**Compte-rendu de Réunion du 23 septembre 2016**

**Avant Projet Sommaire de réhabilitation**

**ALIAA/ ICF Novedis**

**Présents :**

*Pour l'ALIAA :*

Bernard Tronc, Président

Samira Hara, Vice-Présidente

*Pour ICF La Sablière :*

Karina Garnica, chargée d'opérations

Farida Benkhoula, responsable territoriale

Mr Diallo

Arnaud SABARD, responsable de site

Les 3 gardiens

*Pour le cabinet d'architecture:*

2 representants

Le diagnostique technique confirme que les propositions faites en amont sont réalistes. Il s'agit aujourd'hui de travailler sur les options et de les ajuster par rapport au coût. Suivra une nouvelle présentation d'APD en novembre2016

**Les étapes :**

1/ diagnostics techniques, spaciaux, sécurité incendie...sur les logements vides et les parties communes

2/ APS Avant Projet Sommaire : propositions facades, halls...

3/ APD Avant projet définitif: détails techniques, méthodologie chantier. Une réunion sera organisée mi-novembre 2016. Cette réunion public se tiendra à la mairie (Bernard Tronc propose également des salles en location à la paroisse Notre Dame de Clignancourt)

L'ALIAA précise qu'elle est membre du comité de suivi du projet de réaménagement du quartier Ordener/ René Clair et à ce titre participe aux réunions du comité de suivi. La date de la prochaine réunion avec la Mairie n'est pas arrêtée et le projet est dans sa phase consultative.

4/ Phase pro : premier trimestre 2017 étude des dossiers/ consultation des entreprises - appel d'offre européen

**Traitement des halls :**

Les halls vont être entièrement refaits pour être adapté "au maximum" aux personnes à mobilité réduite

Il est envisagé notamment de :

- faire venir le sol extérieur au même niveau que le sol intérieur des halls, au niveau des RDC bas, cela afin de faciliter notamment les accès aux PMR, poussettes et personnels d'entretiens.

- modifier l'emplacement d'accès d'un ascenseur pour permettre un accès direct via le palier bas du hall. Il y aura donc deux paliers dans les halls. Pour des raisons budgétaires, ce nouvel emplacement ne concernera que le hall de la cage d'escalier 3. Le hall 3 est également celui qui donnera accès à la serre en toiture terrasse. Seuls le 3 et le 8 seront accessibles aux PMR. Qu'en est-il des PMR déjà occupantes de la résidence? La Sablière évoque la possibilité d'un échange d'appartement (notamment pour Mr Picard) vers les halls 3 et 8. L'ALIAA souligne qu'il est dommage de devoir concentrer tous les PMR dans seulement deux Halls et qu'il serait nécessaire d'anticiper cela avec les personnes concernées.

Le Hall 3 serait également accessible en sous sol, via l'ascenseur, pour des places dédiées en parking handicapé. Ces emplacements et leur nombre restent à définir (en fonction des places actuellement inutilisables en sous sol du fait du problème d'infiltration et qui seront à nouveau en état d'usage - voir la convention pour savoir le nombre de places PMR à attribuer). Des places de parkings PMR sont également envisagées sur la dalle pour un stationnement. ICF demande que ces emplacement soient accessibles uniquement de manière ponctuelleet demande que la dalle soit libérée de tous véhicules. L'ALIAA demande que des places de parking extérieures PMR soient permanentes.

- les interphones seront remplacés par l'installation d'une platine visiophones (fonctionnement à moyen terme) car cela aura un impact financier.

- ICF propose l'installation d'une vidéosurveillance dans les halls d'entrée. A suivre

**la privatisation du site**

La question des extérieurs pose l'autre question non tranchée de la privatisation ou non du site et qui dépendra du projet de réhabilitation du quartier (donc des choix de la mairie).

- suppression des haut-vents extérieurs et mise en place de protections pour les logements bas Est et ouest

- d'installer des halls type "cathédrale" avec grandes baies vitrées : ICF demande que les vitres soient opaques sur la partie basse. Débat autour de la fragilité des halls vitrés et des risques de vandalisme.

- supprimer les locaux poubelles

- refaire le local vélo : réfection peinture, changement porte, lumières

Concernant cette privatisation du site :

- ICF opte pour une fermeture du site mais se "pliera" à la décision de la mairie

- La mairie penche pour une ouverture du site sur le nouveau quartier

- L'ALIAA penche pour une fermeture du site

Comment travailler la limite? Faut-il mettre une grille ? des éléments végétaux ? Ces questions ne sont pas tranchées.

**Parties communes :**

Il est prévu :

- des éclairements PMR sur détection LED

- que toute l'électricité soit refaite

- que toutes les portes d'"accès aux logements seront changées par des portes certifiées 3 points qui se ferment par tirage, à fermer à clé en permanence (l'ALIAA infirmera les locataires qu'il faut systématiquement fermer la porte à clé et ne pas la claquer). Ces portes permettront également une atténuation des bruits.

Désormais les gardiens ne sont plus habilités à prendre les clés des locataires, sauf intervention ponctuelle.

