

Projet de réhabilitation et résidentialisation de 279 logements pour Epinay-sous-Sénart Atelier du 7 mars 2023

Destinataires :	ICF Habitat La Sablière
Sujet :	Compte-rendu de l'atelier pédagogique du 07/03/23 sur les travaux dans les logements et dans les parties communes

Sommaire

1. CONTEXTE.....	1
2. DEROULE DE L'ATELIER	2
3. FICHES TRAVAUX ET FICHES DE CONTRIBUTION DES LOCATAIRES	3
3.1. FICHE TRAVAUX A, MISE EN CONFORMITE DES INSTALLATIONS ELECTRIQUES	3
3.2. FICHE TRAVAUX B, CONTROLE ET MISE EN CONFORMITE INCENDIE	5
3.3. FICHE TRAVAUX C, CONTROLE ET MISE EN CONFORMITE DES VANNES GAZ	6
3.4. FICHE TRAVAUX D, REMPLACEMENT DES FENETRES	7
3.5. FICHE TRAVAUX E, REALISATION D'UNE ISOLATION THERMIQUE EXTERIEURE SUR LA FAÇADE ET TOITURE	9
3.6. FICHE TRAVAUX F, REMPLACEMENT DES EQUIPEMENTS SANITAIRES VIEILLISSANTS.	10
3.7. FICHE TRAVAUX G, RENOVATION DU SYSTEME DE VENTILATION	12
3.8. FICHE TRAVAUX H, NETTOYAGE ET MISE EN PEINTURE DES HALLS ET CAGES D'ESCALIER	13
3.9. FICHE TRAVAUX I, AMELIORATION DE L'ECLAIRAGE DES PARTIES COMMUNES ET DE L'INTERPHONIE	15
3.10. FICHE TRAVAUX J, REMPLACEMENT DU MOBILISER DES PARTIES COMMUNES.....	17
3.11. FICHE TRAVAUX K, L'ECS COLLECTIVE	18
3.12. AUTRES QUESTIONS DES LOCATAIRES RELATIVES A LA REHABILITATION.....	19

1. CONTEXTE

Préambule méthodologique : Le présent compte rendu reprend les contributions formulées par les participants à l'atelier à l'écrit et à l'oral et les réponses données par les intervenants. Comme expliqué lors de l'atelier, les questions posées par les locataires n'ayant pas pu être traitées en atelier font ici l'objet d'ajouts d'éléments de réponse.

Dans le cadre d'une mission d'accompagnement des travaux de réhabilitation et de résidentialisation de 279 logements à Epinay-sous-Sénart, un atelier pédagogique s'est tenu le 7 mars 2023 de 19h à 21, au Centre socio culturel Joséphine Baker, rue Jean-Paul Sartre à Epinay-sous-Sénart. 18 locataires étaient présents.

L'objectif de cet atelier était de faciliter la compréhension du projet des travaux de réhabilitation dans les logements et dans les parties communes, de permettre aux locataires de participer à la définition du programme de travaux définitifs.

Les personnes présentes :

Pour la ICF Habitat la Sablière :

- Hélène PECCHIOLI, Responsable d'opérations qui pilote le projet de travaux
- Camille CIPIERRE, Chargée de développement social urbain

Pour la Ville d'Epinay-sous-Sénart

- Emmanuel GAUVRY 9^{ème} Adjoint au Maire chargé de la Transition écologique, des mobilités et des relations avec les bailleurs et les copropriétés
- Yacine ANASSE Conseiller municipal délégué chargé de l'Habitat et des Seniors

Architectes, bureau d'étude :

- Agence de Jean – Marin (architectes) : Jérôme MARIN – Architecte
- ALTEREA – Bureau d'études thermiques et fluides : Virginie CUNI– Ingénieur

Pour l'animation, Palabreo :

- Mathilde CHOCHAT, Directrice de mission
- Corinne BRUNO, Cheffe de projet

2. DEROULE DE L'ATELIER

Mathilde Chocat remercie les locataires de leur présence. Elle présente le déroulé de la soirée et fait un rappel des résultats de l'enquête sur les logements / parties communes pour les barres et les tours. Le déroulé :

