

Projet de réhabilitation et résidentialisation des 1, 2 et 3 rue René Clément et du 8 rue Jean Renoir

Auteurs :

Palabreo

Sujet :

Compte rendu de l'atelier sur les logements et parties communes du 9 mai 2023 de 18h30 à 20h30 à l'école maternelle Jean Renoir à Noisy-le-Sec

Sommaire

CONTEXTE	2
DEROULE DE L'ATELIER	2
FICHES TRAVAUX ET FICHES DE CONTRIBUTION DES LOCATAIRES ...	3
1.1. FICHE A - REMPLACEMENT DES EQUIPEMENTS SANITAIRES VIEILLISSANTS	3
1.2. FICHE B - CONTROLE ET MISE EN CONFORMITE DES VANNES GAZ, CONDAMNATION DES VO	5
1.3. FICHE C - REMPLACEMENT DES FENETRES ET VOLETS ROULANTS	6
1.4. FICHE D - RENOVATION DU SYSTEME DE VENTILATION	8
1.5. FICHE E - NETTOYAGE ET MISE EN PEINTURE DES PALIERS ET CAGES D'ESCALIER.....	9
1.6. FICHE F - AMELIORATION DE L'INTERPHONIE	10
1.7. FICHE G - AMELIORATION DE L'ACCES POUR LES PMR.....	11
1.8. FICHE H - CONTROLE ET MISE EN CONFORMITE INCENDIE	12
1.9. FICHE I - REMPLACEMENT DE L'ISOLATION EXTERIEURE ET EMBELLISSEMENT DES FAÇADES DES IMMEUBLES	13
1.10. QUESTIONS COMPLEMENTAIRES.....	13

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 des 1, 2 et 3 rue René Clément et du 8 rue Jean Renoir à Noisy-le-Sec, **un atelier pédagogique s'est tenu le 9 mai 2023 de 18h30 à 20h30, à l'école Jean Renoir. Environ 40 locataires étaient présents.**

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

Les personnes présentes :

Pour la ICF Habitat la Sablière :

- ◆ Alexandra ZEMB, responsable d'opérations qui pilote le projet de travaux

Architectes, bureau d'étude :

Groupe Arcane SARL (architectes) :

- ◆ Sophie SAUNOIS – Architecte Associée
- ◆ Adrien ANTEMI – Chargé de projet

Pour l'animation, Palabreo :

- ◆ Mathilde CHOCAT, Directrice de mission
- ◆ Corinne BRUNO, Cheffe de projet

DEROULE DE L'ATELIER

Mathilde Chocat remercie les locataires de leur présence. Elle présente le déroulé de la soirée et fait un rappel du déroulé de la phase de concertation. Le déroulé de la soirée :

- ◆ Présentation des objectifs de la réhabilitation, des différents travaux envisagés et du planning prévisionnel par Alexandra ZEMB, Chargée 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 et ICF Habitat la Sablière - apportent des réponses aux questions des locataires et des échanges ont lieu.




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.

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.

1.1. FICHE A - REMPLACEMENT DES EQUIPEMENTS SANITAIRES VIEILLISSANTS

Fiche A – Remplacement des équipements sanitaires vieillissants

<p>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>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• Pose de sol souple, peinture des murs, des plafonds, portes, remplacement de la faïence...• 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>INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES</p> <p>Les équipements concernés : Lavabo, WC, baignoire/douche, évier seront changés selon l'état de vétusté.</p> <p>Pose de douche jusqu'au T3.</p> <p>Pour les personnes souhaitant modifier leur baignoire par une douche, ICF Habitat propose un accompagnement sur demande écrite et certificat médical.</p>		

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

Que signifie « pose de douche jusqu'au T3 » ? Cela veut-il dire que la pose de douche est "automatique" du T1 au T3 ou pas ?

