



# Bienvenue à notre réunion d'information

---

*Merci de patienter...*

# Rues Chevreux et Gargan METZ – Cœur Patrotte

**Démolition de 160 logements  
Réhabilitation et résidentialisation  
de 190 logements**



**Mercredi 4  
Septembre 2024**

# Organisation de la réunion

- ▶ **Rappel des principes de la concertation locative**
- ▶ **Les avis recueillis auprès des locataires**
- ▶ **L'accord collectif et les travaux associés**
- ▶ **L'avancement de l'opération et les prochaines étapes**

# Rappel des principes de la concertation locative

## ► Un outil au service de l'amélioration du cadre de vie pour...

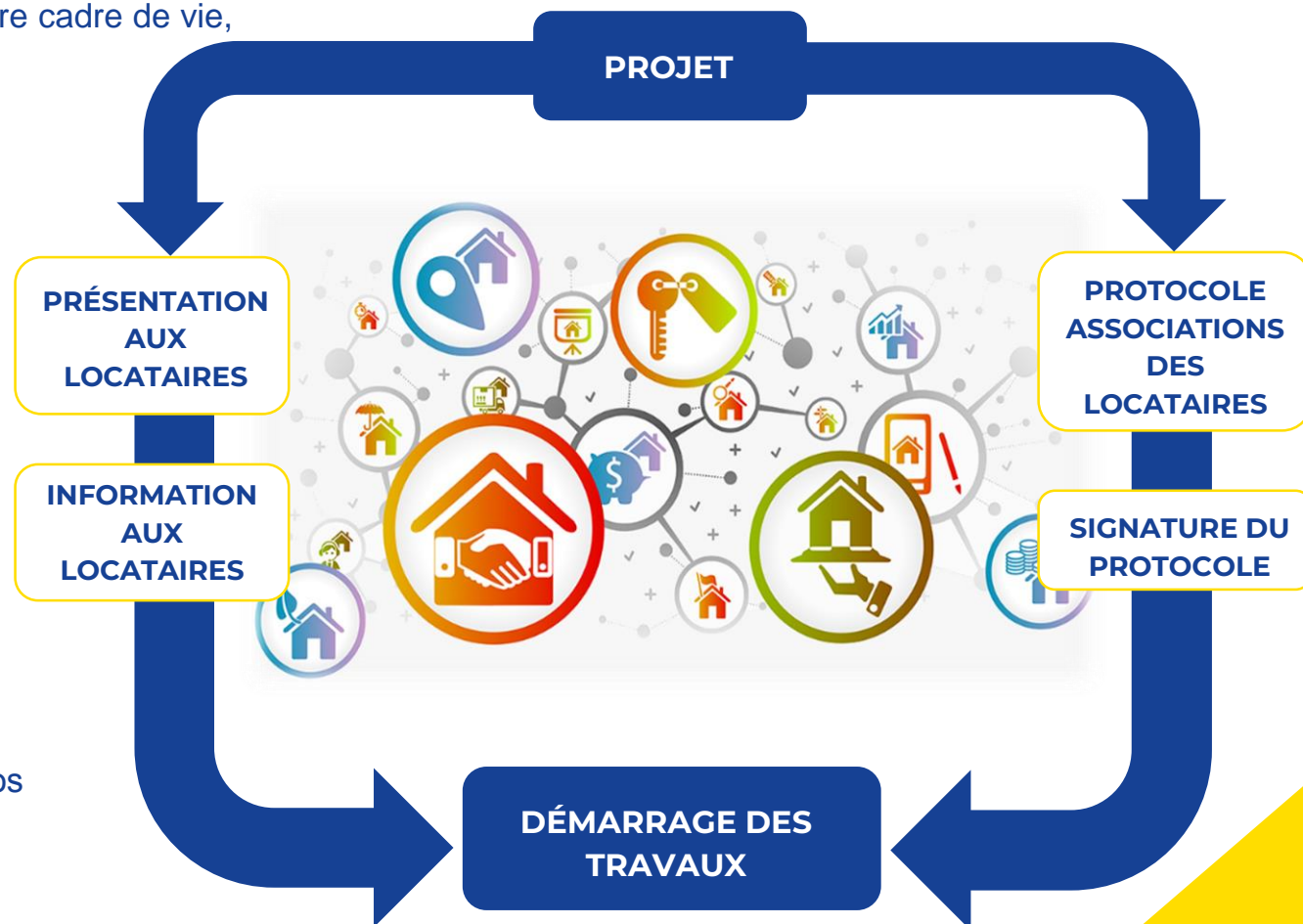
- Vous associer au projet qui vous concerne et impacte votre cadre de vie,
- Favoriser l'expression de chacun.

