

Compte-rendu RÉUNION D'INFORMATION

PRÉSENTANT L'ENTREPRISE GÉNÉRALE POUR LE DÉMARRAGE DES TRAVAUX
RÉHABILITATION / RÉSIDENTIALISATION

RUES CLÉMENT ET RENOIR – NOISY-LE- SEC

11 FÉVRIER 2026

On trouvera dans ce document la présentation du 11 février 2026 à l'école Jean Renoir en présence de 70 locataires et en fin de document les questions des locataires et les réponses apportées

*Une rencontre pied d'immeuble est prévue le 11 mars 2026
de 16h à 19h devant le 3 rue Clément*

SOMMAIRE

- Introduction de la réunion
- Présentation des objectifs et engagements d'ICF La Sablière
- Présentation des travaux de réhabilitation et des évolutions suite à la concertation
- Déroulé des travaux
- Présentation des informations travaux à l'attention des locataires
- Engagements de l'entreprise GTM et engagements des locataires
- Questions / Réponses

*Une rencontre pied d'immeuble est prévue le 11 mars 2026
de 16h à 19h devant le 3 rue Clément*

LES INTERVENANTS

ILS VOUS ACCOMPAGNENT TOUT AU LONG DU PROJET

L'équipe de proximité - ICF

Ulric CAMAN, Directeur Territorial
Pascal LEROY, Responsable de site
Marie-Louise OSWALD, Gestionnaire d'immeuble
Souleymane ANNE, Gestionnaire d'immeuble

L'équipe de maîtrise d'ouvrage - ICF

Alexandra ZEMB, Chargée d'opérations
Stéphanie HISBERGUE, Assistante

L'équipe de maîtrise d'œuvre

Arcane Architectes : Sophie SAUNOIS, Lionel DEROBERT
Pasodoble paysagiste : Ursula KURZ
Sogeti BE : Kaipeunthia GOMIS
Citae BE : Landry Kevin NONO GUEUTUE
Palabreo concertation communication : Corinne BRUNO, Mathilde CHOCAT, Marie-Catherine BERNARD

Le Contrôleur technique

Kader ABDOU TANKARI, Socotec

Le Coordonateur de sécurité et de protection de la santé

Georges HENRIQUES, Cobat Coprev

L'équipe chantier – GTM Bâtiment

Marc Antoine Bouillet – Directeur de travaux
Jonathan TALLEC – Responsable de travaux
Ahmad BEYDOUN – Conducteur de travaux
Yoan LONGEPE – Responsable travaux bâtiment 1 et 8
Lyna MESSAOUDENE – Responsable travaux bâtiment 2 et 3
Hoda NOAMAN – Chargée de relation locataires

Les partenaires

Mairie de Noisy-le-Sec
EPT Est Ensemble
Sequano Aménagements

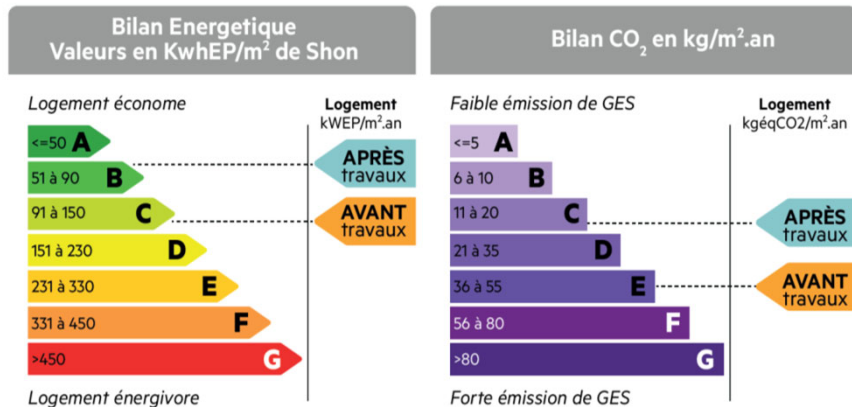
ICF HABITAT
LA SABLIERE



LES OBJECTIFS ET ENGAGEMENTS D'ICF

Une intervention diversifiée pour plus de confort et une diminution des dépenses d'énergie

