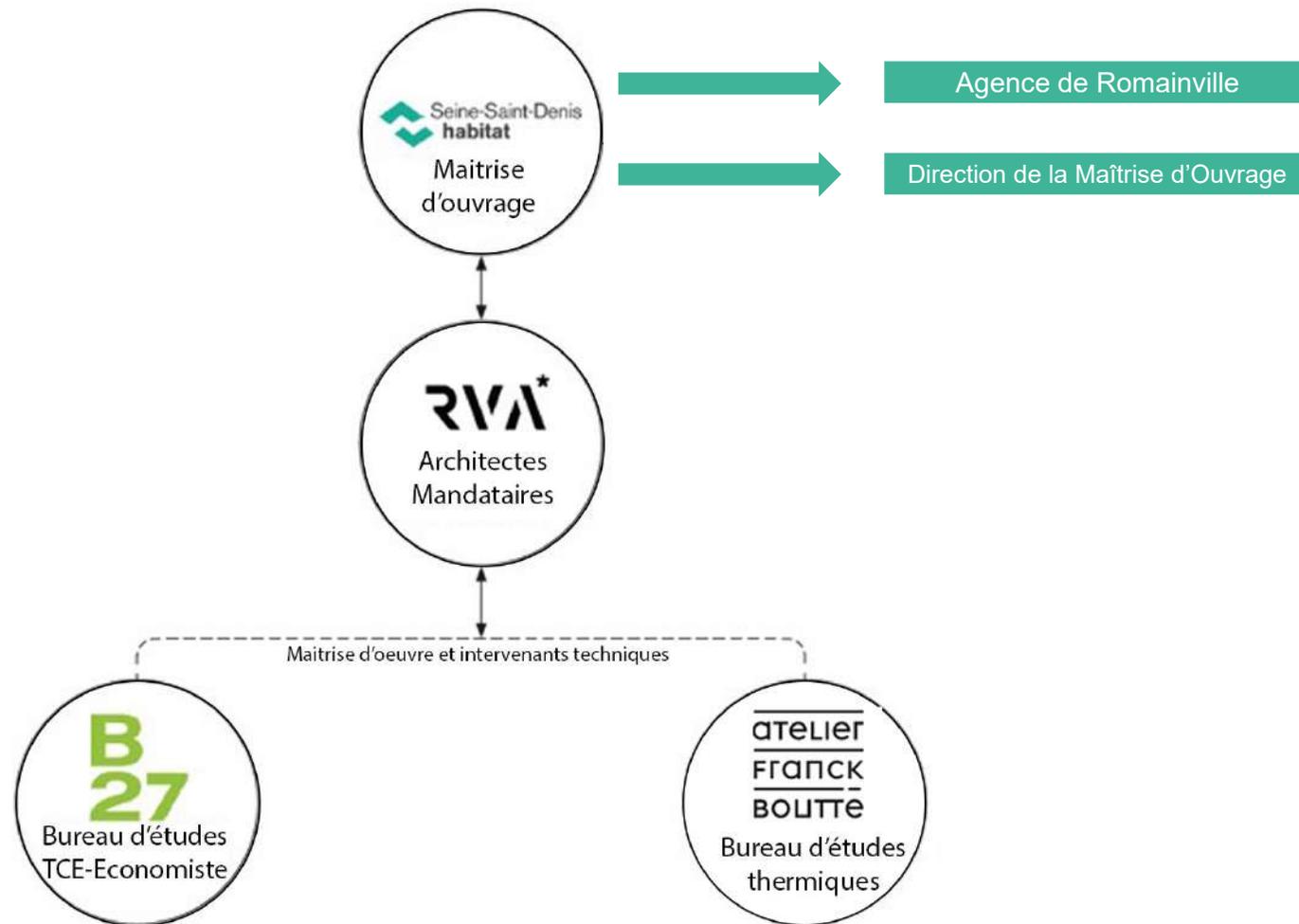


Présentation du projet de réhabilitation de la Tour I

Réunion locataires du 27 Novembre 2024

Equipe du projet



10, rue Gisèle Halimi
93002, Bobigny Cedex
01 48 96 52 00



9, rue Romain Rolland
93260, les Lilas
01 43 60 34 42



3 rue Charles Baudelaire
75 012, Paris
01 49 28 55 72



43, rue d'Hautpoul
75019, Paris
01 42 02 50 80



Ordre du jour

Suivi de la présentation de
Cohabilis sur l'Habitat Inclusif :
« Vieillir ensemble à Gagarine »

1. Un quartier en pleine transformation

- 1.1. Un patrimoine existant réhabilité et inséré dans le PRU Gagarine
- 1.2. Un îlot résidentiel suivant les prescriptions du projet urbain

2. Les résultats de l'enquête avant-projet

- 2.1. Contexte de l'enquête avant-projet
- 2.2. Des points sensibles qui seront résorbés avec le projet
- 2.3. La satisfaction des locataires à l'égard des logements
- 2.4. Qualités de vos logements

3. Ambitions de la réhabilitation

- 3.1. Parties extérieures
- 3.2. Parties intérieures
- 3.3. Programme travaux prévisionnel
- 3.4. Un projet inséré dans une nouvelle trame urbaine
- 3.5. Aménagement et accès du parvis
- 3.6. Aménagement du rez-de-chaussée
- 3.7. Interventions dans les parties privatives

4. Evolution 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 à la suite des travaux
- 4.4. Vers une meilleure maîtrise des charges et l'application de la 3^{ème} ligne de quittance
- 4.5. Les grands principes d'évolution de vos quittances l'année après la fin du chantier

5. Déroulé des interventions

- 5.1. Planning prévisionnel du projet
- 5.2. Un rythme d'échange et d'informations constants
- 5.3. Des locataires référents pour participer au lien avec les entreprises de travaux
- 5.4. Actions réalisées ou à venir