## ► Vous informer et partager sur...

- La nature des interventions envisagées,
- L'échéancier de nos interventions,
- La co-conception du projet,
- L'impact des travaux sur vos loyers et les bénéfices sur vos consommations d'énergie.

## ► Ces réunions permettent...

- D'interroger collectivement le devenir des immeubles,
- De trouver des solutions d'aménagement répondant à vos usages.



# Le questionnaire

## ► Nous avons questionné les locataires concernant

- Ce qui leur plaît et leur déplaît au niveau de leur logement,
- Les travaux dont ils souhaiteraient bénéficier et les travaux prioritaires selon eux
- La gestion des accès
- Les besoins en stockage et stationnement

## ► Les mots qui reviennent concernant le logement

La disposition, 9<sup>e</sup> étage, Agencement, Balcon, logement, Luminosité, réparation, arrêt, humidité, Chauffage, ascenseurs, bus, concierge

entrée, espaces communs, Faux T2, sale, insécurité, Taille, ascenseur, Appartement squatté, Environnement, Petite cuisine, drogues, branchement, lave vaisselle, séjour, cafards, hiver, panne, bâtiments, salité

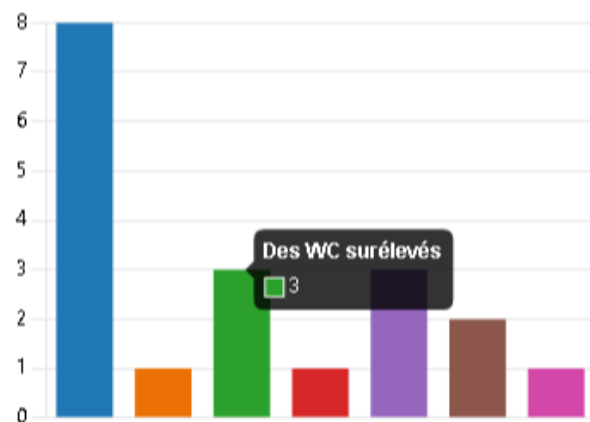
### 20 locataires ont répondu parmi les 189 interrogés :

- A part égale entre le 1 et le 3 Chevreux
- Plutôt des personnes avec de l'ancienneté
- Locataires non véhiculés
- Satisfaction faible à moyenne

# Le questionnaire

## ► Les travaux souhaités dans le logement

● Une douche à la place de la baig...	8
● Un siège de douche	1
● Des WC surélevés	3
● Des barres de maintien	1
● Des volets électriques	3
● Un thermostat d'ambiance	2
● Un vidéophone	1

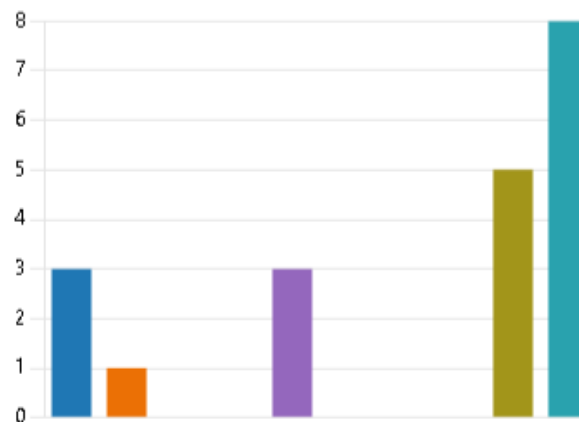


80% des locataires favorables à :

- La fermeture des accès à la parcelle
- La fermeture des accès aux coursives

## ► Les priorités pour l'immeuble

● Remplacement des fenêtres	3
● Isolation des plafonds en sous-sol	1
● Pose de robinets thermostatique...	0
● Remplacement des canalisations	0
● Réaménagement de l'espace act...	3
● Remplacement des portes d'im...	0
● Remplacement des cabines d'as...	0
● Remplacement des boîtes aux le...	0
● Embellissement des cages d'esc...	5
● Mise en place d'un système de v...	8