Nous avons prévu d'installer des douches de manière systématique jusqu'au T3 (2 chambres et un salon), au-delà ce sont des baignoires qui sont prévues. Une exception cependant, quand des personnes ont des problèmes de santé ou à partir d'un certain âge, avec un certificat médical on peut se retrouver à installer une douche, par exemple pour une personne âgée qui ne peut plus monter dans la baignoire.

Que se passe-t-il quand, par exemple, on a un T2 et que l'on veut conserver sa baignoire ?

Pour la baignoire dans les petits logements, nous sommes obligés d'avoir une stratégie qui est celle d'avoir une douche jusqu'au T3, mais nous pourrions étudier au cas par cas s'il y a des gens qui préfèrent conserver leur baignoire. Nous espérons que les grandes douches, prévues avec parois

vitrées sur le même emplacement que la baignoire, vous plairont et que vous serez nombreux à en demander, mais on ne les imposera pas.

Il y a des problèmes sur les tuyauteries, notamment dans les toilettes, de la condensation et parfois des fuites.

Il est prévu que nous intervenions sur les évacuations (les gros tuyaux). En fonction du diagnostic caméra que nous allons recevoir, soit on les remplacera, soit ce sera une révision ou un curage, si le diagnostic nous indique que les tuyaux sont en assez bon état.

Normalement, nous ne faisons pas de calorifugeage ; l'isolant n'est mis que sur les colonnes d'eau chaude et d'eau froide. S'il y a de la condensation, c'est qu'il fait chaud dans le logement ; donc quand nous rénovons la ventilation et que le bâtiment sera régulé par l'isolation par l'extérieur la condensation diminuera, c'est aussi pour diminuer les charges en ne surchauffant pas. Si on doit isoler les tuyaux, cela se fera sur la colonne d'eau chaude et la colonne d'eau froide, car cela est réglementaire.

Le problème des coffres pour les tuyaux est à double tranchant, parce qu'un coffre permet aussi la condensation, donc la corrosion des tuyaux, c'est un cercle vicieux. Encoffrer les réseaux peut être également un souci lorsqu'ils sont métalliques. Il n'est donc pas prévu d'encoffrer.

Les sols seront-ils changés (cuisine, salle de bain) ?

Nous remplacerons le sol de la salle de bain, de la cuisine et des toilettes.

A partir de quel niveau de dégradation des équipements le carrelage est-il changeable et la baignoire ?

En termes de vétusté, une baignoire faïencée, des carreaux cassés, un lavabo fissuré, un robinet qui ne fonctionne pas seront remplacés, un souci d'étanchéité, des fuites, on remplacera le tout. Nous avons prévu au budget la réfection des salles de bain de tous les logements, cependant si votre baignoire a été remplacée récemment, nous ne la changerons pas. Si vous avez également tout refait à neuf, nous ne changerons rien.

Pour tout ce qui est du niveau de vétusté, nous passerons avant le chantier, quand l'entreprise sera désignée, pour faire des états des lieux et noter les spécificités des appartements, si les équipements, comme une cuisine équipée, sont en bon état nous ne casserons rien.

Les compteurs d'eau seront-ils remplacés ?

Puisque nous allons remplacer les équipements sanitaires, les alimentations seront également remplacées. Les compteurs d'eau ne seront pas remplacés.

1.2. FICHE B - CONTROLE ET MISE EN CONFORMITE DES VANNES GAZ, CONDAMNATION DES VO

Fiche B – Contrôle et mise en conformité des vannes GAZ et condamnation des VO

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.

Condamnation des VO pour des raisons d'hygiène et de sécurité

COMMENT

Dans les logements, 2 options :

Si utilisation du gaz :

- 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.

Si pas d'utilisation du gaz :

Celui sera supprimé et le conduit retiré.

La condamnation des VO par la pose d'une plaque acier coupe-feu SOCIAM, condamnation en terrasse et local VO par carreaux de plâtre scellés.



INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

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

Lors de cet état des lieux il sera demandé aux locataires s'ils utilisent ou pas le gaz.