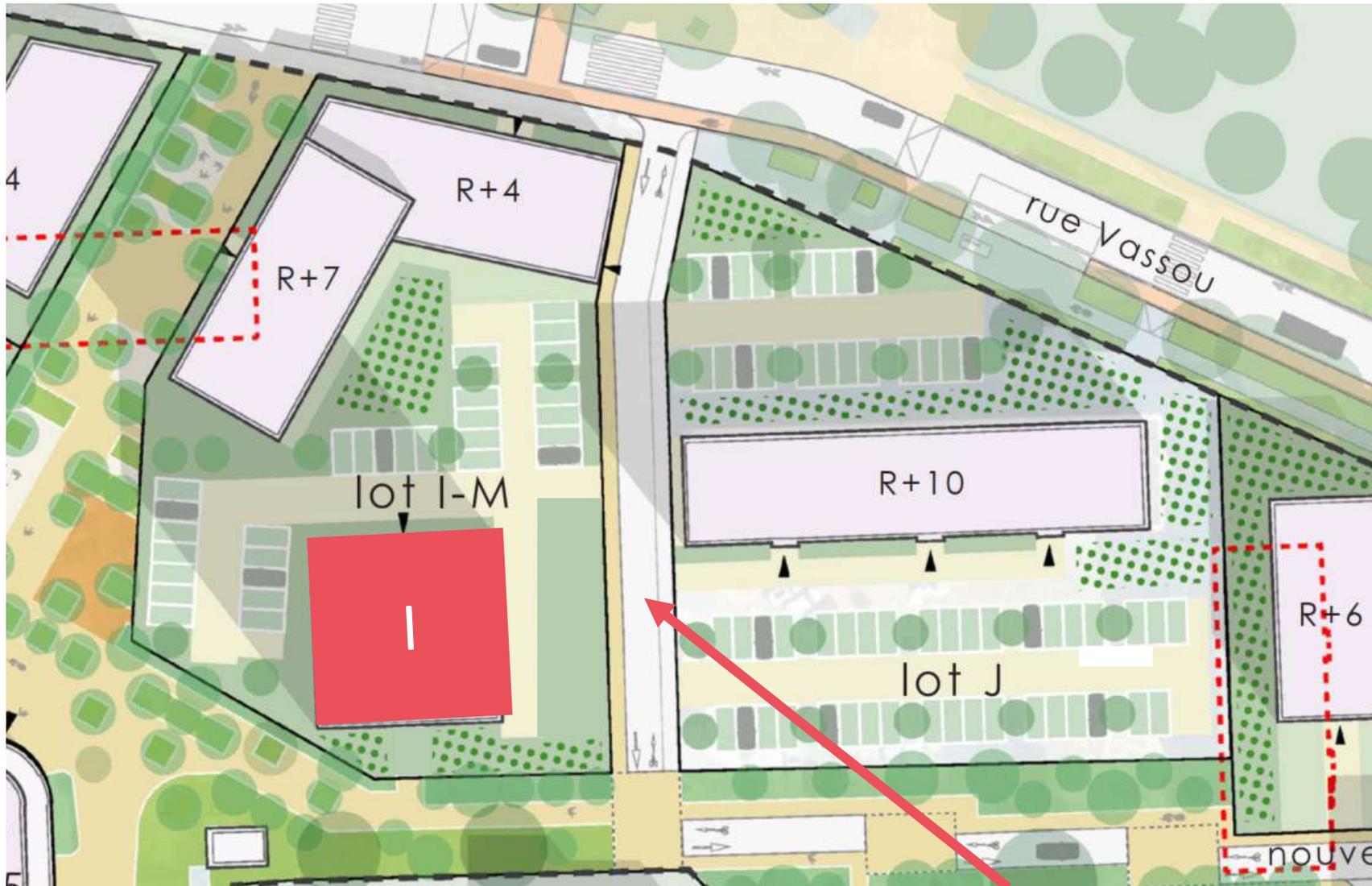
1

**Un quartier en pleine
transformation**

1.2 Un îlot résidentiel suivant les prescriptions du projet urbain

PLAN URBAIN EN COURS
D'ÉLABORATION

MOE résidentialisation en cours de
désignation



Nouvelle voie créée dans le cadre du projet urbain

Nouvelle définition de la limite public/privé, travail par l'aménageur, Est Ensemble et la Ville sur un projet d'aménagement des espaces publics

2

Résultats de l'enquête avant-projet

2.1. Contexte de l'enquête avant-projet

- Un formulaire d'enquête avant-projet a été boîté dans **les 113 logements de la Tour I, 44/113 locataires ont répondu soit un taux de réponse de 39%**.
- Cette enquête réalisée **fin 2023** 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
Tour I (1 RUE DE LA GALAXIE, 93230 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 bien retourner par voie postale à l'adresse indiquée sur le courrier que vous avez reçu.

Date limite de retour du questionnaire :

Avant le 24/11/2023

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

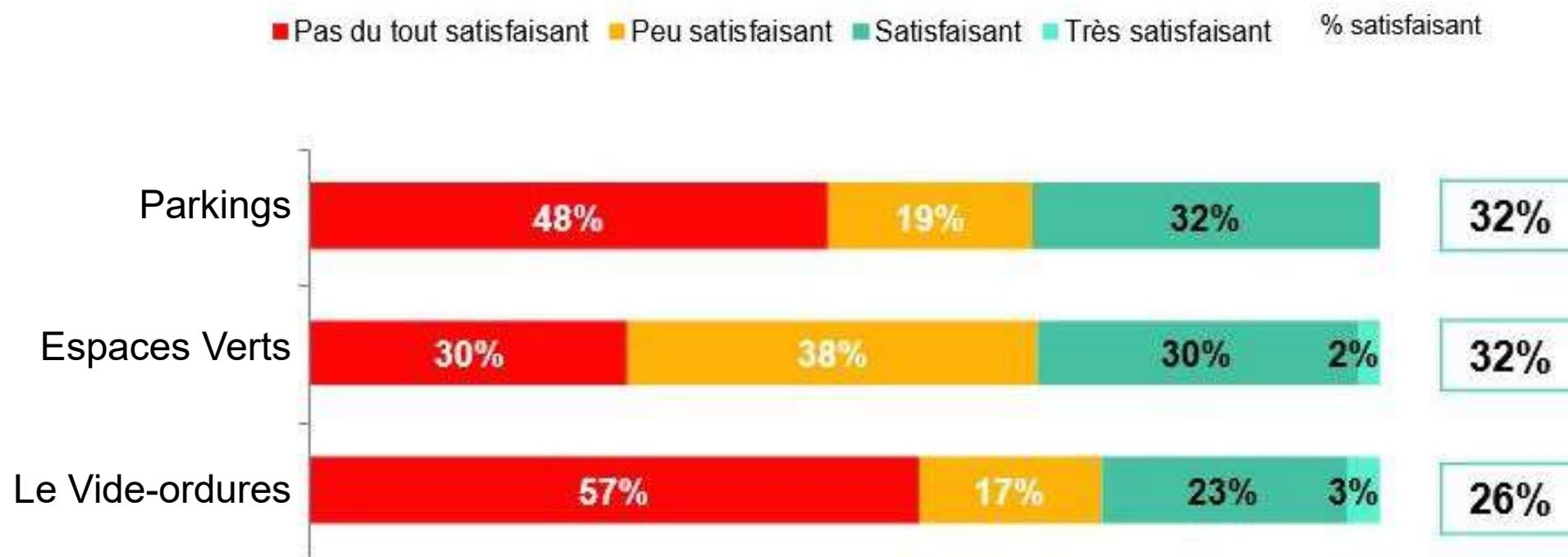
Dans cette attente, nous restons à votre écoute et à votre disposition pour tout complément d'information.

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

La Direction de la Maîtrise d'Ouvrage

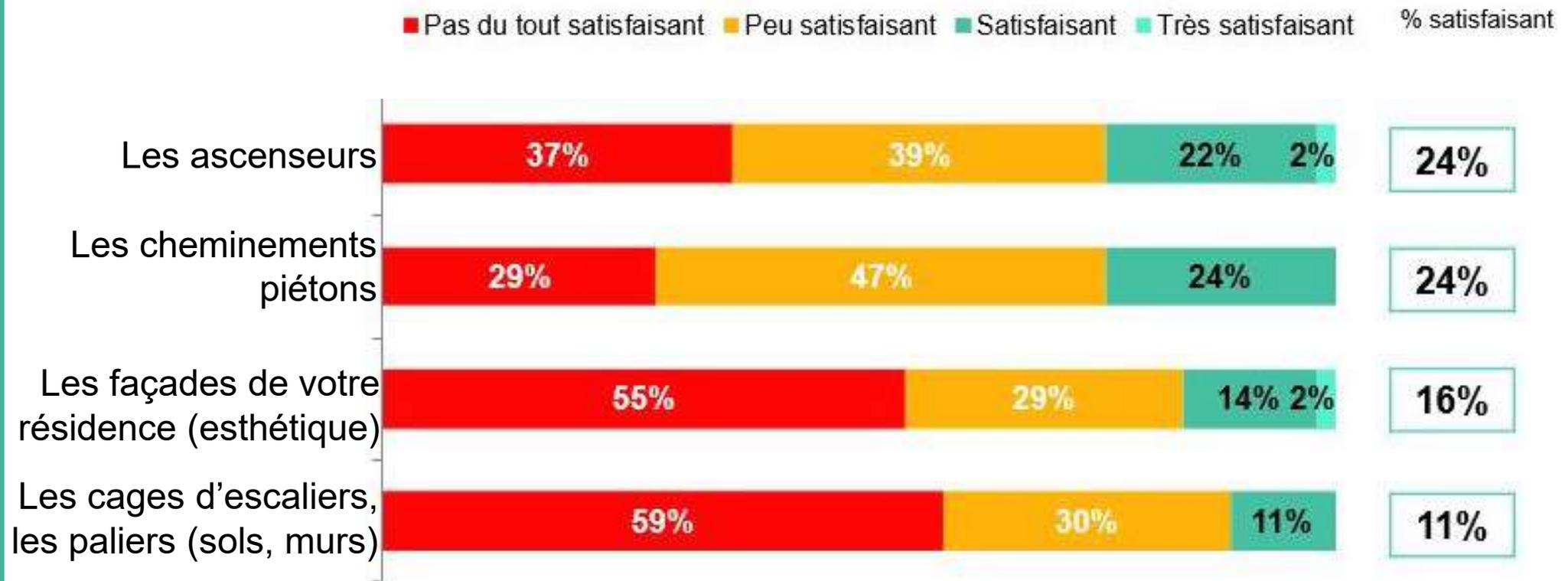
2.2. Des points sensibles qui seront résorbés avec la réhabilitation et la résidentialisation