# Le questionnaire

## ► Les services attendus par les locataires

18. Seriez-vous intéressé par un espace de rangement sécurisé indépendant du logement (cellier ou cave) ?

[Plus de détails](#)

[Aperçus](#)

● OUI	12
● NON	7



19. Pour votre véhicule souhaitez-vous :

[Plus de détails](#)

● Un garage	9
● Une place de stationnement sur ...	1
● Une borne de recharge (en cas d...)	0
● Je n'ai pas besoin de stationnem...	9



20. Parmi les locaux suivants, lesquels sont selon vous à créer dans votre immeuble ?

[Plus de détails](#)

● Local vélo	3
● Local poussette	1
● Loge concierge	5
● Local encombrants	5
● Local collectif résidentiel ou loc...	4



**Des besoins en rangement et stationnement clairement exprimés**

# L'atelier du 4 juillet 2024

- ▶ Des échanges limités par les problématiques du site : squats, insalubrité, pannes d'ascenseur, insécurité



## Une prise en compte par le bailleur :

- A court terme : Mise en place de gardiennage, réparation des contrôles d'accès, sollicitation des partenaires
- A long terme : Insistance quant à l'importance de ces problèmes dans les choix liés aux travaux

- ▶ Le souhait des locataires d'un démarrage rapide des travaux

- ▶ Des avis qui confirment les réponses au questionnaire, en accord avec le programme de travaux

### AMENAGEMENT DES ESPACES EXTERIEURS

<i>Questionnements</i>	<i>Atouts relevés</i>	<i>Dysfonctionnements relevés et point de vigilance</i>
Conteneurs ordures enterrés en limite de propriété	Bonne idée permettrait de limiter les jets d'ordures sauvages et éviter odeurs liées au local poubelle.	Jets de poubelles fréquents Accompagnement à réaliser lors de l'installation : type atelier tri, sensibilisation.
Places de stationnement numérotées sans stop-park	Bonne idée, pas de nécessité installation stop park.	
Mobilier urbain : pas de bancs de prévu pour éviter les regroupements ; boîtes aux lettres dans hall	Bancs demandés BAL dans le hall si possible	
Chemins piétons PMR et distincts des voiries		
Vidéos surveillance des parkings	Nécessaires	
Questionnement sur les espaces verts	Fermer les espaces extérieurs Chemins extérieurs	Attention : ordures jetées à l'arrière du bâtiment



### ENTREE ET PIEDS D'IMMEUBLE

Questionnements	Atouts relevés	Dysfonctionnements relevés
Portes d'entrées immeubles en acier		
Vidéophone et lecteur de badge	<b>Remise du contrôle d'accès nécessaire</b>	
Vidéo surveillance du hall	<b>Oui nécessaire</b>	<b>Problèmes squat</b>
Remplacement du sol, éclairage, peinture, boîtes aux lettres		
Cellier	<b>Les locataires font part de leur intérêt pour des lieux de stockage privatifs si sécurés et pas anxiogène comme l'étaient les caves</b>	
Maintien du passage sous coursives toute longueur ou détourner cheminement	<b>Fermer passage sous coursives</b>	

### ASCENSEURS ET CAGES ESCALIERS

Questionnements	Atouts relevés	Dysfonctionnements relevés
Rénovation des ascenseurs à l'identique	<b>Ok</b>	<b>Problème incivilités causant le dysfonctionnement fréquent des ascenseurs =&gt; cercle vicieux.</b>
Contrôle d'accès vers la cage d'escalier ?	<b>Pas forcément nécessaire si l'accès à l'immeuble est bien sécurisé</b>	
Souhait d'ouvrir les cages d'escalier à l'air libre	<b>Préférence des locataires pour une fermeture complète aux intempéries tout en retrouvant de la transparence</b>	<b>La panne d'ascenseur en cours peut avoir eu une incidence sur cet avis. En cas de bon fonctionnement des ascenseurs les escaliers sont très peu utilisés</b>
Contrôle d'accès vers les coursives (barreaudage + lecteur de badge).	<b>Avis très favorable des locataires pour que l'accès aux coursives soit sécurisé et ne bénéficient qu'aux seuls locataires de l'étage concerné.</b>	