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

Peut-on conserver le gaz, même si on ne l'utilise pas ?

Nous ne sommes pas encore arrivés à ce niveau de détail sur certains points avec l'architecte. Il est vrai qu'on ne s'est pas posé la question de tout enlever jusqu'au compteur lorsqu'on n'utilise pas le gaz et/ou que l'on ne veut pas le conserver. La question se pose lorsque l'on a un abonnement gaz juste pour la cuisine, cela peut coûter cher juste pour un usage. Cependant les personnes ont l'habitude de cuisiner au gaz, peut-être que les prochains locataires de vos appartements voudront du gaz. Donc, il ne faudrait peut-être pas faire quelque chose de définitif sur ce sujet.

Est-ce qu'il n'y a que le robinet GAZ qui est changé ou également les tuyaux du compteur ?

Nous n'avons pas prévu de remplacer les tuyaux en cuivre, juste les robinets et les flexibles, sauf s'il faut un nouveau tuyau. Si on devait refaire l'arrivée dans le logement jusqu'au robinet, il s'agirait d'1/2 journée de travail pour le plombier.

Pour les changements de robinet de gaz dans les cuisines équipées, devra-t-on enlever quelque chose ?

Auparavant, les tuyaux de gaz passaient sous les meubles, ils n'étaient pas visibles, c'était esthétique ; aujourd'hui la réglementation a changé, les tuyaux de gaz sont apparents pour pouvoir les couper, c'est important d'en avoir connaissance. Lors des états des lieux, si la position du tuyau est conforme, nous n'y toucherons pas, on remplacera juste le robinet ; en revanche, s'il s'avère que le tuyau passe dans des endroits non-conformes, malheureusement il faudra que nous reprenions

le passage du tuyau. Pour les cuisines intégrées, si le robinet est accessible on le changera sans tout démonter, sinon il faudra envisager d'enlever un meuble pour que le travail soit bien fait.

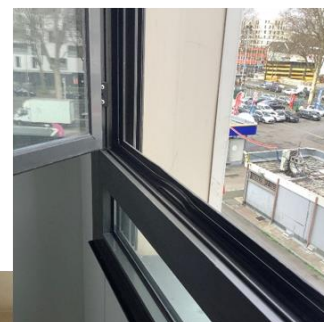
Peut-on retirer définitivement les vide-ordures ?

Les trappes vide ordure seront condamnées dans chaque logement.

1.3. FICHE C - REMPLACEMENT DES FENETRES ET VOLETS ROULANTS

Fiche C – Remplacement des fenêtres et volets roulants

POURQUOI
Vétusté des équipements actuels et amélioration thermique et phonique
COMMENT
2 options encore à l'étude Option 1 : Dépose et repose de fenêtres <ul style="list-style-type: none">• 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. Option 2 : Révision des fenêtres (remplacement des joints défectueux, révision des crémones, des poignées, et charnières) <ul style="list-style-type: none">• Cadre isolant pour supprimer les infiltrations d'air• Remplacement des volets roulants y compris étanchéité à l'air des coffres de volets roulants.



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 et/ou d'ICF Habitat la Sablière

Y aura-t-il des volets dans les cuisines ?

Il est prévu de remplacer les volets roulants existants. Cependant pour les cuisines qui sont orientées sur les faces ensoleillées, une solution sera étudiée (volets roulants ou pourquoi pas des stores bannes), mais il faut également regarder le coût.

Quelles solutions pour les parasites dans les coffres de volets roulants ? Les volets roulants seront ils électriques ou manuels ?

