

Réhabilitation et résidentialisation des bâtiments C-E-F-J-L

Réunion locataires de lancement du 28 Novembre 2024



**Est
Ensemble**
Grand Paris



ANRU
Agence Nationale
pour la Rénovation
Urbaine

Sommaire

1. Le contexte du projet

- 1.1. Caractéristiques principales
- 1.2. Un quartier en pleine transformation
- 1.3. Les principaux acteurs du projet

2. Les résultats de l'enquête avant-travaux

- 2.1. Retour sur l'enquête avant-projet
- 2.2. Une satisfaction qui sera améliorée dans le cadre du projet
- 2.3. Une satisfaction partagée à l'égard des logements
- 2.4. Les menuiseries intérieures et extérieures
- 2.5. Des installations électriques vétustes
- 2.6. Une satisfaction très contrastée sur les installations sanitaires
- 2.7. Les balcons et loggias
- 2.8. Une insatisfaction unanime sur l'isolation et le chauffage
- 2.9. Conclusions de l'enquête
- 2.10. Qualités de vos logements

3. Avancement du projet et ambitions de la réhabilitation

- 3.1. Une consultation de maîtrise d'œuvre en cours
- 3.2. Ambitions du programme travaux
- 3.3. Une nouvelle enveloppe bâtie pour atteindre le BBC Rénovation
- 3.4. Programme travaux prévisionnel
- 3.5. Créer des îlots résidentiels pour chaque bâtiment selon les prescriptions du projet urbain
- 3.6. Planning prévisionnel en trois grands jalons
- 3.7. Un rythme d'échanges et d'informations constants

4. Evolutions prévisionnelle de vos quittances

- 4.1. Vos quittances
- 4.2. Seine-Saint-Denis habitat, un bailleur très social
- 4.3. Vers une uniformisation des loyers après les travaux
- 4.4. Vers une meilleure maîtrise des charges et l'application de la troisième ligne de quittance
- 4.5. Les grands principes d'évolution de vos quittances l'année après la fin du chantier

1

Le contexte du projet

1.1. Caractéristiques principales

Répartition et financement

* Charges de chauffage comprises

	Nombre de logements	Moyenne surfaces corrigées	Loyer	Charges*
T3	13	68,9m²	406,7€	150€
T4	153	76,0m²	467,8€	187€
T5	100	92,9m²	555,9€	164€



Année de construction : 1968

Année dernière réhabilitation : 1997/1998

Type de chauffage : Collectif, au sol

Nombre d'étages : R+10 (C) R+9 (E,F,J,L)



266 logements

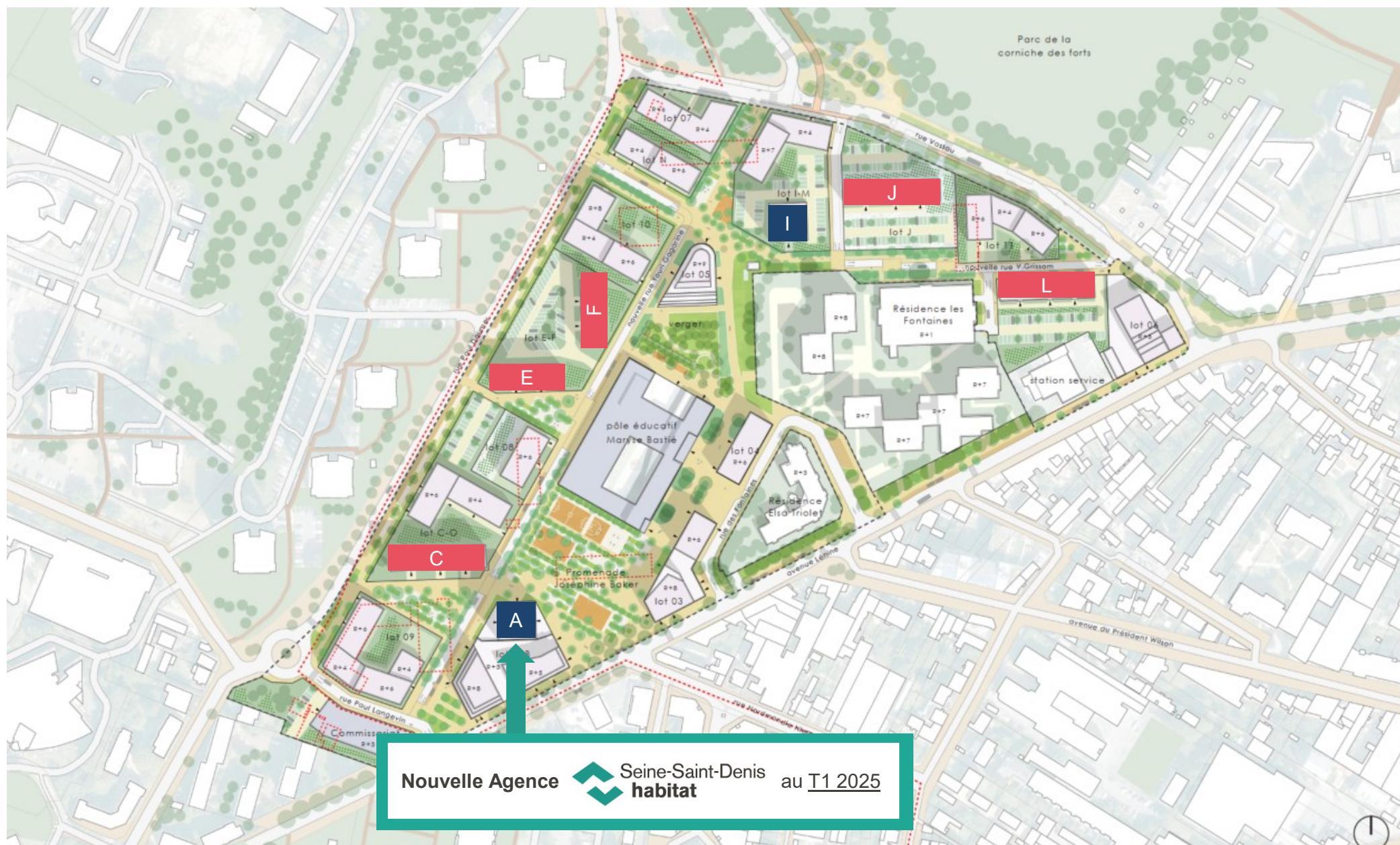
Dont :

- Barre C/J/L : 3 cages d'escaliers (20 logements par cage d'escalier)
- Barres E/F : 2 cages d'escaliers (20 logements par cage d'escalier)
- 1 ascenseur par cage d'escalier qui dessert deux étages à la fois

Nombre de logements par immeuble

C	E	F	J	L
66	40	40	60	60

1.2. Un quartier en pleine transformation

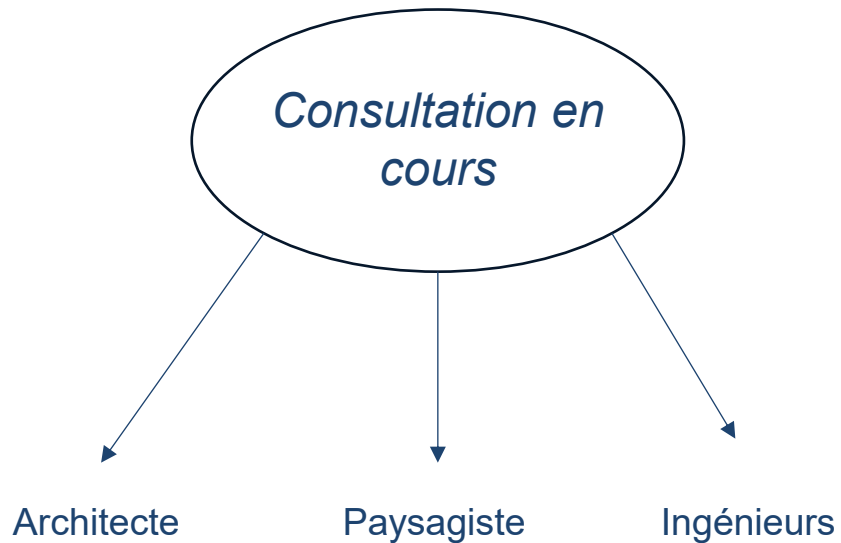


1.3. Les principaux acteurs du projet

Maîtrise d'ouvrage du projet



Maîtrise d'œuvre du projet



Partenaires

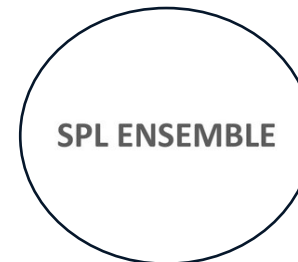
Etablissement Public Territorial



Commune



Aménageur



Maîtrise d'œuvre urbaine



2

Les résultats de l'enquête avant-travaux

2.1. Retour sur l'enquête avant-projet

- Un formulaire d'enquête avant-projet a été boîté dans les **266 logements** des Barres CEFJL, **147/266 locataires** ont répondu soit un taux de réponse de **55%**
- Cette enquête réalisée en septembre dernier avait pour objectif de **recueillir les attentes** des ménages afin **d'adapter au mieux le programme de travaux à leurs besoins** sur la base de leur appréciation globale de leur **logement** et de **la résidence**



