

N°2 JUILLET 2016

ACTU**PROJET**

Croulebarbe - Reculettes



ÉDITO



Paris Habitat a organisé une réunion publique mardi 7 juin 2016, en présence de la mairie du 13^e arrondissement. En effet, nous envisageons un programme de travaux pour améliorer le confort de votre logement, de vos espaces extérieurs, et plus globalement de votre cadre de vie. Ce projet fera l'objet d'un vote à l'urne. Si la majorité des locataires s'exprime en sa faveur, nous enclencherons sa réalisation. Nous revenons dans cet Actu projet sur les différents sujets que nous avons abordés lors de la réunion.

Nous vous remercions pour votre présence et pour vos questions qui ont permis d'alimenter nos échanges.

CLAUDE MANTE,
Directeur territorial Sud-Est



Nous vous avons présenté, lors de la réunion publique, les caractéristiques de votre résidence,

afin de dresser un constat sur ses qualités, ses dysfonctionnements et sur les améliorations à apporter dans le cadre du projet de réhabilitation.

La résidence est composée de 4 bâtiments, construits en 1925. Elle est constituée de 146 logements du T1 au T4.

En 2014, Paris Habitat a souhaité réaliser un diagnostic de vos logements et connaître vos nouvelles attentes.

Au regard des résultats de cette enquête, Paris Habitat a inscrit votre résidence parmi celles qui nécessitent une opération de réhabilitation.

En 2016, nous avons désigné une équipe d'architectes et de paysagistes (Maîtrise d'œuvre) pour engager des diagnostics techniques et les études nécessaires à la définition d'un programme de travaux.



LES PREMIERS CONSTATS

- Une **localisation privilégiée** : entre le square René Le Gall et la Place d'Italie.
- Un **patrimoine « HBM » historique** à préserver, une architecture de qualité à valoriser.
- Des **parties communes** fonctionnelles et bien entretenues.
- Des **espaces verts appréciés** mais peu valorisés et situés dans les courettes.
- L'**inconfort thermique** des logements et plus généralement du groupe immobilier (Classe énergie E).
- Des **pièces d'eau abîmées**, en particulier les salles de bain (installées sur le parquet des chambres) et obsolescence de certains équipements (chaudières, installations électriques, bacs à douche...).
- Des **typologies** de logements à revoir.
- Un problème général d'**accessibilité** du site (nombreuses marches, portique complexe...) et un fonctionnement résidentiel rendu compliqué à la suite de la fermeture de l'accès sur la rue de Croulebarbe (condamnant une courette).
- Un manque de **locaux communs** (vélos, poussettes, tri sélectif) et une **gestion des ordures** ménagères et du tri à améliorer.
- Des **locaux d'activité** à mettre en valeur sur rue.
- Des **sous-sols** à rafraichir.



L'HISTORIQUE DES TRAVAUX

Les logements ont été réhabilités **en 1987**. Ces travaux ont permis notamment la création de salles d'eau, une mise aux normes des installations électriques, le remplacement des chaudières, etc. **En 2006**, des travaux complémentaires dans les parties communes ont été réalisés : la réfection des toitures, des halls et des cages d'escalier. **En 2009**, des travaux de résidentialisation ont complété ce programme.

- > Réhabilitation des logements
- > Création des salles d'eau
- > Création d'ascenseurs
- > Rénovation des toitures
- > Ravèlement
- > Refection des parties communes
- > Travaux de résidentialisation

1987

2009

- > Paris Habitat programme une **opération d'amélioration du cadre de vie** et rencontre tous les locataires durant l'été.

2014

- > **Diagnostics préalables** : cadre de vie, accessibilité et préservation technique du patrimoine.

2015

- > Définition du **programme complet** d'intervention.

2016



UN PROJET EN ÉLABORATION

Ce premier constat, qui sera complété par les prochains diagnostics techniques de la maîtrise d'œuvre, oriente le programme autour de

3 axes :

1. Valoriser votre cadre de vie

- > **Réhabilitation** des logements (réfection des installations électriques et gaz, réfection des salles d'eau...).
- > **Amélioration thermique** des logements (remplacement des fenêtres, des chaudières, mise en place d'une ventilation...).
- > **Reconfiguration** de certains logements pour améliorer leur habitabilité.

