

# 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

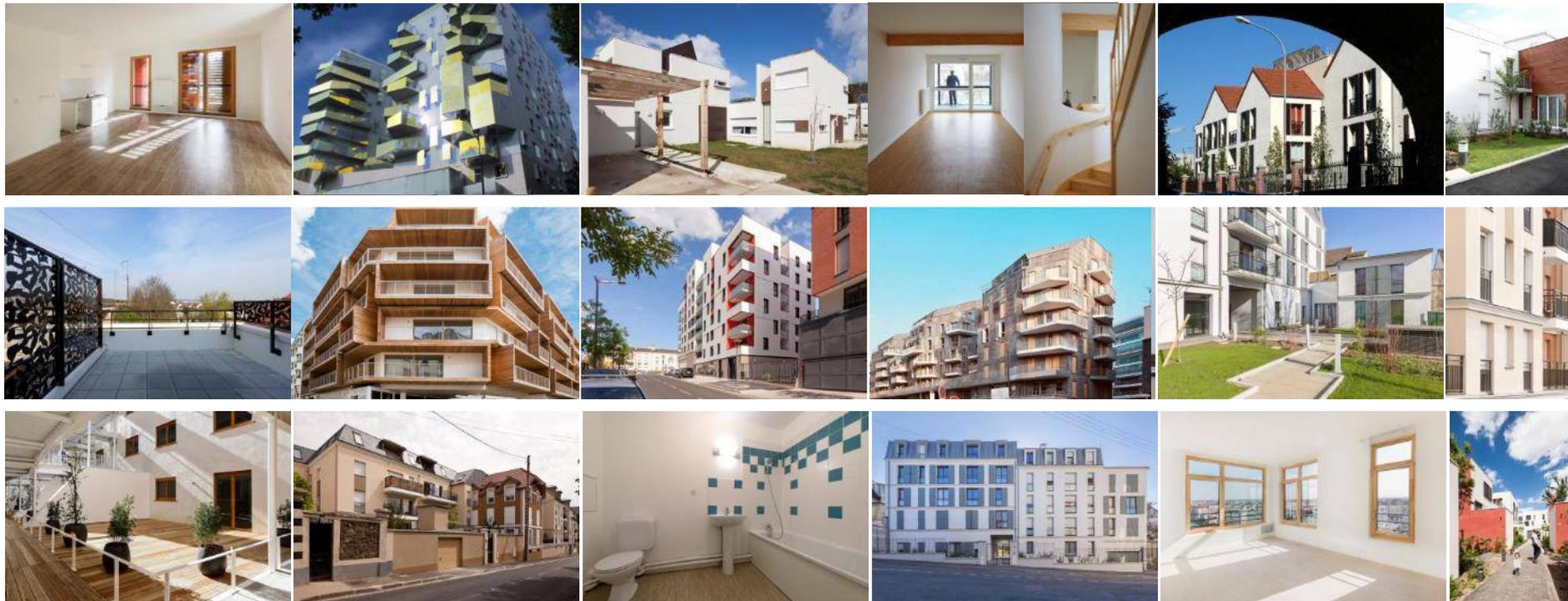
**Béatrice Vuitton**  
Apostrophe

**Lucie Melas**  
Résonnance Urbaine

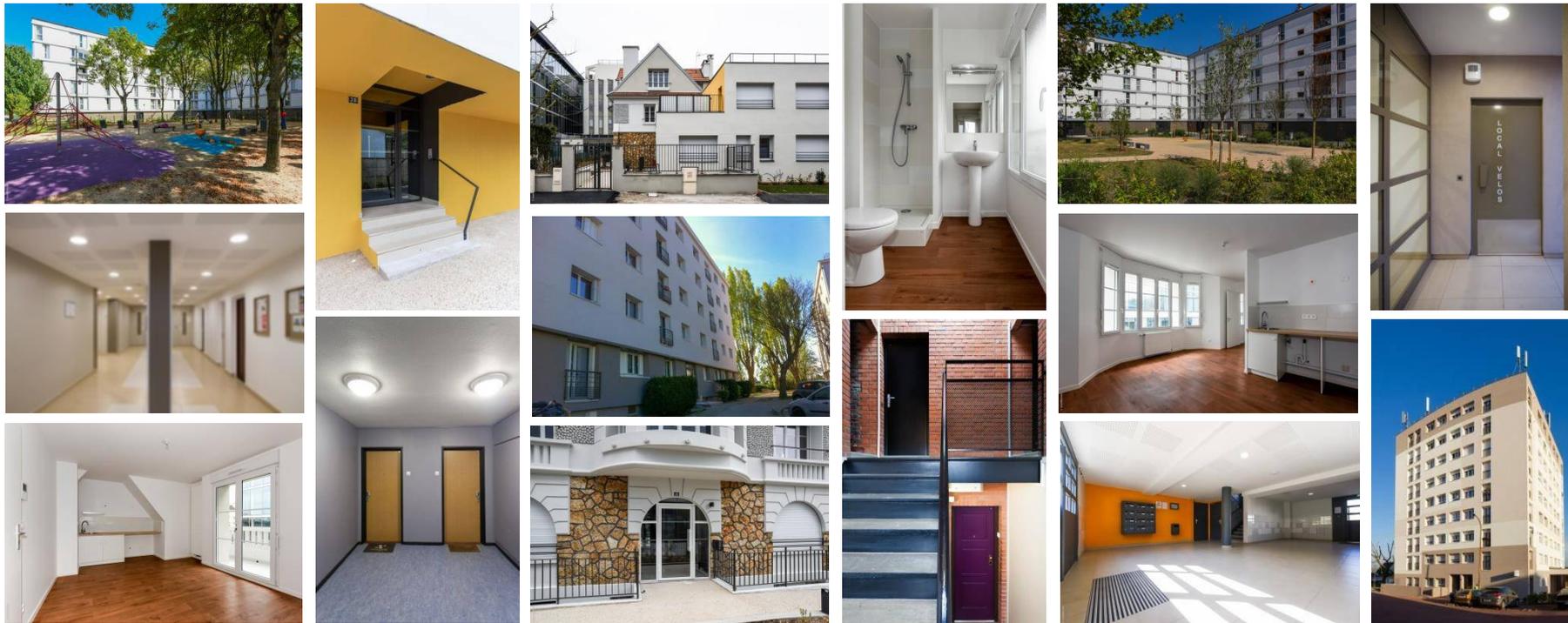
**Sébastien Atzeni**  
Résonnance Urbaine



# 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 <sup>2</sup>	Surface moyenne corrigée m <sup>2</sup>
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 €