Quelles appréciations portez-vous sur:



2.2. Des points sensibles qui seront résorbés avec le projet

Quelles appréciations portez-vous sur:



2.2. Des points sensibles qui seront résorbés avec le projet



RAISONS DE L'INSATISFACTION

- Dégradation et esthétique des balcons et façades
- Besoin de rénovation des parties communes
- Problèmes de fonctionnement des ascenseurs, souvent en panne
- Problèmes d'entretien des cheminements piétons extérieurs



SUGGESTIONS D'AMÉLIORATIONS

- Réparer et rénover les intérieurs et l'extérieur de manière plus fréquente

Taux de satisfaction sur la résidence



« 2 locataires sur 5 sont satisfaits de la résidence »

2.3. La satisfaction des locataires à l'égard des logements

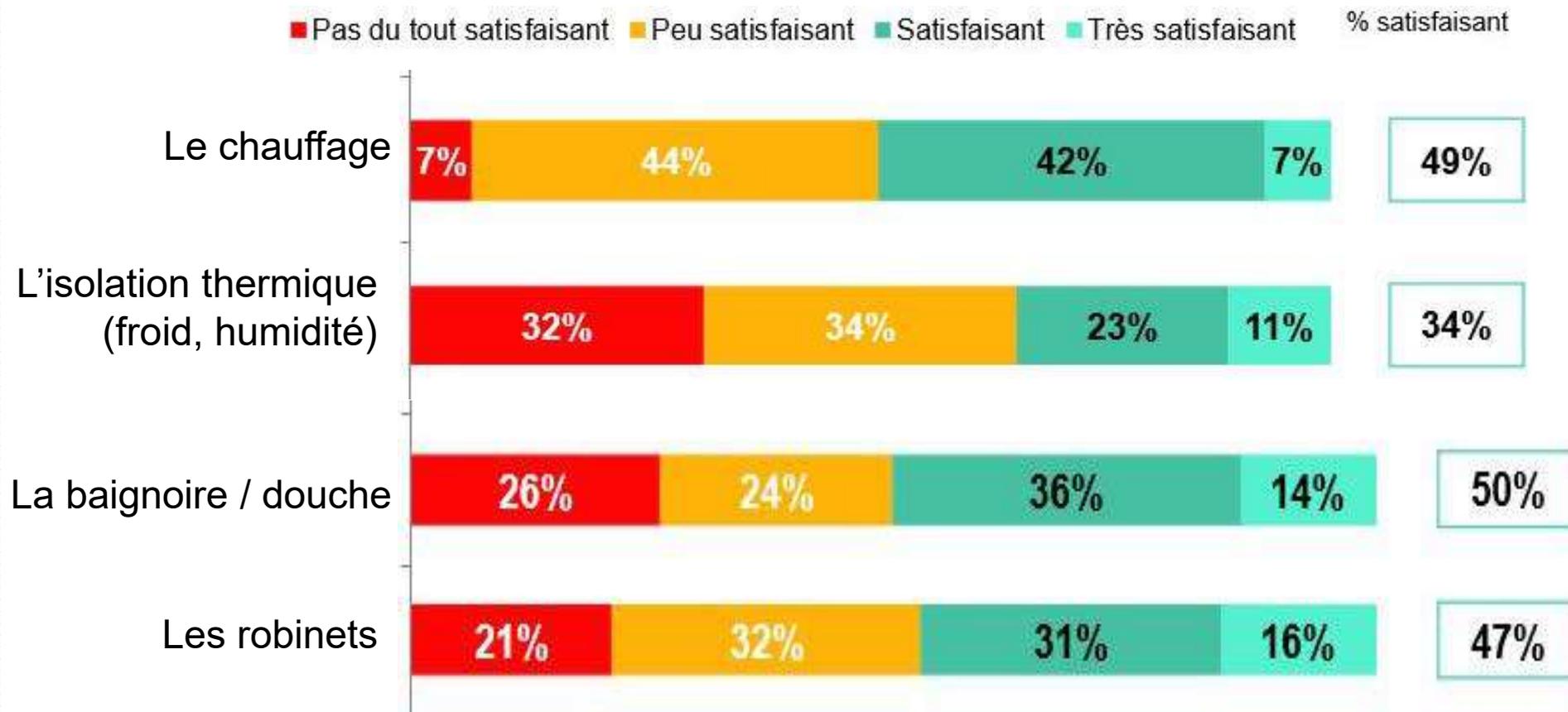
Quelles appréciations portez-vous sur:

■ Pas du tout satisfaisant ■ Peu satisfaisant ■ Satisfaisant ■ Très satisfaisant % satisfaisant



2.3. La satisfaction des locataires à l'égard des logements

Quelles appréciations portez-vous sur:



2.3. La satisfaction des locataires à l'égard des logements



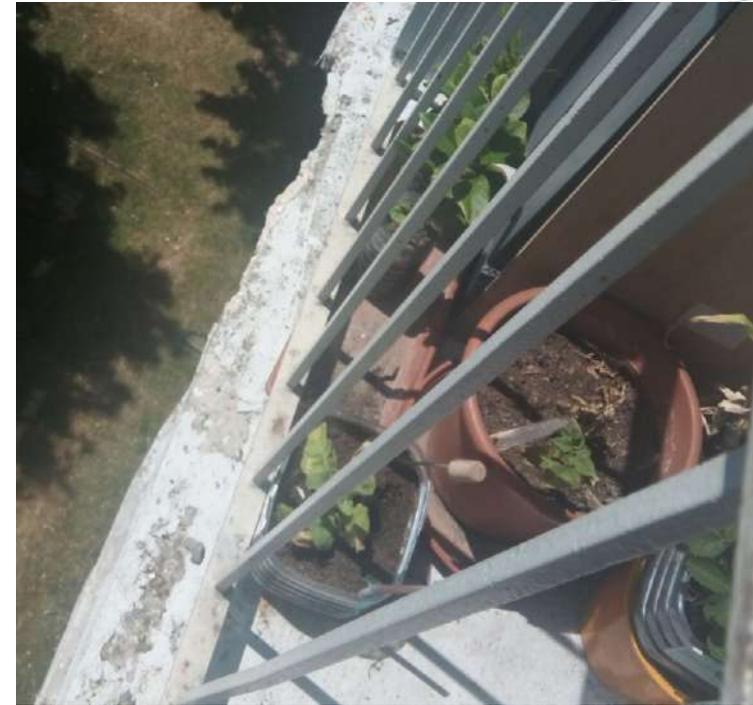
RAISONS DE L'INSATISFACTION

- Problèmes de volets bruyants lorsqu'il y a du vent
- Demande d'occultations dans les séjours et cuisines
- Mauvaise isolation des fenêtres
- Demande de douches à la place de baignoires
- Mauvaise isolation thermique générale
- Mauvais état des garde-corps des balcons



SUGGESTIONS D'AMÉLIORATIONS

- Travaux importants dans chaque logement
- Nouvelles occultations et réparations des balcons



2.4. Qualités de vos logements

- Les logements sont grands et fonctionnels, bénéficiant de vues dégagées pour la plupart
- Les cuisines et séjours sont séparés
- Les rangements sont multiples (dans les couloirs, cagibis...)
- Les vues sont dégagées pour la grande majorité des logements (vues sur la Corniche des forts...)



