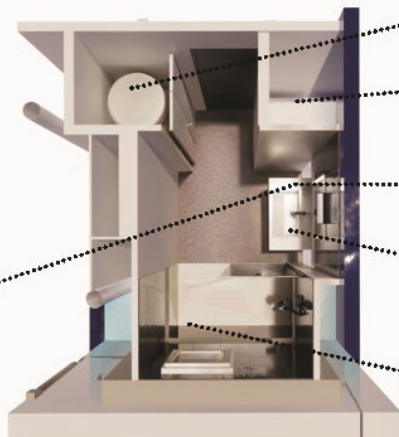
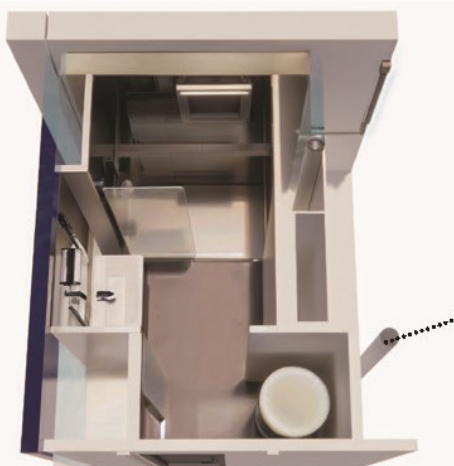


## PIÈCES HUMIDES

- Restructuration des SDB/Séchoirs (intégration du séchoir dans la SDB)
- Traitement des pièces humides ( Changement des appareils sanitaires ,faïence, peinture, sol souple)

LOGEMENTS : TYPOLOGIES T2 - VUES 3D

Les sècheurs seront intégrés dans les Salles de Bain



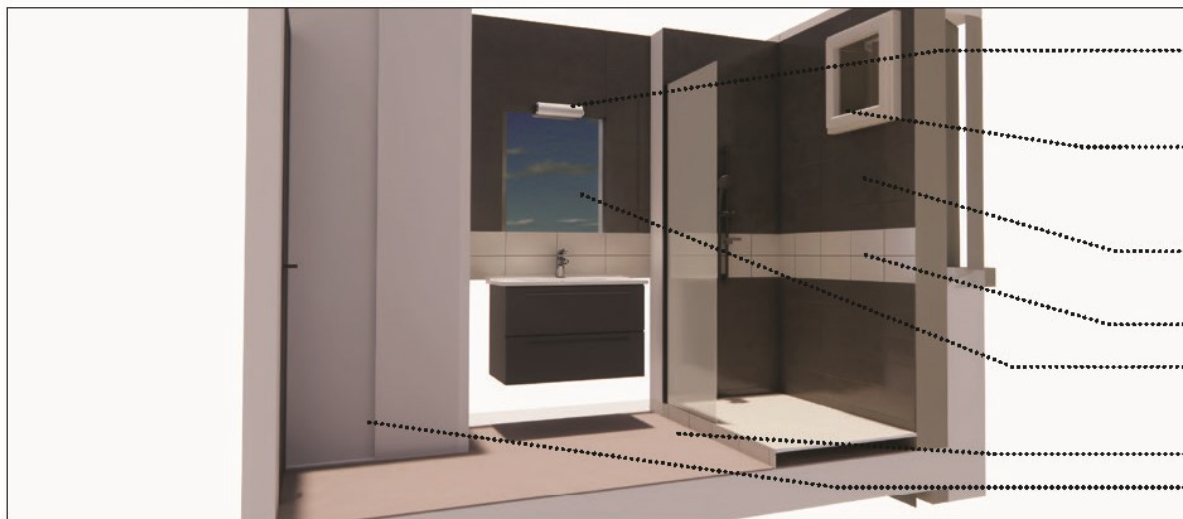
BECS thermodynamique  
(dans placard)

Placard/ Machine à laver  
(dans placard)

Conduit 3CE (dans la cuisine, à côté du  
vide ordure)