Vos noms et prénoms :
Votre numéro de téléphone :
Votre adresse e-mail :

Enquête avant-projet de réhabilitation et de résidentialisation
Bâtiments C,E,F,J et L (Cité Gagarine - Romainville)

Madame, Monsieur,

Dans le cadre du projet de réhabilitation de votre immeuble, qui vise à améliorer les logements, les performances énergétiques de l'immeuble, les parties communes et les espaces extérieurs, nous souhaiterions connaître vos besoins.

A cet effet, nous vous invitons à compléter cette enquête avant-travaux que vous pouvez remettre au gardien de votre immeuble ou retourner par voie postale à l'adresse indiquée sur le courrier en annexe.

Date limite de retour du questionnaire :
Avant le 23/09/2024

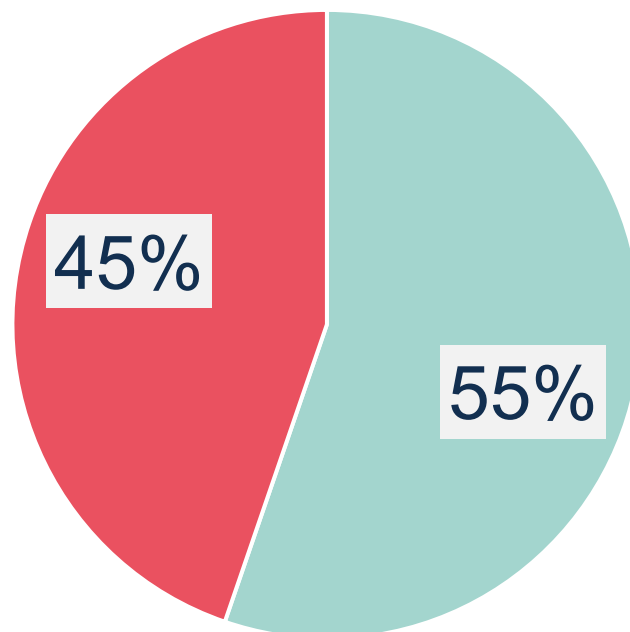
Vos retours seront traités attentivement et nous reviendrons vers vous pour échanger lors d'une réunion locataires.

Dans cette attente, nous restons à votre écoute et à votre disposition pour tout complément d'information.

Nous vous prions d'agréer, Mesdames, Messieurs, l'expression de nos salutations distinguées.

La Direction de la Maîtrise d'Ouvrage

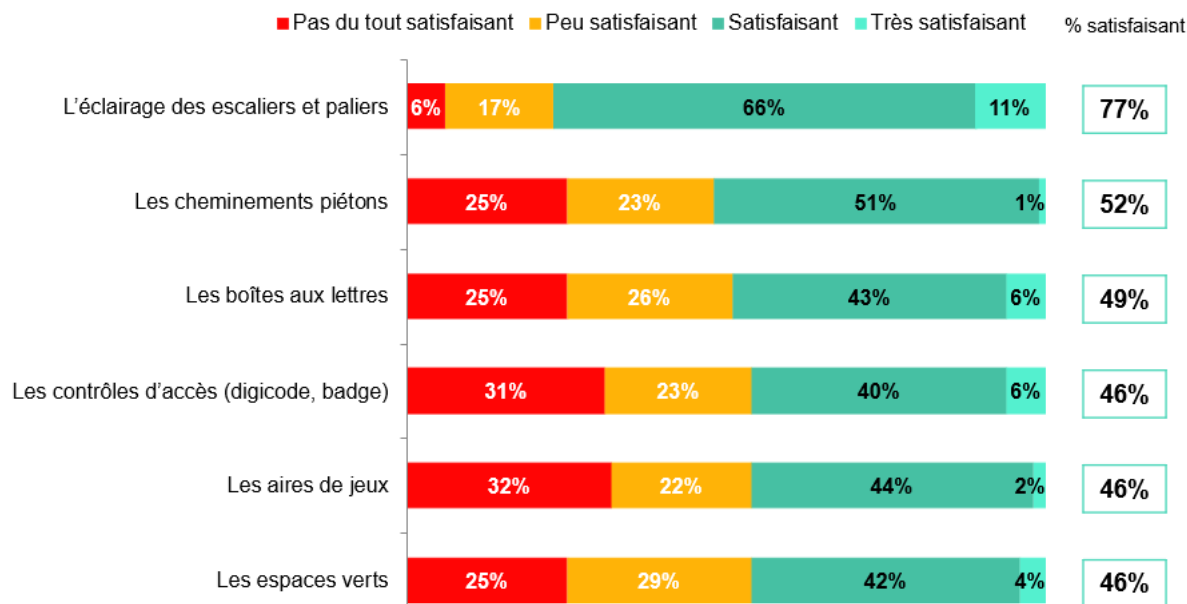
Un taux de retour élevé (55%)



■ Locataires
ayant répondu
à l'enquête

■ Locataire
n'ayant pas
répondu à
l'enquête

2.2. Une satisfaction qui sera améliorée dans le cadre du projet

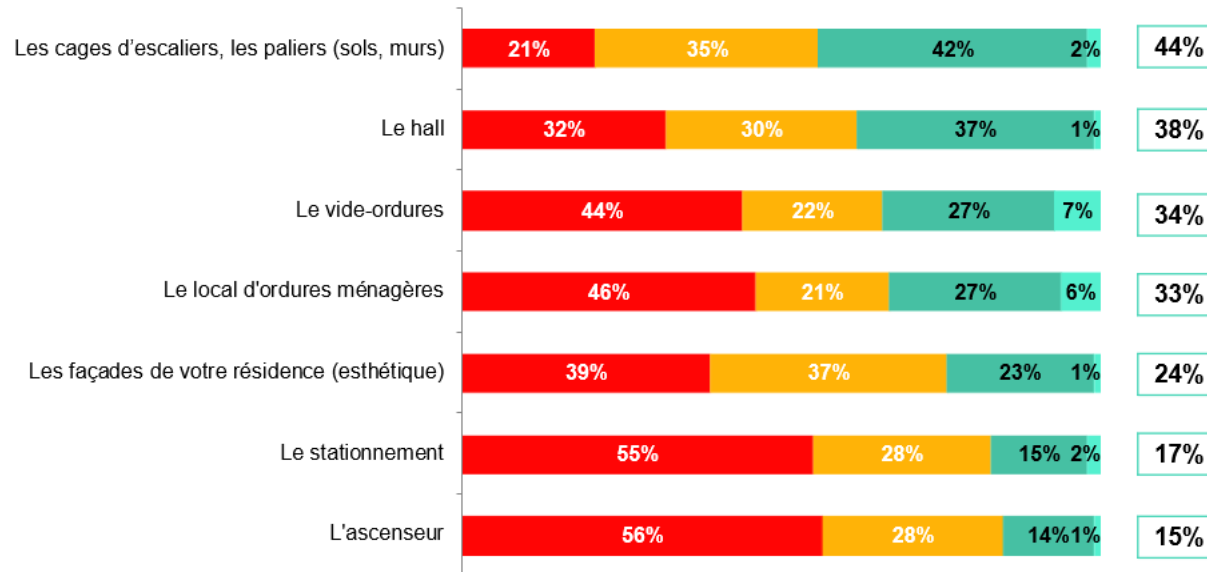


Nombre de répondants: 147 sur 266

- L'éclairage des escaliers et paliers répondent correctement aux attentes des locataires.
- Ils sont cependant plus sévères sur les **chemins piétons** et les **boîtes aux lettres** puisqu'ils sont seulement la moitié à être satisfaits
- Les **contrôles d'accès**, les **aires de jeux** et les **espaces verts** sont également des raisons d'insatisfaction pour plus de la moitié des résidents .



