

ELOGIE

COMPTE RENDU REUNION RELATIVE A LA REHABILITATION DE LA RESIDENCE SAINT LAMBERT PARIS 15

Opération : Résidence Saint Lambert Paris 15

Objet : Compte rendu de la réunion avec l'amicale des locataires du 22/06/2016

Responsable du Dossier : FGR/CF

Présents :

Pour l'amicale des locataires :

Madame Cécile MORNET, Présidente
Catherine REIX-ABDEL-**RAHIM**, Secrétaire
Françoise **GERIN**, Trésorière.

Pour ELOGIE :

Madame DESCH Céline, Responsable de l'agence Sud
Monsieur GROULET, Responsable des chargés d'opérations
Madame FOURNIER, Chargée de l'opération.

Suite à la réunion de concertation du **22/06/2016** qui s'est tenue au sein de la résidence Saint Lambert, vous trouverez ci-dessous les différents points que nous avons abordés.

Je vous propose dès validation de ce dernier de l'adapter puis de réaliser un « info réhab » (livret de communication) que nous pourrions distribuer aux locataires courant du mois d'Octobre.

1) Pouvez-vous-nous rappeler le déroulement d'un programme de réhabilitation ?

Première étape : Choix de l'équipe

Pour la réalisation du programme de travaux, ELOGIE s'est adjoint des compétences d'une équipe de maîtrise d'œuvre.

Cette dernière est composée d'une Agence d'Architecture, RVA représenté par Monsieur Nicolas TRANTESAUX, et du bureau d'études EPDC dotés de plusieurs compétences techniques nécessaires à l'élaboration du programme (structure, électricité, thermique etc..).

Deuxième étape : Elaboration du programme de travaux

L'élaboration d'un programme est issue d'une combinaison entre la Politique Patrimoniale d'ELOGIE (sécurité, amélioration thermique, accessibilité, embellissement des parties communes et des logements), la Politique de la Ville de Paris en matière de lutte contre le réchauffement climatique (soit amélioration thermique des bâtiments anciens) et l'obtention de la certification CERQUAL Patrimoine Habitat et Environnement (démarche qualité soumise à vérification par un organisme indépendant), tout ceci, dans un souci de préservation du patrimoine historique de l'ensemble immobilier.

Cette deuxième étape est décomposée en plusieurs phases :

1- La phase de diagnostic qui permet d'avoir une connaissance technique approfondie de l'immeuble et d'orienter le programme de travaux

2- L'Avant-projet Sommaire : Il s'agit pour l'équipe de maîtrise d'œuvre de proposer à ELOGIE un pré-programme de travaux avec des solutions techniques possibles permettant de résoudre les problématiques révélées par le diagnostic tout en répondant aux exigences d'ELOGIE de la Ville de Paris et du CERQUAL.

3- L'Avant-Projet Détaillé permet de valider le programme définitif en arbitrant financièrement et techniquement sur les solutions exposées dans la précédente phase.

4- Le Dossier de consultation composé de différentes pièces administratives et techniques dont le cahier des charges techniques.

5- La consultation des entreprises sur la base du dossier de consultation. ELOGIE désigne selon une procédure réglementaire l'entreprise qui sera en charge de la réalisation des travaux.

6- La phase de chantier : Elle est composée en amont d'une période de préparation durant laquelle sera programmée un état des lieux **et une fiche travaux** de chaque logement.

Il nous permettra notamment d'adapter au mieux le programme de travaux en fonction de l'aménagement spécifique de chaque appartement.

Pendant la durée du chantier, un cahier de réclamation est à disposition pour signaler tout problème. Il est lu chaque semaine en réunion de chantier. Chaque réclamation est traitée.

1) Quel est le programme de réhabilitation ?

Le programme est toujours en phase d'élaboration, il n'est donc pas définitif.

Ci-dessous les orientations conformément à nos exigences.

L'amélioration et la mise en sécurité de l'immeuble :

Dans les parties communes :

- création d'un désenfumage (fonction de sécurité contre l'incendie qui permet l'évacuation des fumées par une baie située en partie haute de l'immeuble),
- remise aux normes de l'ensemble des gardes corps (dans les escaliers et en façade)
- mise en conformité des colonnes électriques
- remplacement des portes d'accès caves par des portes coupe-feu (portes CF)
- Suppression des colonnes gaz

Dans les logements :

- mise aux normes électriques sous goulottes avec mise aux normes électriques sous goulottes (norme NF C 1500- au minimum une mise en sécurité).
- remplacement des portes palières pour qu'elles soient coupe-feu, acoustiquement et thermiquement plus performante.

L'amélioration thermique :

Les travaux programmés doivent prendre en compte l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment tout en conciliant la préservation du patrimoine historique de ce dernier.

Le projet doit donc respecter les règles d'urbanisme en vigueur (choix des prestations, des matériaux, des couleurs etc...) et d'esthétisme.

