

Réunion de locataires du 10 Mars 2022

Présentation des travaux de réhabilitation énergétique de 43 logements Bâtiment « Les Seringats »



Participants

Monsieur **Jérôme DAL BORG**

Directeur Général de l'OMh

Madame **Stéphanie ROUSSELOT**

Directrice de la Maîtrise d'Ouvrage, du Développement et du Foncier

Monsieur **Mathieu COLLOT**

Chargé d'Opérations

Monsieur **Nicolas HARTER**

Architecte

Monsieur **Sylvain RICHARD**

Directeur de la Proximité

Monsieur **Etienne MEURGUE**

Responsable de secteur

Monsieur **Yann CAPITAINE**

Responsable de Site

Présentation du site

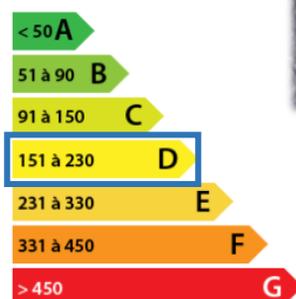
✓ 1 Immeuble collectif – 4 entrées

- 2 – 4 – 6 – 8 rue Dominique Louis

✓ Nombre de logements : **43**

✓ Année construction : **1964**

✓ Classe Energétique : **D**



✓ Coût global de la réhabilitation (Ingénierie & Travaux) : **2 750 000 € HT**

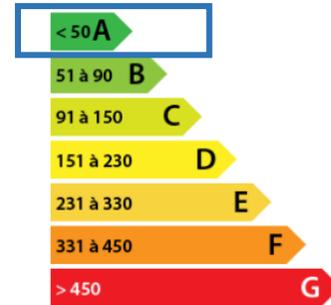
Etat actuel



Objectifs de la réhabilitation

- Diviser par 4 les consommations énergétiques

- Classe Energétique : **A**



- Obtention du label « BBC Rénovation »



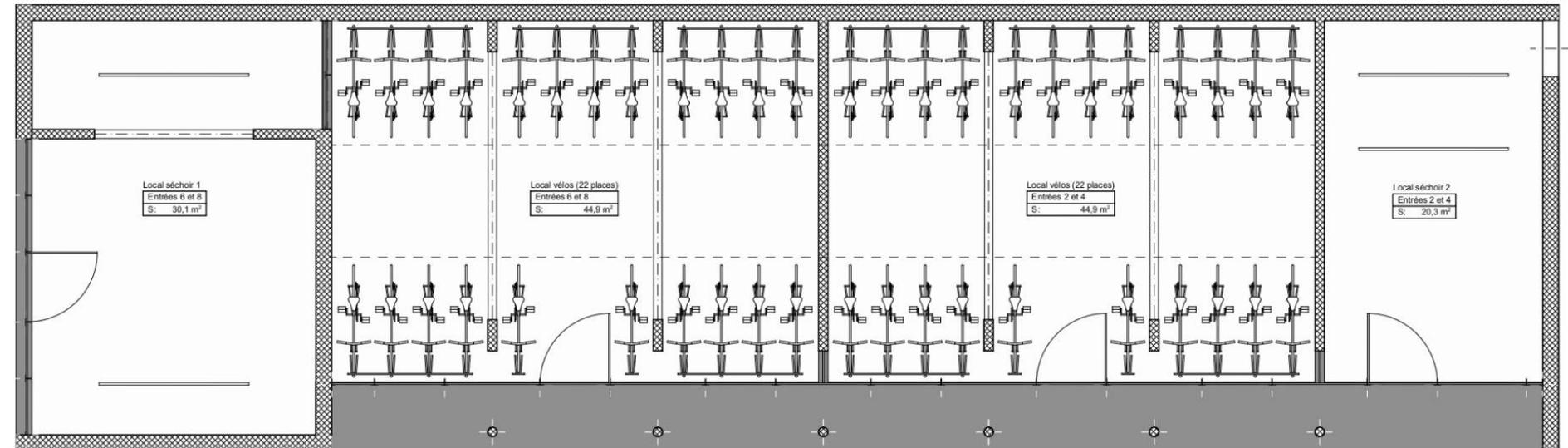
- Amélioration du confort et de l'habitabilité des logements

✓ Travaux Intérieurs :

