

EKI NEWS

LA NEWSLETTER DES SALARIES D'EKIDOM

Numéro

162

Déc. 2024

Le Conseil de Concertation Locative (CCL) joue un rôle essentiel dans le dialogue entre les représentants des locataires et EKIDOM. Les cinq associations de locataires siégeant au CCL, soient la CNL, l'AFOC, la CLCV, la CSF et Indecosa-CGT 86, collaborent pour défendre les intérêts des locataires et participer à la prise de décisions concernant la gestion du patrimoine.

L'ordre du jour de la séance du lundi 20 novembre comprenait plusieurs points majeurs : le déploiement des thermos-tats connectés pour les logements individuels, la présentation du Plan Pluriannuel d'Entretien (PPE) : budget 2025, le projet de réhabilitation de la résidence Slovénie, ainsi que les augmentations de loyers consécutives aux travaux.

Réhabilitation de la résidence Slovénie : 3 ans de travaux et plus de 20 M € investis

Le projet est présenté par Max-Olivier GAUDIN et Damien GAILLARD en charge du dossier. Il concerne 238 logements situés rue de Slovénie est réparti sur deux résidences (L52A et L52B). L'objectif est de moderniser et d'améliorer ces immeubles pour favoriser la mixité sociale, améliorer les performances énergétiques, et revaloriser les espaces.

Les engagements principaux d'EKIDOM sont :

- > Réduire la précarité énergétique: objectif étiquette B.
- > La résidentialisation : création d'espaces accessibles et réhabilitation des parties communes.
- > L'attractivité du patrimoine : amélioration des logements, des façades, et des abords pour renforcer le cadre de vie.

Les différentes phases des travaux :

- > Phase 1 : démolition partielle des entrées 44 et 70, création de nouvelles sous-stations de chauffage, et réaménagement des accès.
- > Phase 2 : réhabilitation des bâtiments restants, modernisation des équipements (courants forts et faibles), et mise en accessibilité des logements.

Les innovations techniques :

- > La labellisation BBC Effinergie Rénovation 2021.
- > La certification Habitat Senior Services pour certains logements adaptés.
- > L'insertion de matériaux recyclés et réemploi d'équipements techniques.



Le relogement des locataires :

Les locataires des zones impactées seront relogés temporairement ou définitivement. A ce jour 23 familles ont été relogées des logements EKIDOM récemment réhabilités.

- > Prise en charge des frais liés aux déménagements.
- > Méthodes d'attribution favorisant la mixité sociale et l'équilibre des profils.

Le financement du projet :

- > Un coût global estimé à 20,4 M€ TTC, financé par des prêts, des fonds propres, et des subventions ANRU.
- > Une augmentation des loyers maîtrisée (+3,43 % en moyenne), compensée par une baisse des charges grâce à l'isolation thermique.

La calendrier du projet :

- > Début des travaux au dernier trimestre 2024, livraison progressive jusqu'en 2028.

Installation de thermostats connectés dans les logements individuels d'EKIDOM

Dans le cadre de sa stratégie de gestion patrimoniale, EKIDOM a décidé d'installer des thermostats connectés dans les logements individuels. Benjamin Boggio, Directeur de la DSP a présenté cette initiative d'EKIDOM qui répond à plusieurs objectifs.

La conformité réglementaire : Le décret du 7 juin 2023 impose aux bailleurs sociaux de se doter de systèmes de régulation de la température d'ici le 1er janvier 2027.

La transition énergétique : Ces thermostats permettent de maîtriser la température ambiante (cible de 19°C) et d'adapter le chauffage aux plages d'occupation des logements, en adéquation avec le Plan de sobriété énergétique.

Le financement opportun : la totalité des coûts d'installation est couverte grâce aux certificats d'Économies d'Énergie (CEE) et au dispositif « Coup de Pouce ».

Une uniformisation et contrôle de qualité : EKIDOM choisit un équipement unique pour tout le parc, garantissant la maîtrise de l'installation, un suivi qualité, et un service après-vente assuré par le prestataire pendant deux ans.

La simplicité d'utilisation : Les systèmes, qu'ils soient pour des chauffages électriques ou hydrauliques, sont faciles à installer et compatibles avec la plupart des installations existantes. Une application commune en facilite l'utilisation.



Pour assurer le succès de ce projet, EKIDOM prévoit un accompagnement des locataires, incluant des formations sur le matériel, des guides utilisateurs, et un support dédié. En interne, des formations seront également proposées pour garantir une autonomie dans la gestion et le suivi des équipements.

Ce projet, en plus d'être bénéfique pour l'environnement et les locataires, renforce l'image d'EKIDOM en tant qu'acteur engagé dans l'efficacité énergétique et la qualité de service.

Plan Pluriannuel d'Entretien(PPE)

7,7M€ de travaux prévus pour 2025 sur l'ensemble du patrimoine

Le contexte et objectifs du PPE

- > Plan visant l'entretien et la modernisation du patrimoine bâti d'EKIDOM.
- > Organisation des travaux selon des degrés d'urgence : urgent, sensible, classique, lissable ou abandonné.
- > Budget total estimé pour 2025-2027 : 21,08 M€, réparti selon les priorités et la nature des travaux.

Les travaux prévus pour 2025

- Investissements principaux (5,9 M€) :
 - > Protection des murs extérieurs et étanchéité.
 - > Modernisation électrique.
 - > Réfection de toitures-terrasses et remplacement de menuiseries extérieures.
 - > Eradication des logements énergivores (classes E, F, G).
 - > Remplacement de chaudières individuelles et re-fonte de chaufferies collectives.
 - > Accessibilité PMR et création de locaux vélos.
 - > Sécurisation et modernisation des partis communes.



Entretien général (1,8 M€) :

- > Remplacement de robinetterie et sanitaires.
- > Réfection de façades, couvertures, et étanchéité.
- > Modernisation des ascenseurs et éclairages.
- > Végétalisation et entretien des espaces extérieurs.

Répartition budgétaire (2025-2027)

- > 18% pour les travaux urgents ou d'ampleur.
- > 31% pour les éléments sensibles (sécurité et maintien de l'habitabilité).
- > 9% pour de nouveaux projets spécifiques.
- > 31% pour des travaux classiques réguliers.
- > 11% pour les travaux lissables.

Focus sur 2025

- > Priorisation des travaux structurants (chauffage, isolation, sécurité).
- > Accent mis sur l'amélioration énergétique et environnementale (végétalisation, réduction des émissions).
- > Intégration de solutions pour les logements vacants et en vente.

A noter qu'un numéro spécial du magazine des locataires « **Ekipages** » entièrement dédié aux travaux sera publié en janvier. Ce numéro exceptionnel sera distribué à l'ensemble des locataires par voie postale et présentera notamment en détails les résidences concernées par les travaux. Une occasion d'informer les locataires des améliorations prévues au sein de leur résidence ou de leur logement.