2.2.1. Quelques sujets sensibles

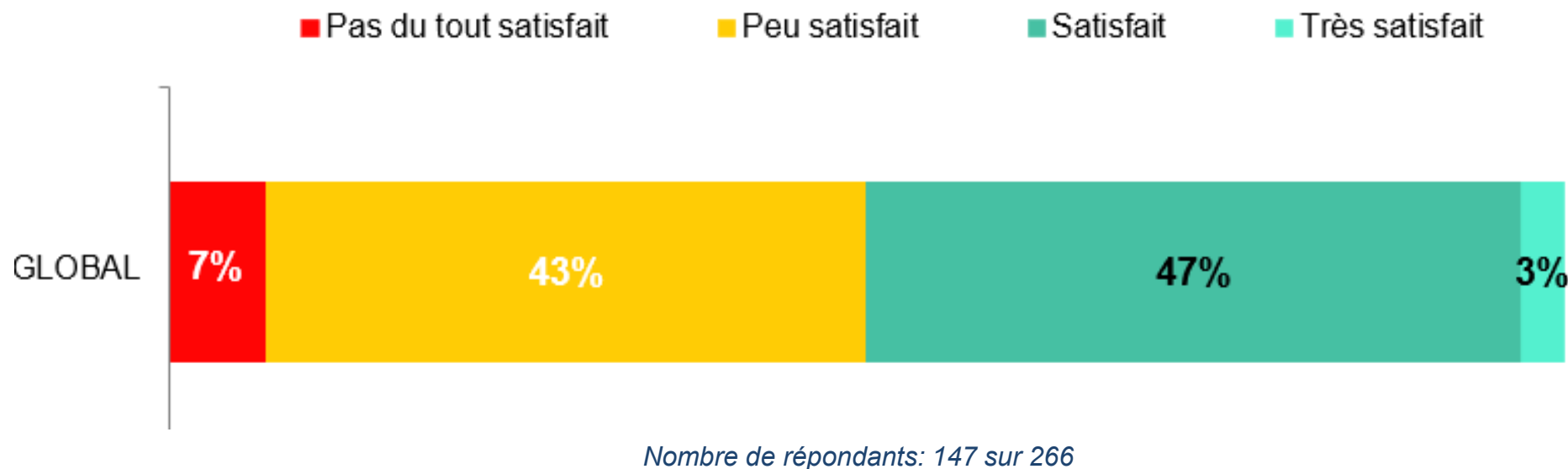


Nombre de répondants: 147 sur 266

- L'insatisfaction est également importante pour les **cages d'escaliers**, les **paliers** et le **hall**.
- Les locataires se montrent très sévères sur la **gestion des déchets**, le **local d'ordures ménagères**, les **façades de la résidence**, le **stationnement** et les **ascenseurs**.

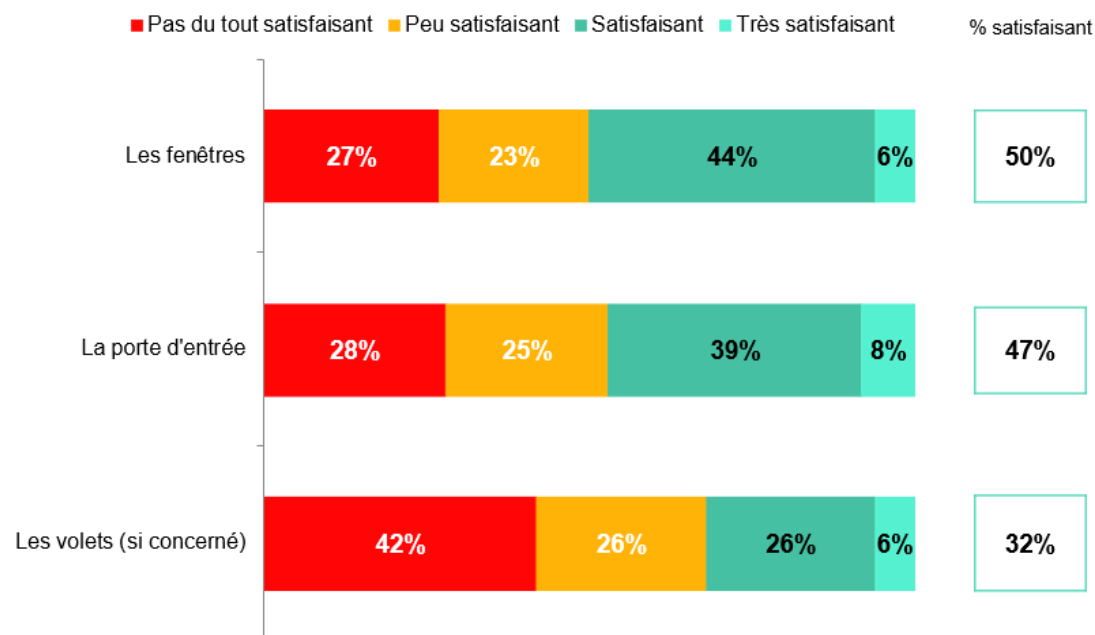


2.3. Une satisfaction partagée à l'égard des logements



- Seulement **un locataire sur deux** est satisfait de son logement
- Abordons désormais les cinq composantes des logements sur lesquelles les locataires interrogés ont répondu à savoir
 - Les menuiseries intérieures et extérieures
 - Les installations électriques
 - Les installations sanitaires
 - L'isolation et le chauffage
 - Les balcons

