

# CONCERTATION LOCATIVE

## RENOUVELLEMENT URBAIN DE LA CITE LIZE - MACON

1. Votre quartier
2. Résultats de l'enquête de satisfaction
3. Pourquoi réhabiliter votre quartier ? Quels seront les travaux et comment vont-ils se dérouler ?
4. Présentation financière
5. Accord collectif
6. Planning prévisionnel

# 1. VOTRE QUARTIER

La rénovation de votre secteur intervient car :

➔ Habitation moderne souhaite améliorer les performances énergétiques de vos logements ainsi réduire vos factures d'énergie.

➔ Habitation moderne souhaite améliorer votre lieu et votre qualité de vie

➔ Le secteur Neuhof – Meinau fait partie du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU)



# CITE LIZE - MACON

- Date de construction : 1967 - 1969
- Date des dernières réhabilitations :
  - 1998 : intervention sur l'enveloppe des bâtiments, remplacement des portes palières et mise en conformité électrique des logements.
  - 2010 : remplacement des pompes à chaleur et chaudières gaz



Typologie	Nombre
T3	180
T4	134
T5	16
Total	330

## LES POINTS FORTS DE LIZE - MACON

- Présence d'espaces verts
- Chauffage collectif en bon état
- Présence de balcons
- Logements spacieux et fonctionnels
- Présence de menuiseries PVC et volets roulants



## 2. RESULTAT ENQUETE LOCATIVE

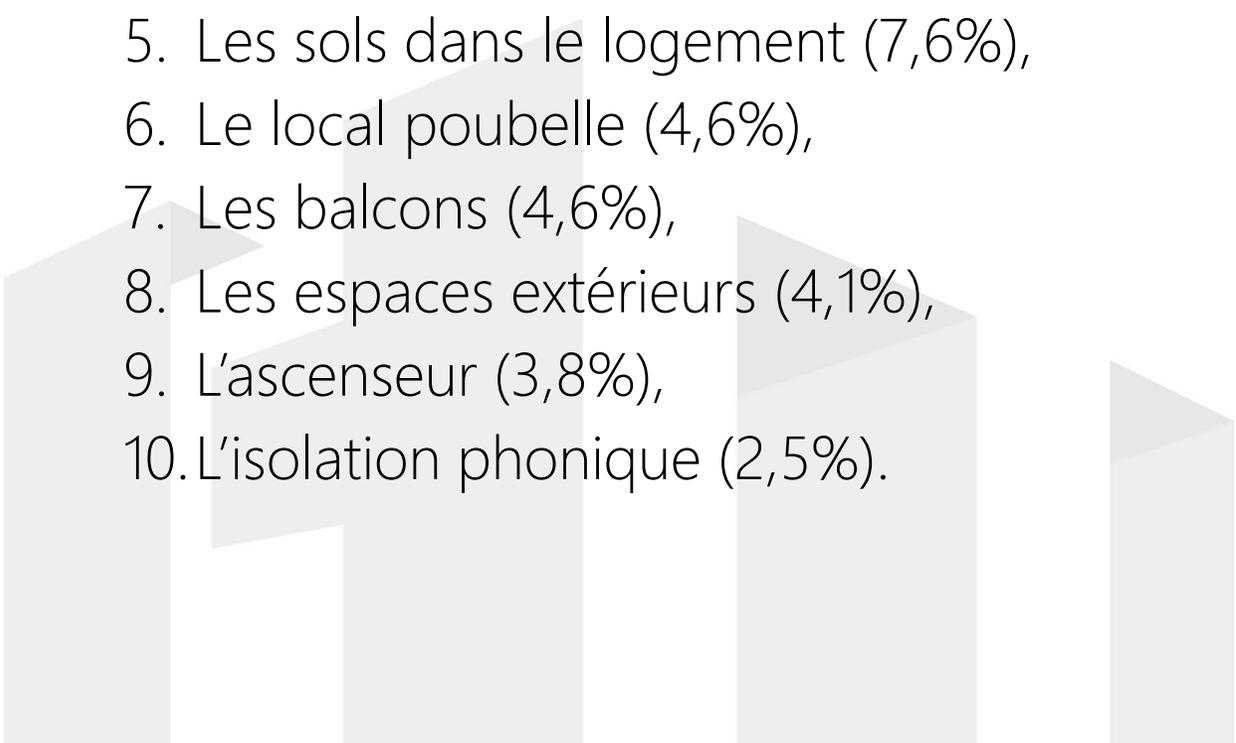
En **avril 2019** nous vous avons sollicité pour connaître votre niveau de satisfaction et vos attentes sur votre logement et plus largement sur votre immeuble.