Les travaux envisagés sont les suivants :

- isolation des pignons (selon la faisabilité technique, financière et architecturale)
- remplacement de l'ensemble des menuiseries extérieures (y compris les fenêtres de toits)
- réfection de la toiture (toujours en cours de diagnostic) avec une amélioration de l'isolation
- Amélioration de la ventilation **dans les pièces humides** avec la pose de système de VMC ou similaire.

L'accessibilité des parties privatives et communes :

Mise en œuvre de l'ensemble des dispositions techniquement possibles permettant d'améliorer l'accessibilité des parties communes et privatives y compris des adaptations spécifiques type : pose de barre de maintien dans les salles de bains et WC.

L'amélioration du confort des logements:

- Réfection complète des pièces humides (remplacement des appareils sanitaires, peinture et sol)
- Remise aux normes de l'électricité (remplacement des compteurs électriques et mise sous goulotte des prises et interrupteurs)
- Remplacement des réseaux fontes
- Réfection complète des circulations et hall (peinture, reprise de l'électricité, remplacement des boîtes aux lettres etc...),

L'amélioration du confort des parties communes :

- Condamnation des conduits VO et création de locaux ménagers adaptés
- Traitements des espaces extérieures notamment la cour intérieure en concertation avec les locataires de la résidence
- Réaménagement des loges selon le cahier des charges ELOGIE
- Création de locaux techniques, poussettes/vélos adaptés

Chambres de bonnes

Regroupement de toutes les chambres isolées permettant la création de logements fonctionnels selon les normes actuelles.

ELOGIE rappelle qu'il y a des travaux obligatoires pour lesquels les locataires ne pourront pas déroger. Il s'agit des travaux :

- ✓ liés la sécurité incendie (ex remise aux normes de l'électricité, pose de porte coupe-feu, désenfumage etc..) ;
- ✓ liés aux exigences thermiques (isolation, adaptation de la ventilation etc..) ;
- ✓ de réseaux communs qui permettent d'assurer la pérennité de l'immeuble (colonnes d'évacuation etc...) et
- ✓ de retrait des matériaux amiantés.

A ce stade, aucune prescription n'est définitivement arrêté et les prestations peuvent encore évoluer ou être modifiées.

Il est rappelé qu'ELOGIE n'a pas prévu de reprendre les parquets, les peintures des murs et plafonds des chambres, séjours et dégagements.

Dans le cadre des travaux de réfection électrique, les câbles sont apparents et non encastrés.

1) La chaufferie émet beaucoup de chaleur et génère un bruit important. Qu'est-il prévu ?

Il n'est pas programmé de travaux lourds dans la chaufferie. Néanmoins, nous signalons cette problématique à la maîtrise d'œuvre pour évaluer le problème et proposer des solutions adéquates.

2) L'amicale signale la présence de nombreux pigeons. Des aménagements sont-ils prévus ?

Il est difficile de limiter la présence des pigeons dans Paris mais nous le prenons en compte.

3) Une étude acoustique a été lancée par ELOGIE. Quels sont les résultats ? Quels travaux avez-vous prévus ?

ELOGIE a été sollicité par le Ministère en charge du Logement et CERQUAL, organisme indépendant pour réaliser des études sur la problématique dans les logements existants. Les études étant en cours sur SAINT LAMBERT, nous avons proposé ce site pour réaliser cette étude propose de faire un état de la situation dans les immeubles des années 30 et tenter de proposer des recommandations.

Cette étude est indépendante du programme de réhabilitation du groupe. Si nous sommes conscients des gênes acoustiques liées aux caractéristiques intrinsèques de l'immeuble construit dans les années 1930, l'amélioration de la qualité acoustique nécessiterait de vider l'intégralité des immeubles et reprendre tous les logements sans exception, ce qui représenterait des investissements très importants, actuellement non budgétés.

A ce stade, il n'est donc pas prévu de poser des faux plafonds dans les logements ou de reprendre les sols dans les pièces de vie (chambres, dégagement et séjours)

Cependant, ELOGIE tentera de limiter la propagation du bruit en condamnant les conduits de cheminée inutilisés.

Nous attendons d'autres propositions de la maîtrise d'œuvre.

4) Est-il possible de fournir une image des travaux une fois terminé pour se rendre compte des travaux ?

A ce stade, nous ne pouvons fournir une image, chaque logement ayant ses propres particularités.

Un logement témoin est présenté pendant la phase de préparation de chantier pour présenter le type d'équipement posés et la nature des matériaux.

Cela permet aux locataires d'apprécier les prestations mises en œuvre dans le cadre de la réhabilitation.

5) ELOGIE signale la présence de stores aux fenêtres de certains logements. Comment seront-ils traités lors de la réhabilitation ?

Lors du diagnostic, il a été constaté la présence de stores sur quelques logements. La plupart des stores sont en mauvais état. Selon l'amicale ses stores ont été installés il y a très longtemps et déposés au fur et à mesure par les locataires en place et /ou par la société de gérance.