1. Isolation complète du bâtiment
2. Agrandissement du séjour et d'une chambre dans les logements T5
3. Remplacement des fenêtres par des fenêtres triple vitrage avec volets roulants
4. Aménagement d'une buanderie dans les logements T5
5. Remplacement des portes palières
6. Mise en place d'une VMC (Ventilation Mécanique Contrôlée)
7. Suppression des loggias
8. Aménagement et réfection des halls d'entrée
9. Création d'une fenêtre dans la cage d'escalier
10. Création de locaux poussettes dans les halls

✓ Travaux Extérieurs :

1. Création de locaux vélos
2. Création d'un local séchoir partagé
3. Suppression des garages

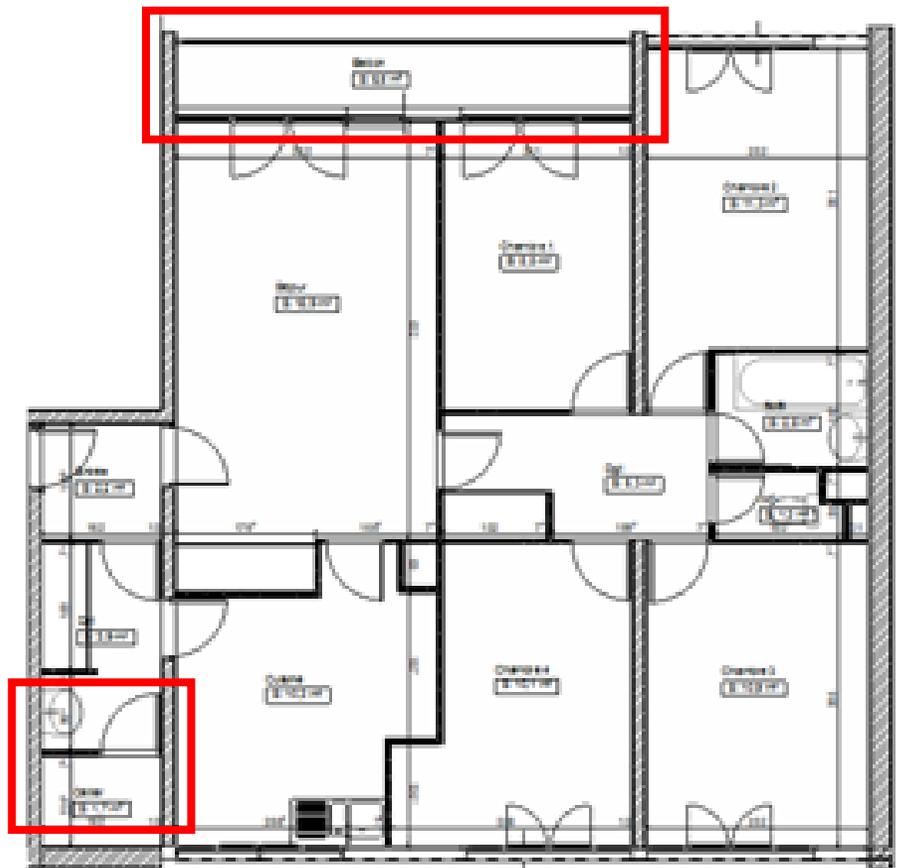


Etat projeté du projet – Vues d’insertion



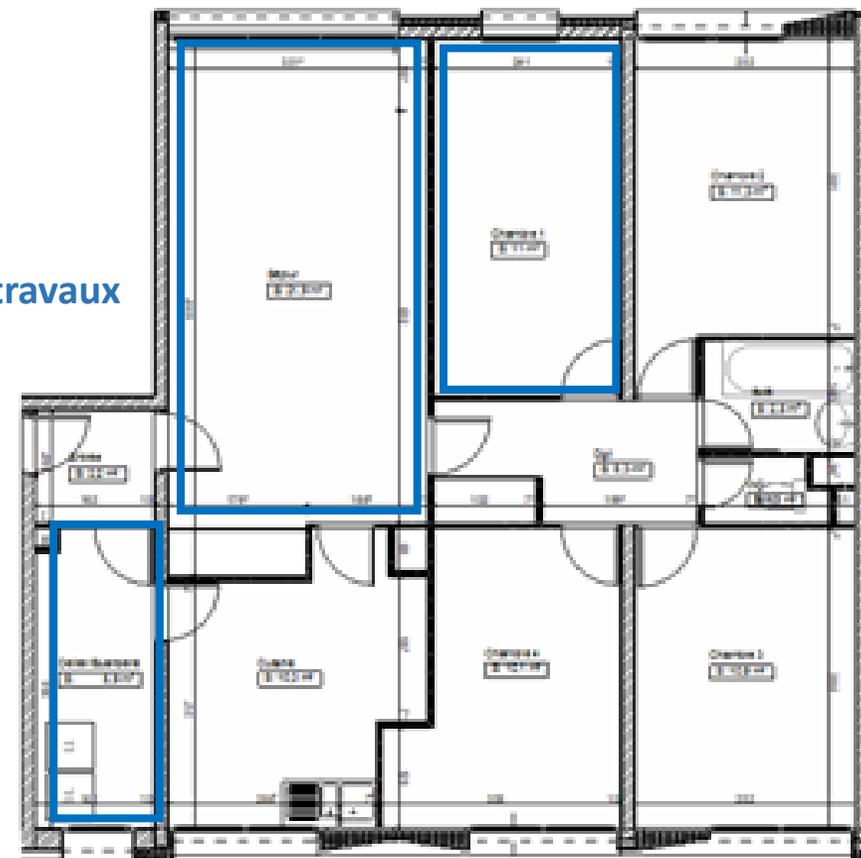
Etat projeté – Plan d'un logement T5

- La suppression des balcons afin de réduire les ponts thermiques, permettra d'agrandir de 3m^2 les salons et de $2,5\text{m}^2$ la chambre.
- La création d'une fenêtre dans le cellier et son agrandissement permettra de créer une buanderie et de redonner une zone de rangement et séchage de linge.



