

INFO Réhab



Lettre de l'Office public de l'habitat

➔ ÎLOT DU BOCAGE - L'ÎLE-SAINT-DENIS

/ Avril 2009 /

ÉDITO



➔ Votre résidence Îlot du Bocage fait l'objet d'un projet ambitieux de réhabilitation que nous savons très attendu. Au moment

où les moyens en faveur du logement social subissent des réductions drastiques, la volonté de Plaine Commune Habitat de porter et de mener à bien ce projet est la preuve que nous souhaitons activement améliorer votre cadre de vie et prouver que le logement social est gage de qualité.

Ce projet de réhabilitation a véritablement été lancé lors de la réunion publique du 18 mars 2009.

Ce document reprend l'essentiel des informations que les équipes de Plaine Commune Habitat ont présenté à cette occasion et les thèmes qui ont nourri les échanges avec les locataires présents.

Je tiens à insister sur le fait que cette opération sera menée dans un esprit de dialogue et de co-décision. Parce qu'une réhabilitation d'une telle ampleur est loin d'être anecdotique dans la vie d'une résidence, l'intérêt que vous y porterez et votre participation sont essentiels. Par ailleurs, nous avons bien conscience de votre impatience pour un meilleur service rendu au quotidien. C'est pourquoi, parallèlement à ce long processus de réhabilitation qui s'engage, Plaine Commune Habitat s'emploie à améliorer l'entretien et la maintenance au quotidien avec les équipes de proximité réorganisées pour améliorer le service que vous êtes en droit d'attendre. Souhaitant que ces efforts conjugués répondent à vos attentes.

Stéphane Peu,
Président de PCH

➔ La réhabilitation d'Îlot du Bocage en préparation

➔ LES GRANDS OBJECTIFS DU PROJET

- ▶ répondre aux enjeux énergétiques
- ▶ améliorer le confort thermique
- ▶ réaliser des économies d'énergie
- ▶ traiter les désordres techniques
- ▶ traiter les façades
- ▶ améliorer les équipements techniques : appareils sanitaires, installation électrique
- ▶ valoriser les terrasses végétalisées
- ▶ améliorer le confort des parties communes et le fonctionnement de la résidence (résidentialisation)

➔ CES OBJECTIFS VONT ÊTRE AFFINÉS ET COMPLÉTÉS PAR LES ÉTUDES QUI S'ENGAGENT DÈS CE PRINTEMPS AVEC :

- ▶ un diagnostic technique et thermique
- ▶ une enquête sociale menée par le cabinet

LE FRENE auprès de chaque locataire pour connaître la situation de chaque foyer, comment chacun vit dans son logement et avoir une connaissance précise des attentes de tous

- ▶ un diagnostic électrique

➔ ET DANS UN SECOND TEMPS, UN TRAVAIL DE CONCERTATION SOUS FORME D'ATELIERS PARTICIPATIFS AVEC LES LOCATAIRES QUI POURRONT PORTER, PAR EXEMPLE SUR :

- ▶ la réduction des charges et les économies d'énergie,
- ▶ l'hygiène et la propreté dans les parties communes et dans les logements,
- ▶ les conseils pour l'aménagement du logement et des terrasses, etc.

Réunion publique du 18 mars 2009

Questions/réponses sur le projet

A L'OCCASION DE LA RÉUNION PUBLIQUE DU 18 MARS 2009, LES LOCATAIRES PRÉSENTS ONT SOULEVÉ UN CERTAIN NOMBRE DE REMARQUES ET QUESTIONS SUR LE PROJET DE RÉHABILITATION. EN VOICI LE COMPTE-RENDU SYNTHÉTIQUE ET LES PRÉCISIONS DE PLAINE COMMUNE HABITAT (PCH).

...❖ QUELLE MARGE DE MANŒUVRE LES LOCATAIRES ONT-ILS SUR LE CHOIX DES TRAVAUX ?