- ➔ 125 réponses soit plus de 30% de participation.
- ➔ Tous les locataires et tous les immeubles ont été représentés



# CONCLUSION DE L'ENQUETE

Les 10 thématiques prioritaires pour vous sont les suivantes :

1. La rénovation de la façade et le confort thermique (18%),
  2. La salle de bain et les WC (16,2%),
  3. Les accès et le hall d'entrée (8,6%),
  4. Les parties communes (8,1%),
  5. Les sols dans le logement (7,6%),
  6. Le local poubelle (4,6%),
  7. Les balcons (4,6%),
  8. Les espaces extérieurs (4,1%),
  9. L'ascenseur (3,8%),
  10. L'isolation phonique (2,5%).
- 

### 3. REHABILITATION DE 330 LOGEMENTS

Les résultats de cette enquête nous ont permis de fixer les grands objectifs de cette rénovation, à savoir :

- Objectifs énergétiques :
  - 50 % de réduction de consommations énergétiques
  - 65% de taux d'énergies renouvelables dans la production de chaleur
  - Label BBC Rénovation de votre immeuble
- Réaménagement de l'ensemble des espaces extérieurs
- Amélioration du cadre et de la qualité de vie
- Renouvellement des équipements
- Rénovation des pièces humides (cuisines, salles de bains, WC)

Pour effectuer ces travaux, Habitation Moderne fera appel à un groupement qui conçoit et réalise les travaux puis exploite les installations durant 10 ans. Il est ainsi engagé vis-à-vis des résultats de cette réhabilitation même durant toute cette période.