2. Améliorer les services de votre résidence

- > Améliorer l'**accessibilité** et les entrées du groupe.
- > Améliorer l'éclairage, la tranquillité et la signalétique des **espaces extérieurs**.
- > Se réappropriier les rez-de-chaussée par la création de **locaux communs** (vélos, poussettes, tri sélectif) à rendre plus fonctionnels.
- > Rénover les **halls** et les **cages d'escalier**.

3. Revaloriser les espaces extérieurs et les commerces

- > **Déminéraliser** le site.
- > Valoriser les **espaces verts** existants.
- > Mettre en valeur les devantures des **locaux commerciaux**.





UN BUDGET EN CONSÉQUENCE

Le budget prévisionnel pour l'ensemble des travaux s'élève à **8,5 millions d'euros** soit **58 000 euros par logement**. Des subventions sont attendues de la ville de Paris et de l'État. Vous participerez financièrement aux travaux effectués dans les logements. Vous serez informés lors d'une prochaine réunion publique et également lors d'un entretien individualisé à votre domicile.

Paris Habitat est également l'un des financeurs du projet.



POUR UN PROJET DÉFINI EN CONCERTATION

Le processus de concertation des habitants fait partie de la réhabilitation. Divers temps d'échanges seront organisés dans la résidence afin de connaître vos attentes et de répondre à vos questions.

Tous les locataires sont concernés et invités à ces réunions d'échange.

Les entretiens individualisés à domicile nous permettront d'affiner le programme de travaux dans vos logements. Paris Habitat a missionné le cabinet FORS-Recherche sociale afin de vous rencontrer chez vous du 18 juillet au 29 juillet puis à partir de début septembre.

Taïna Le Floch, Alice Best, Louise Bunout seront présentes dans votre résidence du **lundi au vendredi, entre 10 h et 20 h**. Quelques plages horaires seront proposées le **samedi, entre 10 h et 17 h**. L'entretien se déroulera sur une heure environ. Les enquêtrices seront munies d'un badge et d'une attestation portant les logos de Paris Habitat et de FORS-Recherche sociale.

Nous vous remercions par avance de l'accueil que vous leur ferez.



QUESTIONS - RÉPONSES

Comment avez-vous défini le budget de l'opération ?



Le budget de l'opération a été validé, en 2015, par référence à des opérations similaires, aux pré-études et à l'enquête réalisées en 2014 par Paris Habitat. Si nécessaire, le budget sera réajusté, en fonction de la concertation et des études de la maîtrise d'œuvre.

Qui finance cette opération ?

Les locataires auront-ils une augmentation de loyer ?

Si le projet fait l'objet d'un vote négatif, un autre programme sera-t-il proposé ?



L'opération sera réalisée grâce à plusieurs sources de financement : la ville de Paris, l'État, les locataires et les fonds propres de Paris Habitat.

La participation financière des locataires se traduira par une augmentation du loyer du m². Cette augmentation sera très limitée car elle ne pourra pas dépasser le prix du plafond des logements HLM et dépendra du montant des travaux.

Tout au long de l'opération, Paris Habitat vous rencontrera à travers des ateliers thématiques, des permanences, des entretiens individuels... Ces phases d'échanges nous permettront de construire un projet au plus proche de vos attentes. Si le vote est négatif, Paris Habitat ne proposera pas d'autre programme de travaux.

Si le prix final de l'opération était plus élevé que prévu en raison d'aléas non détectés lors des études, le surcoût serait pris en charge par Paris Habitat.

Pour baisser la consommation énergétique, serait-il possible d'éteindre la lumière dans les escaliers quand il n'y a personne ?



Oui, une étude des économies d'énergie sera faite par la maîtrise d'œuvre, nous pouvons envisager d'installer des détecteurs de présence ou tout autre système plus économique.

Pour la production de chauffage et d'eau chaude, le changement de système de chauffage peut-il être étudié ?


Par exemple : le chauffage central avec la Compagnie parisienne de chauffage urbain (CPCU) ou la géothermie.




Différentes possibilités seront étudiées mais l'installation d'un nouveau système de production de chauffage et d'eau chaude collectif nécessiterait de faire passer dans les logements de nombreux tuyaux supplémentaires.

Les logements situés au rez-de-chaussée sont mal organisés (salle de douche avec un petit bac, un lavabo) et mal isolés, aussi bien thermiquement que phoniquement et les demandes de changement de logement n'ont pas donné de suite.

Qu'est-il prévu ?