- Présentation des objectifs de la réhabilitation, des différents travaux envisagés et du planning prévisionnel par Hélène Pecchioli, Responsable d'opérations qui pilote le projet de travaux et les équipes d'architectes et le bureau d'études
- Travail par table-atelier sur les différentes fiches travaux. Les locataires disposent d'une fiche précise sur chaque type de travaux dans les logements et des parties communes afin qu'ils puissent en prendre connaissance de façon détaillée et poser toutes leurs questions.
- Échanges en plénière : Pour chaque fiche travaux, les intervenants - architectes, bureaux d'études et ICF Habitat la Sablière - apportent des réponses aux questions des locataires et des échanges ont lieu

Hélène Pecchioli présente les grands objectifs de la réhabilitation et rappelle les bâtiments qui sont concernés par la réhabilitation : le 1-7 Villa Mozart, 1 avenue Charles Gounod, 2 à 8 rue Johann Strauss, 1 et 3 Villa Guy Maupassant et 1 à 3 Anatole France.

Les trois grandes orientations de la réhabilitation sont de réduire la consommation d'énergie des immeubles, principalement chauffage et eau chaude sanitaire, d'améliorer le confort thermique et d'améliorer le confort des logements.

3. FICHES TRAVAUX ET FICHES DE CONTRIBUTION DES LOCATAIRES

Sont présentés ci-dessous les fiches mises à disposition des locataires, les questions posées et les réponses apportées par les intervenants en séance et complétées par la suite.

3.1. FICHE TRAVAUX A, MISE EN CONFORMITE DES INSTALLATIONS ELECTRIQUES

Fiche A – Mise en conformité des installations électriques

POURQUOI
Les installations électriques sont vétustes et obsolètes et nous devons les mettre aux normes électriques en vigueur.

COMMENT
Dans les logements :
• Mise en place d'une gaine technique dans le logement
• Mise en place d'un bouton de sonnerie à l'entrée des logements
• Mise en place d'appareillages complémentaires telle que les prises et les interrupteurs.
• Remplacement des réglettes lumineuse de la SDB et de la cuisine
• Tous les soirs les logements seront alimentés électriquement. Ils resteront habitables mais ces travaux généreront du bruit et éventuellement des déplacements de mobiliers

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES
Un état des lieux avant travaux sera réalisé dans chaque logement, Les éclats de peinture, papier peint, dans les logements ne seront pas repris par l'entreprise suite à cette intervention sauf en cas de dégradations importantes constatées.



ICF HABITAT
LA SABLIÈRE



Fiche A' – Mise en sécurité des installations électriques

POURQUOI
Les installations électriques sont en mauvais état. Ces mises en sécurité permettent de retirer les risques d'accident électriques.

COMMENT
Dans les logements :
• Test des disjoncteurs de branchement.
• Remplacement des réglettes lumineuse de la SDB et de la cuisine
• Remplacement de l'appareillage détérioré
• Fixation de l'appareillage désolidarisé de leur support
• Remplacement des douilles métalliques par des dispositifs des douilles aux normes (DCL)
• Tous les soirs les logements seront alimentés électriquement. Ils resteront habitables mais ces travaux généreront du bruit et éventuellement des déplacements de mobiliers

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES
Un état des lieux avant travaux sera réalisé dans chaque logement, Les éclats de peinture, papier peint, dans les logements ne seront pas repris par l'entreprise suite à cette intervention sauf en cas de dégradations importantes constatées.



ICF HABITAT
LA SABLIÈRE



Questions des locataires et réponses de l'architecte, du bureau d'études et/ou d'ICF Habitat la Sablière

Combien de temps l'électricité sera-t-elle coupée ?

Les travaux seront effectivement faits en journée. Les ouvriers arriveront le matin et tous les soirs votre logement sera à nouveau alimenté électriquement. Vous avez certainement vu qu'il y avait deux fiches ; une mise en conformité et une mise en sécurité. Dans le cas d'une mise en conformité nous allons remettre en gaine technique de logement, cela peut prendre une journée. 8h étant la durée à laquelle votre frigo peut tenir sans électricité, il n'y a pas de problème car les ouvriers ne resteront pas plus de 8h dans votre logement.

Est-ce que toutes les prises électriques seront remplacées dans toutes les pièces ?

Un état des lieux sera fait dans votre logement, si la prise est déconnectée on déterminera si l'on fait une mise en conformité ou une mise en sécurité ; si c'est une mise en sécurité et que l'on voit que votre prise est complètement détachée du mur on la change, si c'est une mise en conformité on change les prises, on rajoute certains éléments.

Est-il prévu un remplacement des armoires électriques ?

Si ce n'est plus dans les normes, nous ferons une mise en conformité.


Est-il prévu un remplacement des branchements internet ? Est-ce que les branchements internet seront refaits ?