► Le programme de la réhabilitation ne sera définitif qu'après un long mais indispensable processus de concertation avec les locataires.

Rien ne se fera sans demander l'avis aux locataires. Cette réhabilitation répondra à la fois à des exigences techniques et de sécurité que les diagnostics révéleront, mais aussi à des besoins qu'identifient les locataires dans leur usage quotidien de la résidence et de leur logement.

...❖ POURQUOI CETTE RÉHABILITATION NE COMMENCERA-T-ELLE QUE FIN 2010 ?

► Une réhabilitation est un moment exceptionnel dans la vie d'une résidence et il est important de la préparer au mieux pour garantir sa réussite. La réunion du 18 mars a lancé un processus qui démarre par l'enquête sociale individuelle et confidentielle auprès de chaque locataire pour mieux connaître les caractéristiques des familles et leurs besoins. Parallèlement, les diagnostics techniques sont menés. A leur issue, la concertation avec les amicales et les locataires va se mettre en place pour décider les choix qui seront finalement pris en matière de travaux.



...❖ QUEL IMPACT CETTE RÉHABILITATION AURA-T-ELLE SUR LES QUITTANCES ?

► Cette opération de réhabilitation s'élève à 18 000 euros par logement. Sans soutiens exceptionnels des partenaires financiers et sans prêts, elle serait irréalisable.

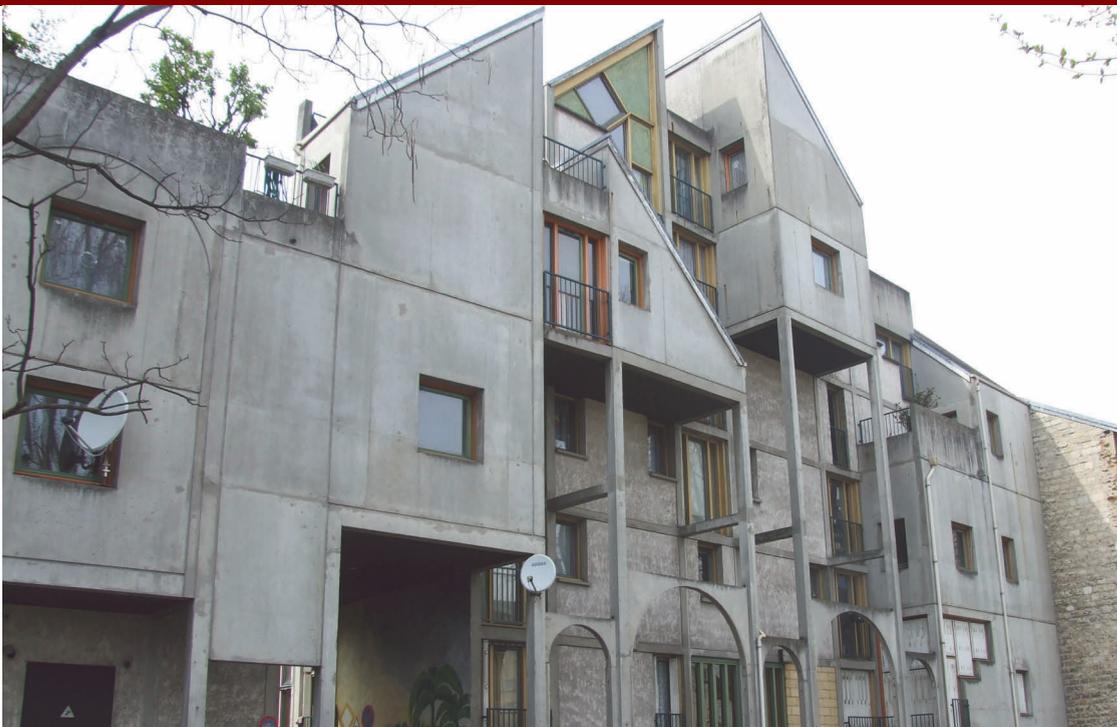
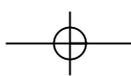
C'est pour le remboursement des emprunts indispensables (12% du coût total) qu'une réhabilitation nécessite une augmentation de loyer.