2.4. Les menuiseries intérieures et extérieures

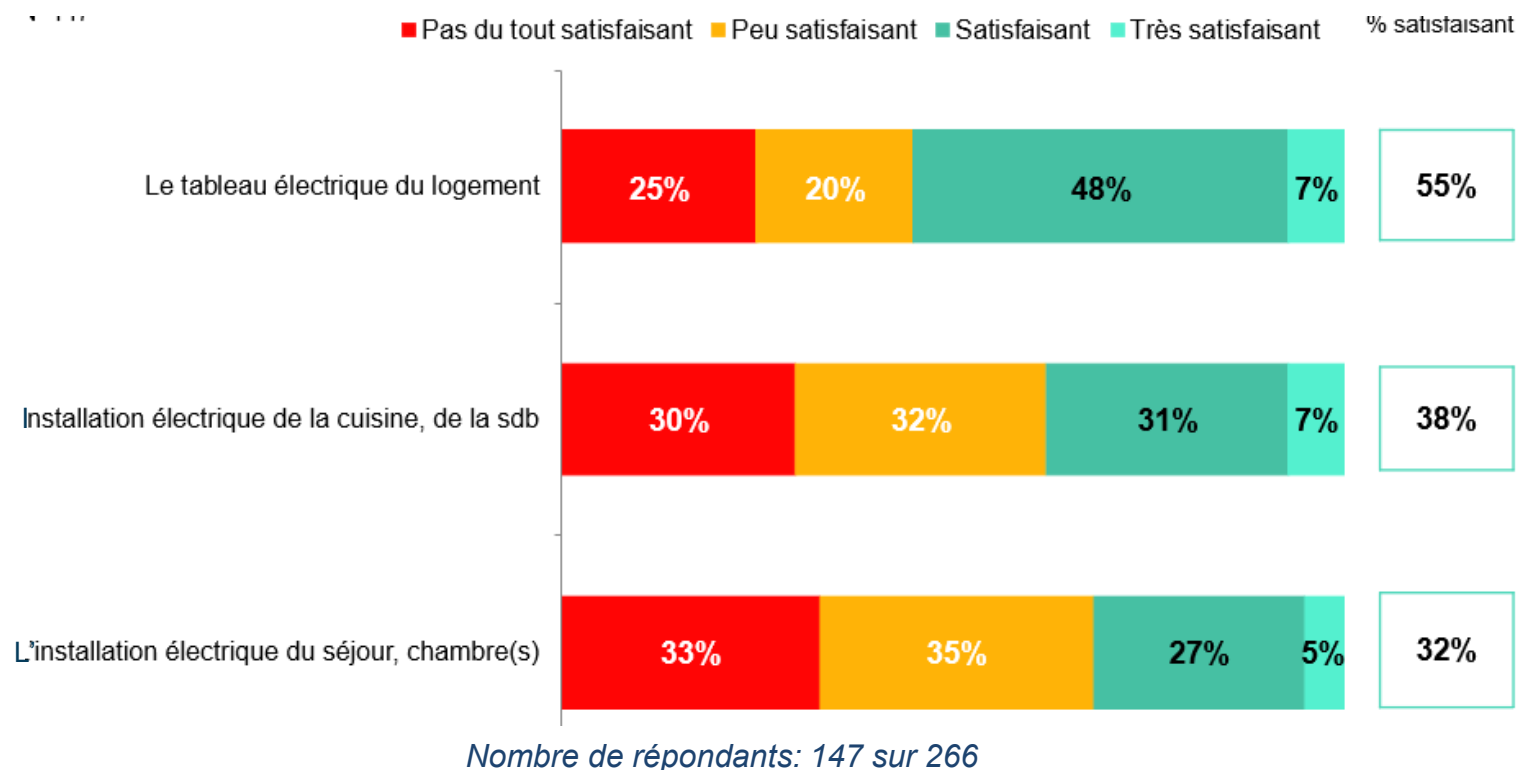


Nombre de répondants: 147 sur 266

- Les fenêtres sont les équipements de fermeture du logement qui satisfont le plus de locataires même si ce score reste perfectible.
- La porte d'entrée et les volets ne sont pas jugés satisfaisants pour les locataires et particulièrement les volets, qui sont jugés vétustes.

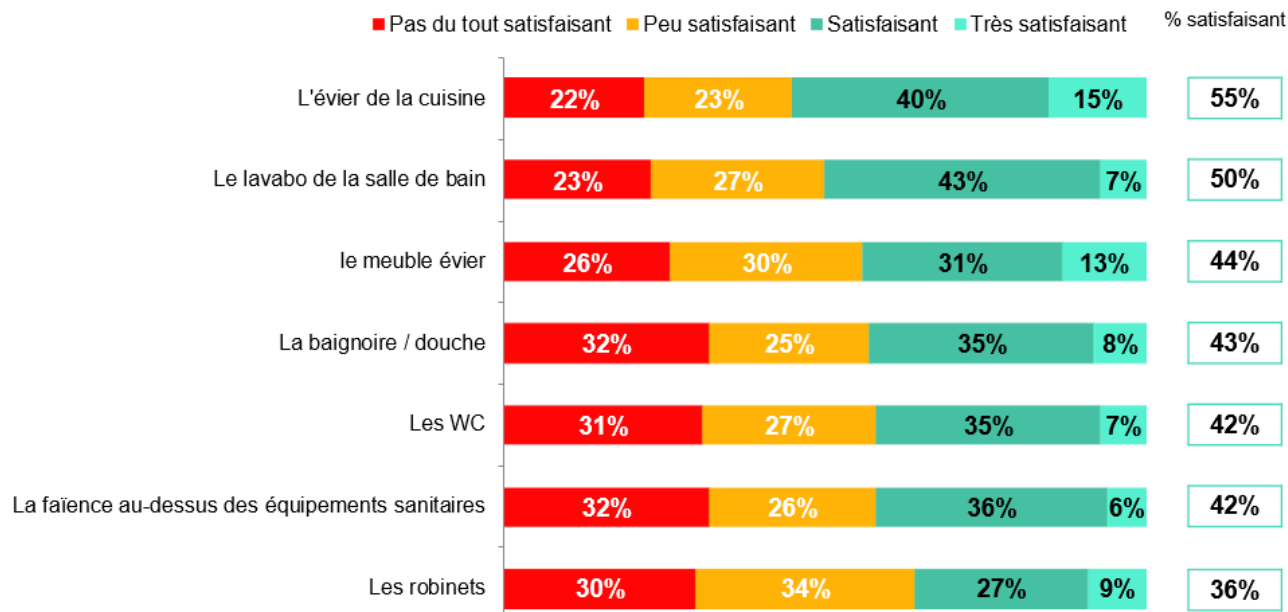


2.5. Des installations électriques vétustes



- Le tableau électrique du logement satisfait un peu plus de la moitié des locataires.
- Les installations électriques (cuisine, salle de bain, séjour, chambre) ne répondent pas aux attentes des locataires.

2.6. Une satisfaction très contrastée sur les installations sanitaires

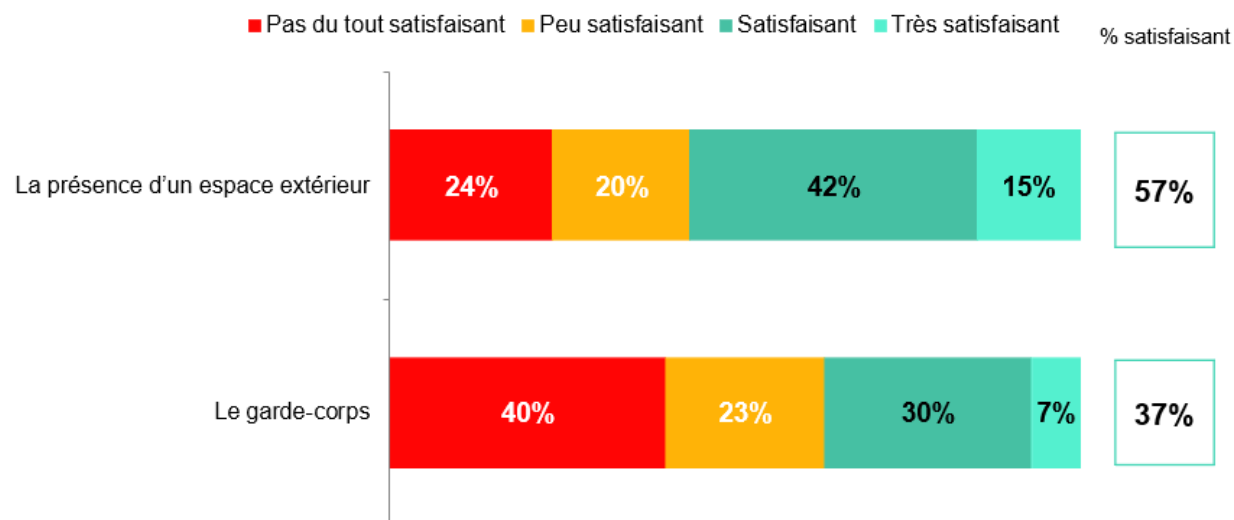


Nombre de répondants: 147 sur 266



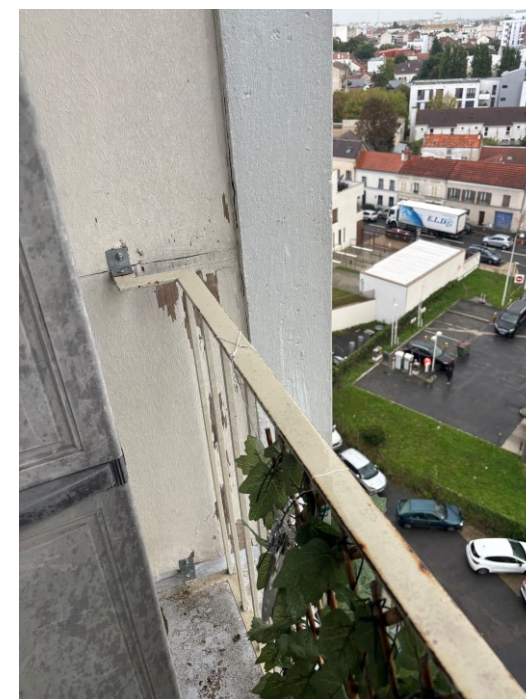
- Les locataires sont de façon générale insatisfaits de leurs installations sanitaires puisque c'est l'évier de la cuisine qui satisfait le plus les locataires alors qu'ils ne sont que 55% à être satisfaits.
- Les WC, la faïence et les robinets obtiennent des scores particulièrement bas que les locataires expliquent par un dysfonctionnement et des installations trop vieilles.