# REHABILITATION DE 330 LOGEMENTS

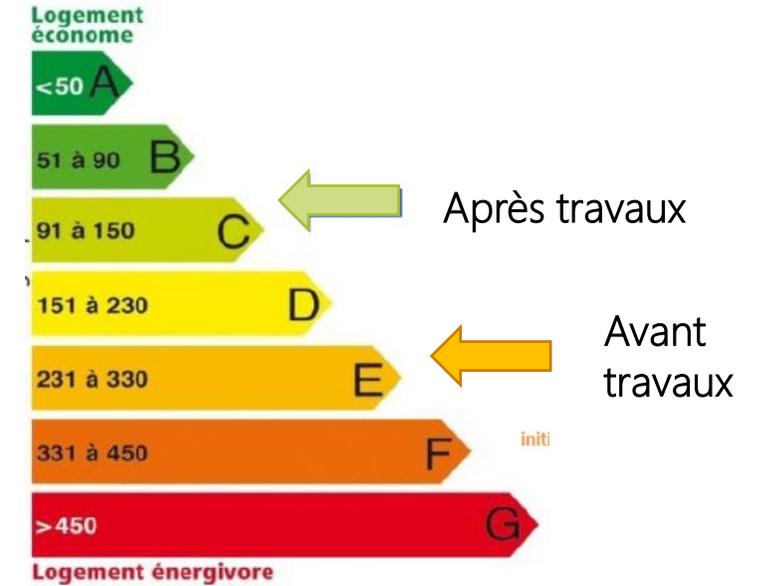
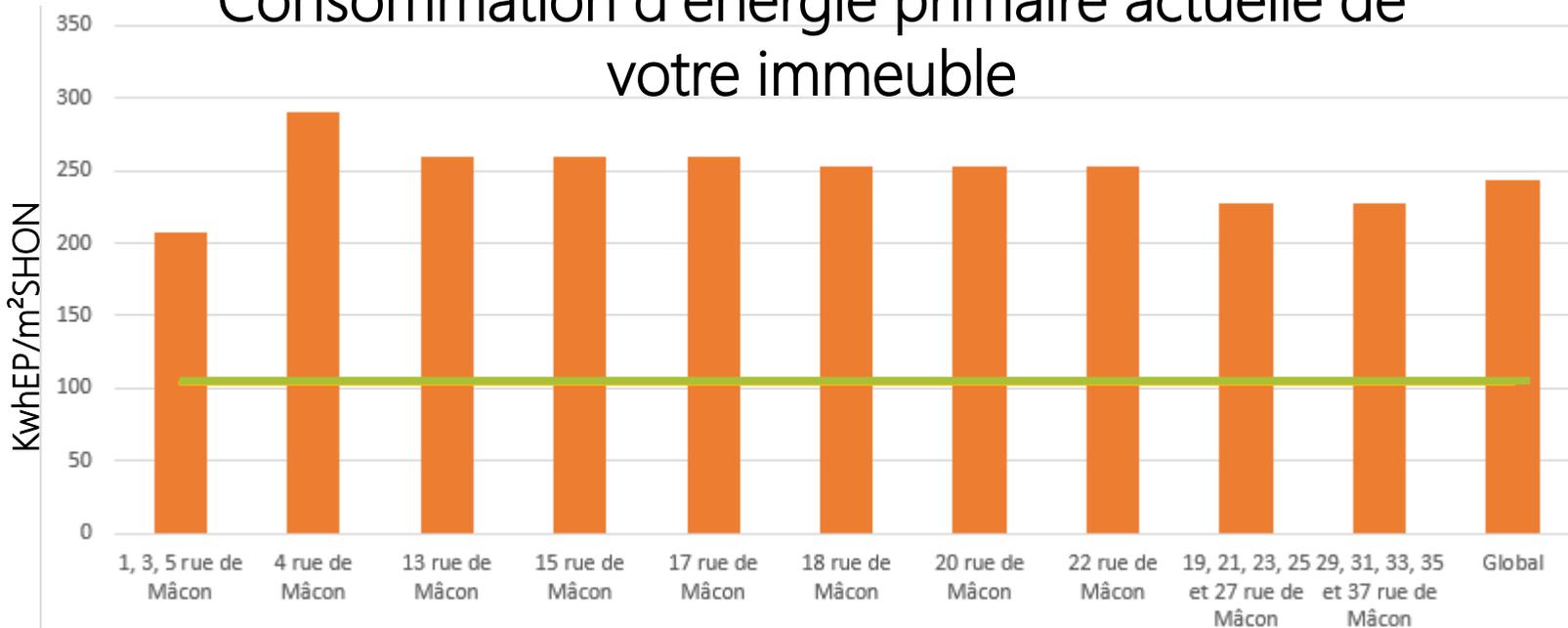
Vous serez accompagnés pendant toute la durée des travaux :

- Habitation Moderne et l'entreprise de travaux vous accompagnera **avant et pendant la réalisation des travaux**
- Puis nous vous accompagnerons **après les travaux**, pour **vous aider dans la bonne maîtrise des nouveaux équipements** et permettre **la réduction des consommations d'énergies**.

→ Nous nous engageons sur le résultat !

