Paris Habitat OPH
vivre ensemble la ville

VOTRE RÉHABILITATION

Résidence FAUCHEUR ENVIERGES/ PARIS 20E

Réunion Publique n° 3
AVANT VOTE

PLAN CLIMAT
RÉHABILITATION

11 septembre 2018

DEROULE DE LA REUNION

PLAN CLIMAT ET REHABILITATION

DE LA RESIDENCE FAUCHEUR ENVIERGES PARIS 20EME

1. L’EQUIPE PROJET
2. DIAGNOSTIC TECHNIQUE
3. ETUDES / TEMPS D’ECHANGES
4. PROGRAMME DE TRAVAUX
5. FINANCEMENT DES TRAVAUX
6. LE CHANTIER
7. CONCERTATION / ENTRETIENS / PERMANENCES / ET ENSUITE…
8. QUESTIONS REPONSES

VOS INTERLOCUTEURS SUR LE PROJET

Direction de la réhabilitation

Juliette MANDEL – Chargée d'opérations

Sophie CHAPOTOT - Chef de service réhabilitation

Laurence WACQUEZ-SENEZE - Directrice de la réhabilitation

Direction territoriale

Joao NABAIS – Chef de projets

Kaoukeb RICHARD – Responsable patrimoine

Olivia LE DEAUT – Directrice territoriale

Direction territoriale proximité

Hugues D'AURELLE - Gérant

M. FERHAT /Mme METMOUR/Mme YENE/M.CADAMURO - Gardiens

Bernadette KORNMAN - Chef d'Agence

La maîtrise d'œuvre

Architectes

Remingtonstyle – Pierre FRINAULT

Mir Architectes – Nicolas GAUDARD

Bureaux d'études techniques

Delta Fluides - Jean POISSON

EVP Ingénierie - David CHAMBOLLE

VOTRE RESIDENCE

450 LOGEMENTS
9 HALLS

Construction entre 1983 et 1986

Bâtiments de R+7 à R+10

Un parking sous-sol de 240 places sur 3 niveaux

3 bureaux d’accueil

Requalification des espaces extérieurs réalisée en 2010

TEMPS DU PROJET

A Entretiens individuels

B Permanences logements témoins

REUNION PUBLIQUE 1

REUNION PUBLIQUE 2

REUNION PUBLIQUE 3

VOTE

A B

2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | … 2021

Concours MOE

DIAG

ETUDES & DP

APPEL D'OFFRES

TRAVAUX

DESIGNATION ENTREPRISE TRAVAUX

DIAGNOSTIC TECHNIQUE

DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Déroulement des visites par la MOE

DE JANVIER A AVRIL 2017

20 visites / semaine

1 heure par logement

Résultats des visites : 300 logements visités

FAUCHEUR : 235 (67%)

ENVIERGES : 65 (72%)

LOGEMENTS

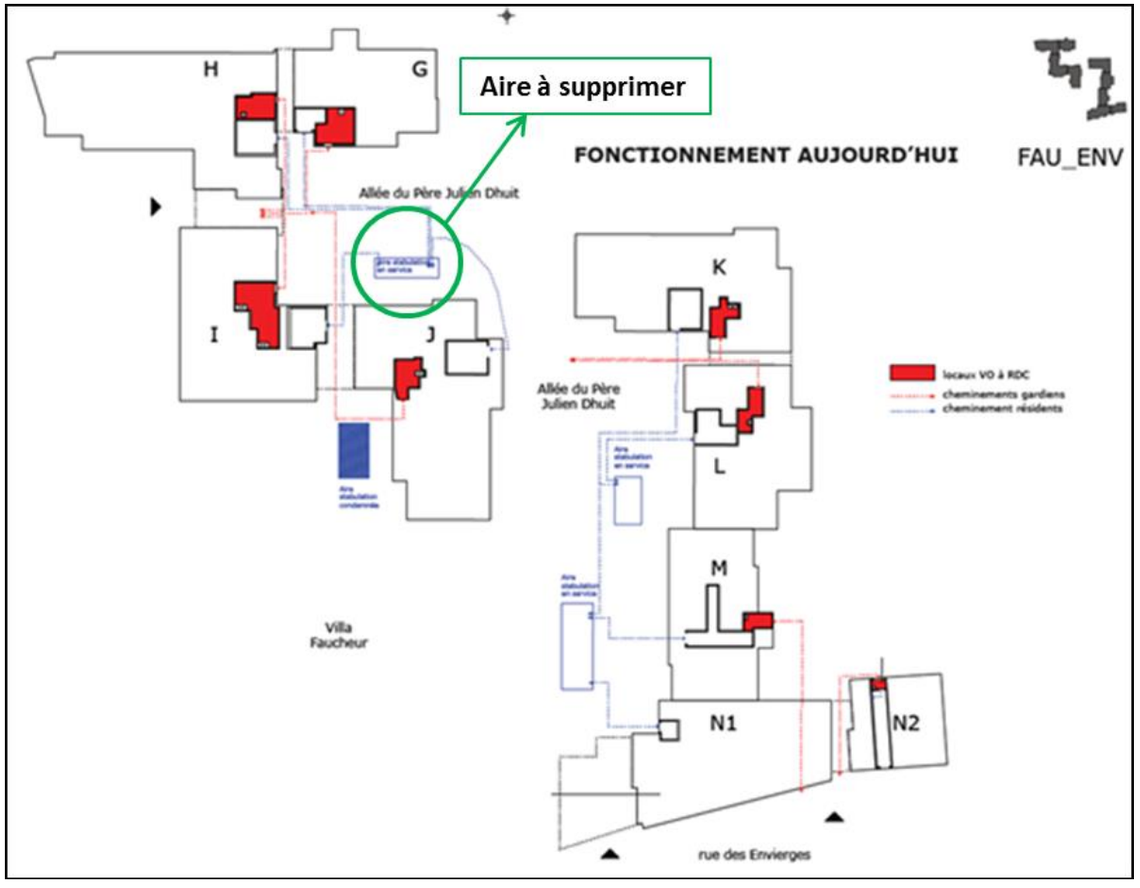
ETAT DES LOGEMENTS : LES POINTS RECURRENTS

