

Compte rendu du

Conseil de concertation du 17 octobre 2017

Etaient Présents :

Mesdames Hélène QUERE, Jacqueline NEGRERIE, Marguerite LAROUR, Marie-Josèphe MICHEL, Marie-Hélène EUZEN, Huguette FOSSORIER,

Messieurs : Pascal JEANNIN, Michel BIVAUD.

Excusés :

Mesdames Dominique TILLIER, Marie Louise JAFFRY et Christine TILLIER,

Monsieur Marc RAHER.

Assistaient également à cette séance :

Catherine CAVATZ, Jean-Luc JOIN.

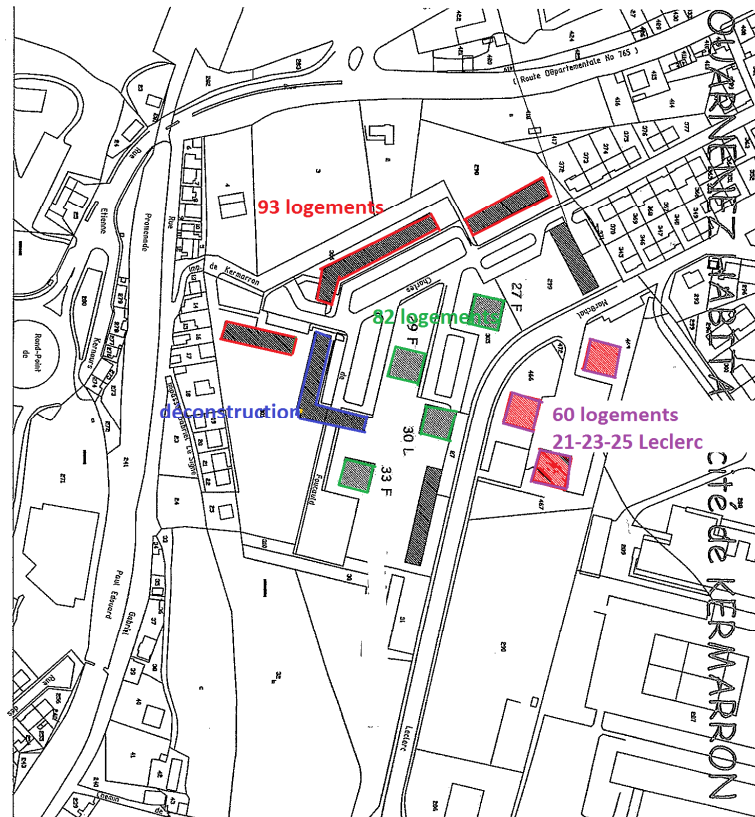
Ordre du jour :

- ☐ Le point sur les opérations en cours et à venir
- ☐ Gros travaux 2017
- ☐ Gros travaux 2018
- ☐ Augmentation des loyers pour 2018
- ☐ Convention d'Utilité Sociale 2018-2023
- ☐ Questions diverses

❑ Le point sur les opérations en cours

• Réhabilitations

1/ Réhabilitation de 60 logements à Kermarron (rénovation thermique et accessibilité)





Il s'agit de la 2ème tranche de travaux sur 60 logements situés 21 - 23 et 25 rue Maréchal Leclerc. L'opération consiste à remplacer le bardage existant par une ITE (isolation thermique par l'extérieur), à créer des ascenseurs et à rénover les halls d'entrées et les cages d'escaliers. Cette tranche de travaux est la dernière avant la déconstruction de 30 logements situés 32-34 et 36 rue Maréchal Leclerc.

Le calendrier prévisionnel est le suivant : consultation des entreprises courant novembre 2017 pour un démarrage des travaux au cours du 1^{er} trimestre 2018.

2/ Réhabilitation de 26 logements situés rue Gendarme Riou

Les travaux sont en cours. La fin de chantier est programmée pour la fin de l'année 2017.



3/ Réhabilitation de 88 logements à Bréhuel

Programme de renouvellement urbain sur l'ensemble du quartier.
La consultation « maîtrise d'œuvre » est en cours.
Le choix sera fait à la prochaine commission des marchés.