Meuble Lavabo

Douche 140x80



Luminaire en réglette

Fenêtre Oscillo-battante 60x60  
en PVC ; allège 180

Faïence -Shades-Dark Grey 30x60cm  
de chez DESVRES

Faïence -Shades-White 30x60cm  
de chez DESVRES

Miroir

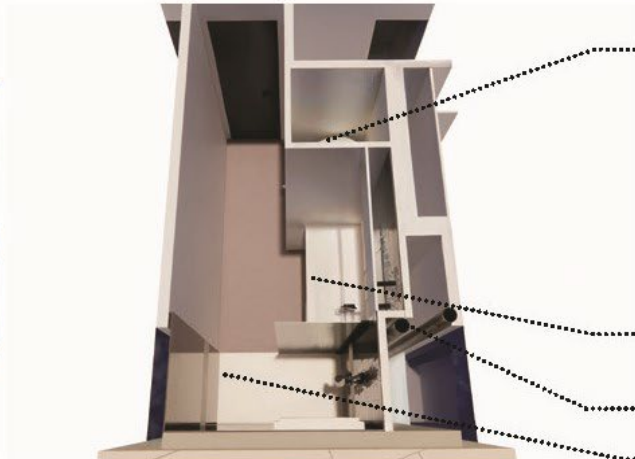
Sol PVC 0790 CHROME de chez  
GERFLOR

Placard

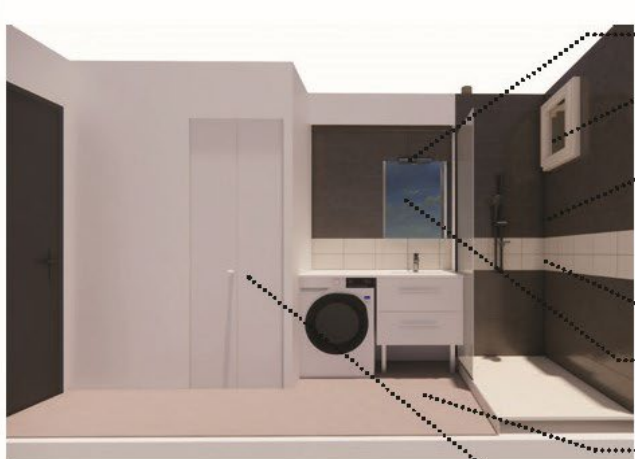
# LES TRAVAUX DANS LES LOGEMENTS

LOGEMENTS : TYPOLOGIES T3 - VUES 3D

Les séchoirs seront intégrés dans les Salles de Bain



- .....BECS thermodynamique
- .....Meuble Lavabo / lave-linge
- .....Conduit 3CE
- .....Douche 140x80

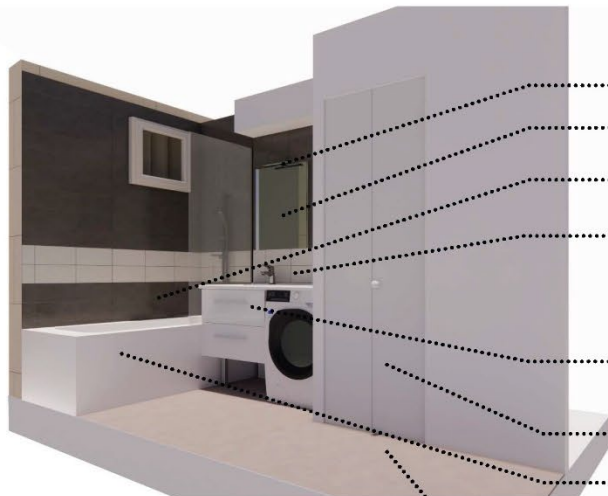


- .....Luminaire en réglette
- .....Fenêtre Oscillo-battante 60x60 en PVC ; allège 180
- .....Faïence -Shades-Dark Grey 30x60cr de chez DESVRES
- .....Faïence -Shades-White 30x60cm de chez DESVRES
- .....Miroir
- .....Sol PVC 0790 CHROME de chez GERFLOR
- .....Placard

# LES TRAVAUX DANS LES LOGEMENTS

LOGEMENTS : TYPOLOGIES T4/T5 - VUES 3D

Les sècheurs seront intégrés dans les Salles de Bain



Luminaire en réglette

Miroir

Faïence -Shades-Dark Grey 30x60cm  
de chez DESVRES

Faïence -Shades-White 30x60cm  
de chez DESVRES

Meuble Lavabo / lave-linge

Placard

Baignoire 160x80



Sol PVC 0790 CHROME de chez  
GERFLOR

Fenetre Oscillo-battante 60x60  
en PVC ; allège 180

BECS Thermodynamique



## RÉSIDENTIALISATION

- Traitement des espaces extérieurs

# DANS LES PARTIES COMMUNES



**LEGENDE**

- ARBRE EXISTANT
- + PLANTATIONS de type *Panicum virgatum* "Heavy Meta"  
Taille 60/80/5 devant 20 x 1 m  
-> compris report de austral adapté - 100m²
- HAIE VEGETALE EXISTANTE
- BETON DESACTIVE  
Epaisseur : 8cm (sans préparation fond de forme)  
Réfection cheminement piéton 120m²
- ENROBE - voirie lourde  
Epaisseur : 5cm + 50 cm de fond de forme pour voirie lourde  
accès entrées 22 à 26 - 220m²
- BETON STABILISE  
Réfection cheminement piéton et espace de repos 195m²
- BETON DESACTIVE  
Epaisseur : 8cm (sans préparation fond de forme)  
Réfection cheminement piéton y compris réfection des escaliers  
190m²
- BORNE ESCAMOTABLE  
Limitation de l'accès