Chaque locataire aura une simulation individuelle compte tenu de la possible compensation par l'allocation logement de la CAF.

Mais il faut aussi savoir que ce projet doit sensiblement améliorer l'isolation des immeubles et le confort des logements, que le projet obtiendra une labellisation pour cela et donc qu'au final, les locataires devraient faire des économies sur les charges, de chauffage en particulier.

...❖ AVANT LA RÉHABILITATION, QUE PEUT FAIRE PCH POUR AMÉLIORER LA QUALITÉ DU SERVICE RENDU AU QUOTIDIEN ?

► A l'occasion de la réunion du 18 mars, plusieurs questions ont été posées concernant l'entretien courant de la résidence et des travaux d'amélioration qui ne nécessitent pas forcément de lourds investissements mais peuvent sensiblement améliorer le cadre de vie. Les équipes de proximité sont en charge d'y répondre. Il n'est nullement question de reporter à la réhabilitation des interventions qui relèvent de l'entretien courant. C'est pourquoi des besoins recensés au cours de l'hiver feront l'objet de travaux dans les mois à venir. Plaine Commune Habitat engagera également en 2009 des travaux de remise en état et de sécurisation des parkings. Par ailleurs, les équipes de proximité et les personnels de l'agence se tiennent à la disposition des locataires pour répondre à toute question.



CALENDRIER

2009

2^E TRIMESTRE

- ▶ Diagnostics et enquête sociale

SEPTEMBRE

- ▶ Nouvelle réunion publique de présentation des résultats, de l'avant projet et lancement des ateliers participatifs avec les locataires

2010

- ▶ Programme des travaux présenté en réunion publique
- ▶ Vote des locataires

FIN D'ANNÉE

- ▶ Lancement des travaux pour une durée estimée à 20 mois

CONTACTS

Vos interlocuteurs privilégiés

Le Chargé d'opération

✚ Frédéric GROULET

01 55 84 43 70

Votre agent de proximité

✚ Philippe VERCHEL, gardien

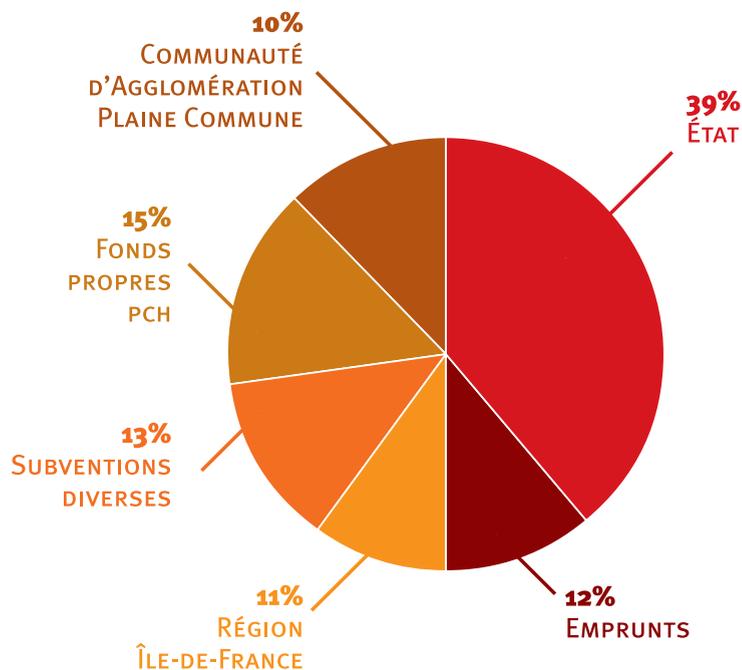
06 66 26 32 37

01 48 09 07 11

Le référent du cabinet Le FRENE pour l'enquête sociale.