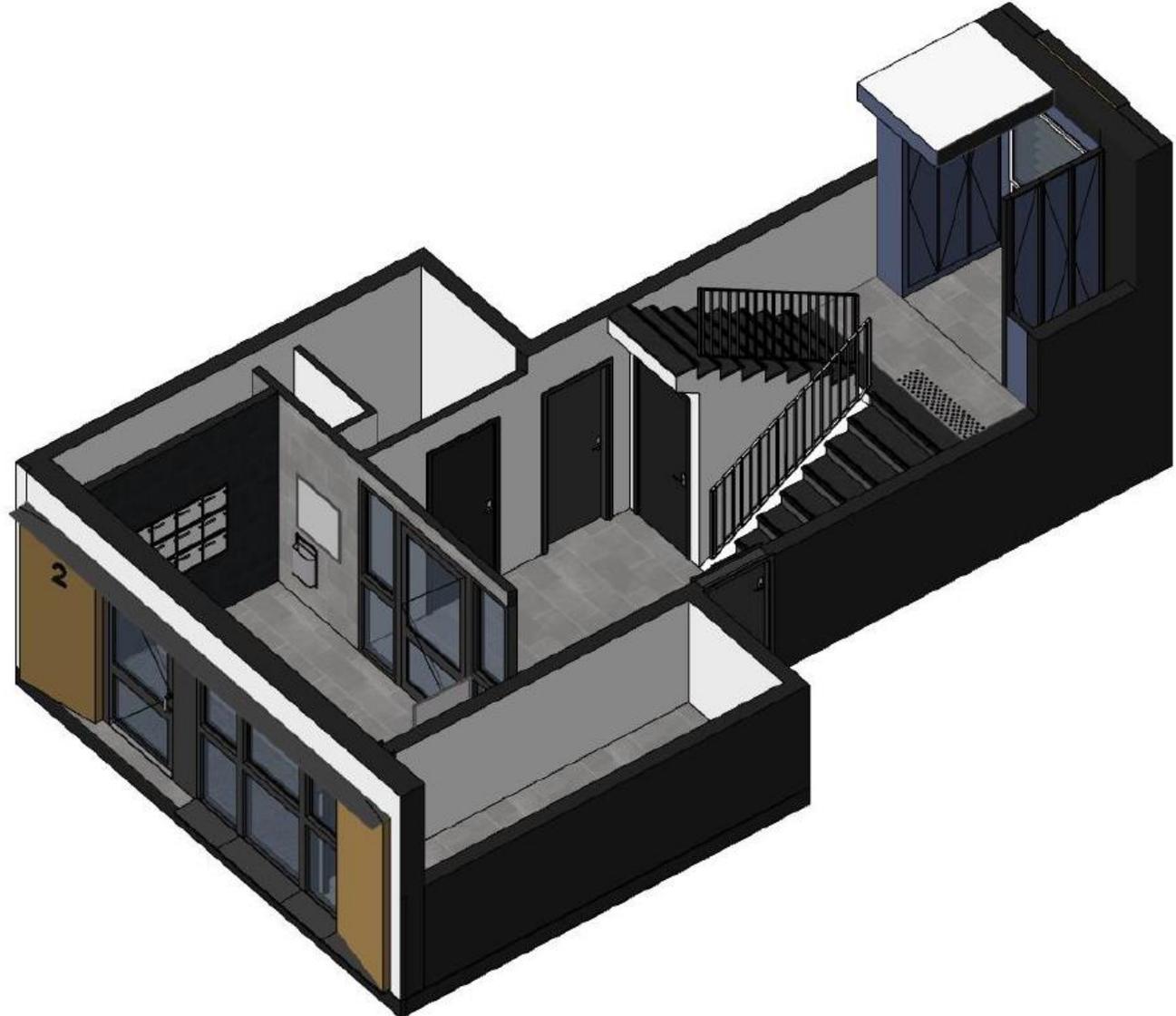
Disposition actuelle d'un T5

Disposition d'un T5 après travaux