Plan d'un étage courant de la Tour I



Typologie	Surfaces moyenne
T2	44,86m ²
T3	69,44m ²

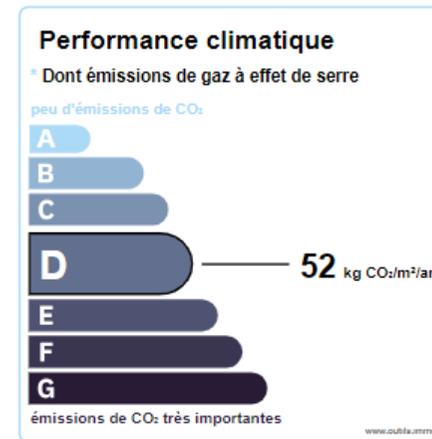
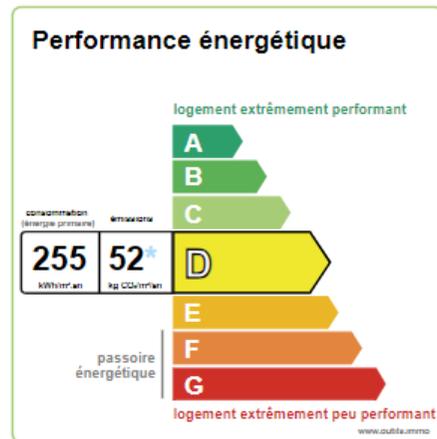
Des surfaces habitables généreuses

3

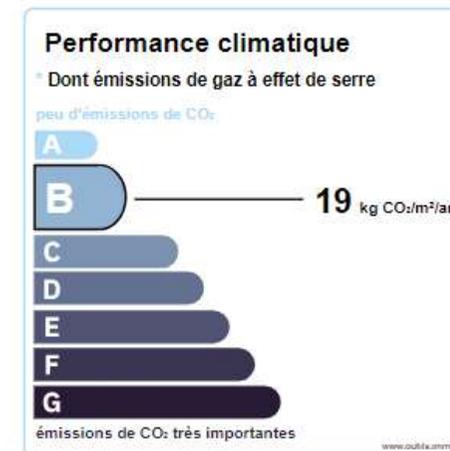
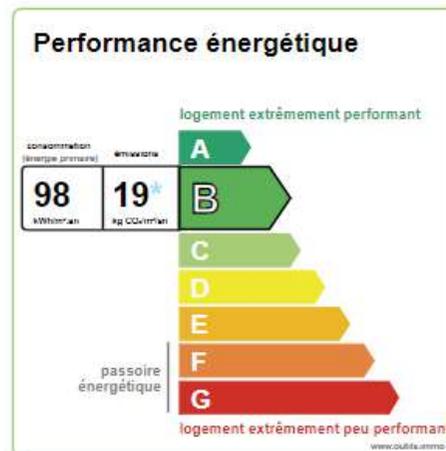
Ambitions de la réhabilitation

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

Avant travaux



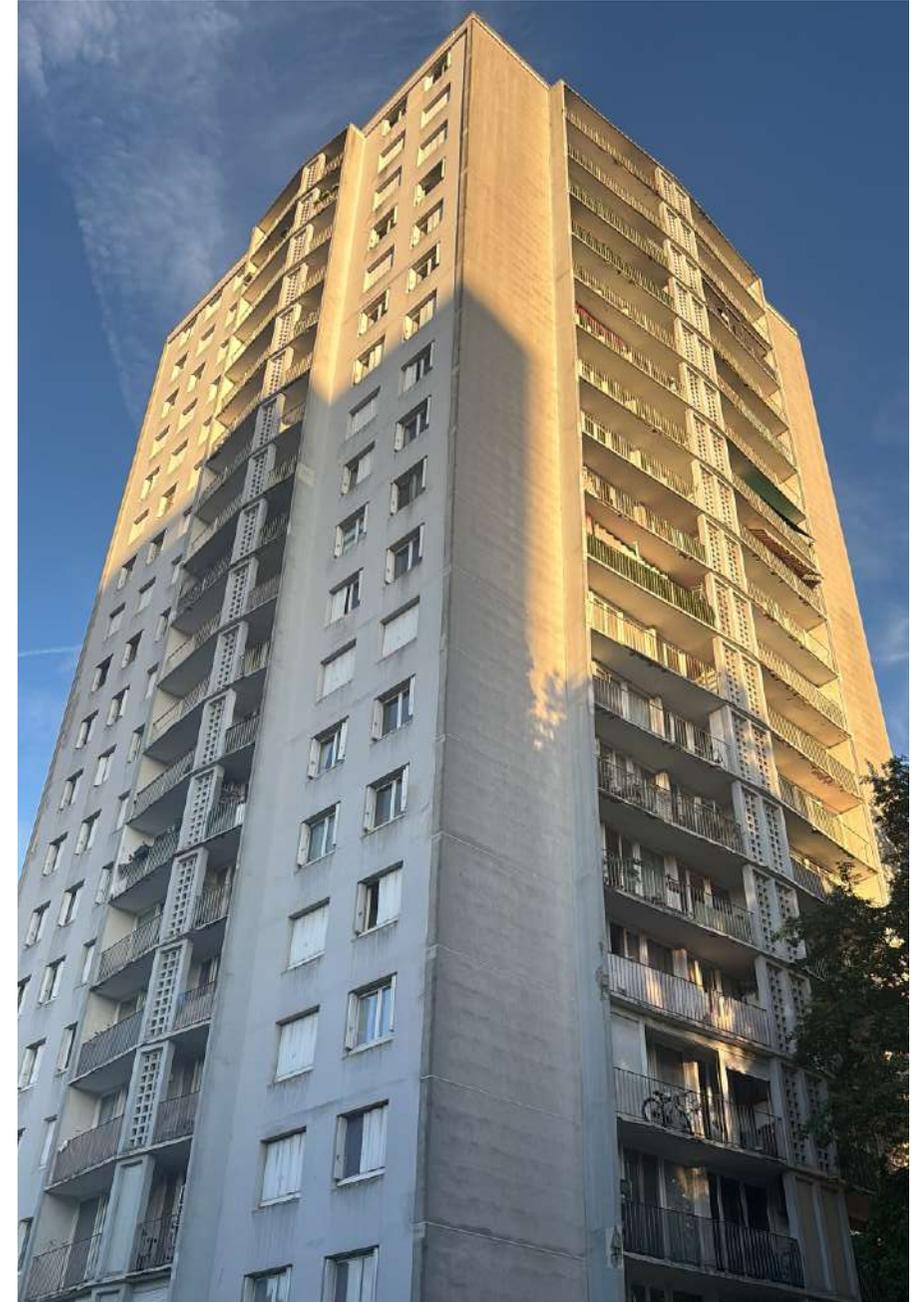
Après travaux



3. Ambitions de la réhabilitation

3.1 Parties extérieures

- Moderniser son **apparence**
- Restructurer le **socle de la Tour I** en cohérence avec le **projet urbain**
- Améliorer la **sécurité** du bâtiment
- Améliorer l'**accessibilité de l'immeuble et des logements** aux personnes âgées et/ou personnes à mobilité réduite



3. Ambitions de la réhabilitation

3.2 Parties intérieures

- Améliorer les **performances énergétiques** des logements de la Tour I → contribuera à la **diminution de vos charges**
- Moderniser et améliorer le **confort d'usage** des logements
- Embellir les **parties communes**, améliorer la **signalétique**
- Création de **locaux communs** (encombrants, vélos, poussettes,...)
- Remplacement des **deux ascenseurs**
- Mise aux normes électriques
- Mise aux normes sanitaires