**TABLE DE PING-PONG**



**TABLE DE JEU INTEGRE**



**BABY-FOOT**



**BANC**  
Type Area Atlantique

**MARQUAGE AU SOL**  
Réfection de l'ensemble du marquage au sol du parking



**PANNEAU PMR**  
Pose panneau de signalisation



# DANS LES PARTIES COMMUNES

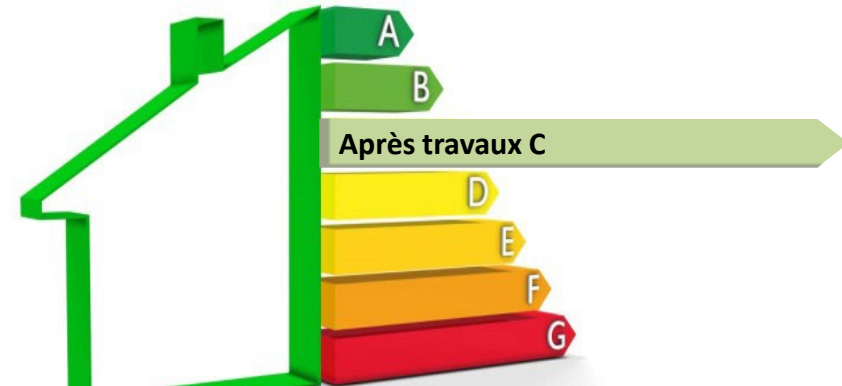
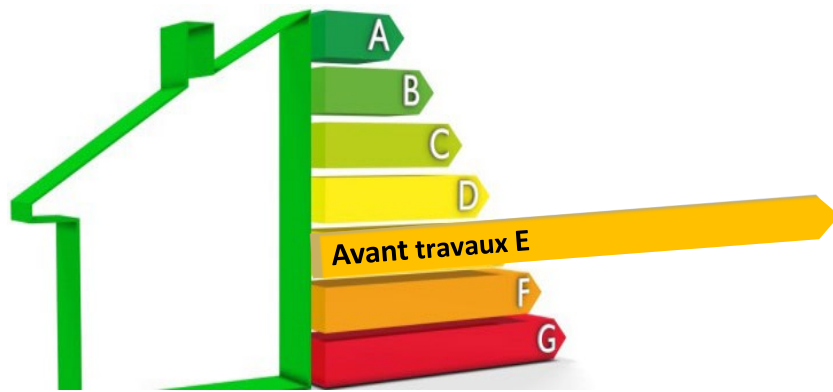


04.

# PERFORMANCE THERMIQUE

# MAITRISE DES CHARGES

## Etiquette énergétique



- La réhabilitation de vos immeubles permettra leur meilleure performance énergétique

05.

# BUDGET DE L'OPERATION

## DEPENSES

Travaux (TTC)	3 158 230 €
Honoraires études / Diagnostics / TVA	665 947 €
<b>TOTAL</b> (toutes dépenses confondues)	<b>3 824 177 €</b>

## RECETTES

Subventions Département	1 746 250 €
Eco prêts	650 000 €
Prêt PAM	664 331 €
Fonds propres	763 596 €
<b>TOTAL</b> (toute dépense confondue)	<b>3 824 177€</b>

*Soit un prix de revient par logement de 76 K€*

06.

# CONCERTATION LOCATAIRES

## FOCUS CONCERTATION LOCATAIRES

absence d'amicale de locataire

**COURRIER INDIVIDUALISÉ A CHAQUE LOCATAIRE**  
Impact sur le loyer personnalisé et information sur le projet

**DELAI DE 2 MOIS POUR EXPRIMER ACCORD AVEC LE PROJET**

**Si +50% des locataires expriment leur avis favorable**  
**(par courrier recommandé)**  
**le projet pourra se réaliser**  
**(sous condition de + 25% de locataires exprimés)**

## FOCUS 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 après la réception des travaux 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 50 logements de la résidence, les variations des loyers de base à terme pourraient se répartir de la manière suivante :

- *34 logements avec une variation potentielle entre 0 et 5 % ( moyenne de l'augmentation est de 1,27€/mois)*
- *16 logements avec une variation potentielle entre 5 et 10 % ( moyenne de l'augmentation est de 32,64€/mois)*

**Il s'agit d'une approche globale de la situation actuelle. Une étude approfondie des niveaux de loyer sera réalisée de manière individuelle le cas échéant**

07.

# PLANNING PREVISIONNEL

# PRINCIPAUX JALONS

- Concertation locative et vote locataires : **2<sup>ème</sup> trimestre → 3<sup>ème</sup> trimestre 2026**
- Lancement de l'appel d'offres travaux: **3<sup>ème</sup> trimestre 2026**
- Durée prévisionnelle des travaux : **1<sup>er</sup> trimestre 2027 → 2<sup>ème</sup> trimestre 2028**

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