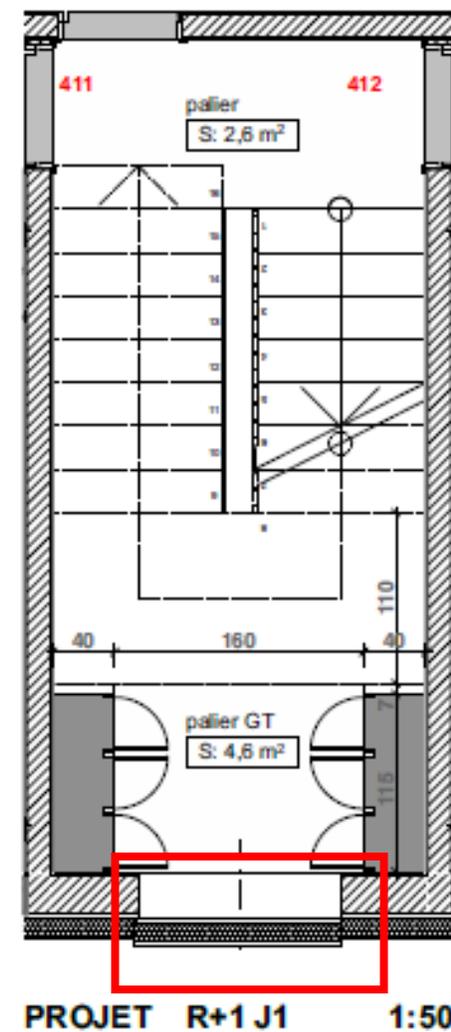
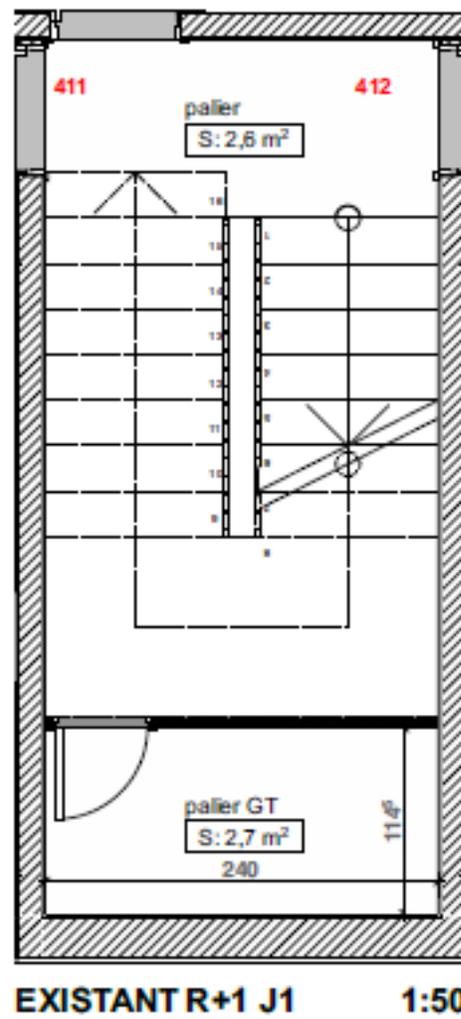
Etat projeté des halls d'entrée