Les volets roulants seront à fermeture manuelle et nous essaierons de ne pas abimer les coffres, car il y en a dans toutes les pièces et nous n'avons pas prévu de refaire les peintures. L'idée est de ne pas trop abimer cet endroit et des solutions techniques seront trouvées. Soit ce sera ceux que vous avez aujourd'hui mais avec de l'isolation pour être étanche à l'air, soit un remplacement pour les coffres abîmés. Nous garderons ce principe de coffre afin de ne pas trop abîmer vos pièces qui sont aménagées différemment soit avec des rideaux, peintes ou avec du papier peint. Il n'est prévu de refaire la peinture que dans la salle de bain, la cuisine et les toilettes.

Les souris mangent certainement l'isolation, mais lorsque nous referons la façade extérieure nous apposerons des grilles anti-rongeurs.

Y aura-t-il un changement des fenêtres ?

Nous prévoyons de changer les fenêtres pour des questions d'infiltration d'air, il est vrai que vos fenêtres ne sont pas en si mauvais état, c'est de la qualité, elles sont en métal. Nous étudions donc encore la question, mais l'objectif est d'éviter ces infiltrations d'air qui sont une source d'inconfort dans les logements.

Qu'en est-il de la ventilation sous les fenêtres ?

Nous allons essayer d'être le moins impactant possible en remplaçant vos fenêtres, mais nous sommes conscients qu'il peut y avoir des problèmes d'infiltration au droit des volets et des fenêtres, le projet en tiendra compte et résoudra ces problèmes. Soit, nous remplacerons les fenêtres, soit elles sont de bonne qualité, en aluminium, il faudra alors résoudre le problème du pourtour pour que vous n'ayez plus froid.

Quelle solution pour les vis-à-vis avec les nouveaux habitants, les nouvelles constructions ?

Concernant les vis-à-vis, la réponse définitive vous sera rendue au moment de la réunion de restitution. Nous allons rechercher des solutions.

Peut-on installer des vitres fumées ? Fenêtres miroirs ?

Nous n'avons pas pensé aux fenêtres miroirs, mais nous le notons et étudions si cela peut être inclus dans le budget.

1.4. FICHE D - RENOVATION DU SYSTEME DE VENTILATION

Fiche D – 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 et/ou d'ICF Habitat la Sablière

Le système de ventilation sera-t-il changé au cas par cas ou pour tout le monde ?

Le changement de ventilation sera pour tous les logements.

Pour les personnes logeant dans un F4 il y a un deuxième cacibi dans les toilettes, y aura-t-il un système de ventilation installé ?

Nous conservons l'existant et il n'y aura pas de ventilation ajoutée.

Quel est le type de ventilation ?

C'est de la ventilation mécanique, mais nous allons demander au cabinet d'études de vous le préciser ; en effet, en fonction de la hauteur du bâtiment et des performances thermiques que nous devons avoir, il y a différents types de ventilation que l'on a le droit ou pas de mettre en œuvre.

1.5. FICHE E - NETTOYAGE ET MISE EN PEINTURE DES PALIERS ET CAGES D'ESCALIER

Fiche E – Nettoyage et mise en peinture des paliers et cages d'escalier

POURQUOI

Pour améliorer les espaces communs et les rendre plus chaleureux et agréable

COMMENT

Après nettoyage les murs de l'ensemble des parties communes seront repeints (hors halls déjà rénovés).

Les revêtements de sols seront rénovés, remplacement du carrelage manquant.

Les nez de marches des escaliers seront révisés.



INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Les travaux se feront en site occupé avec une attention particulière aux usagers.

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

Aucune question sur cette fiche, l'information est correcte.

Information complémentaire :

La réfection des paliers d'étage (murs et plafond) n'était pas prévue dans le projet initial, mais au vu de l'état nous allons étudier si cela peut être financièrement intégré.

1.6. FICHE F - AMELIORATION DE L'INTERPHONIE

Fiche F – Amélioration de l'interphonie

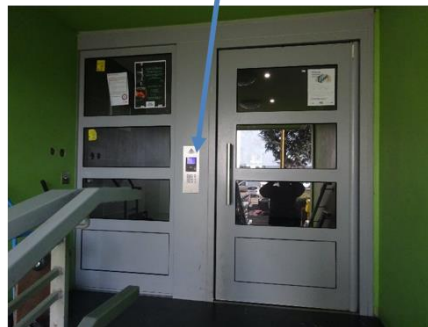
POURQUOI
Pour des raisons de sécurisation, amélioration du contrôle d'accès.

