

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT RIVES DE SEINE HABITAT EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Séance du 21 décembre 2023

Objet : Approbation de la réhabilitation des résidences 4, 4 bis et 6 Cartault à Puteaux

L'an deux mille vingt-trois, le 21 décembre, les membres composant le Conseil d'Administration, convoqués régulièrement et individuellement, se sont réunis au lieu ordinaire de leur séance (91, rue Jean Jaurès – 92800 Puteaux) :

Etaient présents : Madame Joëlle CECCALDI-RAYNAUD - - Monsieur Jacques KOSSOWSKI - Madame Sybille d'ALIGNY - Madame Michelle LAUGIER - Monsieur Bernard GAHNASSIA - Madame Françoise PHILIPPERON-BOUCHEREAU - Madame Catherine MORELLE - Madame Chantal LABORDA - Monsieur René MICHAUX - Madame Laura REZGUI-DUMAS - Monsieur Pascal MOREAU-LUCHAIRE - Monsieur Hugo DAPINO - Monsieur Luc AIT AISSA - Madame Annie MANDOIS - Madame Dabia MESSILI - Monsieur Thomas ROUSSET - Monsieur Gérard HUOT

Ont donné pouvoir :

Madame Raymonde MADRID à Monsieur Pascal MOREAU-LUCHAIRE
Monsieur Laurent PASCAL à Monsieur Jacques KOSSOWSKI
Monsieur Vincent FRANCHI à Monsieur Bernard GAHNASSIA
Madame Maria GARCIA à Madame Sybille d'ALIGNY
Madame Chantal SAMOUILHAN à Madame Joëlle CECCALDI-RAYNAUD

Etaient excusés :

Madame Stéphanne REVERRE-GUEPRATTE
Monsieur Guy QUENNEVILLE
Madame Agnès POTTIER-DUMAS
Madame Olivia BUGAJSKI
Monsieur Frédéric ROBERT
Monsieur Jean-Yves CAVALLINI
Madame Sophie DESCHIENS

Etaient absents :

Madame Victoria DOGNIN

LE CONSEIL

Vu le Code de la construction et de l'habitation notamment son article R.421-16 ;

Considérant que la résidence 4bis/6 Cartault, construite en 1959, est constituée de 121 logements répartis sur 4 à 7 étages. Les logements sont équipés avec des radiateurs électrique et avec des ballons électriques ou des chauffes bains gaz pour la production d'eau chaude sanitaire ;

Considérant que la résidence 4 Cartault, construite en 1923, est constituée de 220 logements répartis sur 5 étages. Les logements sont équipés avec des radiateurs électrique et avec des ballons électriques pour la production d'eau chaude sanitaire ;

Considérant que la façade de la résidence 4 Cartault n'est pas isolée et ne répond plus aux normes actuelles et que les composants de certaines parties des bâtiments sont usagés, risquant de ne plus répondre à la fonction à laquelle ils sont destinés ;

Considérant que les résidences 4 Cartault et 4bis/6 Cartault sont dépourvues de ventilation mécaniquement contrôlée (VMC), il y a un potentiel d'amélioration du confort dans la création d'une ventilation mécanique, car les logements présentent des traces d'humidité engendrées par une mauvaise circulation de l'air ;

Considérant que les résidences 4 Cartault et 4bis/6 Cartault possèdent des menuiseries extérieures qui ont été mise en place depuis 20 ans, il sera donc prévu un remplacement des menuiseries extérieures ;

Considérant que les résidences 4 Cartault et 4bis/6 Cartault possèdent des réseaux d'évacuation et d'adduction de plomberie usagés, ces réseaux de plomberie seront remplacés ;

Considérant que différents logements des résidences présentent une installation électrique ancienne, il sera fait au minimum une mise en sécurité les installations électriques des logements et des parties communes ;

Considérant que les cours d'immeubles sont très minérales, il sera étudié l'opportunité de végétalisé ces cours tout en préservant les accès et les voies pompiers ;

Considérant que le DPE de la résidence 4bis/6 Cartault présente une étiquette F ;

Considérant que le DPE de la résidence 4 Cartault présente une étiquette F ;

Considérant que le manque d'isolation sur la résidence 4 Cartault nécessite des investissements de réhabilitation thermique dans le cadre de la stratégie de transition écologique de l'OPH Rives de Seine Habitat et de la Loi Climat ;

Considérant que le programme de réhabilitation pour les résidences 4 Cartault et 4bis/6 Cartault est le suivant :

- La mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur en laine de roche et avec un parement de façade qualitatif en brique partout où cela est possible (sauf pour le 4 bis/6 Cartault qui a fait l'objet d'une réhabilitation thermique sur son enveloppe en 2018),
- Le remplacement des menuiseries extérieures de l'ensemble des logements avec la mise en place de blocs de volets roulants intérieurs ou avec la rénovation des persiennes métalliques,
- La mise en place d'une ventilation mécaniquement contrôlée,
- L'isolation des combles sous la charpente bois et révision de la toiture en zinc pour le 4 Cartault,
- Le contrôle de la toiture terrasse du 4 bis/6 Cartault,
- L'isolation des planchers bas de la résidence,

- Le remplacement des colonnes d'évacuations (EU, EV) y compris échange des équipements sanitaires si nécessaire, le remplacement des réseaux d'adduction (EF, EC et gaz), la remise en état des sols, murs et cloisons touchées par ces travaux,
- Le remplacement des radiateurs électriques usagés des logements,
- La mise en sécurité électrique des logements et des parties communes,
- La mise en place d'un nouveau contrôle d'accès,
- La remise en peinture des parties communes et des cages d'escaliers,
- L'aménagement végétalisé des cours intérieures de la résidence,
- La création de rampe d'accès PMR au rez-de-chaussée si la faisabilité est confirmée.

Considérant que cette réhabilitation doit permettre d'obtenir un DPE classe C a minima pour chacun des immeubles ;

Considérant que le programme de l'opération pourra être affiné en fonction des résultats de la mission diagnostic confiée au maître d'œuvre ;

Considérant que les travaux seront réalisés en site occupé dans le respect des contraintes de fonctionnement et règlementaires du site ;

Considérant que la résidence et son enveloppe thermique devront faire l'objet d'un traitement esthétique et qualitatif permettant de réaliser des gains d'économies d'énergies d'environ 76% (estimé dans le cadre du diagnostic de performance énergétique de juillet 2023) pour la résidence 4 Cartault ;

Considérant que l'enveloppe prévisionnelle pour l'ensemble de l'opération est fixée à 16 M€ TTC ;

Considérant que le démarrage des travaux est escompté au quatrième trimestre 2024 pour une durée de 20 mois ;

Après en avoir délibéré,

Sur proposition de Madame le Président,

DECIDE

Article 1^{er} : Approuve la réhabilitation des résidences 4 Cartault et 4bis/6 Cartault à Puteaux.

Article 2 : Autorise le Directeur Général de l'OPH Rives de Seine Habitat à signer tous les actes et documents ainsi qu'à accomplir toutes les formalités afférentes à cette réhabilitation.

Résultat des votes : 22 voix pour

La délibération N° 17 est adoptée à l'unanimité des administrateurs présents ou représentés.

Fait et délibéré, le jour, mois et an que dessus,

Et ont signé au registre les membres présents.

Article 3 : La présente délibération sera transmise à :

- Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine,



ADOPTÉ
Pour Extrait Conforme
Le Président,

A handwritten signature in black ink, appearing to be "J. L." or similar, written over the printed text.