# OBJECTIFS ENERGETIQUES

Consommation d'énergie primaire actuelle de votre immeuble



Après Travaux votre immeuble aura atteint le label BBC Rénovation

# Travaux envisagés

Quatre grandes typologies d'interventions ont été fixées par bâtiment :

- A) Performances thermiques et environnementales
- B) Qualité d'usage
- C) Modernisation des dispositifs de sécurité
- D) Espaces extérieurs

# Travaux envisagés

## A) Performances thermiques et environnementales

- Isolation thermique par l'extérieure
- Réfection des toitures avec isolation
- Révision des menuiseries extérieures (fenêtres et volets roulants)

(garantie d'étanchéité à l'air)

- Mise en place de comptage individuel par logement (eau froide et eau chaude)
- Mise en place d'une ventilation (VMC)
- Amélioration de la production d'eau chaude



# Travaux envisagés

## B) Qualité d'usage

- Externalisation des locaux poubelles (collecte enterrée)
- Amélioration de l'éclairage des parties communes
- Embellissement des halls d'entrée
- Rafraichissement des cages d'escaliers
- Réfection des pièces humides (salle de bain, wc, cuisine) : changement des équipements + reprise des finitions des sols, murs et plafonds
- Renouvellement de l'installation du contrôle d'accès (visiophonie) ...



# Travaux envisagés

## C) Modernisation des dispositifs de sécurité :



- Renouvellement des installations électriques des parties communes
- Renouvellement des installations électriques des logements
- Vérification et remplacement des équipements de sécurité incendie
- Suppression du gaz dans les logements

Habitation moderne prendra en charge le rachat d'un nouvel équipement de cuisson (four + plaque), à hauteur de **350 € maximum** et sur présentation de facture

# Travaux envisagés

## D) Espaces extérieurs

- Amélioration des aires de jeux
- Valorisation des espaces verts
- Réorganisation des stationnements
- Refonte des cheminements véhicules / piétons
- Reprise des éclairages extérieurs...

