

RÉUNION D'INFORMATION PROJET DE RÉHABILITATION

60 logements
1 à 11 rue Pierre Séward,
92 220 Bagneux

SOMMAIRE

01. INTERVENANTS

02. CONTEXTE D'INTERVENTION

03. PROJET DE RÉHABILITATION

04. DÉPENSES PRÉVISIONNELLES ET FINANCEMENT

05. MAITRISE DES CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES

06. EVOLUTION DE LA QUITTANCE

01. INTERVENANTS

INTERVENANTS

Vous accompagner tout au long du projet

DIRECTION
TERRITORIALE OUEST

Catherine MALINKA
Directeur Territorial

Florence GAHERY
Adjoint DT

Emmanuel BIGNAUD
Responsable Territorial

Marie-Hélène SCHMITT
Responsable Pôle Patrimoine

Cécilia Rosette
Conseillère Sociale

Amar DAHLAB
Responsable de site

Hind GARCIA-TUNEZ
Gardiennne d'immeuble

DIRECTION DU PATRIMOINE
ET DU RENOUVELLEMENT
URBAIN

Marie-Noelle MOREAU
Chargée d'opérations

MAÎTRISE D'ŒUVRE

Salem BERDJEGHLOUL
Architecte DPLG, SITUSAVAIS, Architectes

Lionel LIEUTIER
Bureau d'études, ETB ANTONELLI

BUREAU D'INGENIERIE SOCIALE

Béatrice Vuitton
Apostrophe

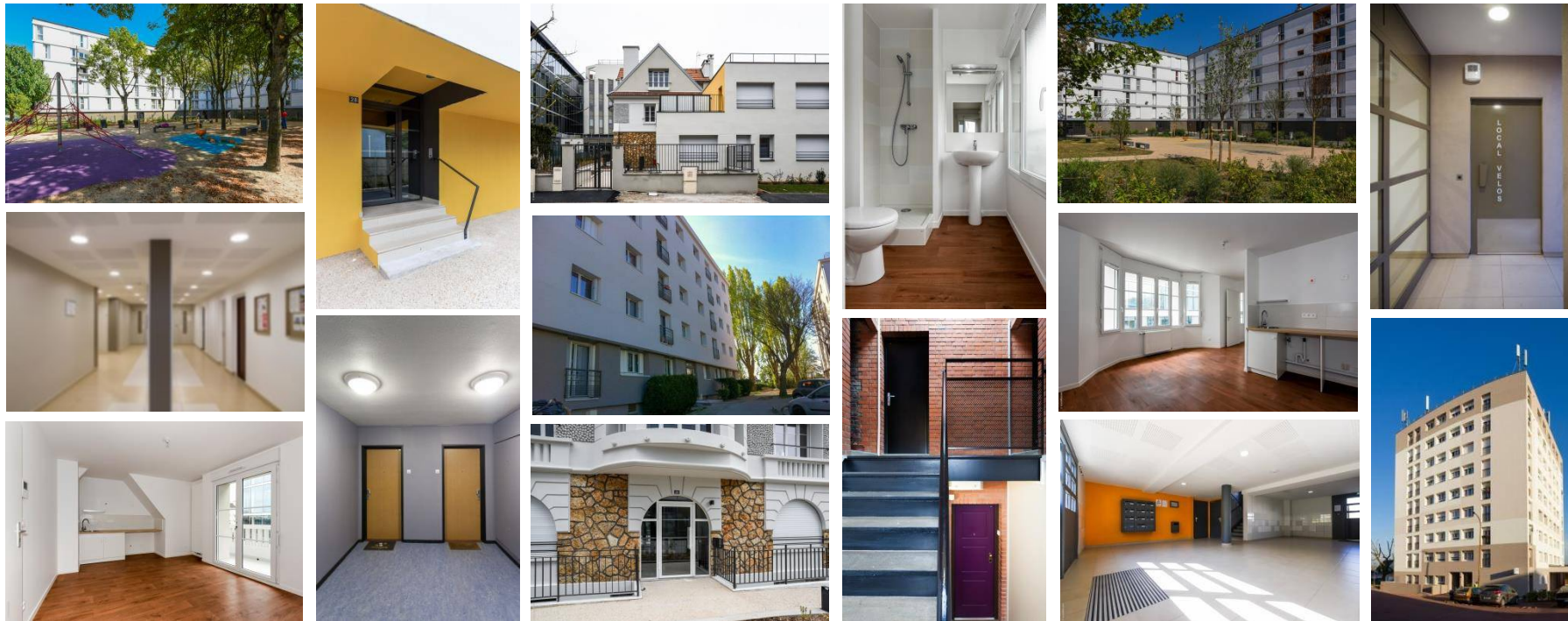
Lucie Melas
Résonnance Urbaine

Sébastien Atzeni
Résonnance Urbaine

RÉALISATIONS RÉCENTES



RÉHABILITATIONS RÉCENTES



02.