 Paris Habitat et la Mairie envisagent de supprimer les logements du rez-de-chaussée car il est impossible de les rendre plus confortables. Un relogement dans des logements plus adaptés sera proposé aux habitants du rez-de-chaussée.


Une isolation des logements est-elle prévue ?

 Une amélioration thermique des logements les plus mal isolés sera étudiée, le remplacement des chaudières, des fenêtres, de la porte palière et l'installation d'une ventilation performante participera également au confort du logement été comme hiver.

Pour l'amélioration phonique des logements, celle-ci n'est pas réalisable de façon efficace dans des immeubles anciens comme celui-ci. Toutefois cette donnée sera prise en compte dans l'étude pour voir s'il est possible d'améliorer l'acoustique.

Est-il possible d'ouvrir la porte du 51, rue Croulebarbe car la volée d'escalier entre la cour basse et la cour haute pose des difficultés pour les locataires qui ont des problèmes de mobilité ?

La chicane à l'entrée rue des Reculettes peut-elle être supprimée ?


 Oui c'est une possibilité, mais il faut prendre en compte non seulement l'accessibilité, mais aussi la sécurité, car la résidence fait l'objet d'actes de délinquance et il faut éviter de ramener de nouvelles nuisances.

Une séparation entre les deux cours avec des entrées distinctes est aussi une piste.


La suppression de la chicane à l'entrée rue des Reculettes sera également étudiée.

Avant toute décision ces sujets devront être abordés lors de la concertation avec les habitants.

Un habitant d'un 6^e étage donnant sur un mur pignon signale qu'il fait très froid et demande si les pignons seront isolés ?

 Oui, l'isolation est envisagée.

Quelle sera la durée prévisionnelle du chantier ?

 Environ 24 mois, mais la durée des travaux dans chaque logement sera beaucoup plus courte. Paris Habitat doit élaborer un calendrier d'intervention par cage d'escalier. Ces informations seront confirmées plus précisément ultérieurement.

Quel sera le devenir des locataires pendant les travaux ?



En fonction des travaux à réaliser dans le logement, un relogement temporaire pourra être proposé.

Lors des travaux de réhabilitation, les nuisances existent mais les chantiers sont organisés pour les réduire au maximum.

Lors des entretiens individuels, les personnes les plus fragiles, ou exerçant des activités professionnelles à domicile ou de nuit seront identifiées pour permettre une bonne prise en charge de chaque situation.

Les équipements des locataires seront-ils déposés lors des travaux, même s'ils sont en bon état ?



Si le locataire a réalisé des travaux de qualité dans son logement qui ne présentent pas d'incompatibilité avec les travaux prévus ou de problème de sécurité, ils pourront être conservés.

Les aménagements personnalisés, tels qu'une cuisine équipée ou une salle de bain aménagée, seront recensés lors de l'enquête.

Comment allez-vous sélectionner l'entreprise générale ?



Le choix des entreprises chargées des réhabilitations est fondé sur le prix et aussi sur la capacité d'organisation et d'intervention dans la résidence.

Paris Habitat fera un appel d'offres pour mettre en concurrence les entreprises. Les intervenants portent des badges et préviennent les locataires de leurs interventions avec des avis de passage.

Les caves peuvent-elles être accessibles 24 h/24 et dans ce cas, sécurisées avec des badges ou une vidéo-surveillance ?



Nous pouvons y réfléchir dans le cadre de la concertation. D'ores et déjà, en cas de déménagement une clé pourra être remise au locataire, sous sa responsabilité. Un système de contrôle d'accès sera étudié.

Les ascenseurs ont été refaits mais ils tombent fréquemment en panne, que comptez vous faire ?



Nous allons vérifier leur fonctionnement.

La gardienne devrait avoir une loge plus confortable. Que comptez-vous faire ?



Le réaménagement de la loge est bien prévu.

VOUS AVEZ UNE QUESTION SUR LE PROJET ?

Votre gardienne

Jenifer SAADA

01 45 87 20 60

Votre chef d'agence

Franck TISSANDIE

01 85 34 15 18

Votre chargée d'unité de gestion

Sandrine DELAGE

01 85 34 15 08

Les chefs de projet de réhabilitation

Eric CODINA

Chef de projet

Direction territoriale Sud-Est

01 44 08 46 00

Quentin TRIOLLET

Chargé d'opérations

Direction de la réhabilitation

01 71 37 00 00
