

SAINT-MARTIN-D'HÈRES

# Henri Wallon



# La réhabilitation d'Henri Wallon : pour un bâtiment peu "énergivore"



## LE SOMMAIRE



Les serres, le chauffage ..... p. 4-5



Les fenêtres, murs et cloisons ..... p. 6-7



L'eau chaude ..... p. 8-9



La ventilation ..... p. 10-11



Qui fait quoi dans mon logement ?

> Le rôle de l'agence ..... p. 12

> Le rôle des prestataires ..... p. 13-15



# Assurer le confort thermique des

## LES SERRES



### Qu'est-ce qui a changé ?

- > Installées à la place des balcons au sud et à l'est, les serres permettent de stocker la chaleur du soleil en hiver.
- > Elles sont volontairement non étanches à l'air, ce qui permet d'assurer une meilleure circulation de l'air préchauffé ou refroidi, selon la saison.
- > Pour votre confort et votre santé, le bois utilisé pour les serres n'est pas traité.



### Qu'est-ce que je fais ?

- > En hiver, je bénéficie des apports solaires gagnés par la serre. **Je ne pose pas de rideaux ou de stores et je laisse les vitrages fermés.**
- > En été, **je ventile la serre en ouvrant les vitres**, pour éviter que le soleil ne tape directement dessus. **J'aère le logement plutôt en soirée ou durant la nuit.**
- > **Je ne bouche pas les entrées d'air et je ne chauffe pas la serre :** elle n'est pas étanche à l'eau et à l'air, car elle n'est pas prévue comme une pièce à vivre.
- > Pour ma santé, **je n'applique pas de produits pour traiter le bois :** il est normal que le bois devienne gris (il ne s'agit que d'un aspect en surface, il ne pourrit pas à l'intérieur).



### Quel résultat ?

- > L'énergie solaire qui entre dans le logement par les vitrages est une énergie inépuisable et naturelle. Le soleil apporte de la chaleur, ce qui permet de réduire la consommation de chauffage.
- > Les produits de traitements du bois contiennent généralement des composés organiques volatiles (COV), qui peuvent nuire à notre santé. Il est donc préférable de ne pas traiter le bois.



## LES RADIATEURS



Qu'est-ce qui a changé ?

- > Le chauffage du logement est assuré par le réseau de la Compagnie de Chauffage.
- > Le système collectif est réglé pour obtenir une température de 19/20°C à l'intérieur des logements. Toutefois, des robinets thermostatiques vous permettent de réguler la température selon les pièces.



Qu'est-ce que je fais ?

- > Même si j'augmente le thermostat, la température ne dépasse pas 20°C.
- > Lors d'une absence prolongée, je pense à fermer le thermostat. Je pense aussi à le baisser dans les chambres où une température entre 16 et 18°C est conseillée.
- > Je ne place pas de meubles ou d'autres obstacles devant les radiateurs : cela empêche la bonne diffusion de la chaleur.
- > Je signale au chargé de secteur de l'Opac 38 si j'ai trop chaud ou trop froid.



Quel résultat ?

- > Pour vivre dans un logement sain et confortable, une température normale de 19 à 20°C est recommandée.
- > Tout degré de chauffage supplémentaire représente 7% de charges de chauffage en plus.



# Assurer le confort thermique et

## LES MENUISERIES ET LES PERSIENNES



Qu'est-ce qui a changé ?

- > Les menuiseries PVC ont été remplacées, elles participent à l'isolation du logement.
- > Elles doivent rester intactes pour conserver leurs propriétés isolantes.
- > Les persiennes servent de protection contre le froid en hiver et offrent une protection solaire l'été.



Qu'est-ce que je fais ?

- > **Je ne perce pas les menuiseries** lors de la pose de rideaux. J'utilise des crochets adhésifs.
- > Je pense à **fermer les persiennes la nuit.**
- > **En été, je les ferme dans la journée** pour protéger mon logement de la chaleur.



Quel résultat ?

Une bonne isolation permet de :

- > garder la chaleur du logement l'hiver,
- > faire des économies de chauffage,
- > maintenir la fraîcheur en été sans acheter de ventilateur ou de climatiseur coûteux en énergie.





## LES VITRAGES DES BALCONS



Qu'est-ce qui a changé ?

> Le système de vitrage posé nécessite, de votre part, une manipulation et un entretien particuliers.



Qu'est-ce que je fais ?

Ouvrir la serre

- 1 Je déplace le loquet inférieur, tire sur le câble et amène le vitrage vers l'intérieur.
- 2 Les vitrages suivants peuvent ensuite être ouverts de la même manière en les ramenant vers le premier.
- 3 Pour fixer la vitre en position ouverte, je place la pièce de serrage sous le vitrage puis je serre la sangle.

Pour ouvrir, je desserre la sangle et sors la pièce de serrage du vitrage.