### BESOINS EN LOCAUX

Questionnements	Atouts relevés	Dysfonctionnements relevés
Locaux vélos / 2 roues (intérieurs ou extérieurs)		
Locaux poussette		
Usage ou conservation des garages ?	<b>Oui conservation des garages</b>	<b>Question sur la conservation d'un garage pour les locataires de ceux qui seront démolis</b>
Les caves restent condamnées => avis sur nouveaux locaux stockage éventuels type		<b>Attention vidage des garages Pas de lumières dans les garages</b>
Loge gardien sur un seul des deux immeubles		

## NOUVELLES LIMITES PARCELLAIRES

<i>Questionnements</i>	<i>Atouts relevés</i>	<i>Dysfonctionnements relevés</i>
Parcelle privatisée avec clôtures basses		
Pas de contrôle d'accès piéton	<b>Compris par les locataires que le nombre de logements rend compliqué la mise en place d'un contrôle d'accès piéton dès l'entrée sur la future parcelle</b>	
Système pour ralentir les 2 roues		
Barrière levante pour accès parking		

## DEROULEMENT DU CHANTIER

<i>Questionnements</i>	<i>Précision crainte locataires</i>	<i>Réponse EMH</i>
Interface avec l'école	<b>Craintes vis-à-vis de l'école pour la démolition :</b>	<b>Chantier de démolition à planifier pendant les vacances scolaires</b>
Poussière et santé	<b>Un locataire fait état de problèmes pulmonaire et s'inquiète pour les poussières</b>	<b>Dispositif de rabattement des poussières prévu (aspersion haute et basse pendant le grignotage)</b>
Nuisances sonores	<b>Craintes vis à vis du bruit issu des travaux.</b>	<b>Pour le limiter on essaiera de ne pas faire de concassage sur place</b>
Nuisibles	<b>Craintes de prolifération de nuisible dans le cadre des travaux</b>	<b>Une désinsectisation sera effectuée au préalable</b>

## Nature des travaux réalisés :

- Amélioration énergétique et thermique :
  - Traitement du clos et couvert (isolations des façades, remplacement des toitures et menuiseries extérieures)
  - Amélioration du système de ventilation mécanique
  - Mise en place de robinets thermostatiques sur les radiateurs conservés
  
- Amélioration du confort des logements :
  - Mise en sécurité électrique
  - Révision des portes palières
  - Remplacement des colonnes d'eau usées
  - Remplacement des colonnes d'eau potable
  - Révision ou remplacement des colonnes de chauffage
  
- Amélioration des espaces communs :
  - Remplacement des portes d'accès aux immeuble et de l'interphonie
  - Rénovation des halls d'entrée et des cages d'escalier
  - Modernisation des ascenseurs
  - Création de locaux vélos et locaux poussettes
  - Renforcement structurel des coursives
  
- Résidentialisation :
  - Aménagement d'un parc de stationnement privatif, clôturé et sécurisé
  - Autres aménagements extérieurs (cheminements piétons, espaces verts...)
  - Création de points d'apports enterrés pour les ordures ménagères et le tri sélectif, en limite de propriété

# L'accord collectif

## Amélioration de la performance énergétique :

Selon DPE Immeuble méthode 3CL 2021 :

### Avant Travaux :

1 rue Chevreux : Consommation de 291 kWh /m<sup>2</sup> /an – classé en lettre E

3 rue Chevreux : Consommation de 225 kWh /m<sup>2</sup> /an – classé en lettre D

### Après Travaux :

Pour les 2 immeubles du 1 et du 3 rue Paul Chevreux, on atteindra une consommation théorique < ou = à 120 kWh /m<sup>2</sup> /an – classé en lettre C

## Augmentations de loyer

Montant actuel du loyer moyen pratiqué avant travaux : **40,06 €** par an et par m<sup>2</sup> de surface corrigée soit 3,34 € mensuel (valeur janvier 2024)

Montant maximum plafond du loyer applicable après réalisation des travaux : **44,07 €** par an et par m<sup>2</sup> de surface corrigée soit 3,67 € mensuel (valeur janvier 2024).