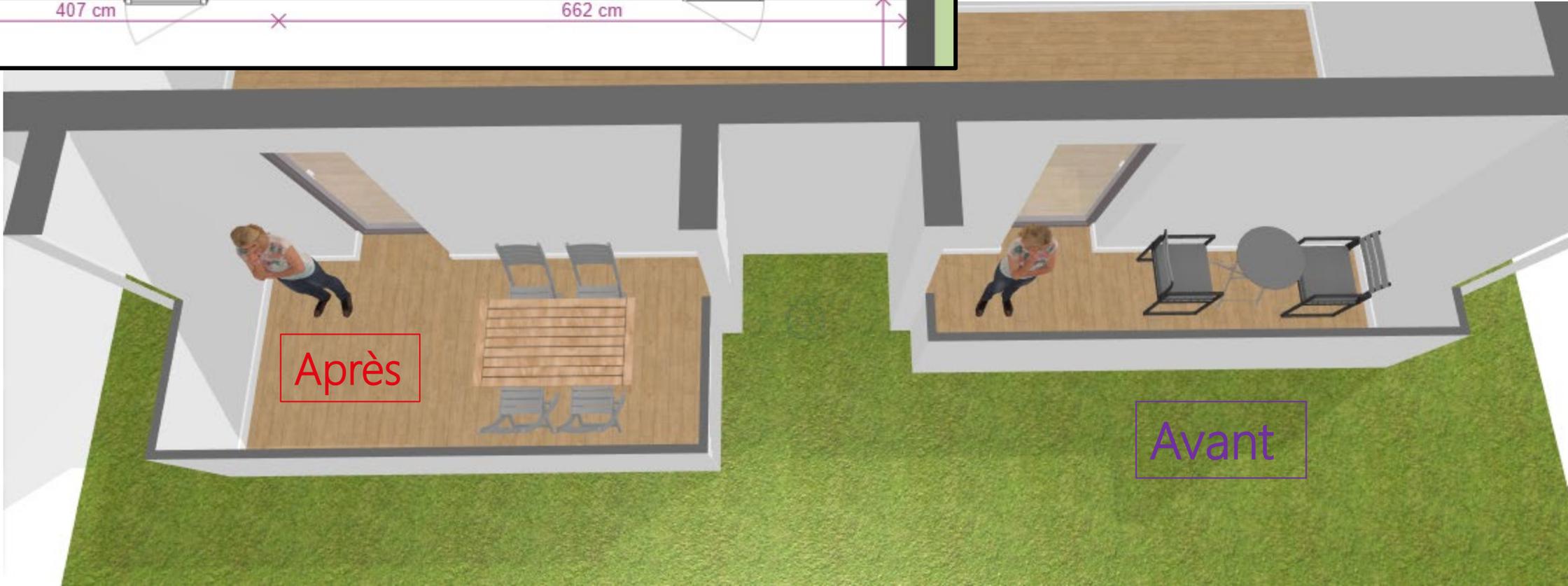
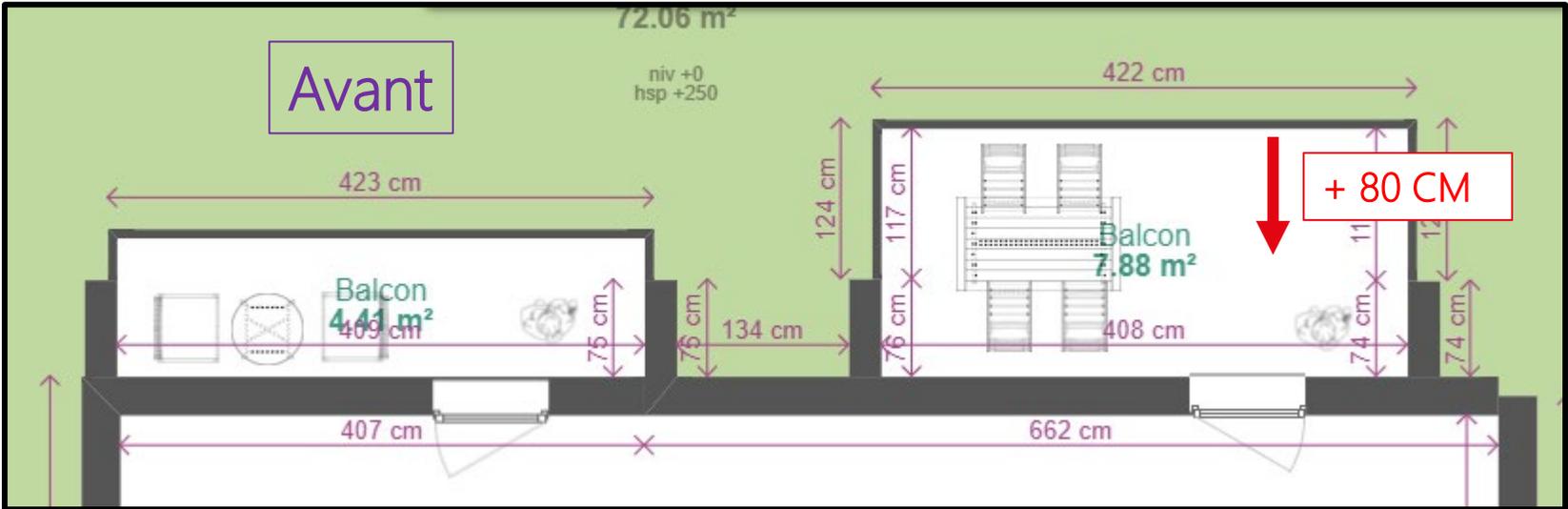


## Travaux envisagés

En plus du programme de travaux présenté précédemment, les immeubles situés 13, 15, 17, 18, 20, 22 rue de Mâcon soit 144 logements bénéficieront de l'agrandissement de leur balcons.



Après



## 4. PRESENTATION FINANCIERE

- Travaux réhabilitation thermique, espaces extérieurs et réfection des pièces humides :  
Cout total de l'opération : 21,913 M€ TTC (soit 66 404 €/logt)
- Financement de l'opération :  
Subvention : 21,3 %  
Financement Habitation Moderne : 78,7 %

Au regard des investissements qui s'imposent une participation sous la forme d'une augmentation de loyer et d'une éco participation vous sera demandée.