Performance



Confort et qualité de vie



Sécurité



Dès le lancement des travaux, ICF La Sablière s'engage auprès des locataires à :

- Veiller au bon déroulement du chantier
- Suivre et faire traiter les réclamations
- S'assurer de la réussite des travaux pour améliorer votre confort

LE PROJET : L'EXTÉRIEUR DU BÂTIMENT

ESTHÉTIQUE ET PERFORMANCE THERMIQUE

- Nouvelle isolation par l'extérieur
- Remplacement des fenêtres et volets roulants
- Nouvelle étanchéité, isolation de la toiture terrasse et mise en place d'un garde-corps
- Amélioration de la ventilation

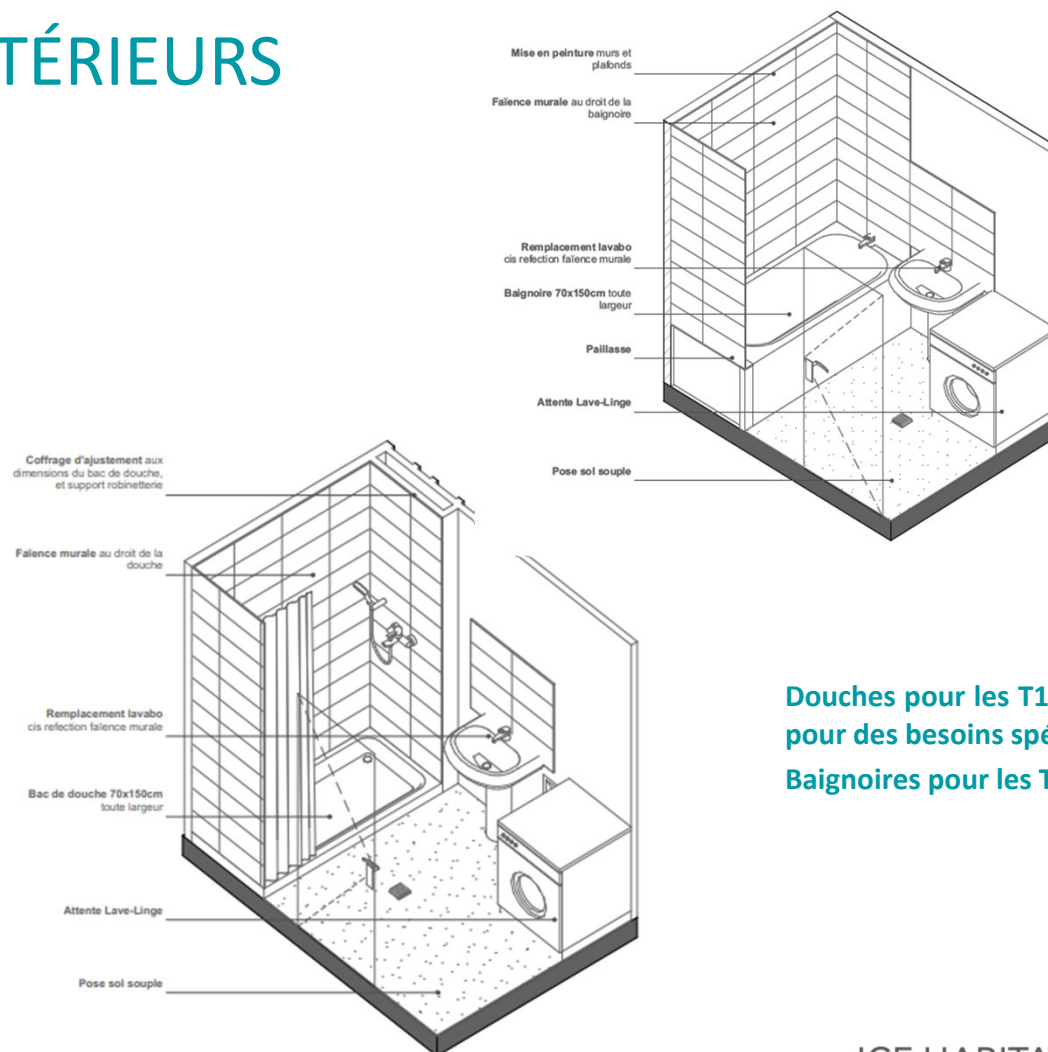


LE PROJET : LES ESPACES INTÉRIEURS

PARTIES COMMUNES ET LOGEMENTS

Améliorer votre cadre de vie, votre confort et votre sécurité

- Réfection optionnelle des cuisines (évier, faïence, peinture et sol)
- Réfection des SDB et WC (équipements sanitaires, faïence, peinture et sol)
- Condamnation vide-ordures (travaux prioritaires)
- Embellissement des cages d'escalier
- Réfection des portes de hall et du contrôle d'accès
- Création de 360 m² de locaux vélos en sous-sol
- Création de locaux encombrants en extérieur
- Réaménagement de la loge et son accès



Douches pour les T1, T2 et T3 et pour des besoins spécifiques
Baignoires pour les T4 et T5