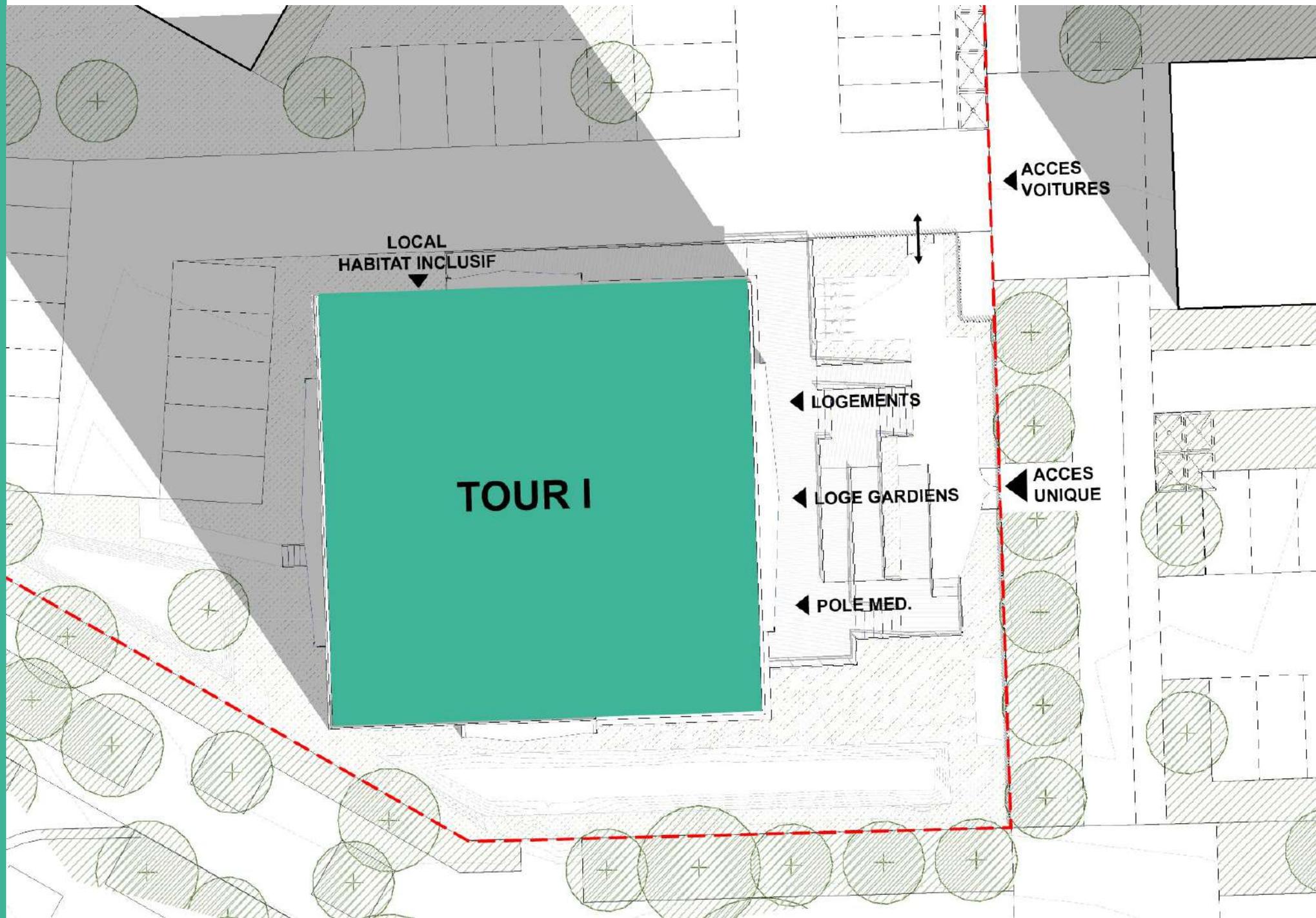
3.3. Programme de travaux prévisionnel

	Logements	Parties communes	Façades	RDC	Autres
Projet	Mise en conformité électrique	Rafranchissement peintures et revêtements (sol, murs et plafond)	Isolation thermique par l'extérieur	Création d'un espace résidentiel clôturé	Raccordement de la Tour I réseau de chaleur urbain
	Remplacements des portes palières	Création d'un local encombrant	Remplacement des menuiseries extérieures	Création d'un pôle médical	Neutralisation du chauffage au sol au R+1 au profit de radiateurs
	Remplacement des extractions VMC	Création d'un local vélo fermé	Installation de volets roulants électriques sur toutes les fenêtres (séjours, chambres, cuisine...)	Création d'un local Habitat Inclusif	Remise aux normes électriques des installations de l'immeuble par ENEDIS (Loi ELAN)
	Remplacement et encoffrements des chutes	Création d'un local poussettes	Rénovation des balcons	Création Loge pour 2 gardiens	
	Remplacements équipements sanitaires (si nécessaire)	Aménagement d'un Local Habitat Inclusif	Etanchéité de la toiture terrasse		
	Remplacements des robinets de gaz (si ancien)	Remplacement des 2 ascenseurs			
	Remplacements des faïences, peintures, revêtement de sol selon nécessité	Remplacement porte d'accès à la cage d'escalier			
	Adaptation PMR des pièces humides (à la carte)**	Remplacement des boîtes aux lettres			

*Travaux selon nécessité évaluée lors des « Etats des Lieux » en logement au démarrage du chantier

** Travaux selon besoin des locataires, un formulaire individuel sera adressé au locataire durant les états des lieux

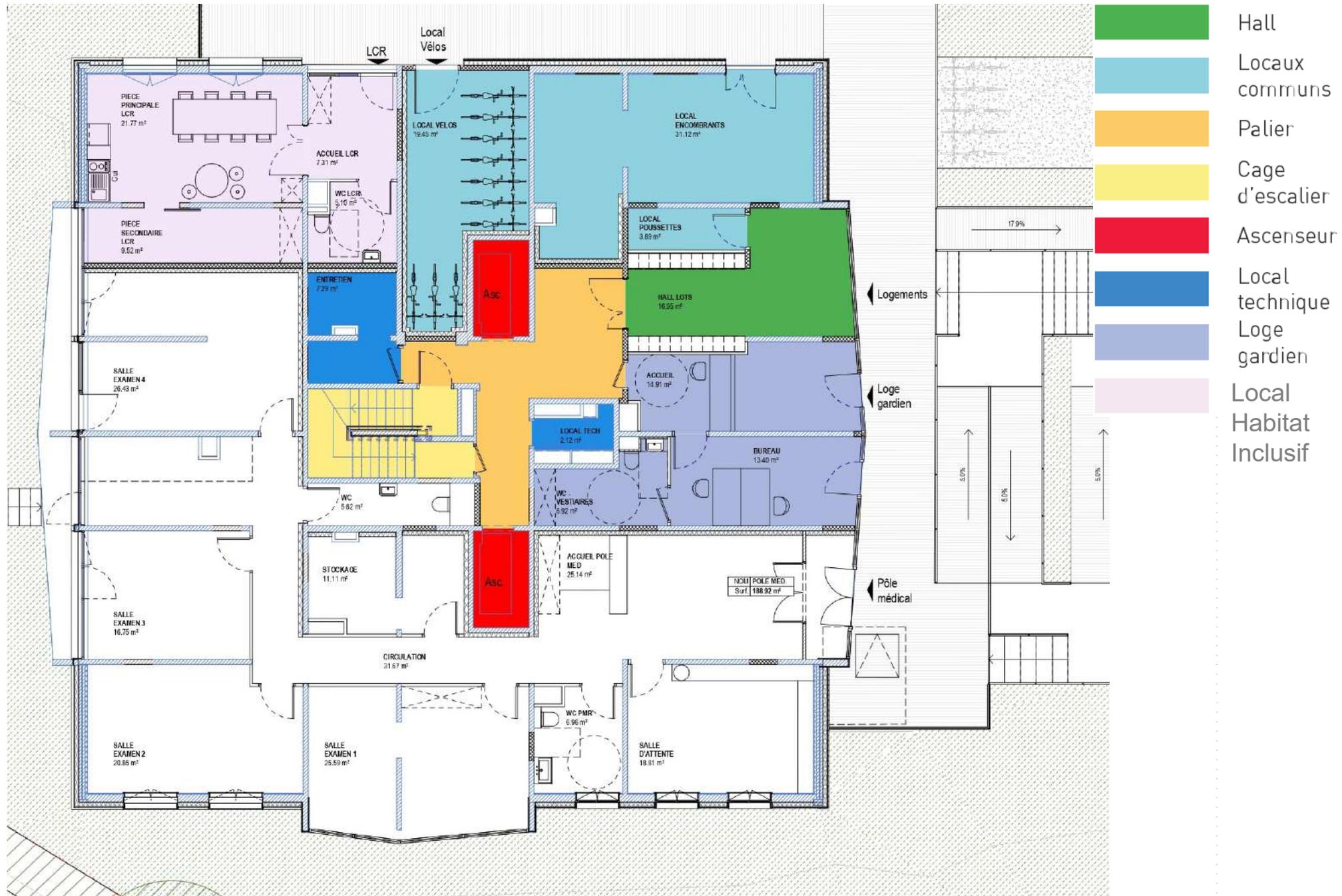
3.4. Un projet inséré dans une nouvelle trame urbaine