# Augmentation de loyer

Augmentation du loyer au loyer plafond : 3,255 € /m<sup>2</sup> surface corrigée actualisée

évolution comprise entre 0 € et 72 € par mois par logement

AVANT TRAVAUX	Typologie	Loyer moyen (2021)
	T3 (65 m <sup>2</sup> )	325 euros
	T4 (80 m <sup>2</sup> )	360 euros
	T5 ( 95 m <sup>2</sup> )	415 euros

APRES TRAVAUX	Loyer min	Typologie	Loyer max
	350 euros	T3 (65 m <sup>2</sup> )	379 euros
	379 euros	T4 (80 m <sup>2</sup> )	424 euros
	458 euros	T5 ( 95 m <sup>2</sup> )	458 euros

La surface corrigée de votre logement sera actualisée (prise en compte de l'extension de balcon et du passage de baignoire à douche pour les personnes ayant fait ce choix)

# Participation aux économies de charges

- Evolution comprise entre 16 et 31 €/mois par logement selon le bâtiment
- Participation fixe et non révisable, limitée à 15 ans

*La loi a créé une contribution financière en sus du loyer (Eco-participation) et des charges pouvant être demandée au locataire lorsque le bailleur a réalisé dans le logement loué, ou dans les parties communes de l'immeuble, des travaux d'économie d'énergie. Le montant de cette participation est fixe et non révisable, et ne peut être supérieur à la moitié de l'économie d'énergie estimée, selon la méthode de calcul règlementaire (RT 2005 – Th – C – E ex).*

	Adresse	Typologie	Eco-participation escomptée
PAR IMMEUBLE	1, 3, 5 rue de Mâcon	T4 T5	Entre 18 € et 27 € Entre 21 € et 31 €
	4 rue de Mâcon	T3	Entre 19 € et 25 €
	13, 15, 17 rue de Mâcon	T3	Entre 17 € et 24 €
	18, 20, 22 rue de Mâcon	T3	Entre 16 € et 22 €
	19 à 27 rue de Mâcon	T4	Entre 17 € et 26 €
	29 à 37 rue de Mâcon	T5	Entre 17 € et 26 €

# Exemple

Exemple : Logement 3 pièces de 64 m2		
	AVANT TRAVAUX	APRES TRAVAUX
Loyer :	317 €	356 €
Charges (chauffages, etc.)	199 €	157 € (- 42€ d'économie d'énergie réalisés grâce aux travaux)
Eco participation		21€
Gaz (suppression du gaz et de son abonnement)	<b>9 €</b>	<b>0 €</b>
Total	525 € à payer par mois	534 € loyer après travaux soit + 9€

# Exemple

Exemple : Logement 4 pièces de 79 m2		
	AVANT TRAVAUX	APRES TRAVAUX
Loyer :	360 €	399 €
Charges (chauffages, etc.)	220 €	172 € (- 48€ d'économie d'énergie réalisés grâce aux travaux)
Eco participation		24€
Gaz (suppression du gaz et de son abonnement)	<b>9 €</b>	<b>0 €</b>
Total	589 € à payer par mois	595 € loyer après travaux soit + 6€

# Exemple

Exemple : Logement 5 pièces de 95 m <sup>2</sup>		
	AVANT TRAVAUX	APRES TRAVAUX
Loyer :	407 €	457 €
Charges (chauffages, etc.)	272 €	212 € (- 60 € d'économie d'énergie réalisés grâce aux travaux)
Eco participation		30€
Gaz (suppression du gaz et de son abonnement)	<b>9 €</b>	<b>0 €</b>
Total	688 € à payer par mois	699 € loyer après travaux soit + 11 €