- SDB d'origine, en état d'usage : souvent seulement 3 rangées de carrelage au-dessus de la baignoire et le lavabo
- Problèmes de perméabilité à l'air lié aux menuiseries
- Manque d'isolation
- Problèmes de ventilation
- Problèmes d'humidité
- Certaines installations électriques sont d'origine
- Dysfonctionnement des chaudières

ESPACES EXTERIEURS ET PARTIES COMMUNES

Requalification des espaces extérieurs en 2010

- Requalification des cheminements et espaces verts
- Création d'un nouvel accès au parking
- Création d'aires de stabulation pour les OM / tri sélectif
  - **Aire de stabulation face au bâtiment J (côté accès rue Piat) pose problème.**
  - **Les locataires nous ont fait part de nuisances acoustiques et olfactives et leur souhait qu'elle soit supprimée**



ESPACES EXTERIEURS ET PARTIES COMMUNES

HALLS

- Absence de SAS entraînant des déperditions thermiques
- Revêtements muraux datés
- Absence de traitement acoustique
- Éclairage peu satisfaisant

PALIERS D'ETAGE et ESCALIERS

- Ascenseurs remplacés en 2009 et 2015
- Eclairage insuffisant
- Revêtements de sols et peinture en mauvais état

PROGRAMME DE TRAVAUX

ENJEUX DE L'OPERATION

➢ AMELIORATION THERMIQUE / PLAN CLIMAT

Isoler les bâtiments et améliorer la production de chauffage et d'eau chaude pour réduire la consommation d'énergie

➢ REHABILITATION

Améliorer votre confort de vie en rénovant les équipements de votre logement et les parties communes