CONTEXTE D'INTERVENTION

PRÉSENTATION DE LA RÉSIDENCE

- + Résidence de 60 logements sociaux PLA
- + Un bâtiment construit en 1954,
+ réhabilité au début des années 90.
- + ICF Habitat La Sablière a décidé d'engager un programme global de réhabilitation.



PRÉSENTATION DE LA RÉSIDENCE

+ Typologies

Typologie	Nombre	Surface moyenne habitable m ²	Surface moyenne corrigée m ²
Type 2	1	41	80,0
Type 3	21	52	92
Type 4	37	64	107
Type 6	1	89	135

+ Contingent réservataire projeté

Réservataires	Nombre de logement
Ville	12
Préfecture	18
SNCF	30

03.

LE PROJET DE RÉHABILITATION

LE PROJET DE RÉHABILITATION

LES ENJEUX

1. Augmenter l'efficacité énergétique du bâtiment

- + Isolation thermique du bâtiment plus performante
- + Isolation des toitures terrasses, réfection de l'étanchéité
- + Remplacement des menuiseries des celliers
- + Mise en place d'une solution eau chaude collective et réfection des réseaux existants d'eau
- + Création d'une ventilation mécanique basse pression
- + Remplacement des portes palières logements

2. Optimiser la sécurité du bâtiment

- + Mise aux normes du système de désenfumage
- + Mise en conformité des gaines techniques
- + Mise aux normes des installations électriques, parties communes et logements
- + Mise aux normes des gaines gaz
- + Recouplement des sous-sol par cage
- + Remplacement des portes d'accès aux locaux communs
- + Remplacement des portes palières des logements
- + Renforcement du contrôle d'accès
- + Mise aux normes des gardes corps façade et toiture

3. Améliorer le confort et la qualité de vie des locataires

- + Requalification des accès, halls d'entrée et cages d'escaliers, axée sur l'amélioration de l'ergonomie de ces espaces et de l'accessibilité des logements
- + Création d'éclairages supplémentaires dans les parties communes
- + Réfection partielle des pièces humides adaptée à chaque logements : remplacement des sanitaires selon besoin

PROJECTION

Actuel



Projet



LE PROJET DE RÉHABILITATION

LES ÉTAPES DU PROJET

2018 - Études

Désignation du Maître d'œuvre
Compléments de diagnostics
Visites de logements type
Élaboration de l'avant-projet
**Réunion d'information
locataires**
Développement du projet
Dépôt de la Déclaration
Préalable
Dossier permettant de consulter
les entreprises

2018-2020 - Chantier

Lancement de l'appel d'offre
Désignation d'une entreprise
Préparation du chantier
**Réunion d'information
locataires**

Chantier :

Démarrage prévisionnel :
Décembre 2018
Durée prévisionnelle : 15 mois

04. DÉPENSES PRÉVISIONNELLES ET FINANCEMENT

DÉPENSES PRÉVISIONNELLES ET FINANCEMENT

Dépenses prévisionnelles de l'opération

2 400 000 € TTC soit 40 000€ / log

Financements

Subventions PEEC SNCF:	612 000 €
Subventions CEE :	33 759 €
Fonds propres ICF La Sablière :	666 000 €
Prêts CDC :	1 088 241 €

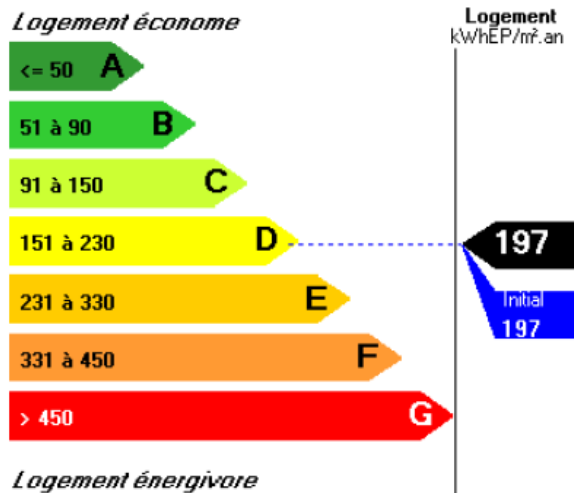
05.

