



Réhabilitation de la tour A Cité Gagarine à Romainville N°4 06/21



Présentation du projet

Madame, Monsieur,

Une présentation de l'avancement du projet de réhabilitation de la Tour A s'est déroulée le 16 décembre 2020 et le 14 avril 2021 avec un groupe de locataires.

Une info-concertation vous a été envoyée retraçant précisément les échanges fructueux de cette réunion et soulignant les grandes préoccupations partagées par tous.

Depuis lors, une nouvelle réunion en visioconférence s'est tenue le 14 avril dernier sur le **projet définitif** sur lequel vous serez amenées à voter dans les prochaines semaines.

Nous remercions les locataires qui se sont rendus disponibles pour cette réunion et qui nous ont permis de questionner certains sujets techniques, sur lesquels persistent des interrogations, que nous souhaitons retracer à nouveau dans cette information.



Le lancement de la consultation pour le vote des locataires :

Cette dernière réunion avec le groupe de locataires avait pour objectif de cibler les sujets de manière plus précise dans le but de préparer le futur vote des locataires sur le projet. Elle a permis de :

- › rappeler les principaux points d'insatisfaction des locataires ;
- › présenter les aménagements intérieurs notamment dans les pièces humides ;
- › détailler les travaux dans les logements et leur impact sur les loyers et les charges.

Le vote des locataires sera lancé courant juin sur une période d'un mois pendant lequel des permanences seront proposées afin de pouvoir répondre à vos questions techniques et urbaines et vous aider notamment pour le calcul des APL avec l'appui du service de Maîtrise d'œuvre sociale.

Toutes les informations pratiques vous seront indiquées dans la plaquette de vote que vous recevrez afin de pouvoir voter le mois prochain en toute connaissance du projet.