➢ AMELIORATION DE L'IMAGE ARCHITECTURALE

PROGRAMME DE TRAVAUX

TRAVAUX PLAN CLIMAT

- **Enveloppe du bâtiment**
- **Logements**

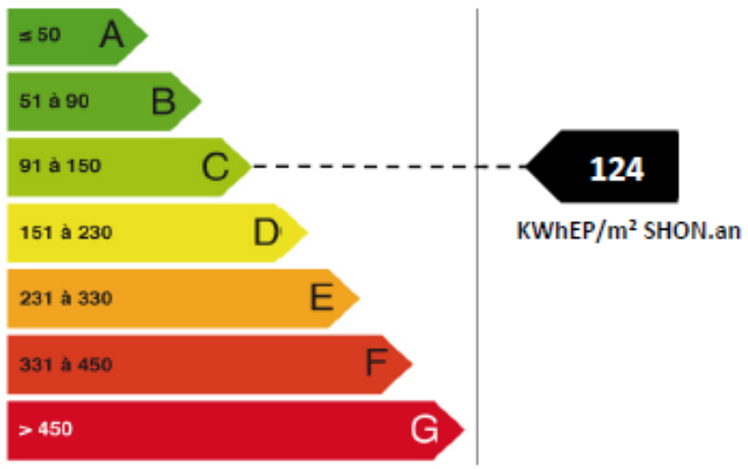
REHABILITATION

- **Parties communes**
- **Logements**

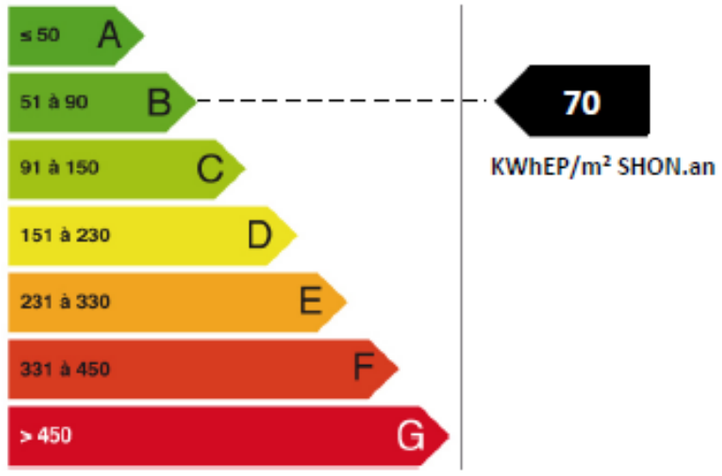
ETIQUETTE ENERGETIQUE

Envierges

Performance énergétique actuelle
THCEx initiale

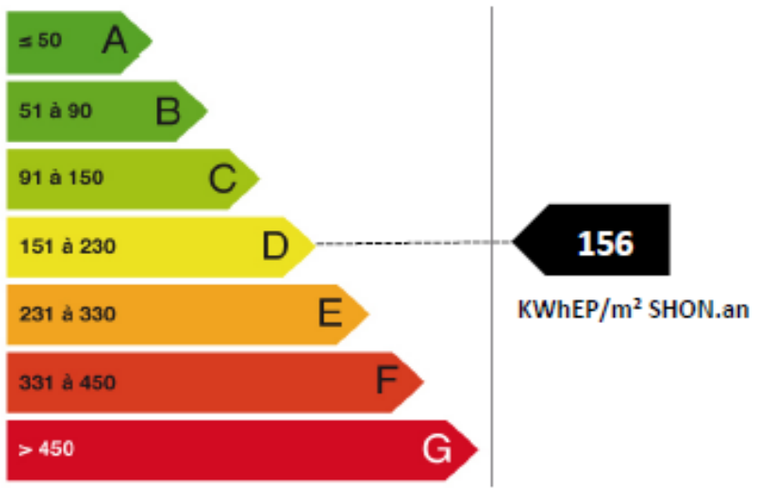


Performance énergétique prévisionnelle
THCEx finale

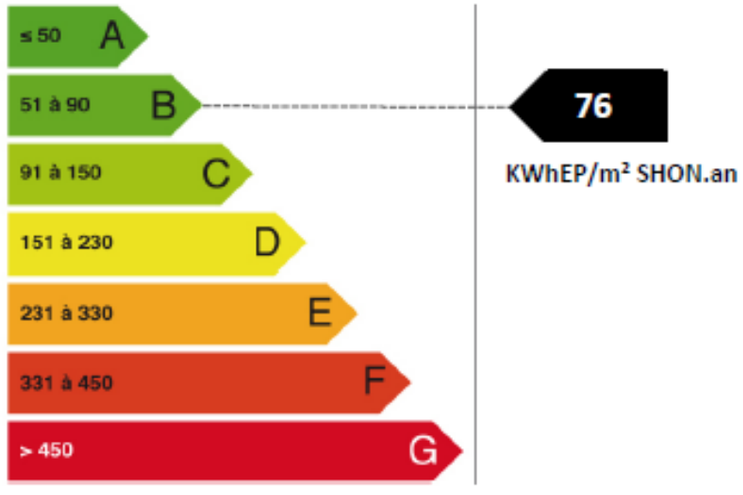


Faucheur

Performance énergétique actuelle
THCEx initiale



Performance énergétique prévisionnelle
THCEx finale



PROGRAMME DE TRAVAUX / PLAN CLIMAT

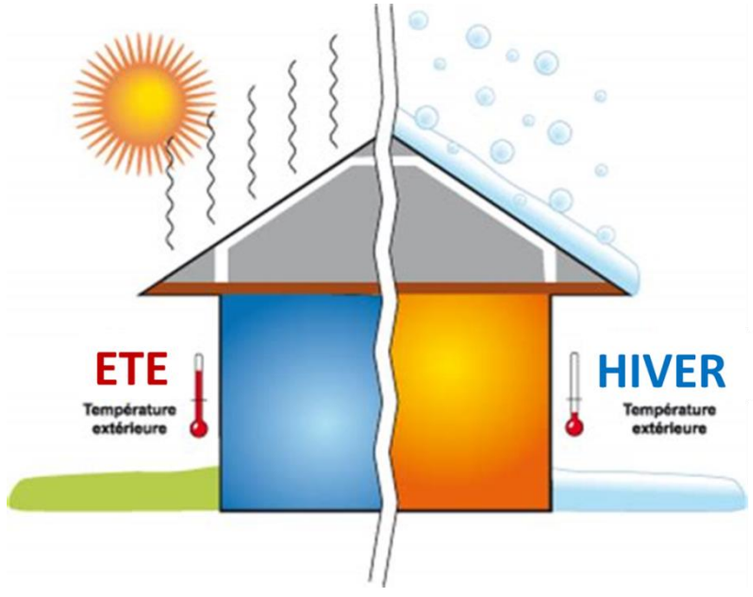
FACADES / TOITURES ET TERRASSES

REMPLACEMENT DES FENETRES PAR DES FENETRES EN BOIS

MISE EN PLACE D'OCCULTATIONS EXTERIEURES

- **RAVALEMENT AVEC ISOLATION THERMIQUE PAR L'EXTERIEUR**
- **ISOLATION DES TERRASSES (Envierges) ET DES COMBLES (Faucheur)**
- **ISOLATION DES PLANCHERS BAS SUR PARKING ET VIDE SANITAIRE**

Meilleur confort d'été



Meilleur confort d'hiver

PROGRAMME DE TRAVAUX / PLAN CLIMAT

CHAUFFAGE – ECS – VENTILATION / LOGEMENTS

Envierges :

REMPLACEMENT DE LA CHAUFFERIE PAR UNE CHAUFFERIE GAZ A CONDENSATION

Faucheur :

REMPLACEMENT DES CHAUDIERES PAR DES CHAUDIERES GAZ BASSE TEMPERATURE

Envierges :

REMPLACEMENT DES RADIATEURS ET INSTALLATION DE ROBINETS THERMOSTATIQUES

Faucheur :

NETTOYAGE DES RADIATEURS ET RESEAUX ET INSTALLATION DE ROBINETS THERMOSTATIQUES

MISE EN PLACE D'UNE VMC HYGROREGLABLE DE TYPE B

REMPLACEMENT DES PORTES PALIERES :

ACOUSTIQUE / THERMIQUE / SECURITE INCENDIE

PROGRAMME DE TRAVAUX / REHABILITATION

LOGEMENTS

RENOVATION TOTALE DES SALLES DE BAIN

- **Sols, murs, plafonds**
- **Remplacement de tous les appareils sanitaires, pose de carrelage toute hauteur, peinture**