ELOGIE prévoit de les déposer systématiquement, sauf demande express du locataire qui conserve la prise en charge de l'entretien. Cette demande devra être faite lors des états des lieux avant travaux.

6) L'amicale des locataires demande à ce que soit plus régulièrement mis à jour le site internet et notamment le planning. Elle souhaite également qu'un point d'étape soit indiqué chaque mois et que chaque information transmise soit soumise à leur validation avant la mise à jour sur internet.

Une mise à jour est prévue cet été. Le service de la Direction du Patrimoine a communiqué les éléments à son prestataire.

ELOGIE demande à l'amicale de signaler si une mise à jour des informations les concernant est nécessaire.

7) Comment va se dérouler la concertation locataire ?

Une partie du programme de travaux sera élaboré en concertation avec l'ensemble des locataires.

Pour des raisons d'organisation, il a été proposé à l'amicale d'échanger dans un premier temps en comité restreint, puis de proposer 2 solutions à l'ensemble des locataires.

Les thèmes choisis **pourront être**:

- Aménagement extérieur de la cour (usage et fonction)
- Disposition des locaux vélos et locaux poubelles
- Choix des couleurs des parties communes / boîtes aux lettres etc...

entre autres thèmes concernant les locataires.

Nous définirons dans une prochaine réunion les modalités de concertation (organisation du vote, choix du support de communication auprès des locataires etc..).

L'amicale a également émis le souhait de la mise en place d'une charte de réhabilitation : L'amicale souhaite rédiger une charte de réhabilitation.

L'amicale nous liste les points qu'elle souhaite y voir apparaître afin de pouvoir lui faire une première proposition.

ELOGIE rappelle la lourdeur de ce type de démarche et qu'il est nécessaire d'instaurer une étroite collaboration sur ce sujet.

1) Demandes et/ou réclamations diverses :

Plans géomètres : Les plans géomètres sont une base de travail pour l'architecte et pour l'élaboration de son diagnostic. Les logements ne pouvant être tous visités, cela lui permet de prendre connaissance des typologies qui parfois ont évolué au cours des dernières années.

Le projet à ce stade (hors regroupement de chambre) ne prévoit pas de changement de typologie ou de révision des surfaces.

Il est à noter que pour certains logements, les vides-ordures qui sont amenés à disparaître, se trouvent situés dans un espace qui sera à réintégrer dans la surface. En conséquence, il est envisageable après l'étude du géomètre-expert d'envisager des révisions des surfaces.

Diagnostic amiante : Certains locataires se sont plaints de désordres suite à l'intervention de notre prestataire pour la réalisation des diagnostics sanitaires avant travaux (amiante et plomb)

Nous avons transmis la réclamation à notre prestataire afin que cette situation ne se reproduise plus pour les logements restants.

Concernant les prélèvements qui auraient provoqué des dégâts. Nous vous proposons de recenser les locataires concernés et de nous les faire parvenir. Une information en ce sens sera également indiquée sur le site internet.

Intervention ponctuelle pour la sécurisation des logements vacants : L'amicale signale qu'il n'y a eu aucune information lors des interventions de sécurisation. Le bruit étant relativement important, l'amicale demande à ce que soit réalisé une information par voie d'affichage.

Cette demande a été remontée au service concerné.

Résultat de l'enquête sociale : l'amicale souhaite que lui soit transmis les résultats de l'enquête sociale. Pour des raisons de confidentialité, nous ne sommes pas en mesure de l'ensemble des transmettre ces données. Une synthèse de l'enquête sociale sera consultable sur le site.

Convention APL : la convention APL ne prendra effet qu'à compter de la réception des travaux. L'amicale souhaite obtenir une copie de cette dernière. La convention APL est rédigée sous un formalisme non modifiable imposé par l'état. Cette dernière sera mise à disposition à compter du conventionnement et uniquement à titre de consultation.

2) **Planning prévisionnel actualisé**

Phase d'étude	
Mission de géomètre : en cours pour les parties communes + façades et logements vacants	1er trimestre 2016
Enquête sociale	1er trimestre 2016
Diagnostic technique et sanitaires	2ème trimestre 2016
Définition du programme de travaux	3ème trimestre 2016

Phase de consultation	
Consultation des locataires	4ème trimestre 2016
Permis de construire :	4ème trimestre 2016
Validation du projet définitif	4ème trimestre 2016
Lancement de la consultation des entreprises :	1er trimestre 2017
Notification du marché de l'entreprise retenue :	2ème trimestre 2017

Phase de travaux	
ordre de service	2ème trimestre 2017
Réunion publique de présentation de l'équipe travaux	2ème trimestre 2017
Réception des travaux	2ème trimestre 2019

Conventionnement	
Enquête sociale de conventionnement	2ème trimestre 2019
Conventionnement effectif	2ème trimestre 2019

La prochaine rencontre avec l'amicale est à programmer au cours de la semaine du 5 au 9 septembre 2016.