



Façade est et ouest



© Agence RVA

➤ Présentation de l'avant-projet définitif

Tout d'abord nous vous souhaitons une belle et heureuse année 2021 à toutes et tous. Après une année 2020 compliquée, il est temps de reprendre contact avec vous afin de vous présenter l'avancée des études sur votre Tour qui ne se sont pas arrêtées malgré la crise sanitaire.

À ce jour, l'avant-projet définitif est validé, ce qui enclenche l'étape suivante. Malgré les conditions sanitaires actuelles, nous avons pu réaliser une réunion locataires en visioconférence le lundi 14 décembre 2020 permettant de présenter cet avant-projet et de recueillir vos principales questions.

Nous remercions les locataires qui se sont rendus disponibles pour cette réunion et qui nous ont permis de recueillir plusieurs observations auxquelles nous avons commencé à répondre.

Ce document retrace les grandes lignes du projet et les questions et réponses.



La concertation avec les locataires

Afin de bien cibler l'ensemble des problématiques de votre résidence pour finaliser ce projet, il est impératif de reconstituer **le groupe de travail représentatif de la Tour**.

Nous avons déjà quelques locataires en lice qui se sont proposés, n'hésitez pas à vous faire connaître rapidement auprès des services : sandrine.desire@seinesaintdenishabitat.fr

Nous reprendrons contact avec vous dès que possible pour vous proposer une réunion de travail dans les semaines à venir sur la prochaine étape du projet avant celle de la consultation des locataires.

La Tour A dans le projet urbain de Gagarine

Votre tour est intégrée au projet urbain dans le lot 14 : le démarrage de la réhabilitation de votre bâtiment fait partie des priorités sur l'année 2021.

Des travaux de construction de logements et de commerces du lot 14 démarreront à compter du 15 février.

➤ Lot 14 du projet urbain

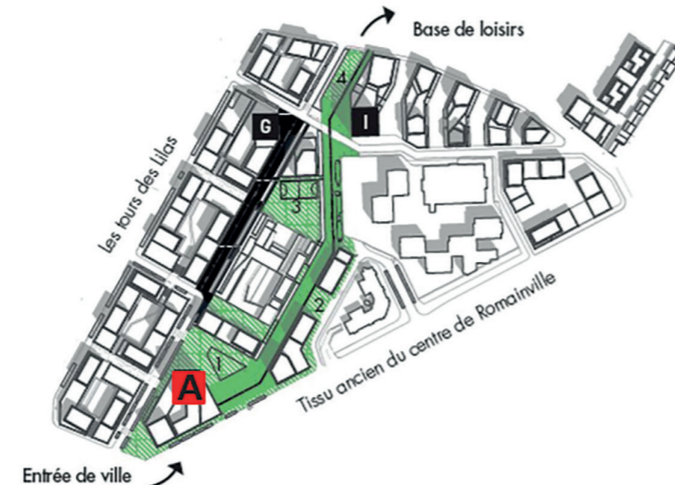


© Agence RVA

Les grandes lignes du projet

➤ Les façades

- Modernisation et rénovation de la façade avec la mise en place d'une **isolation thermique par l'extérieur** (bardage lisse et nervuré) pour améliorer le confort thermique,
- Rénovation des balcons sur les 10 derniers étages : **jardins d'hiver au nord** pour limiter les intempéries et **claustras** sur les façades Est et Ouest : tôles perforées comme brise-soleil à l'Est et à l'Ouest. Au sud les balcons font office de brise soleil naturellement,
- **Garde-corps opaque**,
- Mise en place de **volets roulants** dans les chambres et les séjours.



➤ Les claustras sont-elles amovibles ?

- Non. Les claustras sont des éléments fixes.

➤ Les accès au bâtiment

- Modification de l'accès aux logements pour le rendre plus fonctionnel : **accès à l'Ouest** de la Tour et réalisation d'une rampe plus douce et réfection des escaliers d'entrée,
- L'entrée actuelle en façade Nord devient l'entrée de **l'agence de Romainville** (salariés et publics) dont les locaux se situeront dans les trois premiers étages de votre tour. Une entrée secondaire (issue de secours) est prévue à l'Est **à côté du local fontainerie**,
- **Sécurisation du hall d'entrée** avec un double SAS thermique et sécurisé (double fermeture avec contrôle d'accès),
- Reconfiguration du hall exigu en un **hall plus spacieux**, au ton clair,
- Réfection des espaces communs : locaux vélos, poussettes, locaux entretiens, boîtes aux lettres encastrées.