RENOVATION TOTALE DES CUISINES

- **Sols, murs, plafonds**
- **Pose d'un nouvel évier + meuble, crédence sur toute la longueur**

MISE EN CONFORMITE DES INSTALLATIONS ELECTRIQUES

MISE AUX NORMES DES ARRIVEES GAZ

PROGRAMME DE TRAVAUX

EXEMPLES DE REHABILITATION DANS DES LOGEMENTS

Limeil Brevannes (94)

Limeil Brevannes (94)

Bagnolet Grands Champs (93)

Fécamp Robert Tourneux (Paris 12ème)

A partir de 65 ans
Sans condition de ressources
Au moment des travaux
Pris en charge par Paris Habitat

9 éléments

Dans le salon et les chambres :

- hauteur de poignée mieux adaptée pour les fenêtres
- prise par pièce à 90 cm de hauteur
- deux points lumineux avec détecteurs de mouvement
- pastilles photoluminescentes sur les interrupteurs

Dans la salle de bain et les toilettes :

- bac à douche antidérapant
- barre d'appui dans la douche et les toilettes
- manette longue et haute posée sur la robinetterie du lavabo et de l'évier
- interrupteurs avec des voyants lumineux

PROGRAMME DE TRAVAUX / REHABILITATION

ESPACES EXTERIEURS ET PARTIES COMMUNES

VEGETALISATION DES TOITURES TERRASSES (Envierges)

REFECTION DES RESEAUX COMMUNS SUR LES PALIERS

REFECTION DES HALLS, PALIERS ET CAGES D'ESCALIERS : sols, murs, plafonds

POSE D'UN NOUVEL ECLAIRAGE

PROGRAMME DE TRAVAUX / REHABILITATION

ESPACES EXTERIEURS ET PARTIES COMMUNES

SUPPRESSION DE L'AIRE DE STABULATION DEVANT LE BÂTIMENT J

- **Transformation des locaux VO RDC en locaux tri des bâtiments G, H, I et J (5/7/9/10/11/12/16/18 allée du Père Julien Dhuit)**

CREATION D'UN LOCAL TRI POUR LE BÂTIMENT N (23 rue des Envierges)

CONDAMNATION DES LOCAUX VO EN ETAGES

REHABILITATION DU PARKING (éclairage, peinture)

AMELIORATION DE L'ACCESSIBILITE DES CAGES D'ESCALIER

- **Création d'une 2de main courante**
- **Mise en place de bandes podotactiles et nez de marche contrastés**

