



“en direct...”

Silvère ROZENBERG
votre président



Le 30 mars 2017

Madame, Monsieur,

Lors de la réunion des locataires qui s'est tenue le 15 mars dernier, j'ai eu le plaisir d'échanger avec un certain nombre d'entre vous, au sujet du **projet de réhabilitation de votre immeuble**. Ces réunions constituent un temps de dialogue indispensable pour améliorer notre qualité de service et celle-ci était spécifiquement dédiée à la réhabilitation.

Tout d'abord, nous vous avons présenté en séance, avec notre architecte, l'ensemble des éléments du projet issus des premières études : éléments d'histoire du bâti, problèmes actuels de chauffage, d'humidité, et parfois d'infiltration, proposition d'un scénario de travaux, de son coût, son financement avec la contribution des locataires au partage des économies de charges, enfin le calendrier prévisionnel des travaux.

Le document de présentation, remis à l'ensemble des locataires présents, est disponible à votre point accueil. Ainsi, celles ou ceux qui n'auraient pu venir à la réunion peuvent en retirer un exemplaire.

A la suite de cette présentation, un ensemble de questions ou d'observations ont été formulées.

- Quel matériau sera utilisé pour l'isolation en toiture et en façade?

Réponse :

L'objectif est de réaliser une enveloppe des bâtiments de **qualité et durable**.

Par-delà la qualité de l'isolant, il faudra aussi mettre en œuvre un parement de grande qualité, respectant non seulement les textes techniques en vigueur, mais également les avis techniques et préconisations de pose des fabricants, afin également d'assurer une parfaite protection de l'isolant.

Le traitement des angles, des joints de panneaux, des cornières en sous-face, devront être tels que les oiseaux ou autres animaux ne puissent trouver leur chemin, tout en permettant une respiration de l'habillage.

Il s'agit là du rôle de l'architecte de nous proposer les meilleures solutions pour notre projet.

- Quel type de volets sera installé ?

Réponse :

Si l'OPTION de remplacement des fenêtres et des occultations devait être prise, alors les nouveaux volets posés seraient en acier. La mise en œuvre de cette option, proposée par l'architecte, dépend aussi de l'usure des fenêtres actuelles. Bien-sûr, dans le cas où cette option s'avérerait non nécessaire, les persiennes actuelles seraient remises en jeu et en peinture.

- Les locataires pourront-ils bénéficier d'une réduction d'impôt à l'issue des travaux?

Réponse :

Tout dépend des textes en vigueur, en matière de fiscalité. Seuls les services des impôts peuvent dire le droit dans ce domaine. Néanmoins, si une telle disposition existe, à l'issue des travaux, l'OPH d'Aubervilliers pourra remettre aux locataires une attestation qui pourrait faire foi.

- Pourquoi modifier les halls ? Cela risquerait d'engendrer des regroupements de jeunes.

Réponse :

Les halls actuels sont très petits. Les boîtes aux lettres ne sont pas aux bonnes dimensions.

L'extension, d'une dimension de 1,50m par 2,00m, constituerait un sas dans lequel de nouvelles boîtes aux lettres aux normes actuelles seraient installées. Elle constituerait également un sas thermique pour les parties communes, zone non chauffée.

L'avis des locataires sera suivi sur ce point.

- Pourquoi ne pas supprimer les recoins, notamment dans les halls 7 et 22 ?

Réponse :

Il est demandé à l'architecte de traiter ce point dans le projet.

- Qu'est-il envisagé au niveau du chauffage ?

Réponse :

Les radiateurs dans les logements seront améliorés par l'ajout de thermostats. Ils feront l'objet d'un désembouage, enfin le calorifugeage des réseaux sera amélioré.

- Les logements en RDC sont mal chauffés du fait des caves en-dessous.

Réponse :

L'étude en cours prend bien en compte le sujet pour éviter une trop grande déperdition de chaleur, sachant qu'il y a difficulté de mettre en œuvre un isolant en sous-face de plancher, dans les vides-sanitaires.

- Electricité dans les logements, qu'est-il prévu ?

Réponse :

L'OPTION porte d'abord sur le remplacement des tableaux électriques actuels par des tableaux dotés de mini disjoncteurs, sans fusible. Au cas par cas, en fonction de la vétusté constatée, il pourra être mis en œuvre une réfection complémentaire.

- Pourquoi ne pas faire des balcons ?

Réponse :

Une étude pourra être réalisée si le coût peut être financé et si la structure des bâtiments le permet. Il est précisé que dans un tel cas, le loyer des logements serait augmenté des m² supplémentaires créés.

- Les locataires paient le chauffage plus cher qu'avant la chaufferie bois.

Réponse :

Une comparaison sera réalisée, sur plusieurs années, avant et après la mise en service de la chaufferie bois, afin de vérifier la réalité de l'évolution de la charge chauffage.

Bien évidemment, les études se poursuivent. L'équipe de maîtrise d'œuvre, coordonnée par l'architecte présente en réunion, achève la phase d'études dite d' « avant-projet sommaire ». Après cette phase, et **tenant compte de vos remarques et observations émises lors de cette réunion, elle produira l' « avant-projet détaillé »** permettant le dépôt de la Déclaration Préalable auprès des services de la mairie.

Une réunion sera à nouveau programmée en juin avec vous, avant le lancement de l'appel d'offres pour les travaux.

N'hésitez pas à solliciter votre point d'accueil, votre interlocuteur privilégié au sein de l'OPH. Je reste bien sûr attentif à vos réclamations.

Vous pouvez compter sur mon engagement pour un service public du logement social.

Silvère ROZENBERG