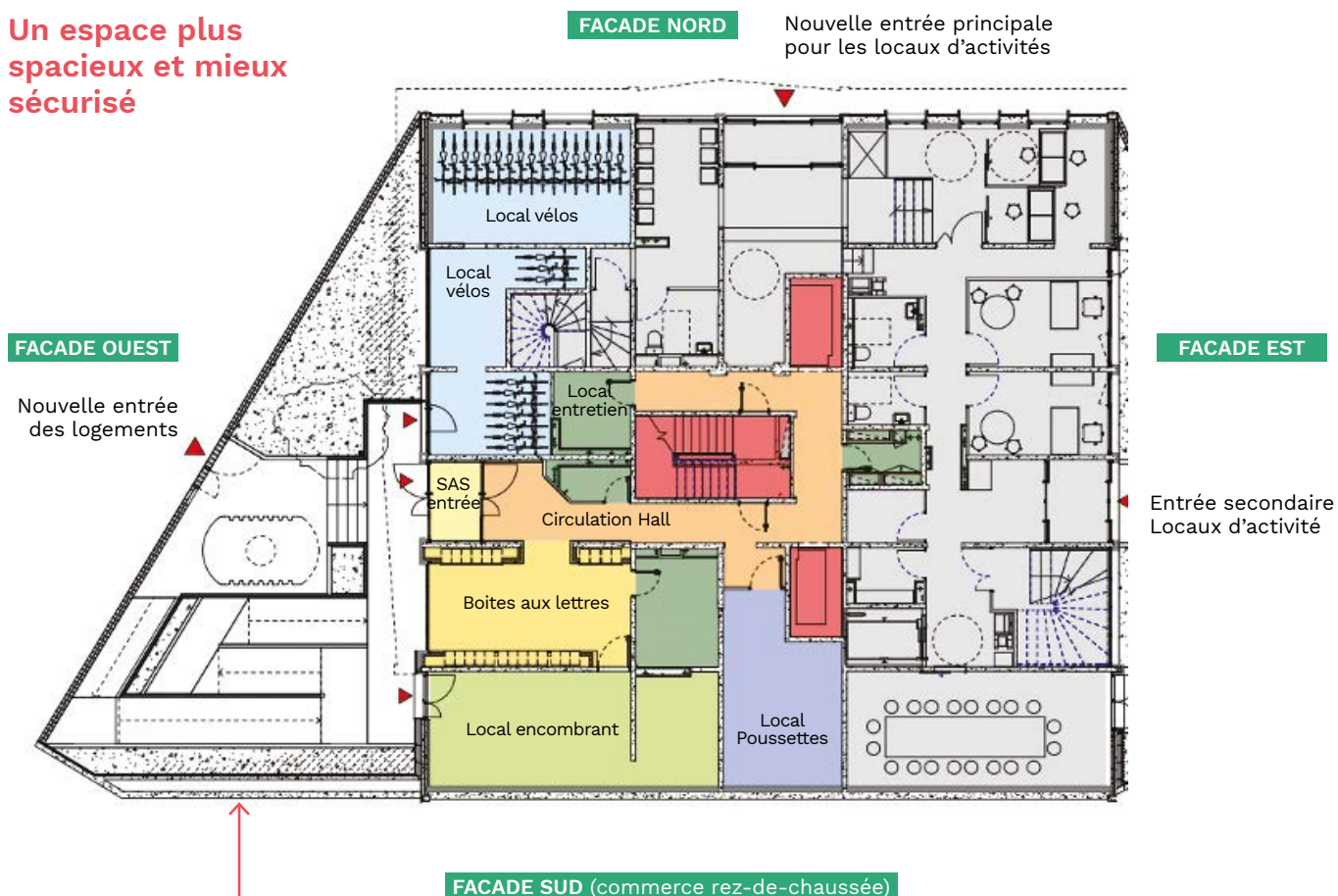


Les enquêtes de satisfaction avant les travaux

Envoyées à tous les locataires avant les travaux de réhabilitation, ces enquêtes ont pour but de mesurer l'impact futur des travaux sur la satisfaction des locataires. **Pour votre résidence, le taux de réponses a été très faible (14%) et ne nous permet pas d'en tirer des conclusions significatives et représentatives de l'ensemble des locataires.** Une nouvelle enquête sera envoyée après les travaux.

Le projet : un réaménagement extérieur et intérieur du rez-de-chaussé de la Tour A (hors locaux d'activité)

Un espace plus spacieux et mieux sécurisé



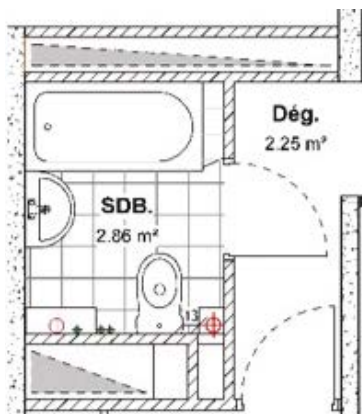
- Suppression des parkings et résidentialisation de l'entrée principale :
- › Portillon d'accès fermé
 - › Stationnement payant proposé dans le parking en face de la tour A.
 - › Rampe douce pour les personnes à mobilité réduite.
 - › Espace végétalisé

Souhait des locataires concernant l'aménagement intérieur : Reconfigurer l'espace boîtes aux lettres (encastrées) avec le hall pour limiter les squats.

Les principales modifications intérieures des logements : modification des salles de bain et des WC

- Déplacement des chutes ou WC pour permettre l'encoffrement des réseaux (amélioration de l'acoustique)

1. Etat existant des T2

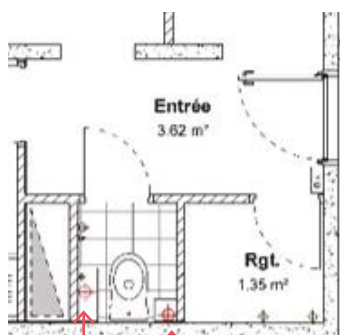


2. Projection T2



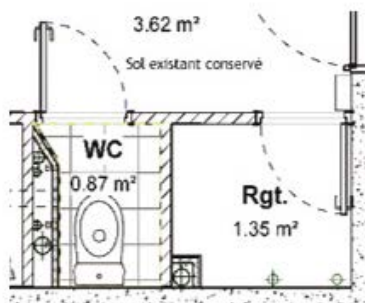
Evier central, douche (ou baignoire changée selon état des lieux et souhait du locataire). Déplacement du WC.