La mise en sécurité ne prévoit pas de reprendre les prises internet. Il faut demander à vos opérateurs respectifs qui font les installations, pas au bailleur ; c'est à vous de vérifier que les choses soient bien faites et qu'il n'y ait pas de fil se promenant dans les halls d'entrée comme c'est souvent le cas, car les opérateurs rajoutent toujours des fils et ne coupent pas ceux inutiles.

Remarque d'une table sur le remplacement des douilles métalliques par les douilles aux normes DCL : seul souci est qu'il n'est pas possible d'accrocher un globe
--

3.2. FICHE TRAVAUX B, CONTROLE ET MISE EN CONFORMITE INCENDIE

Fiche B – Contrôle et mise en conformité incendie

POURQUOI	
Obligation de mettre nos installations aux normes incendies en vigueur. Ces mises aux normes permettent de réduire les risques d'incendies	
COMMENT	
<ul style="list-style-type: none">• Commande des châssis de désenfumage• Echelles sécurisées pour accès à la toiture	
INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES	
Un état des lieux avant intervention sera réalisé dans chaque cage.	

Questions des locataires et réponses de l'architecte, du bureau d'études et/ou d'ICF Habitat la Sablière

Où sera placée la manette pour l'ouverture de la trappe de désenfumage ?

La trappe de désenfumage se situe au dernier étage et est commandée au rez-de-chaussée. Il y a une continuité entre le rez-de-chaussée et le dernier étage, donc on ne peut pas la commander à un étage intermédiaire. En général il s'agit d'une cartouche qui envoie du gaz dans un petit câble de cuivre qui s'ouvre de telle manière que les fumées qui pourraient s'accumuler dans l'escalier se trouvent extraites au dernier étage. Ce sont des systèmes de sécurité assez classiques.

L'installation d'extincteurs est-elle prévue ?

Dans les bâtiments d'habitation il n'est pas prévu de pose d'extincteurs.

Peut-on déplacer et contrôler les détecteurs de fumée de la cuisine, car cela sonne souvent ou on n'est pas sûr qu'ils fonctionnent ? Qui a la charge du contrôle du fonctionnement de ceux-ci ?

En général ils ne sont pas situés dans les cuisines...

La pose des détecteurs de fumée a été effectuée par ICF La Sablière, cependant le remplacement des piles est à la charge du locataire.

Où sont passées les échelles et pourquoi ont-elles été retirées ?

Les accès en toiture sur ce site sont très dangereux. L'échelle ne passe pas car le palier est trop étroit. Le seul accès possible « sécurisé » est au 2 Strauss où il y a bien l'échelle.

3.3. FICHE TRAVAUX C, CONTROLE ET MISE EN CONFORMITE DES VANNES GAZ

Fiche C – Contrôle et mise en conformité des vannes GAZ

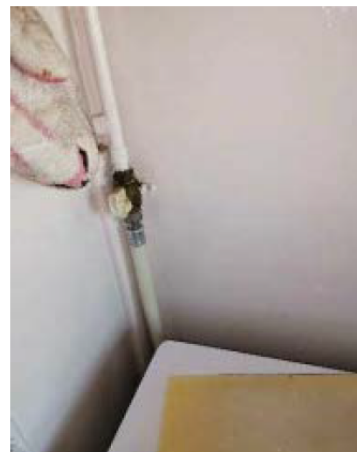
POURQUOI

Les installations Gaz dans les logements doivent être aux normes et respecter les règles de sécurité. Ces mises aux normes permettent de réduire les risques d'accident.

COMMENT

Dans les logements :

- Prise de contact avec le locataire avec le plan du logement pour faire le point sur l'emplacement du conduit existant.
- Réalisation des travaux de remplacement des robinets gaz par des ensembles **ROAI avec flexible garanti à vie**
- L'alimentation en gaz sera interrompue le temps de l'installation d'une durée d'une 1h environ



INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Un état des lieux avant intervention sera réalisé dans chaque logement.

Questions des locataires et réponses de l'architecte, du bureau d'études et/ou d'ICF Habitat la Sablière

Y aura-t-il une vanne d'arrêt d'urgence dans chacun des logements ?

Le robinet à obturation automatique intégrée (ROAI) va être changé.

Est-il prévu une suppression des vannes extérieures qui sont sensibles aux dégradations ?

Pour l'instant, il n'est pas prévu de les changer, nous vérifierons par rapport au diagnostic fait.