Fermer la serre

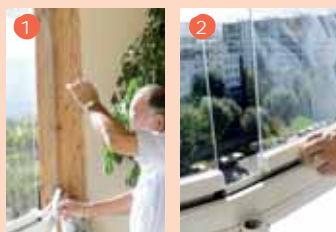
- 4 Le vitrage se ferme comme une fenêtre : je le fais pivoter jusqu'à le placer dans le rail et je le coulisse latéralement.

Ventiler

- 5 La première vitre peut être bloquée en position d'entrebâillement. En ouvrant ainsi un ou plusieurs vitrages, je peux créer une ventilation efficace.

Entretien des vitrages :

Les deux faces des vitrages peuvent être nettoyées en toute sécurité, de l'intérieur du balcon, avec un **produit de nettoyage pour vitres**. Je vaporise également un **spray silicone, une fois par an**, sur les pièces nylon, afin que les vitres coulissent facilement.



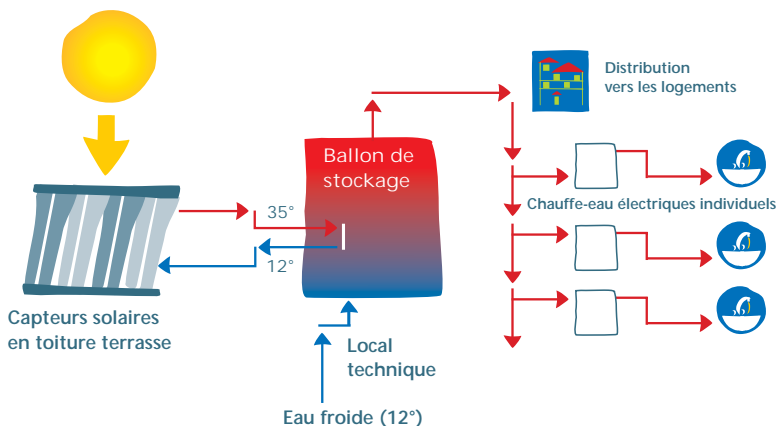
## ➔ Limiter l'énergie nécessaire pour

### LES CAPTEURS SOLAIRES



Qu'est-ce qui a changé ?

- > La production d'eau chaude est assurée par des capteurs solaires installés en toiture sur une surface de 450 m<sup>2</sup>, complétée par le chauffage urbain.



Quel résultat ?

- > Ce système de production d'eau chaude réduit fortement la consommation d'énergie fossile et par conséquent, le montant des charges pour le locataire. L'énergie solaire est gratuite.



## VOTRE CONSOMMATION D'EAU



Qu'est-ce qui a changé ?

- > Le compteur d'eau chaude a été installé : il est relevé à distance par ondes radio depuis la cage d'escalier par un prestataire. Je peux suivre ma consommation en appuyant sur la touche sensorielle du compteur.
- > Le compteur d'eau froide est toujours relevé par la mairie.



Qu'est-ce que je fais ?

- > Si je constate une fuite sur la robinetterie, je la fais réparer rapidement car **toute fuite même minime augmente ma facture.**
- > Dès l'apparition de fuites, **j'appelle la société de maintenance de robinetterie ou mon agence.**



Quel résultat ?

- > Un robinet qui fuit, à raison d'une goutte par seconde, c'est 35 m<sup>3</sup> d'eau gaspillés soit 87 € par an.
- > Si ce sont les W.C qui fuient, le coût s'élève alors à 650 € par an !



## Renouveler l'air pour maintenir sa les pertes de chaleur liées à l'arrivée

### LA VENTILATION NATURELLE



Qu'est-ce qui a changé ?

- > Ce n'est pas une nouveauté, tous les logements sont traversants afin de permettre une ventilation naturelle.



Qu'est-ce que je fais ?

- > Pour aérer, j'ouvre les fenêtres de chaque côté du logement.
- > En hiver, il est aussi nécessaire d'ouvrir les fenêtres pour renouveler l'air.
- > Mais, je n'aère pas plus de 5 à 10 minutes afin de ne pas perdre la chaleur du logement.
- > Je pense alors à baisser le radiateur pendant ce laps de temps.



Quel résultat ?

- > La ventilation naturelle permet de rafraîchir le logement en été sans utiliser d'énergie, contrairement à un ventilateur.



# qualité sanitaire tout en limitant d'air neuf et frais

## LES BOUCHES DE VENTILATION À ENTRÉE D'AIR HYGRO RÉGLABLES



Qu'est-ce qui a changé ?

- > Le débit de ventilation s'ajuste en fonction de l'humidité de l'air à l'exception de la cuisine où le débit est permanent.
- > La qualité sanitaire de l'air est ainsi maintenue tout en limitant les pertes de chaleur.



Qu'est-ce que je fais ?

- > **Je n'obstrue pas les entrées d'air** situées au-dessus des fenêtres ainsi que les bouches d'extraction situées dans les pièces humides.
- > **Je ne branche pas d'appareil** (hotte, climatiseur...) directement sur les conduits d'extraction : c'est dangereux pour moi et mes voisins (risques de refoulement d'air vicié).
- > **Je nettoie les entrées et les extractions d'air régulièrement** : les capots en plastique des bouches sont démontables et leur entretien est à ma charge.