- ✓ Réfection complète sols – murs – plafonds avec création d'un sas
- ✓ Création d'un local poussettes
- ✓ Création d'un local ménage
- ✓ Création d'une fenêtre sur le palier pour éclairer les escaliers

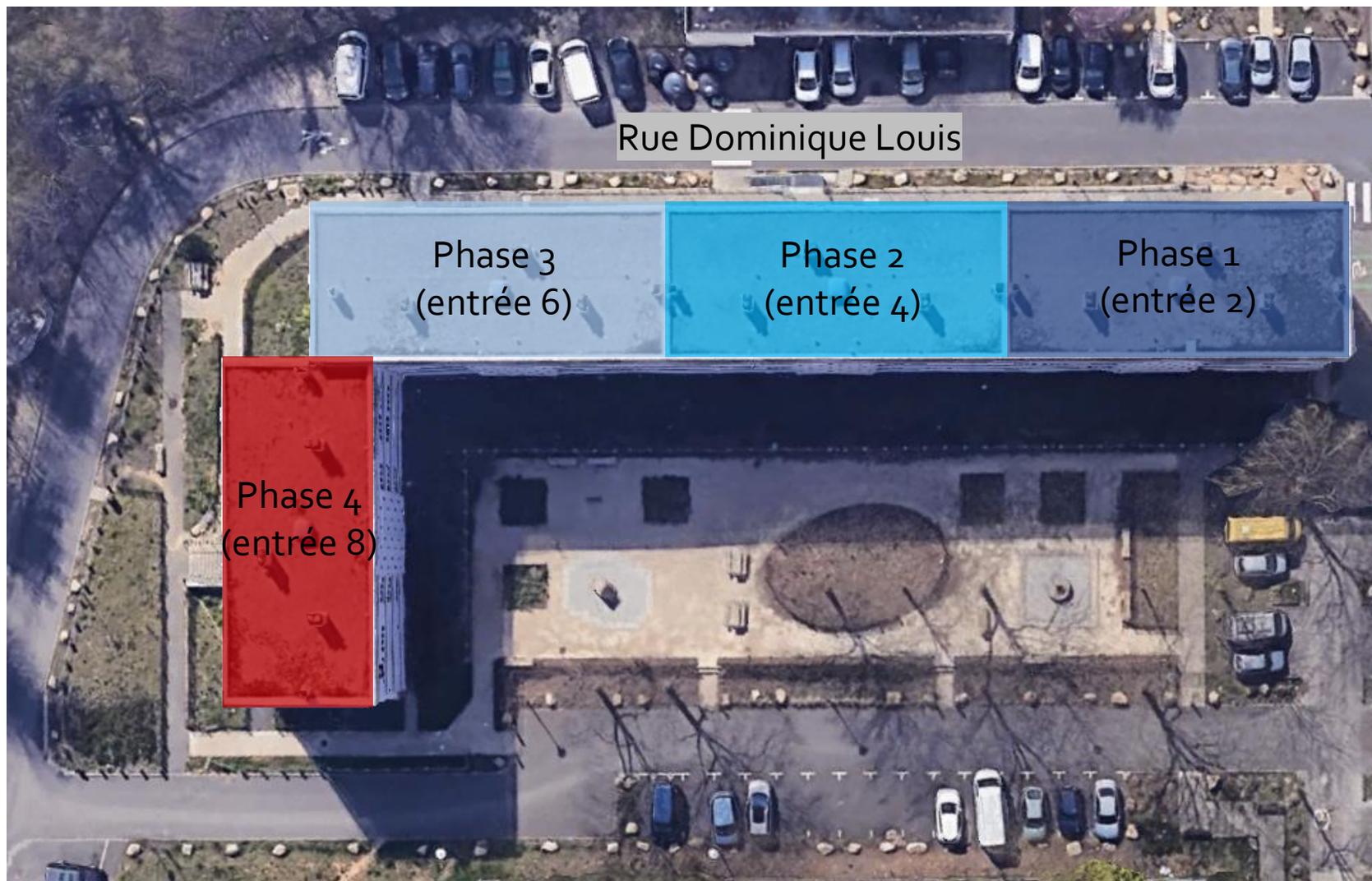


Création d'une fenêtre sur les paliers

- ✓ Pour un apport de lumière naturelle, une ouverture est créée sur l'arrière.