Est-ce que les flexibles gaz seront changés si nécessaire ?

Oui, il y aura un ROAI avec un flexible garanti à vie.

Remarque d'un locataire : la coupure de gaz générale est située à l'extérieur au Villa Mozart, périodiquement il est coupé par des personnes malveillantes.

3.4. FICHE TRAVAUX D, REMPLACEMENT DES FENETRES

Fiche D – Remplacement des fenêtres

POURQUOI

Vétusté des équipements actuels et amélioration thermique et phonique

COMMENT

Dépose et repose de fenêtres en PVC

Réfection du bâti selon son état

Durée de l'intervention : 2 à 3 jours par logement en fonction du nombre de pièces

Pour chaque fenêtre déposée une nouvelle fenêtre sera reposée le jour même, le locataire ne restera pas sans fenêtre.



INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Un état des lieux avant travaux sera réalisé dans chaque logement. Les éclats de peinture, papier peint, dans les logements ne seront pas repris par l'entreprise suite à cette intervention sauf en cas de dégradations importante constatées.

Questions des locataires et réponses de l'architecte, du bureau d'études et/ou d'ICF Habitat la Sablière

Y aura-t-il des oscillants battants dans les immeubles bas ? des fenêtres coulissantes seront-elles possibles ?

Systématiquement dans les cuisines nous prévoyons des fenêtres oscillants-battantes. Ce n'est pas prévu pour l'instant dans les autres pièces, mais nous prenons en compte votre demande et nous allons regarder ce que cela représente en termes financiers de prévoir des oscillants-battants sur toutes les fenêtres. En général, lorsque l'on intervient en milieu occupé on remplace à l'identique, donc on évite de changer par des fenêtres coulissantes.

Quel sera le type de volet prévu ? Quel sera le mode de fixation des persiennes ?

Comme il n'y a plus de persienne, la question ne se pose plus. Sur les tours il y aura des volets roulants électriques, car nous savons que lorsque l'on est au 10^{ème} étage et qu'il y a beaucoup de vent, ouvrir sa fenêtre pour fermer les persiennes cela peut être compliqué.

Comment seront pris en compte les dégradations éventuelles causées par les entreprises (éclat de peinture, trous...)?

Vous avez des fenêtres qui ont été remplacées en pose "réno" c'est-à-dire que les fenêtres en PVC ont été fixées sur le bâti bois. Ce que l'on préconise c'est d'enlever la fenêtre PVC et de conserver la fenêtre en bois de telle manière qu'elle fasse la jonction avec les revêtements ; si on l'enlevait on rencontrerait des difficultés avec les revêtements. Cependant, la fenêtre ne sera pas mise au même endroit, elle va être avancée dans le plan vers l'extérieur de telle manière qu'elle soit en continuité

avec l'isolant. Cela veut dire qu'à un moment donné vous aurez des éléments extérieurs à l'intérieur, mais qui seront recouverts avec un habillage. Au niveau de l'encadrement, vous gagnerez un petit peu de place, car la fenêtre avancera légèrement vers l'extérieur. Il y a cependant des cas particuliers, dans les barres certaines fenêtres seront conservées au même endroit. Il y a aussi des variables, car au niveau des balcons, comme nous isolons par l'extérieur, on essaie de minimiser l'impact de l'isolation et donc on fait des choix ; comme il y a des grandes fenêtres dans les séjours vous ne verrez pas de différence de profondeur de votre balcon, cependant certaines petites parties murales ne peuvent être isolées par l'intérieur car on abîmerait tout, vous aurez donc un petit peu de perte d'espace sur vos balcons, d'où la différence entre les tours et les barres.

Est-il possible de supprimer une fenêtre ?

C'est en rapport avec les occultations (manière dont on peut fermer, s'isoler à la fois du soleil et du jour) les persiennes sont abandonnées et on a prévu des volets roulants électriques pour toutes les fenêtres, sauf les cuisines. Cela veut dire que si vous avez trop de fenêtres vous pourrez baisser un volet roulant.

Est-ce que le sens d'ouverture des fenêtres pourra être revu ? notamment dans les cuisines.

Sur la question du remplacement de fenêtres ouvrant à la française, c'est-à-dire qui débattent dans le logement et qui effectivement prennent un peu de place, on va aussi réfléchir à la possibilité de mettre en œuvre des ouvrants différents, pas systématiquement parce que quand la fenêtre fait 90 de large on ne peut pas mettre un coulissant, mais on parle là des fenêtres qui donnent sur le balcon j'imagine, on va donc réfléchir à la possibilité de mettre des coulissants à la place des ouvrants. La question ne se pose pas du tout sur les tours parce que les fenêtres sont petites et que l'on ne peut pas mettre de coulissants, elle se posera sur les barres et, si on est bien d'accord, sur les séjours.