- que les portes des locaux communs soient changés

- que les portes puissent bénéficier d'un ferme porte réglementaire (sécurité incendie) et qu'un contrat avec un prestataire soit signé pour effectuer une maintenance des portes régulière.

- que les peintures et éclairages des escaliers soient refaits. Double pleinture, sous bassement plus foncé.

**Locaux communs**

il est prévu :

- changement des chassis

- changement des portes

- électricité

- fenêtres

dans tous les locaux communs loués par la SNCF.  
L'ALIAA demande également un coup de blanc sur les murs pour remettre à neuf les salles.

ICF rappelle qu'une convention d'occupation va être proposée à la signature.

**Réfection des logements**

- les radiateurs : le chgt fait parti des options car il y a déjà eu une grosse vague de changement et ils sont globalement en très bon état. Il faut juste prévoir un contrat d'entretien et de vidange, ou un traitement calcaire au départ de la chaufferie. Entretien du chauffagiste et campagne d'équilibrage à suivre. On ne démonte pas les radiateurs pour repeindre derrière

- pièces humides refaites en totalité. Robinets thermostatiques prévus

- séjours et chambres pas de peintures

- les celiers: il est prévu de supprimer les fenetres des celliers / cuisine, de retirer le radiateur, de condamner les vide ordures, de désinfecter la colonne. Une ventilation est prévue.

**La ventilation**

Les grilles de ventilation en façades seront condamnées pour faire place à un système de ventilation forcée.

- Attention aux locataires qui utilisent la colonne séche pour faire évacuer les vapeurs de cuisine.

Etude thermique : il est proposé de créer une gaine de ventilation pour la cuisine/ SDB et WC. la colonne sèche est amiantée et un désamiantage en milieu occupé est interdite. Il faudrait évacuer l'immeuble pour désamiantée. Donc la décision est d'en créer une nouvelle (elle fait 60 X60 centimetres). L'archi fait trois propositions (dans le cellier, dans la cuisine coté angle, dans la cuisine proche tuyau de gaz) et en retient dans la cuisine coté angle. L'aliaa refuse les trois et demande que de nouvelles propositions soient faites. ICF propose à la place des armoires. L'ALIAA propose dans la façade pour éviter de perdre de l'espace utile ou au pire dans les halls d'entrée.

**Extensions des loggias et balcons**

Le diagnostic laisse apparaitre des logements T3 avec un séjour réduits. les T4 apparaissent au final comme de grand T3 puisque la plupart utilisent la pièce attenante au salon comme une salle à manger.

Il est prévu une extension des salons sur un mètre, soit 80 centimètres dans le logement et de plus grands chassis sur les séjours et balcons. Soit 4m carrés supplémtaires.

la hausse de loyer ne serait appliquée seulement à la relocation.

**Toiture terrasse**

Accès 3 et 5 vers un jardin potager et une toiture végétalisée. il faut éviter un trop gros ppoid de terre donc des bacs sur un sol bois est prévu. Cet espace sera tenu par une association.

la réhab est acceptée plan climat.

**L'allée d'Andrezieux - dalle est**

Une allée pompiers est maintenue. Une allée piétons avec bacs à fleurs et bancs. Une sorte d'espanade permettra aux enfants d'y jouer (à la place de la dalle)

deux emplacement poubelles sont prévus

- local face au 17 René clair - à suivre avec la mairie

- local au 8 sera ramené au RDC et la loge du régisseur deviendra la loge gardiens- A suivre selon convention d'occupation avec l'ASL. Le logement actuel de loge sera remis en état pour relocation car la loge actuelle est une solution temporaire.

**La dalle ouest**

Multivest a un projet de construction. Il est possible sur la dalle qui est assez solide pour accueillir un immeuble. Pas de détails sur ce projet. Voir avec Multivest.

l'ALIAA soumet le problème de stationnement et d'utilisation de cette dalle (en usufruit) pour passage, enfants et/ ou stationnement. ICF de négocier un droit de passage avec Multivest. Historiquement, il y a eu un accord entre la SNCF, puis Novedis pour que l'emplacement parking soit géré par Mutlivest mais cet accord (sans acte notarié) n'est plus d'actualité. Désormais, les places de parking sur la dalle ouest sont gérées par mutlivest.

ICF n'a aucun droit sur cette dalle et envisage de condamner les accès coté dalle ouest. L'ALIAA emet de serieuses reserves pour divers raisons (sécurité, jouissance, droit de passage, stationnement). Un problème de stationnement va se poser pour les résidents, sachant qu'il n'y a pas assez de places en sous-sol, que le stationnement rené clair va disparaitre, que les stationnements dalles est vont disparaitre aussi, que les stationnements Multivest aussi. ICF propose des parking en location rue des poissonniers. L'ALIAA demande qu'une solution soit trouvée dans la résidence et qu'un droit de passage soit possible coté dalle pour éviter l'enclavement de la résidence coté rené clair uniquement. La Mairie est favorable à l'ouverture de la résidence coté rené clair qui passera devant la résidence et pas coté voies pour éviter des problèmes d'enclavement et de sécurité.

**Les campagnes de visites**

Elles ont lieu jusqu'à fin novembre avec du retard. Tous les logements seront visités.