Le financement de l'opération

- ▶ Avec une mobilisation des partenaires :



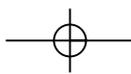
- ▶ Moyens pouvant être mobilisés sur ce projet :

2 990 000 € TTC

AGENDA

✚ Du 30 mars 2009 à juin 2009

Enquête sociale réalisée par le cabinet LE FRENE



ÎLOT DU BOCAGE - L'ÎLE-SAINT-DENIS



2 QUESTIONS À...



Michel Bourgain,
Maire de L'Île-Saint-Denis, administrateur de PCH

« Une réhabilitation qui doit être ambitieuse et exemplaire. »

Qu'attendez-vous en tant que maire de L'Île-Saint-Denis de la réhabilitation d'îlot du Bocage ?

► L'îlot du Bocage, résidence construite au début des années 80, a besoin de ce programme d'ampleur. L'isolation prévue des parois et des fenêtres, la résorption des infiltrations d'eau et la sécurisation des parkings offriront le confort de vie attendu par les locataires. L'architecture mise en valeur et la remise à niveau des espaces extérieurs amélioreront le cadre de vie. J'attends que cette réhabilitation soit ambitieuse quant à son résultat, et exemplaire dans son déroulement. Elle doit être sur le modèle des projets que nous engageons sur L'Île-Saint-Denis : respectueuse de l'environnement et de notre démarche de démocratie participative.

Avec le Grenelle de l'environnement, réhabilitation et développement durable se rejoignent. Quels travaux vous paraissent prioritaires en matière d'économie d'énergie ?

► C'est évident que sur l'îlot du Bocage, il est impératif d'améliorer la performance

énergétique des logements pour le confort intérieur, pour soulager les quittances et pour préserver l'environnement.

Dans la dynamique de l'éco-quartier fluvial, la réhabilitation des résidences existantes participe de l'adaptation écologique de l'ensemble de la commune au bénéfice de tous les habitants, nouveaux et anciens, propriétaires et locataires.

Cette réhabilitation sera non seulement l'occasion de rattraper le retard pris, mais également d'être pionnier dans ce domaine. Le label « Haute Qualité Environnementale » que vise Plaine Commune Habitat est un engagement fort de l'organisme, qu'en tant qu'administrateur je suis très soucieux de défendre.

Les préconisations techniques retenues permettront de prendre en compte diverses dimensions telles que le réaménagement des espaces communs pour une meilleure intégration dans la ville, la réflexion sur les comportements et le mieux vivre ensemble qui feront en sorte que ce programme d'amélioration du parc social soit, comme je le souhaite, un réhabilitation éco-citoyenne.

QUESTION À...

Gérard Cholain
représentant de l'amicale
des locataires

Qu'attendez-vous de cette réhabilitation ?

► Qu'elle se fasse, puisqu'il y a plusieurs années que nous la réclamons. Elle est nécessaire, car depuis sa construction, la cité souffre de certaines malfaçons qui se sont aggravées avec le temps et par manque d'entretien : une mauvaise isolation, des infiltrations, de l'humidité, des difficultés de chauffage. Les parties communes sont fatiguées, usées, dégradées.

Nos attentes sont simples : avoir un appartement correctement isolé que l'on puisse chauffer raisonnablement pour y être bien, à l'abri des infiltrations.

Nous souhaitons que l'accès à notre logement soit agréable pour nous et les personnes que nous recevons. Pour cela, il est nécessaire que le point de vue des habitants soit pris en compte, que les travaux et matériaux soient de qualité. Nous avons droit à cette qualité.

Cette réhabilitation pour être efficace devra être entretenue : il ne faudra pas attendre que les choses se dégradent, laisser les courriers, les demandes des locataires sans réponse.

C'est indispensable pour contribuer au respect d'un environnement rénové. Et pour que les locataires puissent profiter de ces travaux, il ne faudra pas qu'ils quittent leur cité en raison d'un loyer enflammé.