On prend note des volets dans la cuisine, pour le moment cela n'est pas prévu. Typiquement ce sont des éléments qui peuvent être mis en option dans les marchés des entreprises et en fonction du budget, tout comme les coulissants, bien qu'il faille étudier la différence de prix réel entre les coulissants et les ouvrants, mais là aussi cela peut être mis en option et il y a aussi le choix des locataires.

Comment les logements en RDC seront sécurisés ? Peut-on créer des loggias ?

On n'a pas prévu de mettre en œuvre des protections particulières sur les balcons en RDC, dans la mesure où on a prévu des volets roulants électriques, c'est-à-dire que lorsque vous quittez votre logement on ferme les volets en appuyant sur un bouton.

Comment peut-on créer de l'intimité sur les vitrages bas ?

Pour le moment le vitrage est le même, qu'il soit en partie haute ou en partie basse de la fenêtre, car nous considérons qu'il est important que quelqu'un dans un logement puisse regarder dehors. N'oubliez pas que vous aurez des volets roulants donc si vous avez nécessité de vous isoler de l'extérieur, on appuie sur un bouton et le volet se baisse. C'est une question liée aux logements collectifs, c'est-à-dire que l'on préfère laisser le choix aux gens d'accrocher des rideaux plutôt que d'imposer à tout le monde de ne pas voir par la partie basse de la fenêtre. Par exemple, lorsque vous êtes dans un canapé vous avez les yeux à peu près à hauteur de 1m et si la partie basse de la fenêtre est en vitrage translucide on ne voit pas dehors et certaines personnes préfèrent avoir une vue sur l'extérieur. Pour les personnes qui veulent un peu plus d'intimité, il y a soit les rideaux, soit il est possible de coller un film translucide sur la partie basse.

3.5. FICHE TRAVAUX E, REALISATION D'UNE ISOLATION THERMIQUE EXTERIEURE SUR LA FAÇADE ET TOITURE

Fiche E – Réalisation d'une isolation thermique extérieure sur la façade et toiture

<p>POURQUOI</p> <p>Pour améliorer l'isolation thermique des logements Présence de légères fissures et saleté des façades</p>		
<p>COMMENT</p> <p>Mise en place d'un échafaudage avec alarme anti-intrusion Réalisation d'une isolation thermique Les gardes corps seront nettoyés et repeints Les scellements seront vérifiés Isolation des toitures/terrasses et pose de garde-corps en toiture Durée : 4 à 6 mois par façade</p>		
<p>INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES</p> <p>Tous les balcons devront être débarrassés, les paraboles enlevées et les gardes corps libre</p>		

ICF HABITAT
LA SABLIERE 

Questions des locataires et réponses de l'architecte, du bureau d'études et/ou d'ICF Habitat la Sablière

L'étanchéité des toitures sera-t-elle faite ?

Le programme de travaux comprend bien des travaux d'étanchéité des toitures.

3.6. FICHE TRAVAUX F, REMPLACEMENT DES EQUIPEMENTS SANITAIRES VIEILLISSANTS

Fiche F – Remplacement des équipements sanitaires vieillissants

<p style="text-align: center;">POURQUOI</p> <p>Vieillessement des équipements : remplacement des équipements en fonction de leur vétusté et au cas par cas selon les visites d'états des lieux</p>	
<p style="text-align: center;">COMMENT</p> <p>L'intervention se déroule sur plusieurs jours selon le type d'équipement concerné.</p> <ul style="list-style-type: none">• Dépose des équipements existants obsolètes• Pose de l'équipement neuf et réalisation des raccordements• Tous les soirs les logements seront alimentés en eau, ils resteront habitables mais ces travaux génèrent du bruit, des déplacements de mobiliers et de la poussière	
<p style="text-align: center;">INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES</p> <p>Les équipements concernés : Lavabo, WC, baignoire/douche, évier seront changés selon l'état de vétusté Pour les personnes souhaitant modifier leur baignoire par une douche, ICF Habitat propose un accompagnement sur demande écrite et certificat médical.</p>	

ICF HABITAT
LA SABLIÈRE 

Questions des locataires et réponses de l'architecte, du bureau d'études et/ou d'ICF Habitat la Sablière

Quelles sont les conditions pour obtenir un remplacement de la baignoire en douche ? Est-il possible de prévoir des barres d'appui dans les WC ?