1. Etat existant des T3 WC et rangement



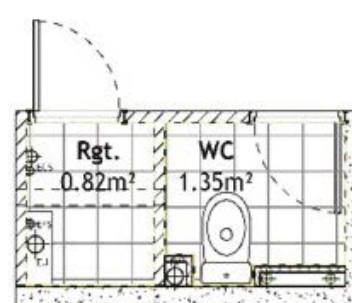
Peu de places pour encoffrer la chute

2. Projection WC T3 (option 1)



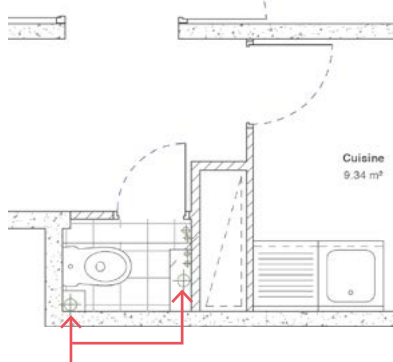
Option 1 : déplacer la chute dans le rangement pour l'encoffrer

3. Projection WC T3 (option 2)



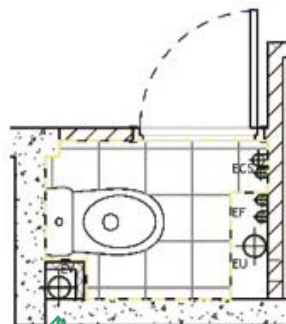
Option 2 : Inverser WC et rangement

1. Etat existant T3 bis



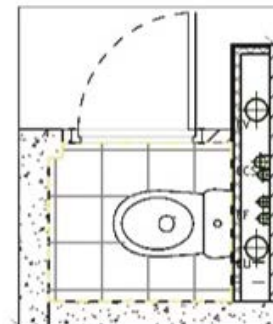
Chutes

2. Projection T3 bis (option 1)



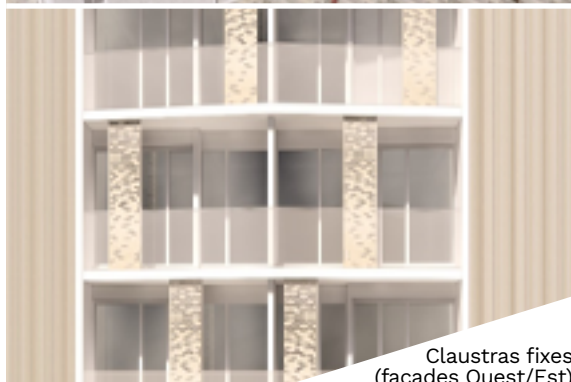
Encoffrement seul

3. Projection T3 bis (option 2)



Déplacement du WC, de la porte et encoffrement de tous les réseaux

Bardage nervuré



Claustras fixes (façades Ouest/Est)

Enveloppe extérieure : rénovation des façades et isolation thermique du bâtiment

- Mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur (ITE) avec un bardage métallique sur l'ITE (lisse et nervuré);
- Rénovation des balcons : dépose des claustras en béton et des garde-corps existants et mise en place de claustras fixes (tôles d'aluminium perforées) pour assurer la protection solaire à l'Est et à l'Ouest ;
- Jardins d'hiver : pose de rideaux de verre sur les dix derniers niveaux de la façade Nord (balcons-loggias) ;
- Mise en œuvre de garde-corps en verre granité afin de limiter la transparence.

Souhait des locataires : claustras coulissants pour diminuer l'ensoleillement tout au long de la journée (solution à l'étude).

Impact projeté sur les quittances :

Loyers avant travaux de réhabilitation (selon la date d'entrée dans le logement)					
Taux de loyer pratiqué en €/m ² /an	Typologie	Surface corrigée	Loyer principal Hors charges	Charges (toutes charges confondues)	Total du loyer mensuel
42,55	F2	84	297	62	360
	F3	110	390	100	490
43,39	F2	88	318	66	384
	F3	110	397	100	498
Loyers après travaux de réhabilitation					
Taux de loyer pratiqué en €/m ² /an	Typologie	Surface corrigée après travaux	Loyer principal Hors charges	Charges (toutes charges confondues)	Total du loyer mensuel
43,393	F2	88	318	66	384
	F3	110	397	100	498

- 2 taux de loyers sont appliqués actuellement avec des surfaces corrigées (SC) différentes pour une même typologie :
 - Après la réhabilitation, les loyers seront recalculés au taux plafond de **43,39 €/m²/an** (janvier 21).
 - Les SC seront recalculées et mises à jour ce qui aboutira dans la majeure partie des cas à des loyers stables ou en légère hausse.
- Cette simulation **ne prend pas en compte** :
 - la mise à jour des charges avec **les économies de charges de chauffage** qui seront induites par les travaux sur la thermique du bâtiment.

Le calcul des économies de charges reste aléatoire à ce stade.
 → Le stationnement, actuellement en extérieur et gratuit, deviendra payant si vous souhaitez louer une place en parking silo gardienné 7j/7 et 24h/24h. Le prix de la place de stationnement privée n'est pas encore figé.