IMAGE ARCHITECTURALE

Rue des Envierges

AUJOURD'HUI **DEMAIN**

IMAGE ARCHITECTURALE

Allée du Père Julien Dhuit

MATERIAUX

PIERRE DU HAÎNAUT

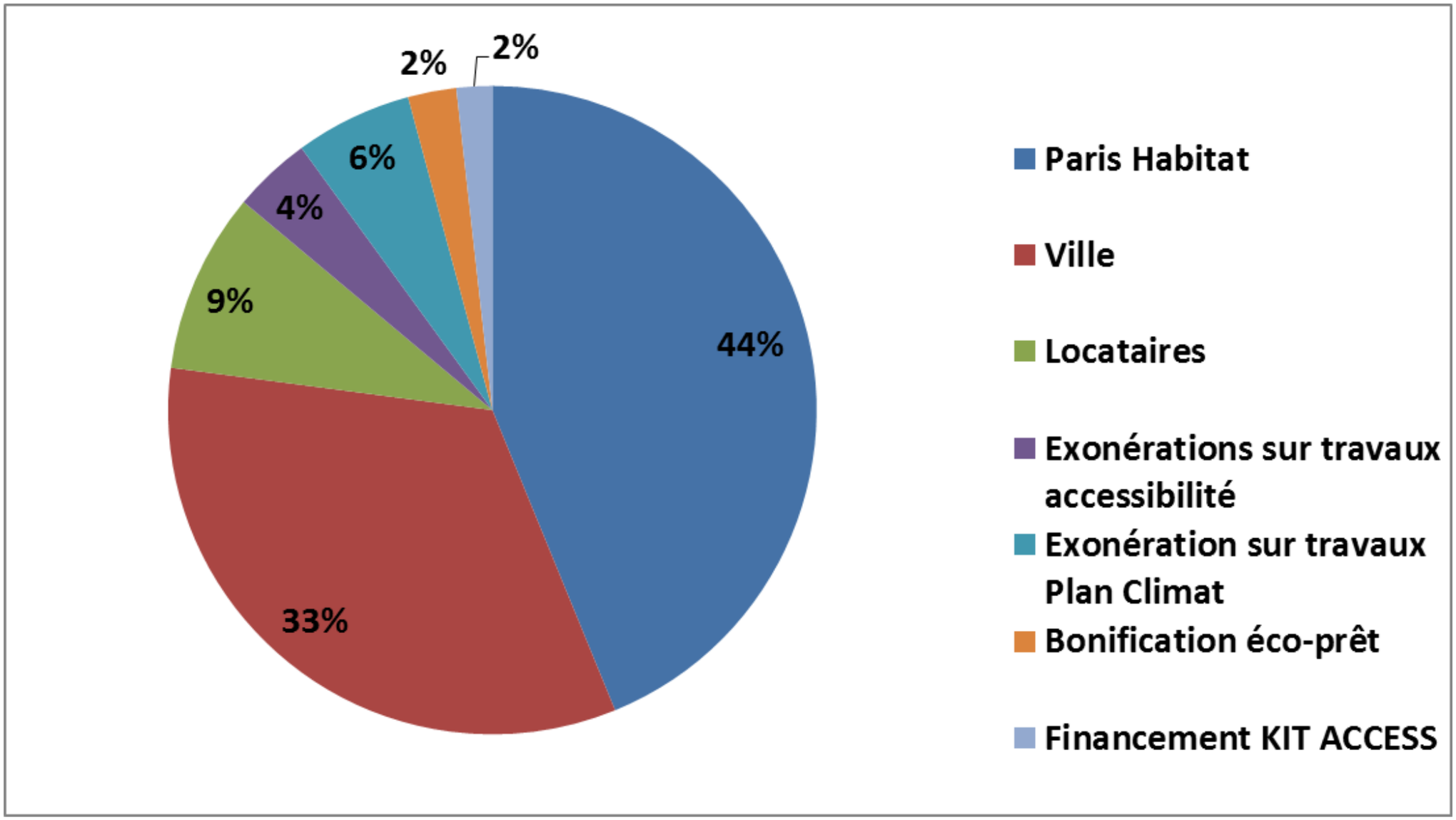
BOIS ACCOYA LASURE

ENDUIT TEINTES CLAIRES ET MOYENNE

FINANCEMENT DES TRAVAUX

FINANCEMENT DES TRAVAUX

COUT GLOBAL DE L'OPERATION
23 074 745 € TDC



FINANCEMENT DES TRAVAUX

PROJET : INCIDENCE SUR LA QUITTANCE DE LOYER

FINANCEMENT DES TRAVAUX

PARTICIPATION REHABILITATION

COUT GLOBAL REHABILITATION (TDC)	**8 279 089 €**
FINANCEMENTS	**3 850 815 €**
RESTE-A-CHARGE APRES FINANCEMENTS	**4 428 274 €**