MAITRISE DES CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES

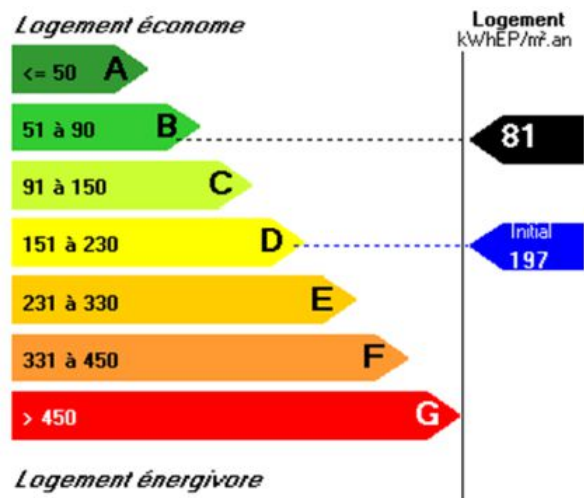
MAITRISE DES CONSOMMATIONS

ETIQUETTE ENERGETIQUE DES LOGEMENTS

Avant travaux



Après travaux



06.

EVOLUTION DE LA QUITTANCE

EVOLUTION DE LA QUITTANCE

AUGMENTATION DE LOYER

Les loyers correspondant à un montant inférieur à **50 €/m² SC/an (valeur janvier 2017 hors IRL et APL)**, se **verront augmenter à ce niveau.**

Cette augmentation sera effectuée avec un raccord sur 4 ans pour les loyers les plus bas.

Apostrophe, bureau d'ingénierie social, organisera des rendez-vous individuels, pour présenter l'évolution de la quittance aux locataires.

EVOLUTION DE LA QUITTANCE

CRÉATION D'UNE LIGNE COMPLÉMENTAIRE SUR LA QUITTANCE
POUR PARTICIPATION AUX TRAVAUX D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE

Application Art 119 de la loi 2009-323 du 25/03/2009, dite loi Molle : « Contribution des locataires au partage de l'économie de charges issue des travaux d'économies d'énergie réalisés par un bailleur social »

Objectif : consommation conventionnelle en énergie primaire pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire, le refroidissement, l'éclairage et les auxiliaires, inférieure à 195 kWh/m²/an après travaux

Contribution mensuelle fixe et non révisable, calculée sur la base d'une estimation de l'économie d'énergie (plafonnée à 50%).

Durée : 15 ans à compter de la réception des travaux

Obligation du bailleur : concertation locative (présentation du programme de travaux / modalités de réalisation / bénéfices attendus en terme de consommation énergétique des logements / contribution des locataires et durée)

EVOLUTION DE LA QUITTANCE

CRÉATION D'UNE LIGNE COMPLÉMENTAIRE SUR LA QUITTANCE
POUR PARTICIPATION AUX TRAVAUX D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE

	Surface habitable minimum par typologie x Participation €. m ² surface habitable / mois	Participation €. / type Log / mois	Gains de consommation énergétique projetés / mois	Gains de consommation énergétique moyen projetés / an
T2	41 x 0,1608	6,59	13,18	158,16
T3	50 x 0,1608	8,04	16,08	192,96
T4	64 x 0,1608	10,29	20,58	246,96
T6	89 x 0,1608	14,31	28,62	343,44

IMPLICATION DE L'ÉVOLUTION DE LA QUITTANCE

EXEMPLE

Tous les locataires ne payant pas le même loyer, il est à souligner que :

- 14 locataires auront une augmentation de quittance de 17%,
- 11 de 3%,
- Aucune augmentation de loyer n'est prévue pour les 35 autres locataires (proche du plafond).

Toutefois :

- Une vérification du taux d'effort sera réalisée afin de s'assurer que l'augmentation du loyer ne met pas les locataires en difficulté,
- Selon la situation, un accompagnement social sera proposé,
- Pour des cas spécifiques où l'équilibre de la quittance ne serait pas trouvé, une modulation du taux de loyer pourrait être envisagée.