2.7. Les balcons et loggias

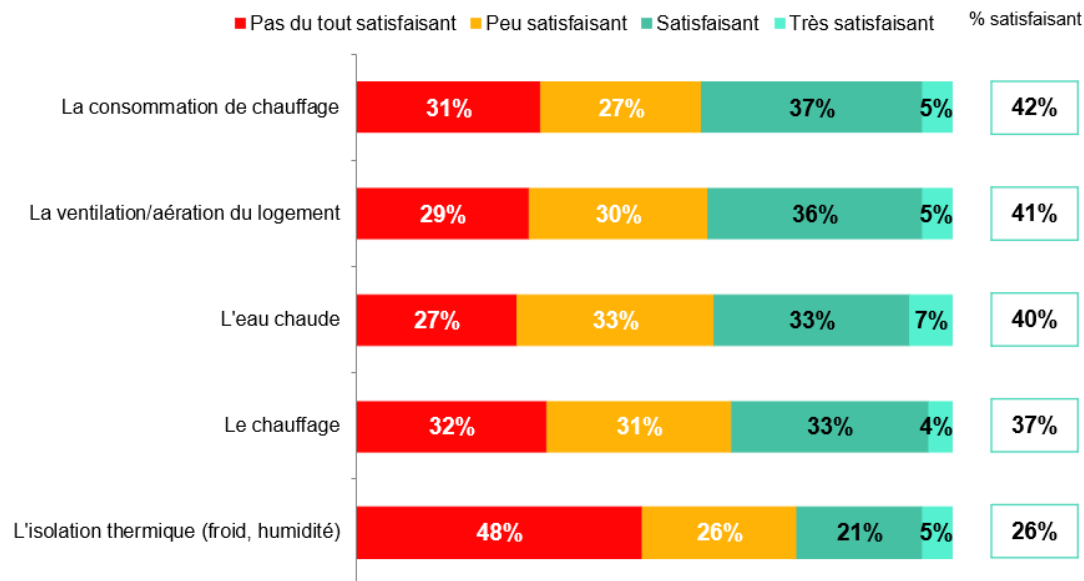


Nombre de répondants: 147 sur 266

- La présence de balcons semble satisfaire les locataires
- Néanmoins leur état esthétique (sous-faces, garde-corps) ne sont pas appréciés par les locataires.



2.8. Une insatisfaction unanime sur l'isolation et le chauffage



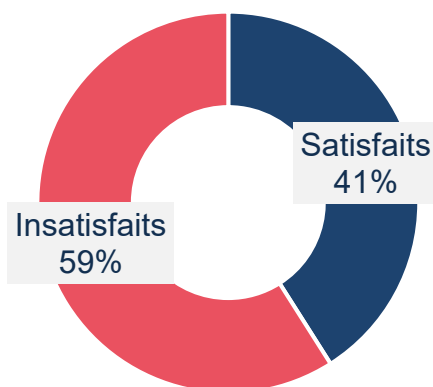
Nombre de répondants: 147 sur 266

- Les locataires ne sont pas satisfaits de l'isolation, chauffage, eau chaude de leur logement. Ils notent défavorablement toutes les catégories et particulièrement l'isolation de leur appartement.



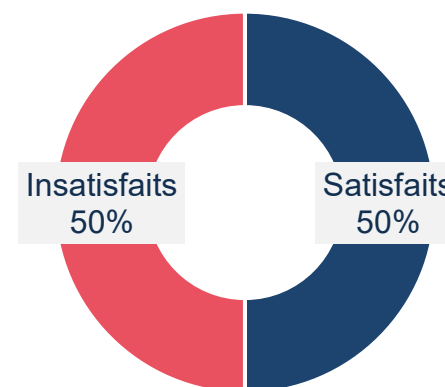
2.9. Conclusion de l'enquête

Taux de satisfaction sur la résidence



- L'éclairage des escaliers, les chemins piétons et les boîtes aux lettres sont les catégories qui satisfont le plus de locataires même si seulement un locataire sur deux est satisfait de sa boîte aux lettres.
- Les façades de la résidence, le parking et l'ascenseur sont les équipements sur lesquels les locataires se montrent le moins satisfaits. Les façades sont jugées vétustes et mal entretenues et le parking ne comporte pas assez de place.
- L'ascenseur quant à lui est trop souvent en panne selon les résidents.

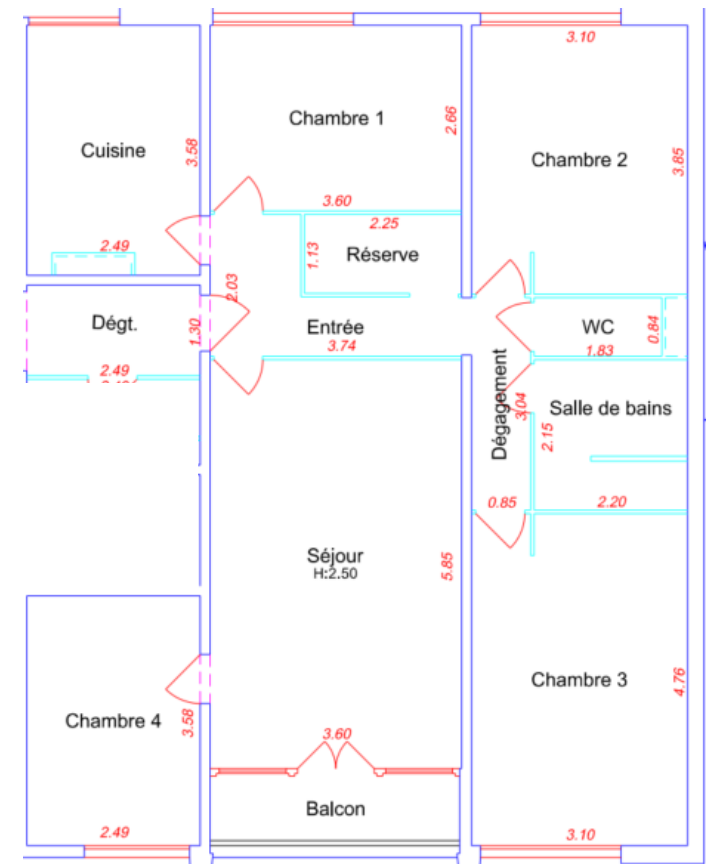
Taux de satisfaction sur le logement



- Les installations électriques (cuisine/salle de bain séjour) et sanitaires (faïence et robinets), les volets ainsi que l'isolation du logement suscitent une grande insatisfaction chez les locataires.
- Les installations sont selon les locataires beaucoup trop vieilles et donc abimées et moins fonctionnelles.

2.10. Qualités de vos logements

- Les logements sont grands, traversants et fonctionnels, bénéficiant de vues dégagées pour la plupart
- Les cuisines et séjours sont séparés
- Les rangements sont multiples (dans les couloirs, cagibis...)



Plan d'un logement des bâtiments C,J et L

	Nombre de logements	Moyenne surfaces
T3	13	68,9m ²
T4	153	76,0m ²
T5	100	92,9m ²

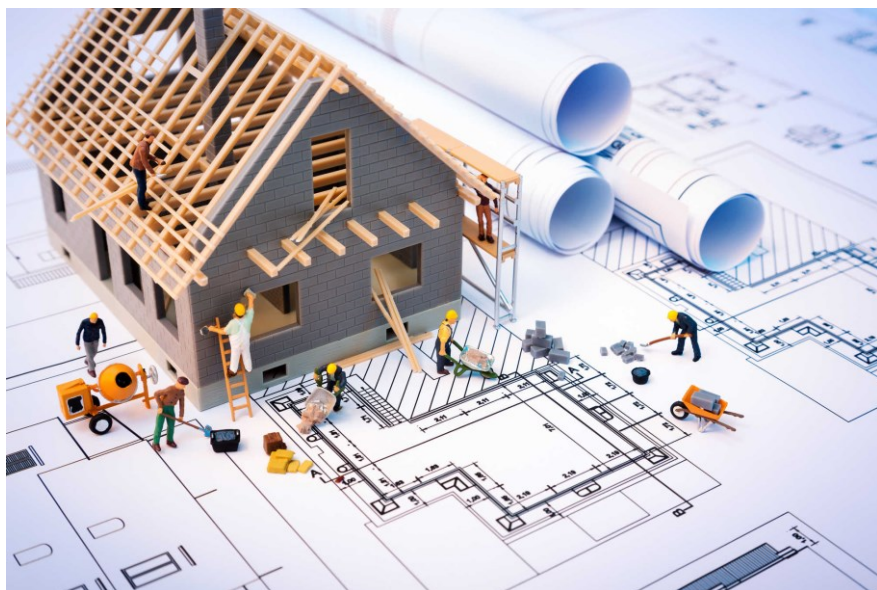
Des surfaces habitables généreuses

3

Avancement du projet et ambitions de la réhabilitation

3.1. Une consultation de maîtrise d'œuvre en cours

- Une consultation a été lancée durant l'été 2024 pour **missionner la maîtrise d'œuvre** en charge de la **réhabilitation et de la résidentialisation des bâtiments CEFJL**
- À l'issue de cette consultation, un **groupement de maîtrise d'œuvre** sera retenu et assurera les études et le suivi des travaux.
- Le groupement retenu sera notifié au deuxième trimestre **2025** et débutera directement les **études**.