Quel résultat ?

- > Le nettoyage et l'entretien des bouches de ventilation permettent de maintenir la qualité sanitaire du logement et évitent entre autre l'apparition de moisissures.

## LE RÔLE DE L'AGENCE

Le rôle de l'agence Opac 38 dans la gestion de l'immeuble d'Henri Wallon est double.

Son premier rôle est de réaliser avec votre aide, l'entretien et la maintenance de toutes les parties communes du bâtiment, pour garder sa propreté et son confort.

Son deuxième rôle, aussi important que le premier, est d'informer les locataires sur la démarche de l'Opac 38 en faveur du développement durable.

À cet effet, elle vous distribue le livret du locataire lors de votre emménagement et ce livret-utilisateur qui vous aide à adopter des gestes simples, afin de maintenir le confort dans votre logement et de réaliser des économies d'énergies.

Les membres de l'agence, et notamment les assistants de résidence, sont à votre disposition pour répondre à vos questions. De plus, des séances d'information avec les associations de locataires peuvent être organisées.



### L'électricité des parties communes

L'Opac 38 installe et règle les minuteries de façon à ne pas dépasser la durée d'éclairage nécessaire.

Économie d'électricité et des lampes : l'Opac 38 installe et remplace les lampes usagées par des ampoules basse consommation.



### L'entretien

L'Opac 38 assure le nettoyage des parties communes, suivant les besoins et le planning affiché.



### La gestion des déchets

L'Opac 38 se charge de porter les piles et ampoules collectées à la déchetterie ou dans un point de collecte.

Votre assistant de résidence s'occupe également de sortir les conteneurs de déchets ménagers les lundis et vendredis, ainsi que les conteneurs de déchets d'emballage tous les mercredis.

Nous participons tous au tri sélectif.



## LE RÔLE DES PRESTATAIRES

Des prestataires de service et de maintenance, missionnés par l'Opac 38, interviennent également sur l'entretien du bâtiment. Ils doivent avoir le souci d'un suivi des prestations et d'une démarche de sécurité sanitaire.



- Le prestataire de chauffage et d'eau chaude sanitaire
- > Il tient une permanence téléphonique et un dépannage (7j/7, 24h/24).
  - > Il informe l'Opac 38 des réclamations.
  - > Il assure la surveillance technique.
  - > Il est en relation avec l'agence grâce aux visites des techniciens.
  - > Il analyse l'eau du chauffage et l'eau sanitaire.
  - > Il assure la température de l'eau chaude sanitaire entre 45°C et 55°C à tous les points de puisage.
  - > Il s'occupe de la mise en route et de l'arrêt du chauffage et assure une température intérieure de 19 à 20°C dans les logements.



- Le prestataire de robinetterie
- Il assure l'entretien et la surveillance technique :
- > des appareils privatifs et collectifs de distribution d'eau froide et d'eau chaude,
  - > de tous les détendeurs individuels et collectifs,
  - > de tous les mécanismes de WC,
  - > de toutes les chasses d'eau,
  - > des dispositifs d'évacuation des eaux usées,
  - > de tous les joints d'étanchéité, des trop-pleins d'éviers et de tous les siphons,
  - > de tous les bouchons de bonde et leur chaînette.

LE RÔLE DES PRESTATAIRES (SUITE)



Le service de la mairie pour le compteur d'eau froide  
Il assure l'entretien et le bon fonctionnement du compteur.  
Il relève votre compteur pour le compte de la mairie.



Le prestataire du compteur d'eau chaude  
Il relève votre compteur à distance.



Le prestataire de contrôle d'accès, interphone  
Il assure l'entretien courant, la surveillance technique, les prestations et fournitures nécessaires au bon fonctionnement des installations de portiers et interphones électroniques d'entrées d'immeubles.



Le prestataire télévision  
Il réalise l'entretien courant, la surveillance technique, les prestations et fournitures nécessaires au bon fonctionnement permanent des installations de télévision et FM.

## À **qui** revient l'entretien dans votre logement\*

**QUI s'occupe de QUOI ?**

**LOCATAIRE**  
Entretien à votre charge à l'intérieur d'un logement-type

**CONTRAT**  
Entretien inclus dans les contrats-types de maintenance

**OPAC 38**  
Entretien relevant de l'Opac 38

**IMPORTANT**  
Toutes ces indications s'appliquent pour un usage normal des installations. Par contre, toutes les réparations dues aux dégradations, à l'imprudence, à la négligence, sont à la charge exclusive du locataire ainsi que les réparations dites locatives (travaux qui seront engagés au moment du départ du logement, en cas de non-remise en état).

\*Loi 89-462 du 6 juillet 1989 (article 7) et décret n°87-712 du 26 août 1987



Nous remercions :  
les associations de locataires  
présentes sur le quartier qui ont  
participé à l'élaboration de ce livret,  
représentées par :  
M<sup>me</sup> Vella - M. Muggeo - M. Auletto  
M. Ramon

Opac 38 :  
Julia Combet (PTS) - Benoît Jehl (DDE)  
et le Service communication