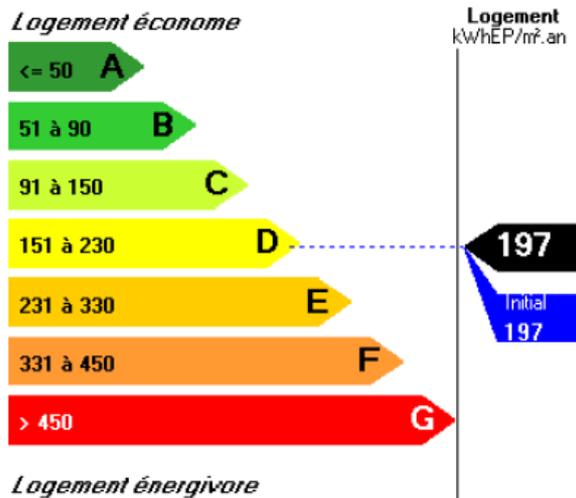
# 05.

# MAITRISE DES CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES

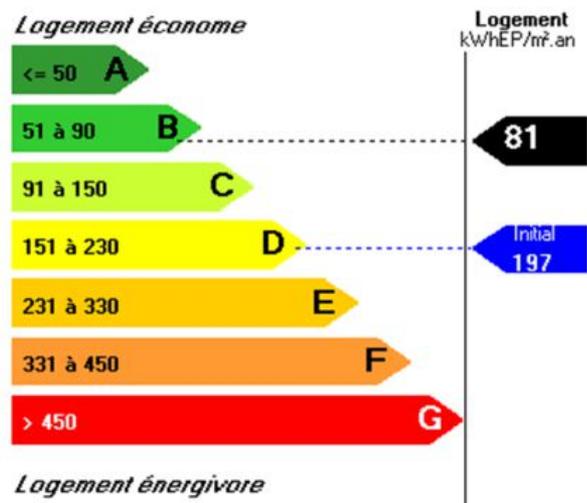
# MAITRISE DES CONSOMMATIONS

## 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 €/m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>/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 <sup>2</sup> 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.