Nous avons un pourcentage dans notre marché de remplacement des baignoires en douche. Nous allons faire un état des lieux avant travaux qui sera signé par vous, et nous verrons avec vous, la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre si nous ne changeons rien car les sanitaires sont en bon état, si nous changeons votre douche, votre mitigeur... ces éléments seront décidés ensemble à l'état des lieux. Les locataires des appartements T1 et T2 pourront avoir une douche dans l'emprise de la baignoire car dans ce type de logement il n'y a pas d'enfant donc le locataire peut avoir le choix, il n'y a également pas de commission donnant son accord. Pour les autres superficies T3, T4 et T5 il y aura dépôt d'un dossier (pièce d'identité, certificat médical du médecin, l'avis d'imposition) et un passage en commission. Lorsque l'on installe des douches dans les logements on place également des poignées et des barres d'appui qui permettent de se tenir, elles peuvent également être installées dans les WC. On vous le rappellera au moment de l'état des lieux et du démarrage des travaux, et vous serez relancé pour les personnes qui en ont besoin. Il faudra se manifester rapidement car les travaux peuvent être faits dans le cadre de la réhabilitation. Les travaux peuvent aussi se faire en dehors par ICF La Sablière mais cela éviterait des nuisances répétitives de le faire dans le cadre de la réhabilitation.

Est-il possible de créer un branchement pour machine à laver au sein des SDB ?

Normalement les branchements pour machine à laver sont prévus dans les cuisines et pas forcément dans les salles de bain. L'installation d'une machine à laver qui est un équipement électrique dans une salle de bain est contrainte par des règles très strictes de volume et comme vos salles de bains ne sont pas très grandes il y a peu de chances qu'on puisse l'installer.

Conséquence sur les carrelages (sols existants) suite au remplacement des sanitaires ?

La faïence et la réfection des sols seront étudiés au moment de l'EDL en même temps que le remplacement des équipements sanitaires.

3.7. FICHE TRAVAUX G, RENOVATION DU SYSTEME DE VENTILATION

Fiche G – Rénovation du système de ventilation

POURQUOI

Pour réduire la présence d'humidité dans les logements (condensation) et améliorer la qualité de l'air en améliorant la ventilation

COMMENT

- Ramonage et contrôle des conduits existants avant toutes interventions afin d'assurer le bon passage de l'air
- Dépose des équipements existants
- Mise en place de nouvelles entrées d'air sur les fenêtres des pièces sèches (chambres, séjour) et installation des bouches d'extraction en cuisine, SDB et WC
- Détalonnage des portes de distribution en cas de besoin



INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Attention, les entrées d'air ne doivent pas être bouchées pour ne pas gêner le fonctionnement de la ventilation Hygroréglable, c'est quoi ? La ventilation se déclenche automatiquement dès la détection d'humidité.

Questions des locataires et réponses de l'architecte, du bureau d'études et/ou d'ICF Habitat la Sablière

Est-il prévu l'installation d'une VMC dans les cuisines ?

Vos ventilations vont être changées et passer en ventilation mécanique basse pression pour les cuisines et salles de bain, cela vous apportera un meilleur confort, vous aurez également dans vos menuiseries de fenêtres des grilles d'entrée d'air, il y aura donc une vraie ventilation dans vos logements qui évitera les moisissures, l'humidité, l'aspiration... Dans les logements où il n'y a pas de VMC celle-ci sera installée.

C'est quoi une entrée d'air ?

C'est une bouche d'aération intégrées dans les fenêtres pour permettre la ventilation du logement.

3.8. FICHE TRAVAUX H, NETTOYAGE ET MISE EN PEINTURE DES HALLS ET CAGES D'ESCALIER

Fiche H – Nettoyage et mise en peinture des halls et cages d'escalier

<p style="text-align: center;">POURQUOI</p> <p>Pour améliorer les espaces communs et les rendre plus chaleureux</p>	
<p style="text-align: center;">COMMENT</p> <p>Après nettoyage les murs de l'ensemble des parties communes seront repeints. et les revêtements de sols changés au RDC</p>	
<p style="text-align: center;">INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES</p> <p>Les travaux se feront en site occupé avec une attention particulière aux usagers.</p>	

Questions des locataires et réponses de l'architecte, du bureau d'études et/ou d'ICF Habitat la Sablière

Pourquoi le remplacement des sols des parties communes n'est-il prévu que sur les RDC alors que ceux des étages sont vétustes également ?