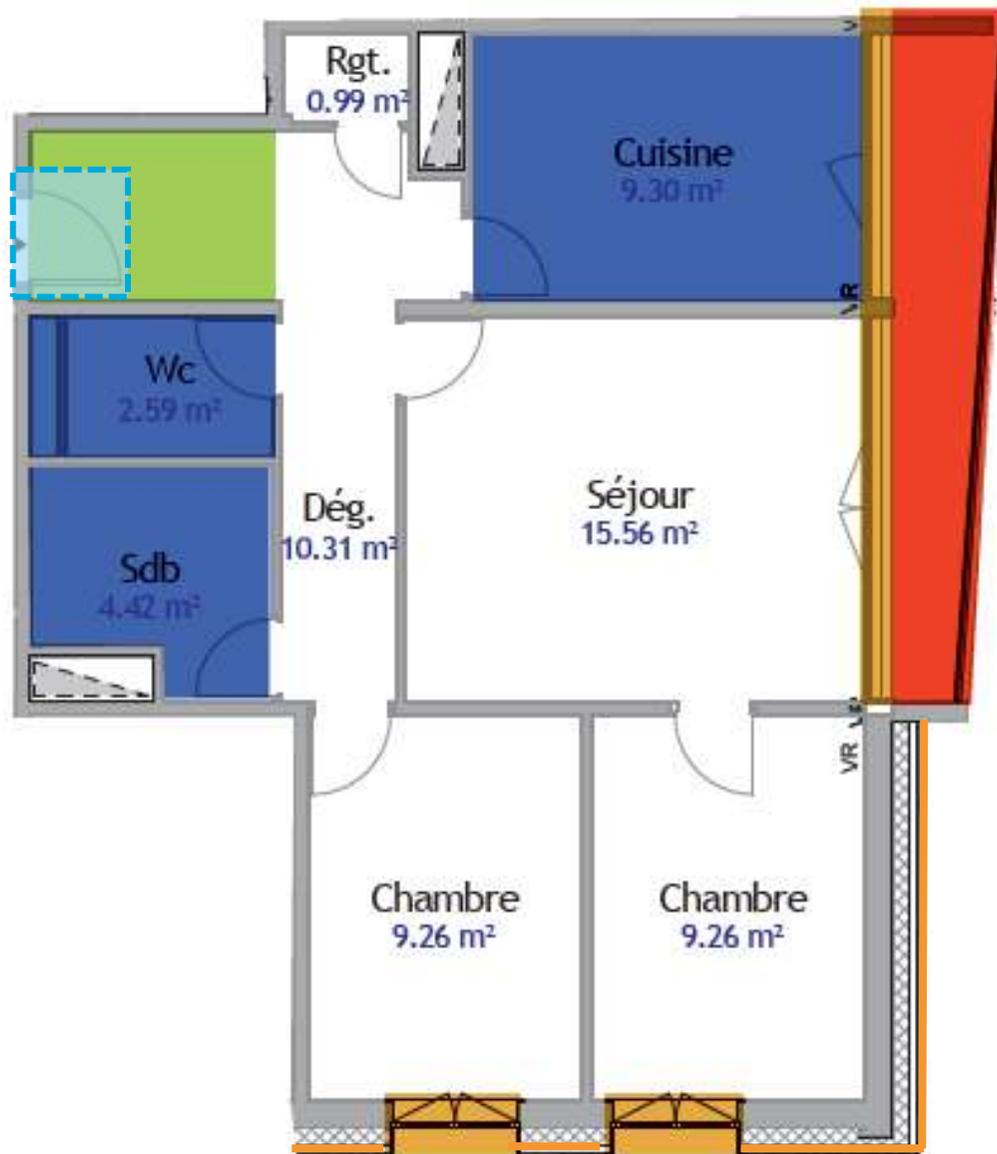
3.5. Aménagement et accès du parvis



3.6. Aménagement du rez-de-chaussée



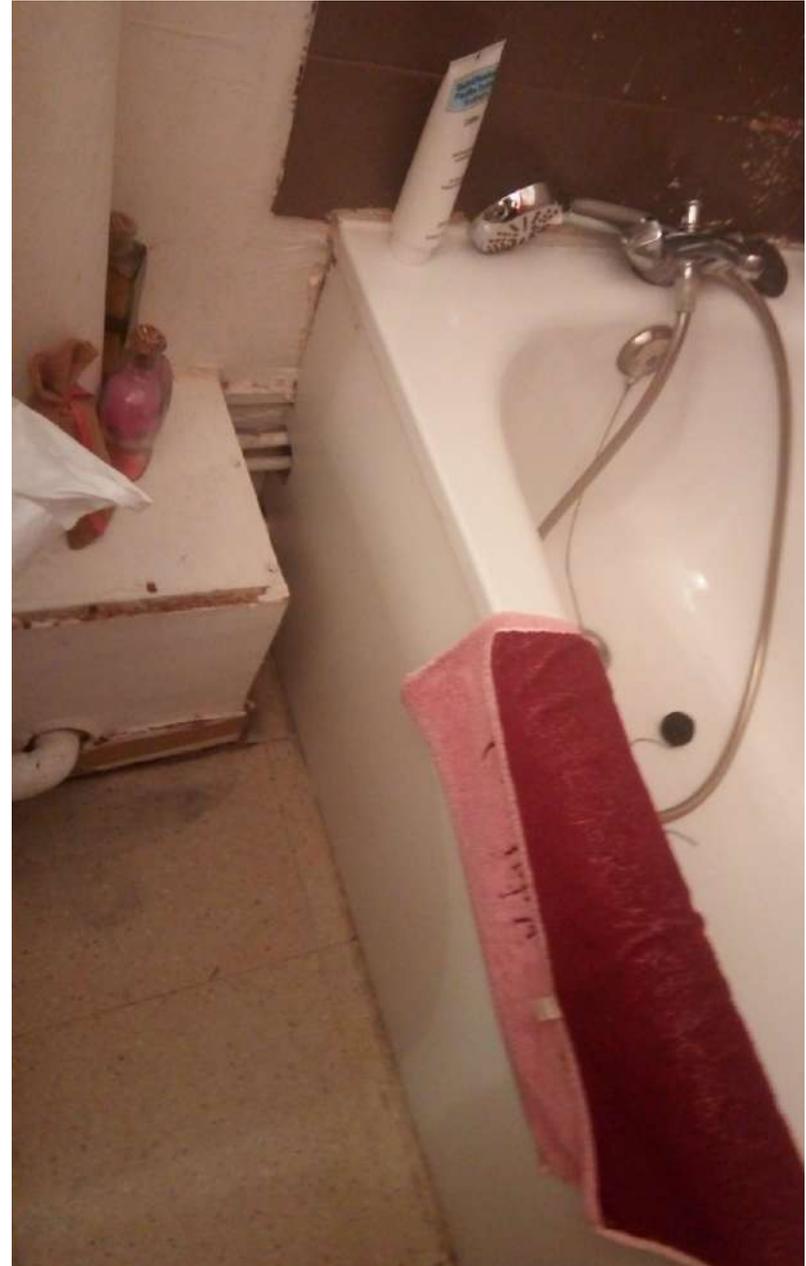
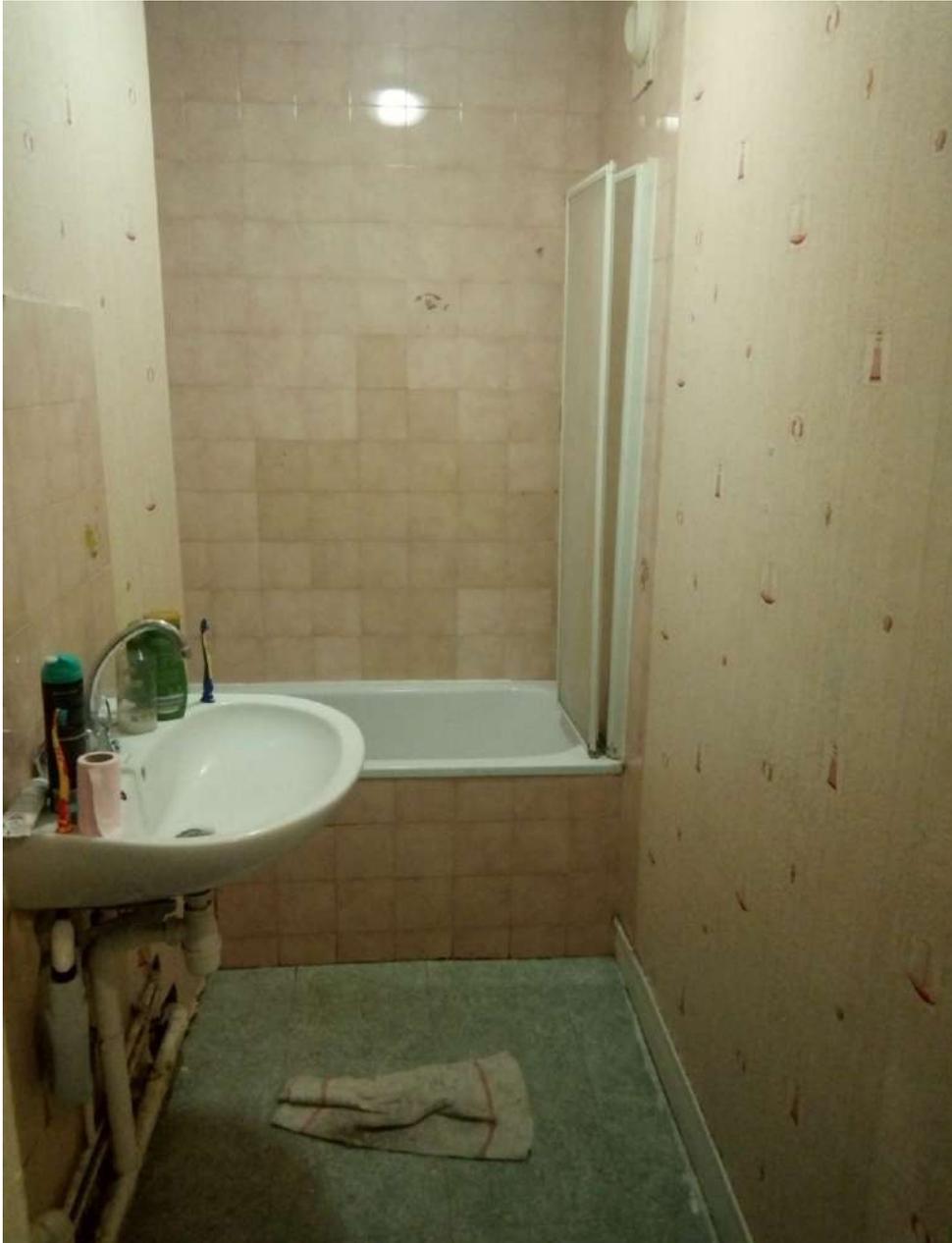
3.7. Interventions dans les parties privatives