- **Constructions neuves**

1/ Construction de 7 logements à Kermarron



Les architectes de l'opération sont : Urvois / Benzler
Les logements programmés : 4 T2 + 2 T3 + 1 T4
Le gros œuvre est terminé.
La livraison est prévue pour Juin 2018.



 Benzler Architectes	CONSTRUCTION DE SEPT LOGEMENTS DE TYPE T2, T3 ET T4		INSERTION PAYSAGERE - projet		PC
	Maître d'ouvrage DOUARENEZ HABITAT Maître d'œuvre STUDIO URVOIS Tania - Architecte - 556, rue Amiral Julien de la Gravière - 29200 BREST 09 72 45 75 42 @cabinetstudio-urvois.fr BENZLER Architectes - Architecte - 556, rue Amiral Julien de la Gravière - 29200 BREST 09 72 45 75 48 @archibenzler.fr		Date : 01/07/2016 Indice : A	Echelle :	6

2/ Construction de 5 logements au 6 rue Louis Pasteur



Logements programmés : 3 T2 + 2 T3.

Maître d'œuvre : Atelier 121 - Fanny CADOU - Plogastel St Germain.

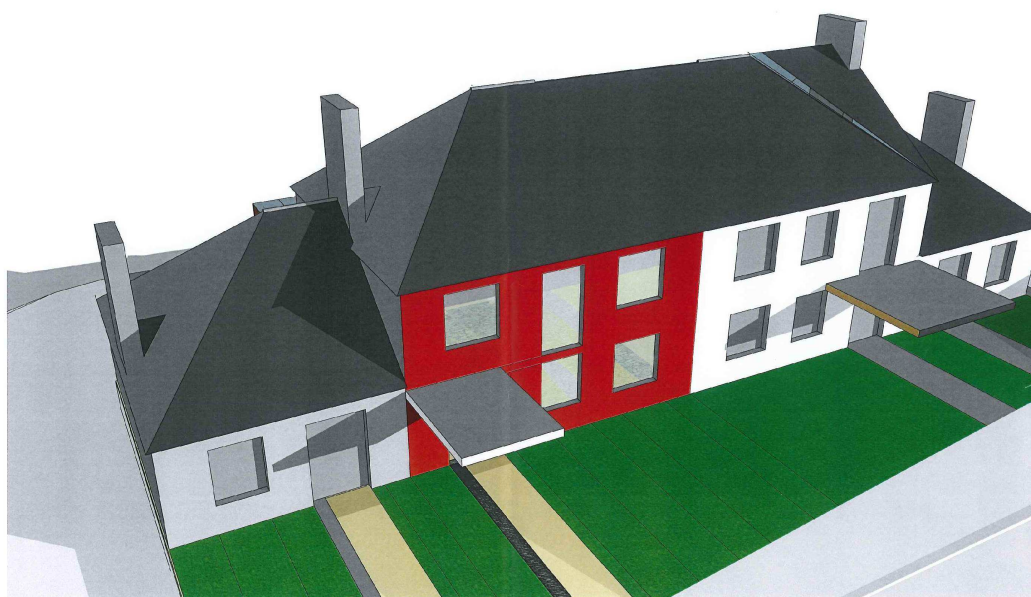
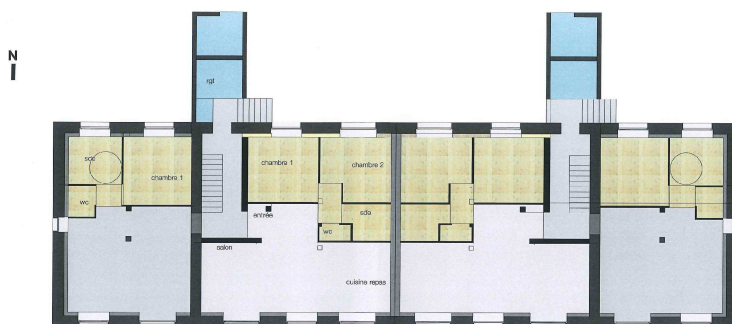
Première consultation infructueuse.