Dans le cadre de la réfection des halls, il est prévu de remplacer les revêtements de sol du RDC. Quand nous avons fait les diagnostics, nous avons considéré que les revêtements de sol des étages étaient en état d'usage, donc il n'est pas prévu de les remplacer.

Qu'est-il prévu pour réduire les nuisances sonores des escaliers ?

On a remarqué que les escaliers étaient un peu bruyants mais que cela était dû à leur conception, en effet ils ont des revêtements mixtes en métal et pierre et malheureusement c'est un système bruyant ; il peut y avoir des réparations ponctuelles pour des marches cassées, mais on ne peut faire mieux pour ces escaliers qui font partie du bâtiment d'origine.

Comment les armoires électriques des parties communes seront-elles sécurisées ?

Ce sont des équipements auxquels les pompiers doivent avoir accès on n'a donc pas le droit de mettre des clés sur ces équipements ; cependant, les gaines seront révisées car parfois les « targets » sont mal réglées, les portes seront également révisées une par une et seront fermées avec un carré.

Est-il possible de remettre des barres aux rampes d'escalier ? pour enfants et personnes âgées ?

Oui elles sont prévues ou bien conservées.

Y-aura-t-il des étiquettes à chaque étage sur les portes techniques qui indiqueraient GAZ, Electricité... ?

L'étiquetage en pied de colonne est bien prévu au lot CVC

Remarque de certains locataires : tout le monde peut ouvrir les armoires électriques et les locaux pour la fibre. Ces portes sont constamment ouvertes.

3.9. FICHE TRAVAUX I, AMELIORATION DE L'ECLAIRAGE DES PARTIES COMMUNES ET DE L'INTERPHONIE

Fiche I – Amélioration de l'éclairage des parties communes et de l'interphonie

<p style="text-align: center;">POURQUOI</p> <p>Pour des raisons de sécurisation des caves, d'amélioration de la luminosité des parties communes et pour un meilleur contrôle d'accès.</p>		
<p style="text-align: center;">COMMENT</p> <ul style="list-style-type: none">• Mise en œuvre d'un système de contrôle d'accès de type GSM (bâtiment Charles GOUNOD déjà équipé). Avec ce système, lors d'un appel depuis la platine, le résident reçoit l'information sur son téléphone fixe ou mobile.• Mise en place de nouveaux luminaires dans :<ul style="list-style-type: none">• les caves• Les locaux collectifs• Les locaux techniques• Les circulations horizontales• Les paliers d'étages• Halls		
<p style="text-align: center;">INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES</p> <p>Les locaux concernés devront être débarrassés.</p>		

Questions des locataires et réponses de l'architecte, du bureau d'études et/ou d'ICF Habitat la Sablière

Est-il prévu l'installation d'un visiophone ?

Il n'est pas prévu de vidéophone, il est prévu un système que l'on appelle GSM ; c'est-à-dire que vous recevrez dorénavant la sonnerie sur votre téléphone portable, si vous n'avez pas de portable cela sonnera sur le téléphone fixe. Vous donnerez un numéro de référence et celui-ci servira lorsqu'on vous appellera à l'interphone.

Quel type d'éclairage est prévu dans les parties communes ?

L'éclairage va être revu en totalité. Aujourd'hui il y a des normes pour l'unité d'éclairage nommée lux. Il est demandé un certain nombre de lux dans les parties communes, ceci est lié à la question de l'accessibilité, pour prendre en compte des personnes qui voient moins bien. Globalement, vous serez mieux éclairés aujourd'hui qu'hier tout en consommant moins, parce que les sources d'éclairage ont évolué et nous travaillons maintenant avec du LED ; cela n'aura pas d'influence sur vos charges. La lumière sera gérée par de la détection, donc ne fonctionnera que lorsque vous vous déplacerez.

Les détecteurs posés à certains endroits permettront d'avoir de l'éclairage jusqu'au dernier étage.

Est-il prévu un éclairage individuel dans les caves ? Est-il prévu un changement des portes individuelles des caves ?

Il n'y aura pas d'éclairage individuel dans les caves, en revanche l'éclairage des couloirs sera lui aussi renforcé, on y verra donc mieux également dans les couloirs des caves. L'éclairage dans les caves peut présenter un danger, il faut utiliser des lampes rechargeables pour aller dans votre cave. Sinon, vous pouvez demander une autorisation écrite à l'ICF La Sablière d'alimenter votre cave, il faudra alors expliquer comment vous ferez. Il n'est pas prévu de remplacer les portes des caves dans le marché de travaux.