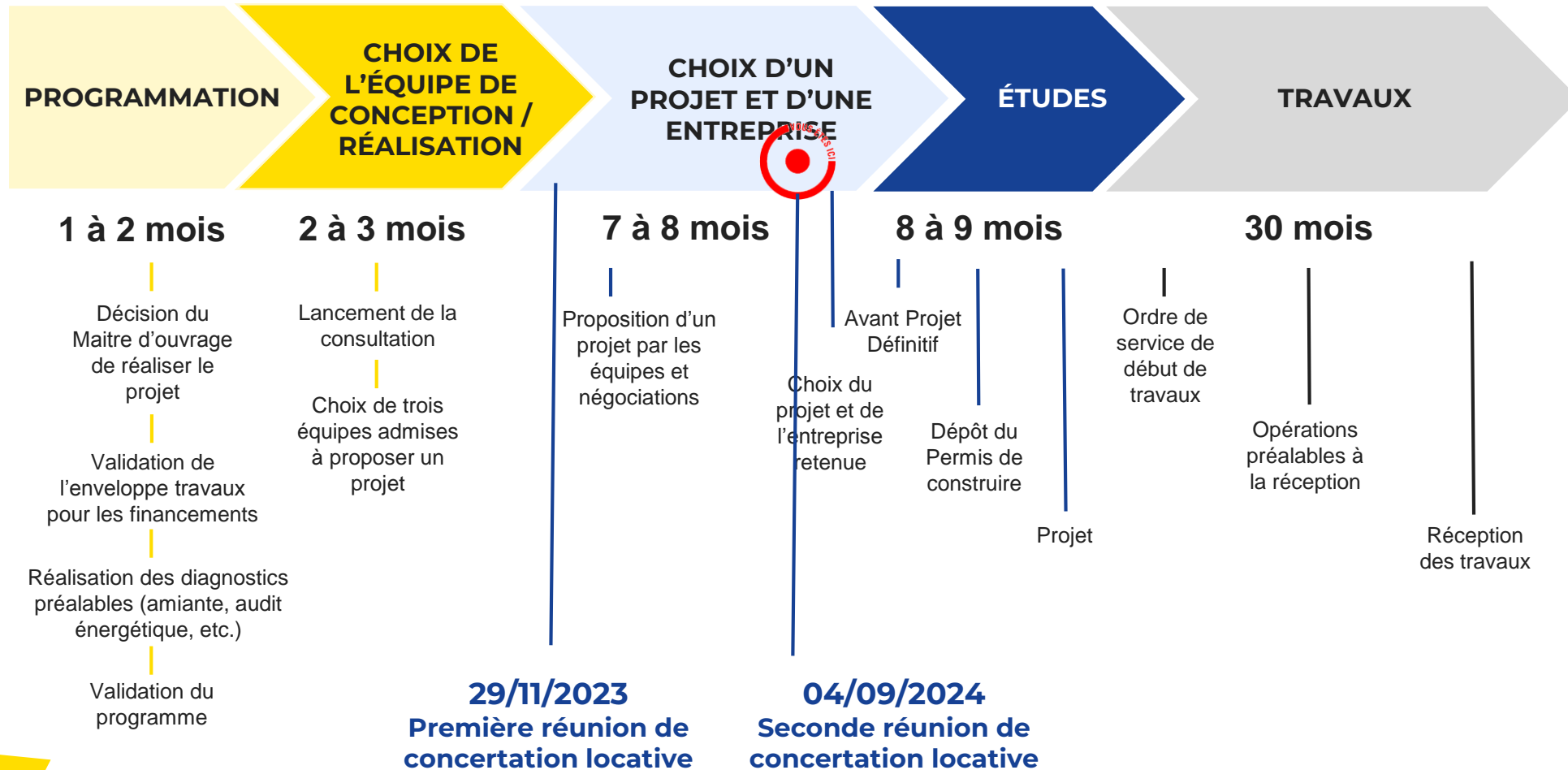
**Des économies liées à une meilleure performance énergétique**

**Des augmentations limitées**

10%

Soit 33 € par mois pour un T3 de 99 m<sup>2</sup> SC

# Les différentes phases du projet



# Quelles seront les prochaines étapes ?



# - Temps d'échange -





# Merci de votre attention



*Construisons ensemble l'avenir !*