PARTICIPATION LOCATAIRES 1 675 213 €	**PARIS HABITAT 2 753 061 €**

Participation aux travaux de réhabilitation

Evolution en Euros du loyer nu après travaux (MOYENNE)

Loyer nu
hors charges

Toutes typologies → **+ 20 €/mois**

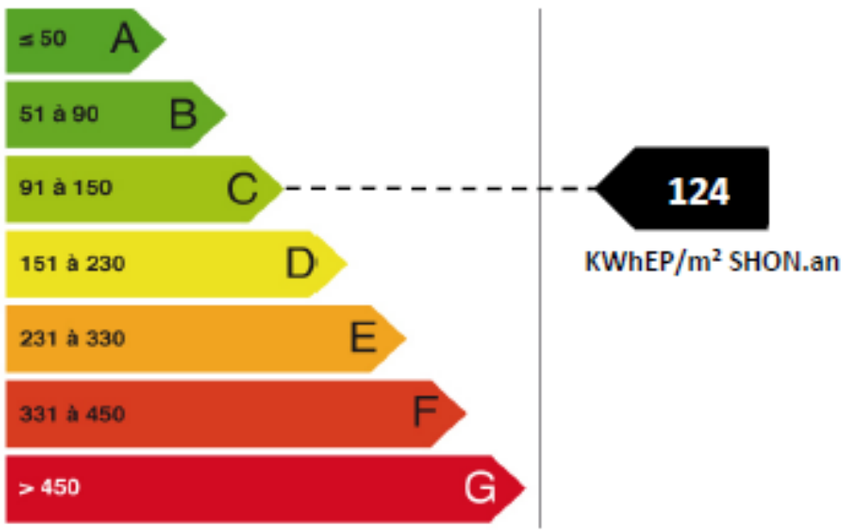
Exemple pour un logement T3 → **+ 25 €/mois**