Est-il prévu une installation de caméras de surveillance dans les halls ?

Il n'y aura pas de caméra sur les portes d'entrée et sur les caves.

3.10. FICHE TRAVAUX J, REMPLACEMENT DU MOBILIER DES PARTIES COMMUNES

Fiche J – Remplacement du mobilier des parties communes

POURQUOI

Être en conformité pour les boîtes aux lettres
Vétusté pour les tapis brosse
Amélioration de l'accessibilité avec pose de nouvelles mains courantes



COMMENT

Mise en œuvre de boîtes aux lettres et corbeilles reconditionnées et tapis brosse neufs encastrés.



INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Les nouvelles clés des boîtes aux lettres devront être toutes distribuées pour retirer les anciennes boîtes à lettres.

Questions des locataires et réponses de l'architecte, du bureau d'études et/ou d'ICF Habitat la Sablière

Peut-on supprimer les corbeilles papiers dans les halls ?

Traditionnellement les corbeilles dans les halls d'entrée sont faites pour jeter les prospectus que l'on trouve dans sa boîte aux lettres. Pour le moment, il n'est pas prévu de les retirer.

3.11. FICHE TRAVAUX K, L'ECS COLLECTIVE

Fiche K – l'ECS collective

POURQUOI

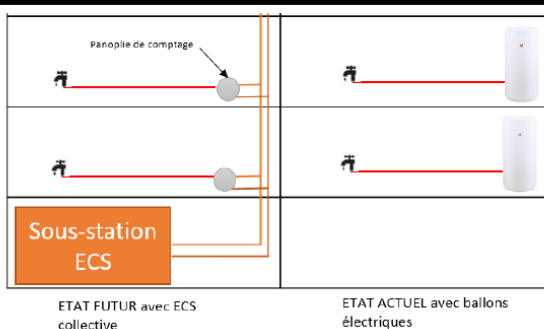
Les ballons électriques ont été mis en place en logement pour assurer le remplacement des chauffe-bain gaz défectueux. Cependant, ces ballons sont énergivores.

COMMENT

- Dépose des équipements existants
- Création de la sous-station ECS (production d'eau centralisée) en sous-sol des barres ou en RDC des tours.
- Mise en place des réseaux verticaux de distribution d'eau chaude sanitaire – *emplacement dans les logements encore en étude*
- Raccordement des appareils sanitaires en logement

Distribution collective verticale alimentant chaque logement via la panoplie de comptage. La distribution en logement est adaptée selon emplacement des colonnes

Sous-station située en RDC ou en sous-sol selon les bâtiments



INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Chaque logement sera équipé d'un compteur d'eau chaude individuel.
Le réseau est calorifugé pour éviter les pertes de chaleur.

ICF HABITAT
LA SABLIÈRE



Questions des locataires et réponses de l'architecte, du bureau d'études et/ou d'ICF Habitat la Sablière

RAS

3.12. AUTRES QUESTIONS DES LOCATAIRES RELATIVES A LA REHABILITATION

Conserve-t-on les locaux poubelles ? Qu'en est-il des poubelles souterraines ? Y aura-il des locaux poussettes ?

Les locaux poubelles seront évoqués lors de la prochaine réunion.

Qui sera chargé de déplacer les meubles ?

Il est précisé que le déplacement des meubles ne se fera pas la nuit.

Un questionnaire d'identification a été distribué pendant l'enquête ; pour ceux qui ne l'ont pas eu nous les tenons à votre disposition après la réunion. L'objectif est de trouver des solutions pour aider les gens qui physiquement ou pour des contraintes professionnelles ne peuvent déplacer leurs meubles. Une fois complété ce questionnaire peut être remis à la gardienne.

Quand les travaux vont être réalisées ?

Les travaux devraient démarrer dernier trimestre 2024 pour se terminer fin 2025.

Est-ce que les sols de nos logements pourront être changés ?

Il n'est pas prévu de remplacer les sols des pièces sèches (salon et chambre).

Les sols des caves seront isolés ?

Les plafonds des caves seront isolés mais pas les sols.

Les plaques obstruant les vide-ordures seront-elles remplacées ? ou recollées ?

Aucune intervention n'est prévue au programme de travaux concernant les plaques des vides ordures.