3.7. Interventions dans les parties privatives

Salle de bain - AVANT TRAVAUX

TOUR A



3.7. Interventions dans les parties privatives

Salle de bain - APRÈS TRAVAUX

TOUR A



3.7. Interventions dans les parties privatives

Cuisine- AVANT TRAVAUX

TOUR A



3.7. Interventions dans les parties privatives

Cuisine- APRÉS TRAVAUX

TOUR A



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 s'élève à **6,39 €/m²** de surface habitable.

4.3. Vers une uniformisation des loyers à la suite des travaux

- A l'heure actuelle, quatre taux de loyers sont appliqués pour la Tour I 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 <u>avant</u> travaux (€/m ² /an)	Taux annuel <u>après</u> travaux (€/m ² /an)	Evolution (en %)
4 %	45,32 €	46,72 €	3,08 %
55 %	45,78 €		2,06 %
36 %	46,68 €		0,09 %
6 %	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

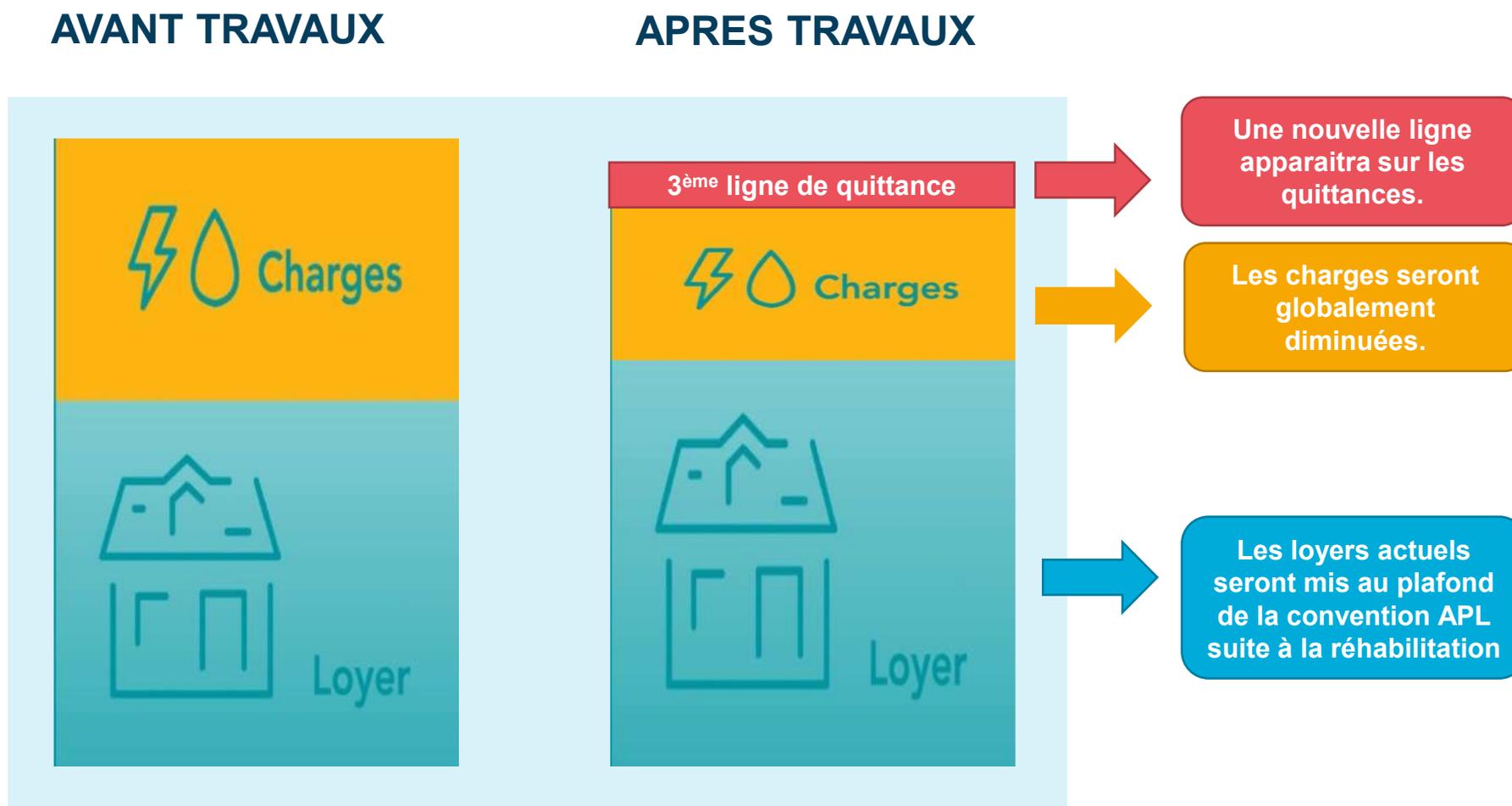
La loi Molle permet la mise en place d'une ligne de quittance supplémentaire lorsque des travaux sont réalisés dans un objectif d'économies de charges :