COMMENT

- Mise en œuvre d'un système de contrôle d'accès.
- Avec ce système, lors d'un appel depuis la platine, le résident reçoit l'information sur son interphone.
- Ajout d'un portail piéton sous contrôle d'accès en limite de parcelle. > double contrôle pour accéder aux bâtiments



- Nouveau portail piéton en limite parcellaire
- Nouveau contrôle d'accès



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

Y aura-t-il un mécanisme mis en place pour éviter le bruit des portes de hall ? Est-ce que les portes des halls seront sécurisées ? Une solution est-elle envisagée pour éviter les courants d'air entre les portes d'escalier et les paliers ? Quelle solution pour le squat au bâtiment 8 ? Quel contrôle d'accès ?

Nous n'avons pas prévu de modifier le contrôle d'accès des portes de hall, car le système est récent (2016) et ne faisait donc pas partie de la liste du projet, cependant, la concertation sert à mettre en avant de nouveaux sujets, et le problème de contrôle d'accès est soulevé par beaucoup de personnes. Ce problème doit être traité par les personnes de proximité qui gèrent les problèmes au quotidien, nous ne pouvons donc pas vous répondre pour l'instant.

Les travaux de réhabilitation ne se feront pas demain, il faut donc trouver une solution aujourd'hui. Nous avons fait remonter ces problèmes de fonctionnement et de gestion, lors de la commission, que sont les problèmes de sécurité, les ascenseurs et les nuisibles et nous essaierons, pour la prochaine réunion, d'avoir une personne de la gestion afin de répondre à ces problématiques. Nous sommes là pour vous construire un projet à long terme, donc la prochaine fois nous nous assurerons qu'il y ait quelqu'un pour vous répondre sur ce sujet spécifique. Dans l'estimatif de notre programme, nous avons prévu de refaire l'interphonie, mais nous ne sommes encore qu'en étude, donc ce gros chantier ne peut être réalisé maintenant. Comme nous constatons aujourd'hui que ça

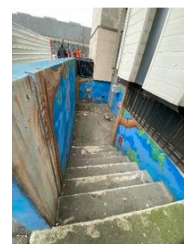
ne fonctionne pas, c'est à la direction territoriale de vous répondre sur cette problématique jusqu'au moment des travaux de réhabilitation.

1.7. FICHE G - AMELIORATION DE L'ACCES POUR LES PMR

Fiche G – Amélioration de l'accès pour les PMR

POURQUOI

Amélioration de l'accès PMR, lorsque cela sera possible.



COMMENT

- Pose de nez de marche antidérapant, reprise des marches cassés, contraste visuel sur la 1ère et la dernière contremarche.
- Mise en place de main courante au droit des escaliers donnant aux locaux associatifs en sous-sol



INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

La réalisation de rampe à faible pente nécessite une emprise trop importante. Il ne sera pas possible de les adoucir.

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

Il est impossible aujourd'hui d'accéder avec des poussettes ou pour les personnes à mobilité réduite... L'accès du quartier est difficile. Les allées qui passent devant et derrière le bâtiment 2 sont en mauvais état et trop petites.

Nous avons bien pris note de vos difficultés d'accès, nous allons étudier la réalisation de rampe plus douce si le contexte nous le permet.