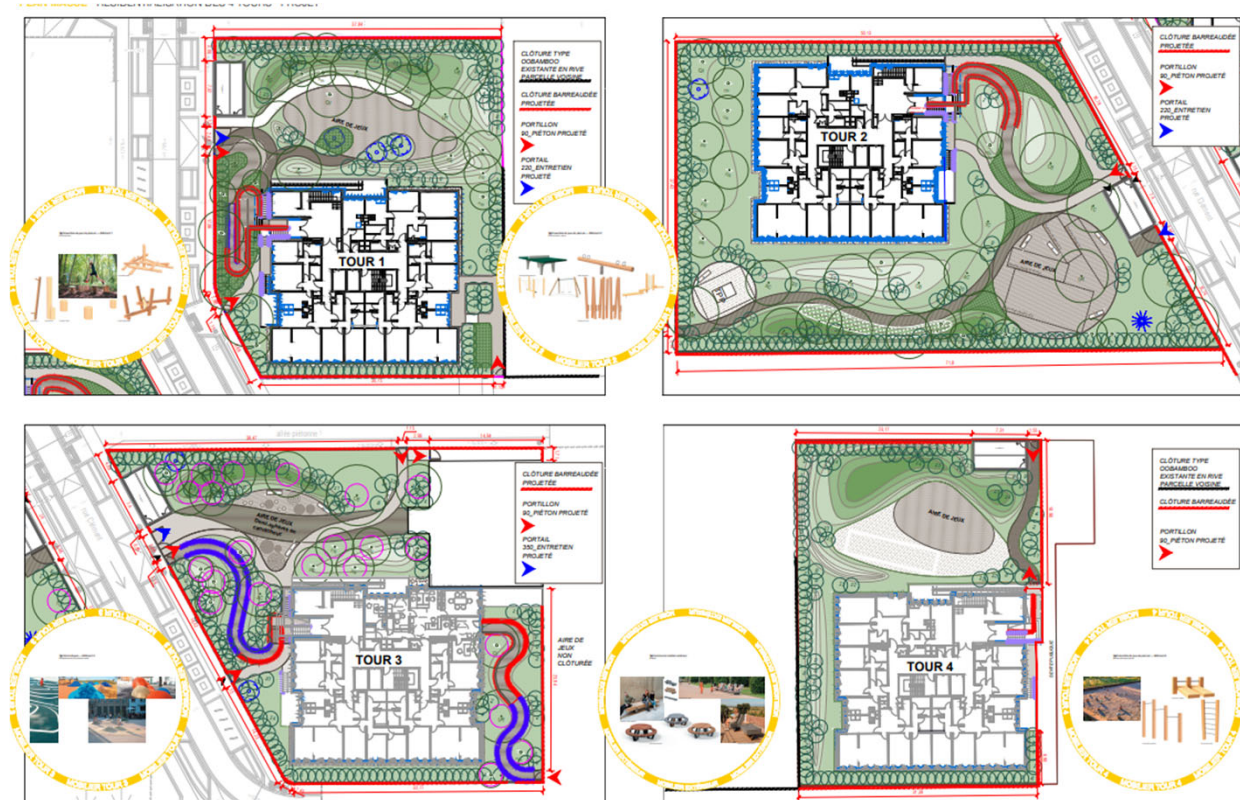
ICF HABITAT
LA SABLÈRE

SNCF
IMMOBILIER

LE PROJET : LES ESPACES EXTÉRIEURS

VEGETALISER / AMENAGER L'ESPACE / SECURISER

- Résidentialisation des parcelles
- Contrôle d'accès mutualisé pour les espaces extérieurs
- Aménagement paysager
- Équipements de loisir
- Accessibilité PMR (sauf 8 rue Renoir)



ICF HABITAT
LA SABLIERE



LE PROJET : LE MONTANT DE L'OPERATION

Montant prévisionnel de l'opération de réhabilitation :

19 935 515 € TTC dont 18 373 929 € TTC de travaux

Financements :

- Prêts à l'Amélioration de la caisse des dépôts
- Fonds propres ICF Habitat la Sablière
- Subvention SNCF

L'EVOLUTION DE LA QUITTANCE

CRÉATION D'UNE LIGNE COMPLÉMENTAIRE SUR LA QUITTANCE POUR PARTICIPATION AUX TRAVAUX D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE

- **Les travaux se feront sans augmentation de loyer**
- **Application d'une 3ème ligne de quittance :**
Les économies d'énergie réalisées sur les charges seront partagées entre locataire et bailleur.
Après les travaux, les consommations d'énergie baisseront ce qui permettra de mieux maîtriser les charges.
La loi M.O.L.L.E prévoit de partager ces économies entre les locataires et le bailleur : c'est la 3ème ligne de quittance.

La fourchette de la participation sera de 10 à 40 €