Le projet semble compromis pour le moment :

- recours amiable contre le permis ;
- lots infructueux notamment pour la partie gros œuvre ;
- montant des travaux largement supérieur à l'estimation ;
- complexité des travaux due à la situation du bâti (notamment pour la partie fondation « avant »).

- **Projets en étude**

1/ Acquisition-amélioration de 6 logements - 2 rue Jules Verne à Douarnenez



2/ Acquisition d'un logement - Route de la Gare au Juch

3/ Bail à réhabilitation d'un logement - Impasse Menez-Kerem à Douarnenez

□ Gros travaux 2017

1/ Ravalement des façades - Kerguesten et Le Carbont + réfection des cages d'escaliers Kermabon à Douarnenez

Entreprise BARBOSSA. Les travaux sont terminés à ce jour.



2/ Ravalement des façades - Kervignac à Douarnenez

Entreprise PEINTURE EUROPEENNE. Les travaux sont terminés.



3/ Ravalement des façades au Juch

Entreprise PEINTURE EUROPEENNE. Les travaux sont terminés.



4/ Ravalement des façades - Usine Guy à Douarnenez

Entreprise PEINTURE EUROPEENNE. Les travaux sont terminés.



5/ Ravalement partiel des façades - Résidence Richepin à Douarnenez

Entreprise Peinture Européenne. Les travaux sont terminés.



6/ Remplacement des menuiseries - 42 Plomarc'h à Douarnenez

Entreprise JAFFRY. Les travaux sont en cours.

Rappel des prévisions pour le Gros entretien 2017

- KERMABON : réfection des cages d'escaliers
- KERQUESTEN : réfection d'une partie des façades
- KERQUESTEN : décapage des sols des cages d'escaliers
- RICHEPIN : lavage des façades + peinture des garde-corps
- POULDAVID : lavage des pignons Nord (pour 3 KE)
- LE CARBONT (72) : reprise des soubassements + lavage partiel
- 45 RUE ANATOLE FRANCE : ravalement
- LA GLACIERE : réfection des cages d'escaliers
- KERVIGNAC : ravalement
- 6 RUE JEAN BART : ravalement

- 27 RUE EUGENE KERIVEL : ravalement
- LE JUCH 1 : ravalement
- 3 RUE EUGENE POTTIER : ravalement
- 40 RUE EUGENE LUCAS : ravalement
- LE JUCH 2 : ravalement
- KEREM : lavage des façades (pour 4 KE)
- 54 RUE JEAN JAURES : lavage des façades

Rappel des prévisions pour les renouvellements de composants

Pour mémoire, le poste « remplacement de composants » avait été évalué à 386 KE pour l'année 2017. Les cités concernées étaient les suivantes :

- KERMABON : les sols des parties communes (travaux en cours)
- BARBUSSE : les sols des parties communes (travaux commandés)
- 21 RUE DU COUEDIC : les portes palières (travaux en cours)
- LE GOLVEN : le sol du hall
- 42 RUE DES PLOMARC'H : les menuiseries (travaux en cours)
- 25 QUAI DE PORT RHU : les menuiseries extérieures (travaux en cours)
- 25 QUAI DE PORT RHU : la couverture (travaux commandés)
- 28 RUE DU COUEDIC : remplacement des volets battants (travaux en cours)
- BEUZEC I : les portes palières (travaux en cours)
- 20 POULDAVID : portes des gaines techniques
- KEREM : remplacement du gestionnaire d'eau

Légende :

En vert : travaux réalisés

En noir : travaux en cours ou reportés sur 2018

❑ Gros travaux 2018

Les prévisions de travaux indiquées ci-dessous sont extraites du plan stratégique de patrimoine et ne tiennent pas compte des évolutions défavorables annoncées par le Gouvernement en ce qui concerne la baisse des APL et la baisse concomitante des loyers. Ces listes pourraient évoluer et être amputées à cause de l'impact induit par les mesures annoncées.