1.8. FICHE H - CONTROLE ET MISE EN CONFORMITE INCENDIE

Fiche H – Contrôle et mise en conformité incendie

POURQUOI

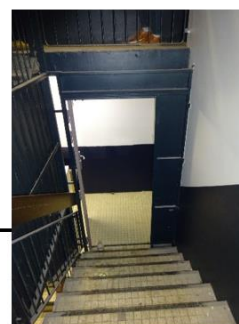
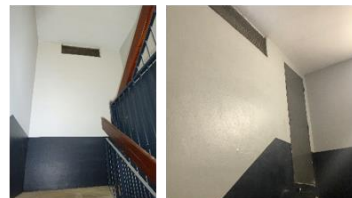
Obligation de mettre nos installations aux normes incendies en vigueur. Ces mises aux normes permettent de réduire les risques d'incendies.

COMMENT

Remplacement de la porte pleine par une porte barreaudée au dernier niveau de la cage d'escalier pour permettre l'évacuation des fumées.

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

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



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

Aucune question sur cette fiche, l'information est correcte.

1.9. FICHE I - REMPLACEMENT DE L'ISOLATION EXTERIEURE ET EMBELLISSEMENT DES FAÇADES DES IMMEUBLES

Fiche I – Remplacement de l'isolation extérieure et embellissement des façades des immeubles

POURQUOI
Pour améliorer l'isolation thermique des logements.
Présence de légères fissures et saleté des façades.

COMMENT
Mise en place d'un échafaudage avec alarme anti-intrusion
Réalisation d'une isolation thermique
Pose d'un isolant fixé mécaniquement
Pose d'un parement pour protéger l'isolant
Durée : 4 à 6 mois par façade



INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES
Les paraboles devront être enlevées définitivement.

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

Y aura-t-il une isolation des planchers bas pour les personnes logeant en rez-de-chaussée ?

Il y a déjà une isolation, donc ce n'est pas prévu. Peut-être s'agit-il d'un problème de chauffage au sol emboué, il faudrait donc plutôt prévoir un désembouage, un entretien du chauffage. Dans le diagnostic il a bien été noté que les personnes habitant en rez-de-chaussée avaient froid et le problème a bien été remonté à la personne concernée.

Y aura-t-il des balcons ? Il manque des balcons et des terrasses, des garde-corps. Des petits balconnets suffiront pour poser des pots de fleurs.

Il n'est pas prévu de balcon, le budget n'intègre pas cette prestation.

1.10. QUESTIONS COMPLEMENTAIRES

Les travaux démarreront au mois de juin 2024 ; l'entreprise ne réhabilitera pas toutes les tours en même temps, peut-être que les travaux démarreront par les extérieurs...

Les travaux commenceront avant ou après les grandes vacances, car beaucoup de gens partent à ce moment-là ? On voudrait vraiment que notre quartier soit embelli, que les travaux soient faits, mais le problème est qu'en juin 2024, beaucoup seront en vacances.

Il faut une période de préparation avant que l'entreprise n'intervienne dans les logements, nous devons également faire toutes les visites état des lieux pendant cette période. Le chantier se

déroulera sur plusieurs mois dont pendant des vacances. L'entreprise prendra en compte vos contraintes autant que possible pour planifier ses interventions.

Y aura-t-il une solution pour les poussières lors des travaux d'isolation extérieure ?

Pas de solution particulière, il faudra bien entendu fermer vos fenêtres lors que l'entreprise interviendra à proximité.

Qu'en sera-t-il pour les personnes qui travaillent pendant les travaux ?

Vous serez prévenu au moins quinze jours à l'avance, mais il faut entendre que les travaux prendront plusieurs jours, donc si vous travaillez, vous pourrez laisser votre clé soit à la voisine, soit à l'entreprise sous quitus, sous garantie. Les compagnons travailleront la semaine, pas le week-end, et cela durera plusieurs jours, forcément cela perturbera votre quotidien ; c'est un mal pour un bien, car vous pouvez constater sur les photos que certaines pièces ont vraiment besoin d'être rénovées.

Comment sont sélectionnées les entreprises qui effectueront les travaux ?