Qu'est-ce qu'une maîtrise d'œuvre ?

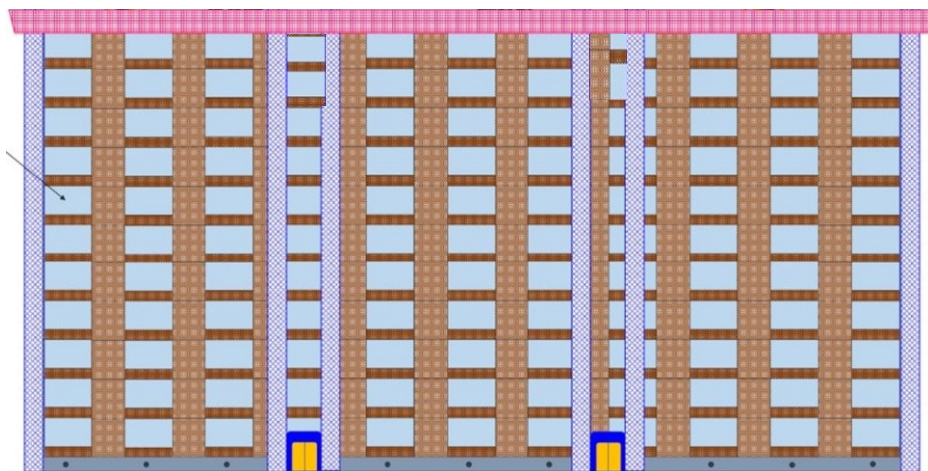
La maîtrise d'œuvre (MOE) est **responsable de la conception, de la planification et de la supervision** d'un projet de construction pour le compte du maître d'ouvrage (MOA, le client). Elle assure la réalisation technique, coordonne les différents intervenants et veille au respect des délais, du budget, et des normes.

Une MOE est composée d'un **architecte**, d'un **bureau d'études spécialisé (chauffage, thermique...)**, d'un **paysagiste** et d'un **économiste**.

3.2. Ambitions du programme travaux

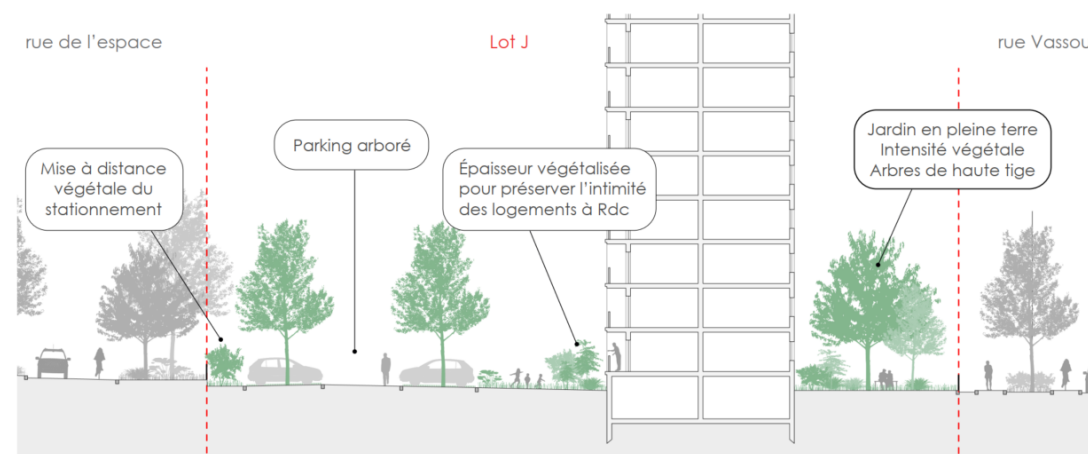
Réhabilitation

- Améliorer les performances énergétiques des bâtiments
- Embellir, sécuriser et rendre plus accessibles les parties communes
- Améliorer le confort des logements tout en les sécurisant



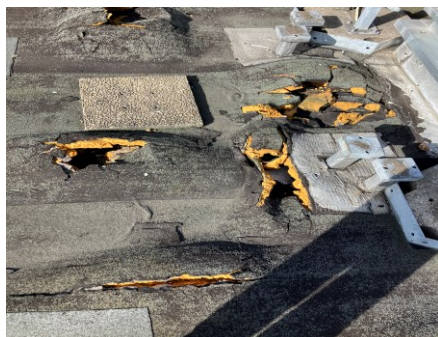
Résidentialisation

- Créer des îlots résidentiels sécurisés pour chaque bâtiment
- Révision des contrôles d'accès, espaces verts, éclairages extérieurs
- Création et/ou amélioration des cheminements piétons
- Création de points de collectes ordures ménagères/encombrants pour une meilleure gestion

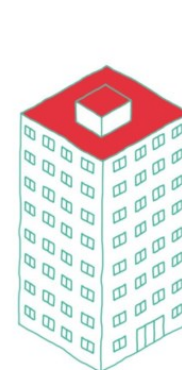


3.3. Une nouvelle enveloppe bâtie pour atteindre le label BBC Rénovation

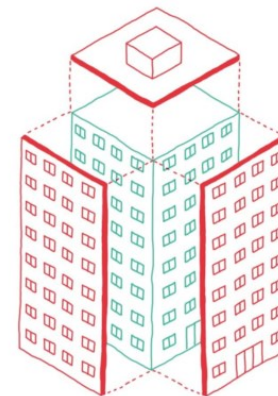
Avant travaux



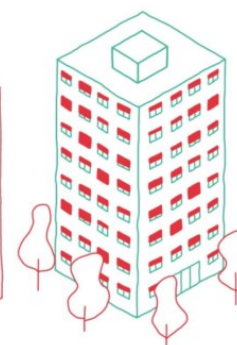
Après travaux



Etanchéité des toitures



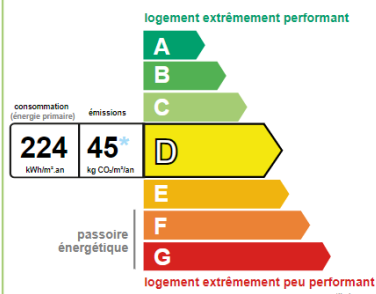
Isolation thermique
Changement des fenêtres



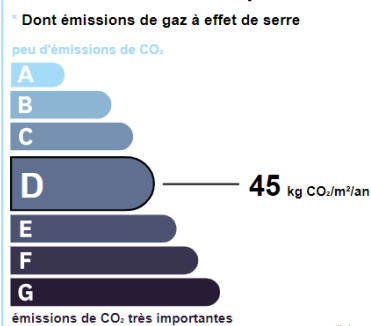
Occultation
Confort d'été

Une **réhabilitation globale** qui permettra une amélioration des **performances énergétiques** pour atteindre le Label BBC pour un meilleur confort thermique de vos logements et une **maîtrise des charges**