Phasage des travaux



Planning prévisionnel de l'opération – 14 mois

N°	Nom de la tâche	Début	Fin	Durée	04/2022	05/2022	06/2022	07/2022	08/2022	09/2022	10/2022	11/2022	12/2022	01/2023	02/2023	03/2023	04/2023	05/2023
1																		
2	TRAVAUX	Lun 04/04/22	Ven 26/05/23	300 jours	TRAVAUX													
3																		
4	Préparation	Lun 04/04/22	Ven 13/05/22	30 jours	13/05													
5	Travaux entrée 2	Lun 16/05/22	Ven 25/11/22	140 jours	Travaux entrée 2 25/11													
6	Travaux entrée 4	Lun 11/07/22	Ven 20/01/23	140 jours	Travaux entrée 4 20/01													
7	Travaux entrée 6	Lun 05/09/22	Ven 17/03/23	140 jours	Travaux entrée 6 17/03													
8	Travaux entrée 8	Lun 31/10/22	Ven 12/05/23	140 jours	Travaux entrée 8 12/05													
9																		
10	Réception	Lun 15/05/23	Ven 26/05/23	10 jours	Réception 26/05													
11	Livraison	Ven 26/05/23	Ven 26/05/23	0 jour	Livraison 26/05													

- La durée d'intervention est de 140 jours ouvrés par phase (travaux intérieurs et extérieurs).
- La durée d'intervention est de 100 jours ouvrés par phase (travaux intérieurs).

Planning prévisionnel pour un logement

Les interventions dans les logements, pour des raisons techniques, seront faits en plusieurs phases, voici les temps estimés

Pour un Type 5 :

- ✓ Démolition des cloisons et création de la fenêtre dans la buanderie – 2 jours
- ✓ Remplacement des fenêtres – 3 jours
- ✓ Réfection des sols, murs, plafonds dans le séjour et chambre – 4 jours
- ✓ Réfection des murs, sols, plafonds de la buanderie – 4 jours
- ✓ Pose du conduit et bouches VMC – 1 jour
- ✓ Pose de la porte palière – 1 jour

Pour un Type 1 :

- ✓ Remplacement des fenêtres avec dépose des panneaux pleins – 7 jours
- ✓ Pose des bouches VMC et porte palière – 2 jours

- **Un logement témoin sera réalisé et pourra être mis à votre disposition en journée lors des travaux bruyants.**

✓ Loyers :

- **Le taux de loyer actuel moyen au m² ne subira pas d'augmentation**
- La réhabilitation permettant une amélioration importante du confort et une réduction de charges liée au chauffage, l'Office aurait pu appliquer une augmentation de loyer au plafond de la convention (X%). Cette option n'a pas été retenue.
- L'agrandissement du salon et de la chambre pour les logements Type 5 modifie la surface corrigée de ces logements, entraînant une légère augmentation de loyer d'environ **17€/mois**.

✓ Charges :

- **Les travaux vont fortement améliorer le confort thermique autant d'hiver que d'été des logements. La part des charges relatives au chauffage va donc être réduite.**
- Consommation de chauffage :
 - Avant travaux : **150 kWhEP/m².an** – Après travaux : **20 kWhEP/m².an**

Financements de l'opération

✓ Financement :

Le budget global de l'opération est de **2 750 000 € HT** (2 968 000 € TTC)

Cette opération inscrite dans la convention du Nouveau Projet de Rénovation Urbaine du Plateau de Haye est financée :

- Subvention ANRU :	691 000 €
- Subvention FEDER (estimée) :	107 000 €
- CDC Ecoprêt :	774 000 €
- CDC PAM :	798 000 €
- Prêt 1% bonifié :	598 000 €

La Métropole du Grand Nancy apporte son soutien en garantissant l'ensemble des prêts de cette opération.

Les travaux réalisés permettent par ailleurs de mobiliser du dégrèvement de taxe foncière et l'obtention de certificats d'économies d'énergie à hauteur de **407 000 €**.

Remerciements

Remerciements à Monsieur le Maire et ses services pour leur implication dans le projet et leur accompagnement pour cette manifestation, aux locataires pour leur participation, à l'architecte Monsieur HARTER, et à A.S.A.E Francas pour nous accueillir dans cette salle.

Merci à tous pour votre attention