Nous sommes très vigilants auprès des entreprises pour qu'elles tiennent leurs rendez-vous, il faudra être exigeant vis-à-vis des entreprises ; à l'inverse il faudra que vous soyez également respectueux des rendez-vous que vous aurez indiqués.

Les entreprises sont sélectionnées par appels d'offres dans le cadre de marchés publics ; il y a des consultations ouvertes auxquelles les entreprises répondent. Quand nous réalisons des travaux en milieu occupé, ce qui est votre cas, on préfère avoir une grosse entreprise qui s'occupera de tout ; mais le pendant à cette grosse entreprise qui va s'occuper de tout, est qu'elle fera appel à des sous-traitants.

Y aura-t-il un contrôle à la fin des travaux ?

ICF a payé une maîtrise d'œuvre et nous serons là pour noter les réserves une fois que tous les logements seront réhabilités. Nous vérifierons que ces réserves soient levées en passant chez chaque locataire.

Il devrait y avoir un contrôle après tous les travaux, sinon on ne les paie pas.

Nous sommes d'accord.

Les plans seront-ils changés ?

Ce n'est pas prévu.

Problème de circulation sur la route devant l'école, dangereux pour les enfants.

L'entreprise sera sensibilisée sur les horaires de passage des engins, afin d'éviter les heures d'affluence.

Antenne TV ne fonctionne pas depuis les travaux TNT.

Cette prestation n'est pas prévue au programme.

En cas de problème de réception de TV, il faut le signaler à la loge et une prestation sera immédiatement commandée.

Quand pourrez-vous faciliter les échanges de logement ? Les mutations de personnes, familles nombreuses qui ont besoin de grands logements.

Une réponse vous sera apportée ultérieurement.

Inquiétude concernant l'augmentation du loyer et des charges après la réhabilitation. Les loyers et charges vont-ils augmenter ?

Le loyer et les charges n'augmenteront pas à cause de la réhabilitation, mais l'application d'une « 3^{ème} ligne de quittance » est prévue.

Cette contribution figure dans la quittance de loyer sur une ligne spécifique après celles concernant le loyer et les charges d'où son appellation de « 3e ligne de quittance ».

C'est une charge fixe perçue par le bailleur pendant 15 ans et qui correspond à la moitié des économies d'énergie générées grâce aux travaux. Vous aurez de plus amples informations sur cette troisième ligne de quittance dans le courant du mois de juin 2023.

Accès au sous-sol ouverts aux locataires (avec code) ?

Il n'est pas prévu de rendre les sous-sols accessibles aux locataires, uniquement pour accéder au local vélos.

Est-ce que le parking silo sera fermé pendant les travaux ?

Les travaux seront réalisés étage par étage. Le parking restera toujours accessible pendant les travaux, seul l'étage en travaux ne sera pas accessible.

Attention au problème de langue avec les personnes qui interviennent.

L'entreprise générale désignera un référent locataire pour une bonne communication entre intervenant.

Il faut refaire les portes à l'intérieur des appartements.

Cette prestation n'est pas prévue au programme.

Nuisibles : cafard, souris, punaises, moucheron qu'est-ce qui va être fait ?

Les cas d'infestation de nuisibles doivent être signalés à la loge. Une intervention sera immédiatement commandée. En plus de ces traitements au cas par cas, 2 campagnes ont lieu tous les ans sur l'ensemble de la résidence. Il est indispensable de permettre l'accès à son logement lors de ces campagnes.

Changer le sol dans le salon, entrée, débarras, chambre, car vieillot et très abîmé, date de 1960, depuis la construction de l'immeuble.

Cette prestation n'est pas prévue au programme.

Chauffage déréglé toute l'année ; au mois de mai il fait 24°, ce n'est pas normal, et en hiver de 17° à 22°.

Il n'est pas prévu de travaux sur le chauffage, le remplacement de l'isolation extérieure et l'amélioration de l'étanchéité à l'air permettra de limiter dans une certaine mesure les variations de température.