



SOCIÉTÉ
PHILANTHROPIQUE

COMPTE RENDU D'INFORMATION DE LA REUNION du 12 septembre 2023
Travaux de réfection de l'immeuble de Vincennes
(Powerpoint et compte-rendu disponibles sur <https://logements-philanthropique.fr/consultation-entreprises/>)

La réunion a eu lieu le mardi 12 septembre 2023 à 17h

Présents :

Ville de Vincennes :

Pierre LEBEAU, Premier Adjoint au Maire en charge de l'urbanisme, des grands travaux, de l'habitat et des travaux de construction, d'entretien et de maintenance des équipements publics

Equipe Société Philanthropique :

Diane PERRIN, Directrice des Logements et des Foyers étudiants

Etienne PAPILLON, Responsable Immobilier, au Siège de l'Association et référent pour les travaux

Stéphane GUERIN, Responsable entretien et maintenance

Félix LAMBLETIN, Gardien de l'immeuble au 18 rue Joseph Gaillard 94300 Vincennes

Equipe Maitrise d'œuvre :

Bruno LE MOAL, Agence Bruno LE MOAL, Architecte

Marie-Paule CROCHEMORE, Agence Bruno LE MOAL

Olivia RENAUD, ORABAT

Karine ALDEHUELO, ORABAT

CALAO, bureau technique

Locataires :

62 locataires

Rappel de l'équipe :

Maître d'ouvrage : Société Philanthropique

Architecte : Bruno LE MOAL

Entreprise de couverture : SOPREMA

Entreprise pour la menuiserie extérieure : JM RENOVATION

Entreprise pour le lot maçonnerie : JM RENOVATION

Entreprise pour la menuiserie intérieure : SPECV

Entreprise pour le lot électricité : PERRIN

Entreprise pour le lot plomberie : SPECV

Coordinateur : ORABAT

Rappel des adresses pour contacter :

ORABAT : o.renaud@orabat77.com

Société Philanthropique : travaux-vincennes@philanthropique.asso.fr

Rappel des travaux :

Les travaux concerneront les 6 bâtiments sis 18 rue Joseph Gaillard 94300 Vincennes et consisteront en :

- Travaux énergétiques au sein de l'immeuble (réfection et isolation de la toiture, des caves ainsi que la réfection des réseaux de plomberie)
- Travaux énergétiques au sein des logements (dépose du gaz, rénovation de l'électricité, VMC, portes palières, ...)
- Création de 7 logements
- Création d'espaces dédiés aux locataires (local vélo, locaux poubelles, ...)

L'objectif du projet :

- Gain énergétique significatif
- Baisse de la consommation électrique des locataires
- Amélioration de la sécurité des personnes et des biens et du confort de chaque logement

Calendrier des travaux est le suivant :

- 4^{ème} trimestre 2023 : réfection de la toiture terrasse, transformation des combles en logements et visite de tous les logements en vue de préparer les interventions.
- 1^{er} trimestre 2024 : interventions dans les logements (portes palières, réfection gaz et électricité, VMC, isolation thermique, etc...)
- 2^{ème} trimestre 2024 : réfection du lavoir et création du local poubelles et les voiries réseaux VRD.

Organisation des travaux

Du lundi au vendredi de 8H à 17H **uniquement**.

Si d'éventuels changements, votre gardien d'immeuble vous informera par voie d'affichage.

Rien ne sera mis dans les parties communes, si tel est le cas prévenir le gardien.

Chaque ouvrier devra avoir sur lui un badge indiquant le logo de Philanthropique, le nom de la société et l'adresse de la résidence. Sans ce badge vous êtes en droit de ne pas les laisser intervenir chez vous.

Tous les travaux vous seront communiqués par un courrier ou une prise de RDV par téléphone.

Augmentation des loyers après travaux

Une augmentation de l'ensemble des loyers est à prévoir après achèvement des travaux, soit à compter du 1^{er} trimestre 2025.

Ceci se fera dans la stricte conformité au cadre protecteur de la convention signée avec l'Etat et à la législation en vigueur et **ne dépassera donc pas les plafonds fixés par convention**.

Les locataires recevront une correspondance détaillée à ce sujet en temps voulu. Lors de la réunion, aucun locataire a exprimé son désaccord quant à l'augmentation de loyer. Des questions ont été posées sur le gain énergétique. La Société Philanthropique estime que la facture énergie, avec les travaux envisagés, sera moins importante ou se stabilisera à minima en cas de la hausse des prix de l'énergie par les fournisseurs.

Point de vigilance

Pour votre sécurité, ne montez pas sur les échafaudages

Pour prévenir tout risque d'intrusion ou de cambriolage dans les logements, ne laissez pas vos fenêtres et portes ouvertes sans surveillance

Si vous constatez une situation anormale, veuillez contacter les services de police sans tarder au 17.

Information personnalisée

Chaque locataire, du 15/09 au 15/12, a une phase de rencontre avec ORABAT et les entreprises afin de :

- Vérifier ce qui est prévu
- Prendre des mesures
- Vous expliquer le déroulement

Si la date ne vous convient pas, nous vous remercions de prendre contact par mail avec Olivia RENAUD pour échanger de date.

Questions :

- Sur la dépose du gaz : les locataires concernés sont ceux qui habitent un logement de 3 pièces ou ceux dont la chaudière est âgée de plus de 8 ans. Les locataires habitant un logement soumis à la loi 48 devront déménager car la rénovation sera complète.
- Sur la nuisance sonore : pour ceux qui sont en télétravail, les travaux seront bruyants à certaines périodes. Dans tous les cas, on ne pourra préciser les jours ou les horaires où les travaux occasionneront beaucoup de bruit. Nous vous remercions pour votre compréhension et patience.
- Sur l'organisation des travaux dans les logements : Olivia RENAUD, ORABAT, sera disponible lors de la rencontre dans les logements. Il est recommandé de préparer vos questions.
- Sur le refus de travaux : ceci n'est pas possible. La Société Philanthropique invite à relire son bail ou prendre contact avec l'ADIL qui tient des permanences.
- Sur les portes palières : il est bien prévu le remplacement des portes palières et l'isolation thermique du mur autour de la porte. Celle-ci sera thermique et coupe-feu ½ heure.
- Sur le planning état des lieux : celui-ci sera bien tenu, merci à tous de respecter les horaires ou prévenir en cas de changements.

- Sur la présence au rendez-vous : avant l'état des lieux, le locataire doit être présent pour échanger et poser les questions sur l'organisation des travaux. Pour les travaux, il peut laisser les clefs à une personne de confiance.
- Sur le Diagnostic de Performance Energétique : peut-on avoir les DPE ? Tous les locataires à la signature de son renouvellement de bail disposeront de son nouveau DPE.
- Sur les cas particuliers : des locataires ont sollicité en direct, des réponses ou rendez-vous ont été pris.
- Sur le COVID : des masques seront mis en place. Un locataire peut exiger la venue des compagnons dans son logement avec un masque. Nous vous remercions de prévenir avant l'intervention afin que les compagnons s'équipent.
- Sur les intrusions : tous les compagnons seront munis d'un badge avec le nom de son entreprise et le logo de la Société Philanthropique.
- Sur les logements soumis à la loi 48 : les derniers sont traités à part. Les locataires concernés seront reçus.
- Communication : toute communication se fera par mail.
 - travaux-vincennes@philanthropique.asso.fr
 - o.renaud@orabat77.com

MERCI A TOUS DE VOTRE PARTICIPATION !

Diane PERRIN
Directrice LVS & FEJA