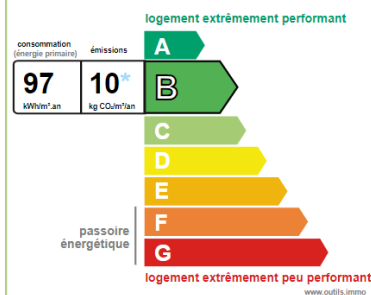
Performance énergétique



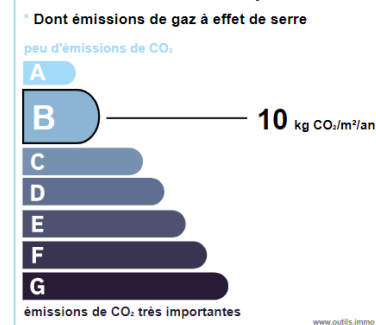
Performance climatique



Performance énergétique



Performance climatique



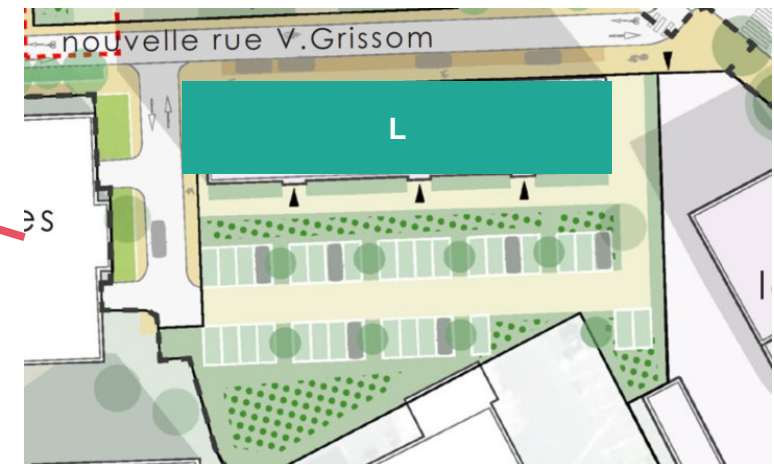
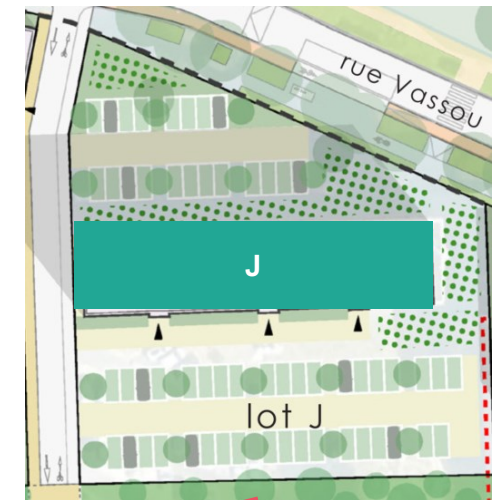
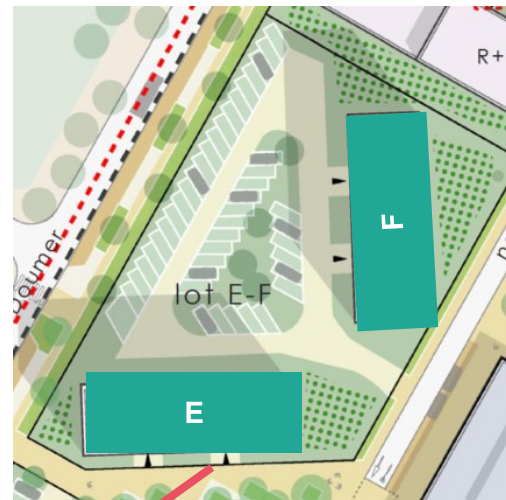
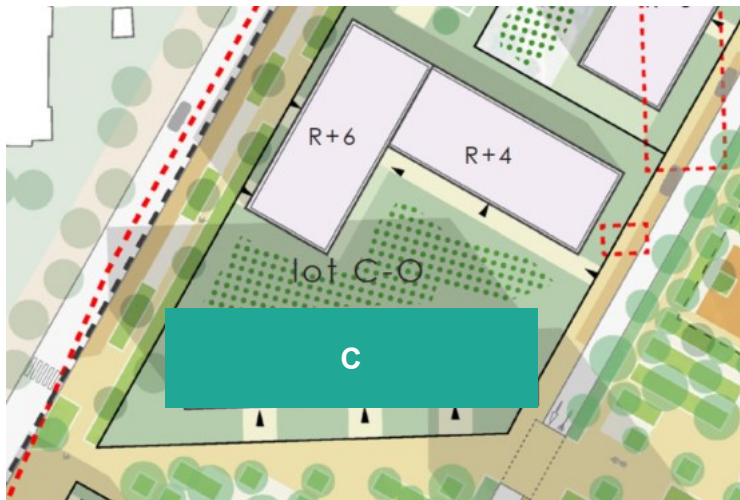
3.4. Programme prévisionnel

L'équipe de maîtrise d'œuvre désignée réalisera un diagnostic technique et architectural **complet** des bâtiments. A l'issue de ce diagnostic, le programme travaux sera davantage affiné.

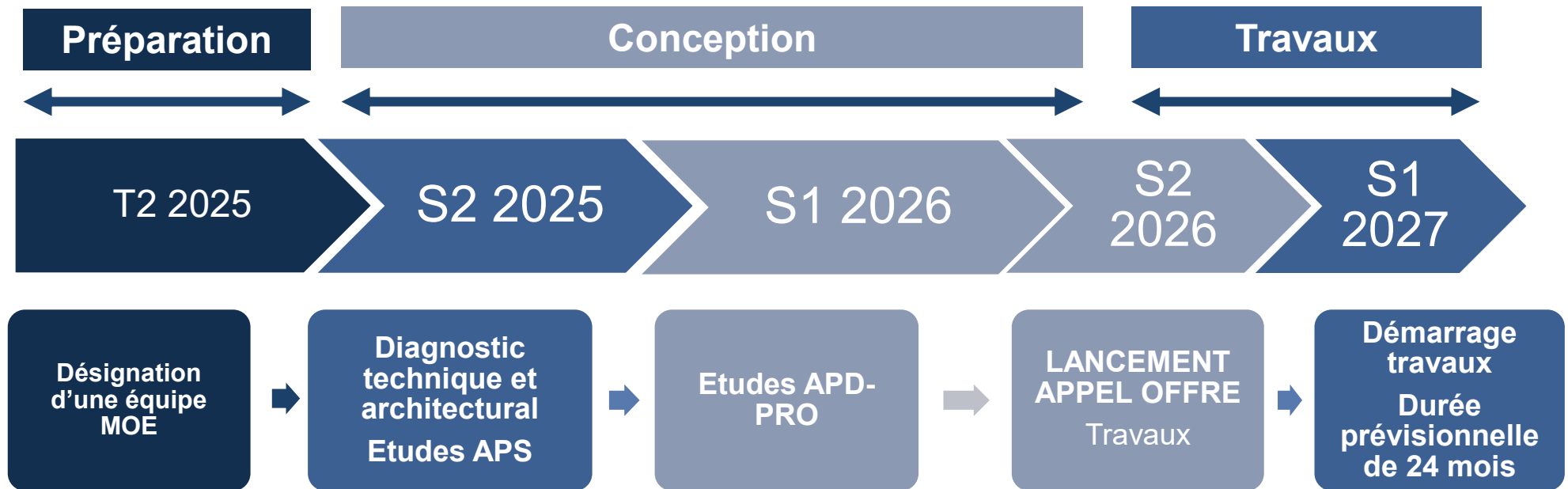
Composante	Liste de travaux
Enveloppe bâtie	Isolation thermique par l'extérieur (= rénovation des façades) Rénovation des balcons Remplacement des menuiseries extérieures et volets Etanchéité de la toiture Amélioration de l'accessibilité des halls
Logements selon état des lieux	Mise en sécurité ou conformité des installations électriques Remplacement des installations sanitaires Remplacement des portes palières pour des portes palières coupe-feu Remplacement des systèmes de ventilation (VMC autoréglables ou hygroréglable)
Parties communes	Remplacement des ascenseurs → un audit est en cours pour un remplacement en amont de la réhabilitation Réfection des parties communes Remplacement des systèmes de contrôles d'accès (digicodes)
Installations techniques	Raccordement au réseau de chaleur urbain
Espaces extérieurs (résidentialisation)	Amélioration de l'accessibilité PMR Désimperméabilisation des sols Mise en valeur des espaces verts Meilleure gestion des eaux pluviales Création de places de stationnement attribuées

La MOE désignée devra prendre en compte vos retours de l'enquête avant-projet

3.5. Créer des îlots résidentiels pour chaque bâtiment selon les prescriptions du projet urbain



3.6. Planning prévisionnel en trois grands jalons



Remarque: tout comme le programme travaux, ce planning prévisionnel est susceptible d'évoluer une fois que la MOE aura avancé sur ses études. Nous vous communiquerons dès lors un planning fiabilisé.