FINANCEMENT DES TRAVAUX

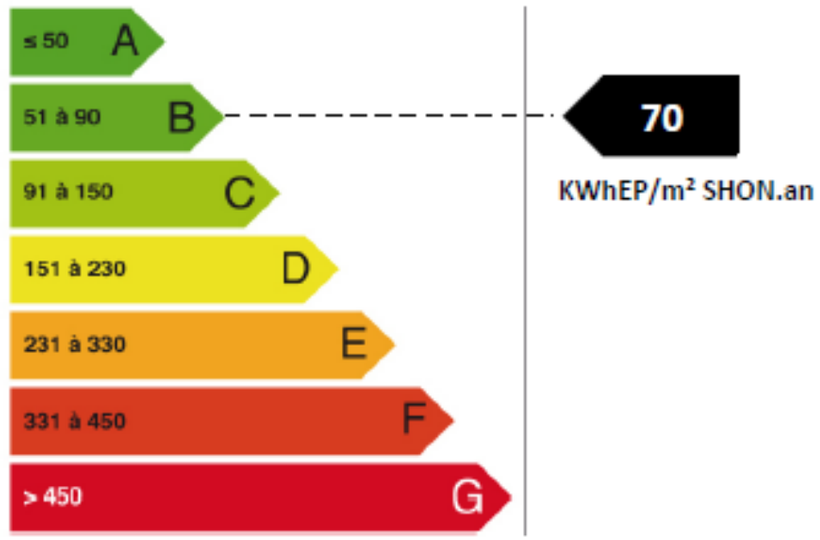
ETIQUETTE ENERGETIQUE

Envierges

Performance énergétique actuelle
THCEx initiale

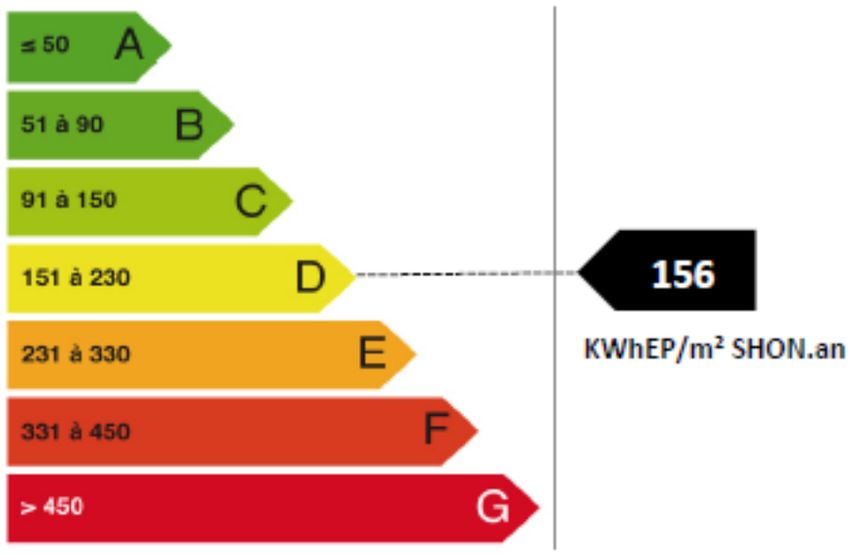


Performance énergétique prévisionnelle
THCEx finale

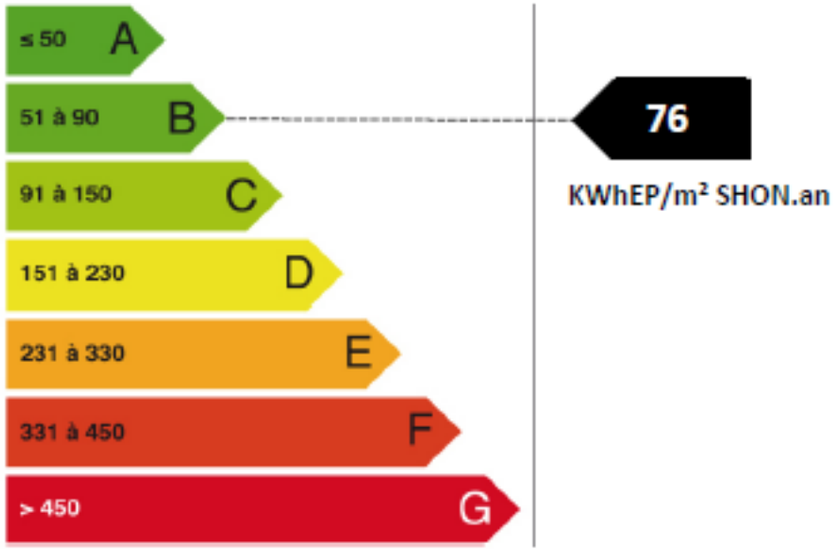


Faucheur

Performance énergétique actuelle
THCEx initiale



Performance énergétique prévisionnelle
THCEx finale



FINANCEMENT DES TRAVAUX

PARTICIPATION ECONOMIE D'ENERGIE

COUT GLOBAL PLAN CLIMAT (TDC)	**14 795 656 €**
FINANCEMENTS	**7 036 804 €**
RESTE-A-CHARGE APRES FINANCEMENTS	**7 758 852 €**

PARTICIPATION LOCATAIRES (3ème ligne) **400 885 €**	**PARIS HABITAT** **7 357 967 €**

FINANCEMENT DES TRAVAUX

Travaux d'économies d'énergie (MOYENNES)

Logement	Participation Euros /mois sur 15 ans		Economie d'énergie envisagée Euros /mois
T1	5,00		10,00
T2	8,00		16,00
T3	10,00		20,00
T4	13,00		26,00
T5	16,00		32,00
T6	20,00		40,00

PARTICIPATION COMPENSEE
Charges communes (Envierges)
Facture individuelle (Faucheur)

CONCERTATION / ENTRETIENS / PERMANENCES/ ET ENSUITE…

CONCERTATION / ENTRETIENS / PERMANENCES / ET ENSUITE…

CALENDRIER 2018

septembre – octobre | **novembre – décembre**

REUNION PUBLIQUE	ENTRETIEN A DOMICILE	DOSSIER DE CONSULTATION	VISITES LOGEMENTS TEMOINS	PERMANENCES INFORMATION DOSSIER DE CONSULTATION	VOTE
Compte-rendu	Copie du questionnaire	Envoi en recommandé	Entrée libre		

LES ENTRETIENS A DOMICILE

Organisme d'études sociales
Equipe à votre service, représentée par Mme HARD

Pourquoi rencontrer IPC ?

POUR BÉNÉFICIER D'UN RENDEZ-VOUS PERSONNALISÉ

- Expliquer le projet et répondre à vos questions
- Recueillir votre avis sur le projet
- Estimer votre future quittance après travaux
- Recenser des situations particulières
- Informer sur les modalités du vote et sur le calendrier du projet

CONCERTATION / ENTRETIENS / PERMANENCES/ ET ENSUITE…

Quand rencontrer IPC ?

17 septembre – 20 octobre 2018

9h00 - 19h00

Entretien d'une heure environ

A votre domicile

Comment bénéficier d'un entretien ?

Sur RENDEZ-VOUS

Auprès d'IPC par téléphone au 06.11.97.38.82

« Parlez-en à vos voisins ! »

Pourquoi un vote des locataires est-il organisé ?

Obligation légale
Circulaire de Charette

Transposition au sein de PH
Pacte d'amélioration du cadre de vie

Mode de financement du projet
(subvention, participation locataire …)

Information aux locataires

Adhésion des locataires

Dossier de consultation avant vote

Vote à l'urne

Comment se déroule le vote des locataires ?