1/ Travaux de gros entretien

- Cages escaliers (7 et 8) Kermabon pour 16 K€
- Lavage et ravalement partiel Barbusse pour 24 K€
- Lavage bâtiment D Kermarron pour 9 K€
- Ravalement 25 Quai de Port Rhu pour 8 K€
- Audren ancien ravalement pour 9 K€
- Audren neuf ravalement pour 25 K€
- Démoussage toit La Glacière pour 6 K€
- Beuzec 1 ravalement pour 8 K€
- Audierne Pasteur ravalement pour 21 K€

- Pouldergat 1 lavage pour 4 K€
- Landudec lavage pour 4 K€
- Guiler 2 ravalement pour 5 K€
- 45 rue H. Barbusse ravalement pour 4 K€
- Pouldergat 3 ravalement pour 4 K€
- Mahalon 3 ravalement pour 5 K€
- Quartier Maître Guillou cage escaliers pour 5 K€

2/ Travaux de renouvellement de composants

- Sol escaliers portes 6-7-8 Kermabon pour 32 K€
- Remplacement chaudières Carbont 72 pour 121 K€
- Remplacement chaufferie Golven pour 40 K€
- Ilot Bernard ancien enduit pignon pour 25 K€
- Chaudières K1 pour 25 K€
- Chaudières K2 pour 86 K€
- Réhabilitation thermique Guiler et Mahalon pour 100 K€
- Assainissement Mahalon pour 40 K€
- Foyer de Kergadel remplacement bacs à douche pour 24 K€
- Couverture zinc Keriguy pour 90 K€

□ Augmentation des loyers pour 2018

Le bureau a validé une augmentation de 0,75 % (correspondant à l'évolution de l'indice IRL) au 1^{er} janvier 2018 sous réserve que la loi de finances 2018 le permette. Tous les logements sont concernés par cette éventuelle augmentation hormis les logements situés rue du Gendarme Riou pour lesquels une augmentation est déjà prévue dans le cadre des travaux de réhabilitation.

□ Convention d'Utilité Sociale (CUS) 2018-2023

Il est rappelé qu'il s'agit de la 2^{ième} CUS. Comme la précédente, elle doit comprendre trois parties distinctes à savoir :

- Un volet patrimonial
- Un volet sur la gestion sociale
- Un volet sur la qualité de service

L'élaboration de la CUS, notamment pour le volet patrimonial, repose en partie sur le Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) et son actualisation. Cependant au regard des annonces gouvernementales liées à la baisse des APL et à la baisse concomitante des loyers, il apparaît impossible de poursuivre les travaux liés à l'actualisation du PSP et par conséquent à l'élaboration de la CUS ; les hypothèses économiques de base étant remises en cause. Les organismes HLM ont donc décidé, dans une large majorité, de suspendre les travaux liés à l'élaboration de la nouvelle CUS en attendant les conclusions des discussions menées avec le Gouvernement concernant le retrait de l'article 52 du projet de loi de finances 2018.

❑ Questions diverses

Douarnenez Habitat a en projet une sensibilisation des locataires aux problèmes des incivilités, campagne d'information qui traitera des points suivants :

- Le bruit
- Les déjections canines
- Les poubelles
- Les encombrants
- Les mégots

Des actions simultanées à la campagne seront également programmées comme l'installation de panneaux sur les pelouses pour rappeler qu'elles sont interdites aux chiens, la vérification que des panneaux « défense de fumer » sont bien installés et visibles

A la demande de locataires, de nouveaux panneaux d'affichage A3 avec clef seront installés après travaux dans les halls suivants : Kermabon / Gendarme Riou / La Glacière.

La fresque prévue au pignon d'Audren 7 bd Camille Reaud, n'a pas été validée par l'ABF : il est prévu l'envoi d'un courrier pour argumenter sur le fait que cette œuvre est temporaire.

Bancs à Kerguesten : installation à prévoir !

Pb récurrent de stationnement à Kerguimigou II : relance à faire à l'IBEP !

Stationnements « Hand » à retracer à Kermabon et Kerguimigou II

Pb de stationnement « voiture ventouse » au n° 2 Kerguesten

Porte immeuble à régler à Kerguesten (porte 2)