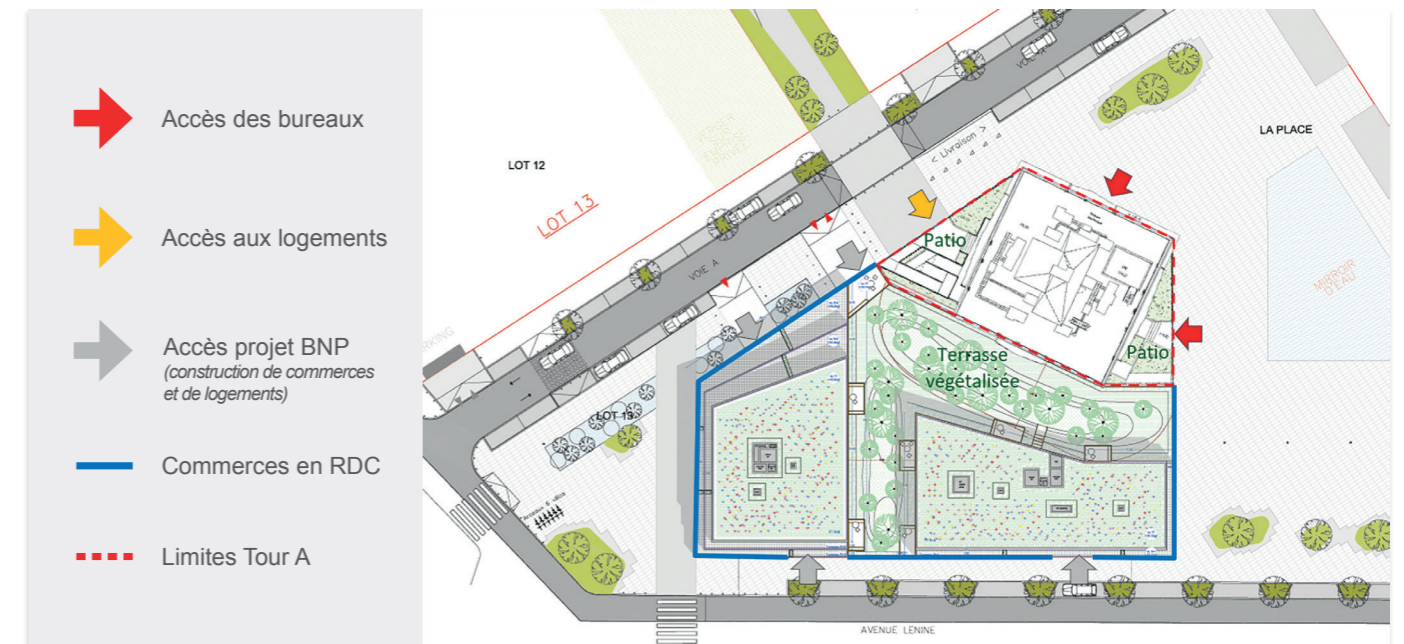
➤ Il y a du squat dans les halls, ce qui génère de l'insécurité.

Comment résoudre ce problème ?

- La modification de l'entrée à l'ouest rend plus visible l'entrée du hall et le double sas aura un double rôle à la fois thermique mais aussi sécuritaire.

➤ Qu'est-il prévu pour les parkings ?

- Le stationnement ne sera plus possible au pied de la Tour. Il sera possible de louer des places dans le parking en silo à proximité. Il est prévu que Seine-Saint-Denis habitat reprenne la gestion (actuellement privée) de ce parking.



➤ Les circulations

- L'ascenseur impair a été changé en 2020 et remis en service,
- Les parties communes seront rénovées et modernisées : carrelage au sol, peinture aux murs et plafonds,
- Toute la ventilation est reprise pour améliorer la circulation de l'air dans les parties communes.

➤ Y-aura-t-il d'autres travaux sur les ascenseurs ?

- Un diagnostic a été lancé auprès de notre prestataire Schindler pour connaître les principales difficultés de l'ascenseur pair. Des travaux techniques seront engagés sur cet ascenseur en 2021.

Lumons (fermetures vitrées) sur les balcons

Garde-corps opaque



© Agence RVA

Claustras fixes sur les balcons (façades Est /Ouest)



© Agence RVA

➤ **L'intervention dans les logements**

Des interventions communes dans tous les logements :

- Changement de la **ventilation** : pose de bouches d'extraction et entrées d'air, changement des extracteurs en toiture-terrasse,
- Changement des **menuiseries extérieures** et pose de **volets roulants** dans les séjours et dans les chambres,
- Remplacement et encoffrement des **chutes eaux usées et eaux-vannes (évacuation)**,
- Remplacement des **portes palières**,
- Mise en **conformité électrique**,
- Remplacement des **robinets de gaz** (si ancien) et des flexibles.

Des interventions ciblées en fonction de l'état du logement et de l'ancienneté du locataire (établissement d'une fiche d'état des lieux avant travaux) :

- Remplacement des baignoires par des **douches** pour certains logements,
- Remplacement des **équipements sanitaires** (évier, baignoire, lavabos, wc),
- Remplacement des **faïences, peintures et revêtement de sols** (si nécessaire),
- Révision de la **serrurerie intérieure** (en fonction de l'état).

➤ **Les locataires sont incommodés par le manque d'isolation phonique. Qu'avez-vous prévu ?**

- Le changement et l'encoffrement des chutes apporteront un confort acoustique non négligeable. Les nouvelles portes palières amèneront également un affaiblissement acoustique important. En revanche au niveau des cloisons internes, il n'est pas prévu d'isoler l'intérieur des logements.



Vos interlocuteurs de Saint-Saint-Denis habitat pour ce projet :

Aurélien TALBOT

responsable de projets urbains
aurelien.talbot@seinesaintdenishabitat.fr

Sandrine DESIRE

chargée d'opérations réhabilitation
sandrine.desire@seinesaintdenishabitat.fr

Si vous souhaitez rejoindre le groupe de travail des locataires, vous devez habiter la tour A et vous signaler à l'adresse mail suivant :

sandrine.desire@seinesaintdenishabitat.fr

Agence de Romainville

01 49 71 22 00
ou 3293 (prix d'un appel local)

Nordine Addou

nordine.addou@seinesaintdenishabitat.fr



Le calendrier prévisionnel de l'opération - Tour A

2020

Décembre - février 2021 :
réalisation du projet définitif

2021

Janvier :
dépose de la demande de permis de construire sur la tour A
(y compris les bureaux)

Fin février :

- validation du projet tour A
- lancement de la consultation des locataires tour A

Avril :

lancement appel d'offres travaux

Automne :

ordre de service de préparation du chantier tour A