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



5

Déroulé des interventions

5.1. Planning prévisionnel du projet

Novembre 2024
Réunion
Concertation #01

T3 2025
Lancement Appel
d'Offres Travaux

Automne 2026
Début des travaux :
Intérieurs des logements
et parties communes

T2 2028
Fin des travaux

Phases d'études

Désignation Entreprise

Chantier (environ 2 ans)

Nous vous convierons à une réunion d'échange lors de chaque étape du projet

5.2. Un rythme d'échanges et d'information 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



Réhabilitation 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.

seinesaintdenishabitat.fr | 01 75 55 11 11

BP 72 - 93002 Bobigny - Tél. 2030



5.3. Des locataires référents pour participer au lien avec les entreprises de travaux

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 : 5 à 6 locataires référents



5.4. Actions réalisées ou à venir

Actions	Avancement
Enquête avant-projet	Déployée entre novembre et décembre 2023
Diagnostic architectural et technique	Réalisé durant l'été 2023 dans une vingtaine de logements et les parties communes
Diagnostic réemploi	Réalisé durant le mois d'octobre dans une dizaine de logements
Diagnostic structure (balcons)	En cours sur tous les logements du RDC et certains logements ciblés. Vise à évaluer la capacité portante des balcons, des poutres-voiles, la résistance à l'arrachement des voiles en façade.
Diagnostic amiante	A venir, l'ouverture des logements sera obligatoire, des RDV seront pris
Info-concertation N°1	A venir dans les prochaines semaines
Constitution d'un groupe de travail locataires	Un coupon d'inscription à découper sera inclus dans l'info-concertation.
Visite des logements réhabilités de la Tour A	A déterminer



**Merci pour votre attention !
Nous restons à votre écoute !**

Adresse de contact: yannis.gallier@ssdh.fr

Vieillir ensemble à Gagarine

Présentation du projet d'habitat inclusif dédié aux seniors - Réunion publique 27/11





LES GRANDS PRINCIPES DU PROJET

- Un projet qui repose sur 5 idées
 - Il est adressé en priorité aux personnes de **plus de 65 ans**
 - Mise à disposition d'un **local neuf dédié**, ouvert à tous et toutes en bas de la Tour I
 - C'est un service de **proximité**
 - **Un animateur ou une animatrice** sera présent de façon régulière
 - Le programme d'activités est à définir **avec vous !**



Réunion publique Gagarine 27.11.24

UN « PROJET DE VIE PARTAGÉ » CONSTRUIT AVEC VOUS

- Plusieurs moments collectifs d'élaboration avec toutes les habitantes et tous les habitants vont avoir lieu **entre janvier et mai 2025**
- Des ateliers auront lieu dans **un local temporaire (RDC de la Tour I)**



Exemple Paris 13

Réunion publique Gagarine 27.11.24

LES GRANDES ÉTAPES DE CONSTRUCTION COLLECTIVE DU PROJET

- Janvier 2025 : pot convivial dans le local de la Tour I
- Février à Mai 2025 : concertation
 - 6 séances d'ateliers de travail avec vous et les acteurs ressources du quartier
 - CCAS, Fabrique de l'émancipation, Centre social, associations, etc...
 - Visites et porte à porte
 - Questionnaires
- Juin à Juillet 2025: rédaction du projet
- Septembre 2025 : démarrage des activités



Réunion publique Gagarine 27.11.24

DE NOMBREUX ATELIERS EN PERSPECTIVES : GUETTER LES AFFICHES !

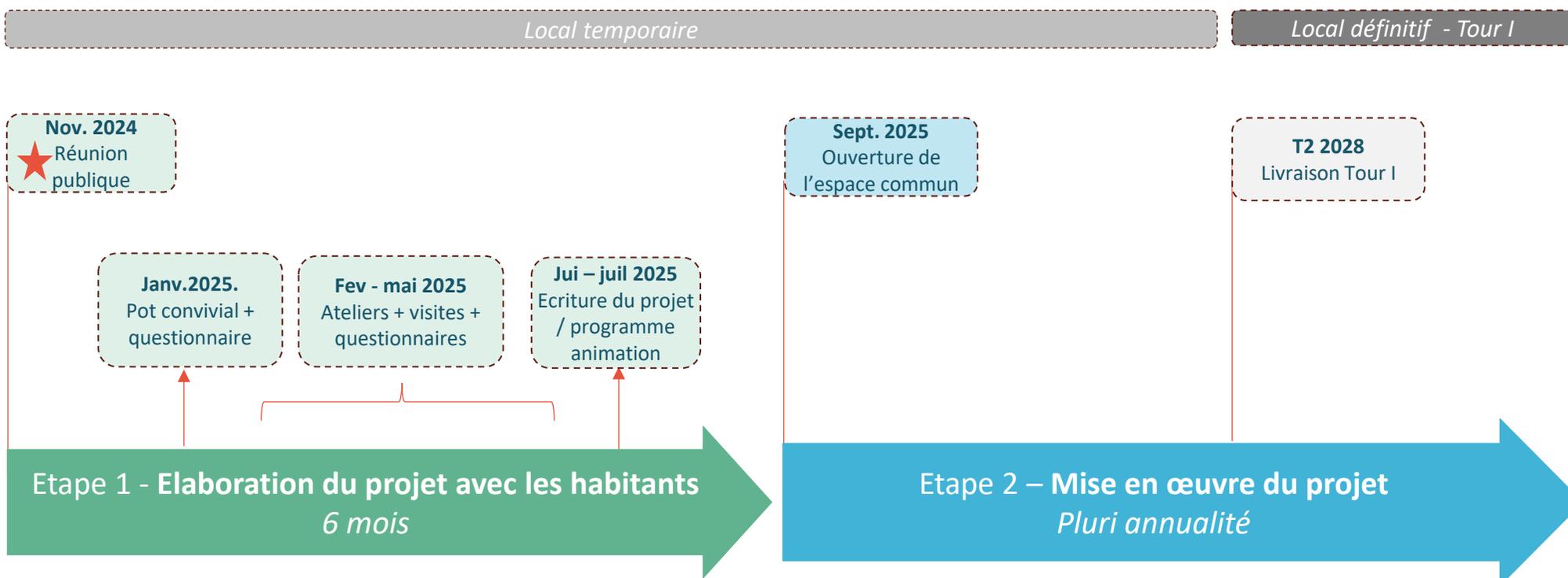


Les dates exactes des séances d'ateliers seront affichées dans les parties communes en janvier

Réunion publique Gagarine 27.11.24

LE CALENDRIER GLOBAL DU PROJET

- Le local sera **livré en 2028**
- Le projet démarrera donc **dans un local temporaire**



Réunion publique Gagarine 27.11.24

LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET



- A partir du mois de septembre 2025, une **animatrice ou un animateur** sera présent régulièrement dans le local
- Des animations seront mises, avec les **associations et partenaires** du territoire en fonction de ce qui a été exprimé dans les ateliers
- Le projet reposera sur un **groupe d'une dizaine de personnes** de plus de 65 ans) qui veulent s'impliquer, mais pourra **s'ouvrir à d'autres personnes**
- Le local comprendra une **cuisine, des sanitaires**. Il sera **aménagé/décoré avec et par les usagers**

Des exemples d'animations

- ✓ Gym douce
- ✓ Liens intergénérationnels
- ✓ Aide administrative
- ✓ Repas partagés
- ✓ Ballades urbaines
- ✓ Club lecture
- ✓ Jeux de sociétés
- ✓ Soirée cinéma
- ✓ Jardinage
- ✓ Etc.



Réunion publique Gagarine 27.11.24

MERCI DE VOTRE ECOUTE



Si certains d'entre vous sont déjà intéressés, laissez-nous vos coordonnées ! (+ ou - de 65 ans)