## 5. ACCORD COLLECTIF

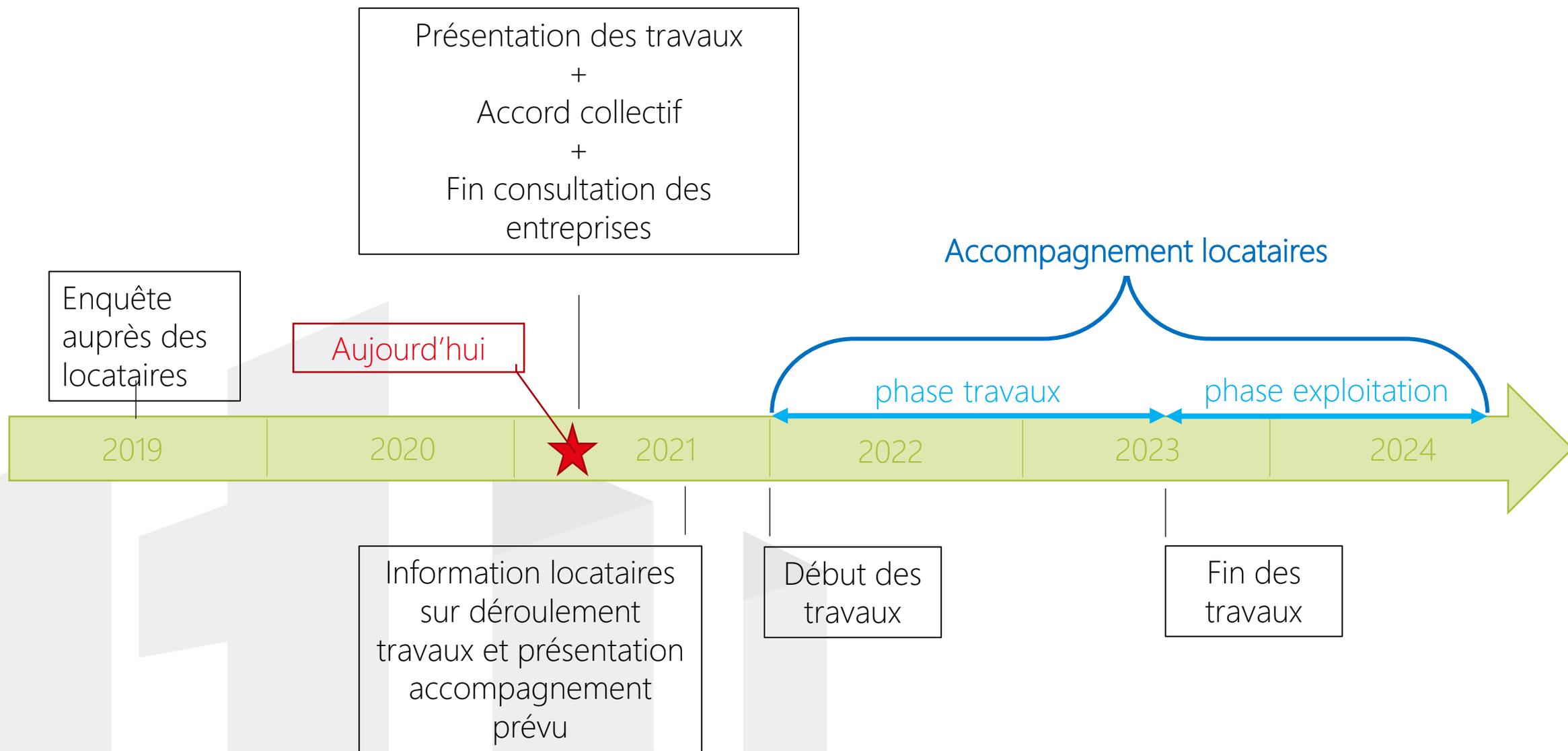
Un accord collectif signé avec les associations représentative des locataires vous sera communiqué par courrier, inscrivant les engagements de chacun:

- **Pour habitation moderne, la liste des travaux**
- **Et la participation qui vous sera demandée et présentée précédemment.**

**A réception de l'accord collectif vous aurez deux mois pour nous faire part de votre avis.**



# 6. PLANNING PREVISIONNEL DES REHABILITATIONS ET ACCOMPAGNEMENT DES LOCATAIRES



**Merci de votre attention**