3.7. Un rythme d'échanges et d'informations constants

- Durant toute la durée du projet, nous vous distribuerons des **revues de projet** intitulées « info-concertation ».
- Ces dernières vous présenteront toute **l'actualité du projet de réhabilitation** de votre immeuble, les questions fréquentes, les prochaines grandes étapes, les contacts utiles etc..
- Également, nous reviendront très rapidement vers vous pour constituer un « **groupe de travail locataires** ».
- Des échanges seront organisés **en phase études** et en **phase chantier** durant les interventions dans les logements



Rénovation de la tour A de la cité Gagarine à Romainville

Chers locataires,

Vous trouverez dans le présent info concertation des informations sur l'avancement du chantier et des perspectives d'achèvement des travaux.

Nous vous informons également que le groupe de travail locataires continue à se réunir régulièrement avec des représentants de l'Office, l'architecte et l'entreprise afin de traiter les diverses problématiques du chantier, notamment celles en relation avec la vie quotidienne des locataires et de la Tour.

seine-saint-denis.habitat.fr 1/3

BP 72 - 93002 Bagny - Tél. 3093



3.7. Un rythme d'échanges et d'informations constants

Locataire référent = Locataire bénévole et solidaire de ses voisins

Il contribue à l'amélioration de votre cadre de vie en travaillant avec Seine-Saint-Denis habitat et l'amicale des locataires sur les problématiques collectives qui touchent votre résidence :

- **Porte-parole des résidents, il facilite les échanges avec nous**
- **Il relaye à ses voisins les informations importantes venant de Seine-Saint-Denis Habitat**
- **Il informe Seine-Saint-Denis Habitat des problèmes, en lien avec les travaux de réhabilitation, rencontrés dans la résidence :**
 - Il nous fait part de vos problèmes ou insatisfactions
 - Il pose les questions pour vous
 - Il formule vos propositions

➡ **Objectif : 1 à 2 référents par bâtiment**



4

Evolution prévisionnelle de vos quittances



4.1. Vos quittances

Aujourd'hui, vos quittances sont composées de deux éléments :

- ▶ **Le loyer**, encadré par une convention APL validée par la préfecture
- ▶ **Les charges**, en fonction des équipements de votre résidence, logement et du coût des prestations et de l'énergie qui vous est refacturée



4.2. Seine-Saint-Denis habitat, un bailleur très social

Les niveaux de loyer moyen du patrimoine de SSDh sont parmi les plus bas

- ▶ En 2022, le loyer moyen des logements sociaux de la **Métropole du Grand Paris** était de **7,57 €/m²** de Surface habitable
(il doit être autour de 8 € / m² en 2024)
- ▶ Ceux du département de la **Seine-Saint-Denis** étaient de **7,11 €/m²**
(il doit être autour de 7,5 € / m² en 2024)
- ▶ En 2024, le loyer moyen de la Résidence Gagarine est de 6,39 **€/m²** de surface habitable.

4.3. Vers une uniformisation des loyers après les travaux

- A l'heure actuelle, cinq taux de loyers sont appliqués pour les bâtiments C,E,F,J et L en fonction de l'ancienneté des ménages.
- Après la réhabilitation, les loyers seront recalculés au taux plafond. Sur l'année 2024 ce taux s'élève à 46,72€/m²/an.
- L'indice de révision des loyers reste applicable annuellement.

Pourcentage de logements concernés	Taux annuel avant travaux (€/m ² /an)	Taux annuel après travaux (€/m ² /an)	Evolution (en %)
5	45,32 €	46,72 €	3,08 %
68	45,78 €		2,06 %
0	46,50 €		0,47 %
16	46,68 €		0,09 %
11	46,72 €		0 %

4.4. Vers une meilleure maîtrise des charges et l'application de la troisième ligne de quittance



Meilleure maîtrise de charges, grâce notamment aux travaux concourant à l'amélioration des performances énergétiques de l'immeuble (listés précédemment).

Contribution au partage des économies de charges

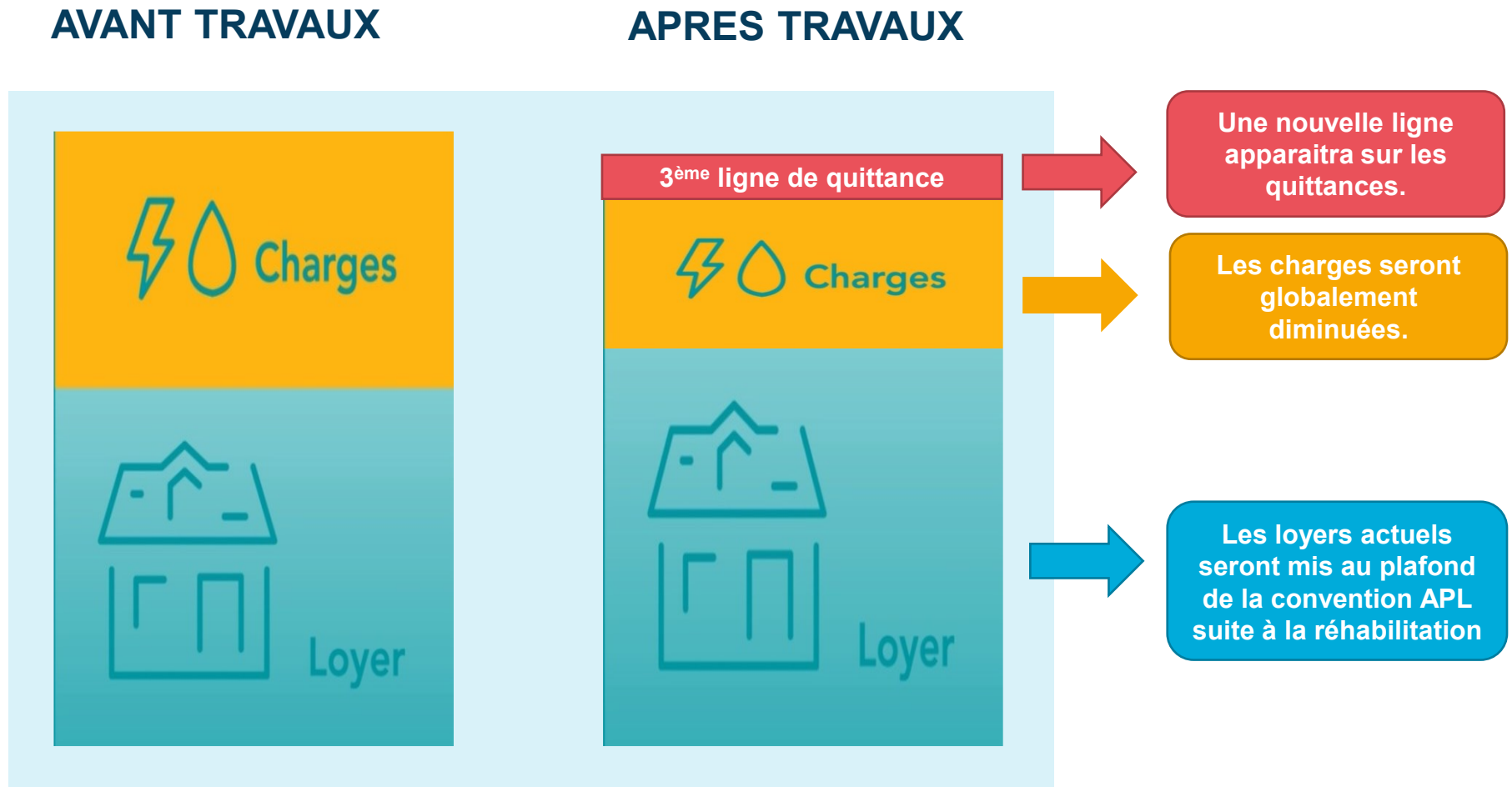
La loi Molle permet la mise en place d'une ligne de quittance supplémentaire lorsque des travaux sont réalisés dans un objectif d'économies de charges :

La contribution locataire ou 3^{ème} ligne de quittance.

Elle représente la moitié des économies de charges réalisées par les locataires pendant une durée de 15 ans.

Son montant sera évalué en fonction du projet définitif et vous sera communiqué ultérieurement.

4.5. Les grands principes d'évolution de vos quittances l'année après la fin du chantier





Merci pour votre attention
Nous restons à votre écoute !

Adresse de contact: yannis.gallier@ssdh.fr