VOTE DES LOCATAIRES

Décembre 2018

« Etes-vous favorable au projet proposé par Paris Habitat ? »
OUI / NON

- 1 voix par logement
- Pièces justificatives à présenter

Le projet sera validé si plus de 50% des voix exprimées sont favorables

Au sein de votre résidence

- 1 journée
- Présence d'un huissier de justice
- Possibilité de voter par procuration
- Présence possible au dépouillement
- Résultats connus le soir-même
- Résultats affichés le lendemain matin : halls & loges

CONCERTATION / ENTRETIENS / PERMANENCES / ET ENSUITE…

Si le vote des locataires est positif

<u>A compter du 1er semestre 2019 :</u>

Obtention des autorisations administratives

Lancement de l'appel d'offres

Désignation d'une entreprise de travaux

<u>A compter du 2ème semestre 2019 :</u>

Démarrage prévisionnel travaux

DÉBUT 2ème SEMESTRE 2019

FIN 2ème SEMESTRE 2021

- **SOIT 24 MOIS DE TRAVAUX**

MERCI DE VOTRE ATTENTION

Questions / Réponses

ETUDES / TEMPS D'ECHANGES

ETUDES

CONCOURS DE MOE

JUILLET 2015 → OCTOBRE 2016

PHASE DIAGNOSTIC

VALIDEE EN AVRIL 2017

ETUDE « AVANT PROJET SOMMAIRE »

VALIDEE EN JUILLET 2017

ETUDE « AVANT PROJET DEFINITIF »

VALIDEE EN JUIN 2018

ETUDE « PRO/DCE » (pour consultation entreprise)

EN COURS

TEMPS D'ECHANGES

REUNION LOCATAIRES

OCTOBRE 2015

REUNION LOCATAIRES

DECEMBRE 2016

ACTU PROJET

FEVRIER 2017

REUNION AMICALE

MAI 2017

REUNION AMICALE

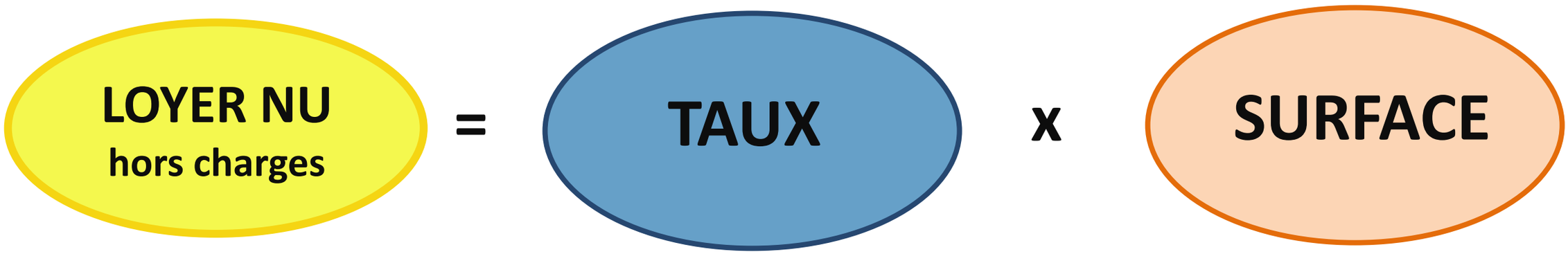
JUIN 2018

REUNION LOCATAIRES

SEPTEMBRE 2018

ANNEXE :

PRINCIPE DU LOYER NU (HORS CHARGES)



TAUX DE LOYER

TAUX REGLEMENTAIRE DE CALCUL DU LOYER NU

	Avant travaux	Après travaux
Année de référence	**Arrivée dans le logement**	**Facturation des nouvelles quittances**
Calcul des quittances	**Taux différents** A TITRE INDICATIF valeur 1960 : 3,38 valeur 2000 : 3,41	**1 taux plafond** A TITRE INDICATIF valeur 2017 : 3,76

SURFACE DE RÉFÉRENCE SERVANT AU CALCUL DU LOYER NU

SURFACE HABITABLE

≠

SURFACE CORRIGEE

~ SURFACE DES PLANCHERS

contrat de location

75 m²

SURFACE REGLEMENTAIRE

LOYER NU
hors charges

Annexe au contrat de location

127 m²

SURFACE REGLEMENTAIRE DE CALCUL DU LOYER NU

SURFACE CORRIGEE

Surface habitable — **Coefficients réglementaires** — **Equipements traduits en m²**

	Avant travaux	Après travaux
Calcul des quittances	Surfaces différentes entre les logements	Surfaces différentes avec mise à jour logement par logement