Comment va s'appliquer
LA 3ÈME LIGNE DE QUITTANCE ?



A partir du premier mois APRES la fin des travaux



Cette charge est fixe pendant 15 ans



Le plafond est de 50 % des charges

Détail des sommes à payer	
Libellé	Montant TTC
Logement 052445 du 01/04/23 au 30/04/23	
LOYER LOGEMENT	449,01
CHARGES GENERALES	33,24
CHARGES ADDITIONNELLES	5,44
CHAUFFAGE / RECHAUF. EAU	63,64
EAU FROIDE	48,80
EAU CHAUDE	55,41
PRESTATIONS LOCATIVES	7,20
TAXE ORDURES MENAGERES	9,78
NOUVEAUX ELEMENTS	12,16
Contribution au partage de l'économie de charges facturée du 01/05/2015	12,16
Préparé le 31/05/2020 suite travaux 22/12/2011	
TOTAL Logement	686,86
TOTAL qui sera prélevé sur votre compte bancaire ou postal le 05/05/2023	
	686,86

Cette contribution mensuelle applicable sur 15 ans est fixe et non révisable.

LE DÉROULÉ DES TRAVAUX

PLANNING PRÉVISIONNEL

26 MOIS DE TRAVAUX DONT 4 MOIS DE PRÉPARATION DES TRAVAUX :

Les travaux démarreront sur deux tours en simultané :

- Dès mai 2026 tours 1 RUE CLEMENT et 8 RUE Renoir
- Au 2eme trimestre 2027 TOURS 2 ET 3 RUE CLEMENT

Ils s'effectueront dans cet ordre :

- Travaux extérieurs
- Travaux logements réalisés :
 - En cycle
 - En campagne
- Travaux VRD (Voirie et Réseaux Divers)

ICF HABITAT
LA SABLÈRE

