

REHABILITATION de 267 logements Résidence Mirabeau - BAGNEUX

SOMMAIRE

- 01. LES INTERVENANTS DU PROJET
- 02. DIAGNOSTICS ET ETUDES PREALABLES REALISEES
- 03. PROGRAMME PREVISIONNEL DE TRAVAUX
- 04. BUDGET DE L'OPERATION
- 05. PLANNING PREVISIONNEL

01.

LES INTERVENANTS DU PROJET



HAUTS DE SEINE HABITAT –

Maitre d'ouvrage

Pole Cadre de vie – Direction des travaux



Groupe Paris Habitat – Groupe SNI

AMO

02.

DIAGNOSTICS ET ETUDES PREALABLES REALISES

- Diagnostics et études préalables réalisés

- Audit thermique
- Bilan Patrimoine Habitat (certification NF Habitat)
- Diagnostic amiante (partiel)
- Diagnostic de Maitrise d'ouvrage

- Diagnostics et études préalables réalisés

➤ **Audit thermique**

Un audit thermique est une étude globale réalisée pour évaluer les performances énergétiques et les sources de déperdition **d'un bien**. **L'objectif est de faire des préconisations de travaux pour :**

- améliorer les performances énergétiques
- réduire les sources de déperdition

- Diagnostics et études préalables réalisés

➤ Bilan Patrimoine Habitat (certification NF Habitat)

Le BPH est un bilan technique réalisé par un diagnostiqueur agréé. Il s'agit d'un outil d'évaluation technique de la qualité de l'habitat. Il est le préalable à la démarche de certification et permet de caractériser les points forts et les points faibles de l'opération.

- Diagnostics et études préalables réalisés

➤ Diagnostic amiante (partiel)

Une première campagne a été lancée sur un échantillon de logements et de parties communes.

Les diagnostics exhaustifs sont en cours de lancement.

Obligation réglementaire avant tout travaux de recherche de présence éventuelle de Matériaux ou **Produits Contenant de l'Amiante** dans les zones impactées par les travaux.

- Diagnostics et études préalables réalisés

➤ Diagnostic de Maîtrise d'ouvrage

Élaboration de propositions de programme de travaux sur la base des différents diagnostics et études préalables réalisés. Estimation des coûts et études des possibilités de financement.

03.

LE PROGRAMME DE TRAVAUX PREVISIONNEL

Le projet s'articule autour de 4 objectifs principaux :

- Améliorer les performances énergétiques des bâtiments
- Remise aux normes actuelles de sécurité
- Améliorer le confort des logements et parties communes
- Améliorer le cadre de vie et l'esthétique de la résidence

PROGRAMME DE TRAVAUX PREVISIONNEL POUR LES IMMEUBLES DE 1958

Clos / couvert

- Isolation des façades par l'extérieur
- Reprise des balcons et remplacement des gardes-corps
- Remplacement des menuiseries extérieures et occultations
- Isolation des toitures combles

PROGRAMME DE TRAVAUX PREVISIONNEL POUR LES IMMEUBLES DE 1958

Parties communes

- Modernisation et réfection des halls et cages d'escaliers (embellissement + contrôle d'accès + vidéo protection)
- Mise en conformité électrique et éclairage
- Mise en conformité sécurité incendie (désenfumage + BAES + portes coupes feu)
- Réfection des locaux communs
- Condamnation des colonnes VO

PROGRAMME DE TRAVAUX PREVISIONNEL POUR LES IMMEUBLES DE 1958

Logements

- Remplacement des portes palières
- Mise en conformité électrique
- Réfection complète des pièces humides (équipements sanitaires, sols, peintures, faïence...)
- Amélioration du système de ventilation
- Condamnation des trappes VO

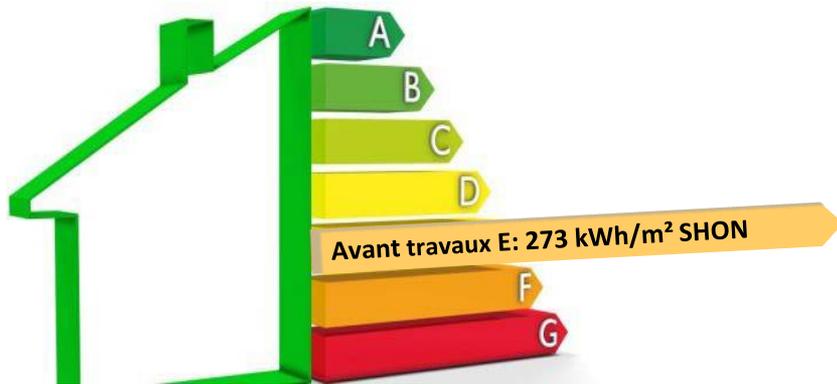
PROGRAMME DE TRAVAUX PREVISIONNEL POUR LES IMMEUBLES DE 1958

Equipements communs

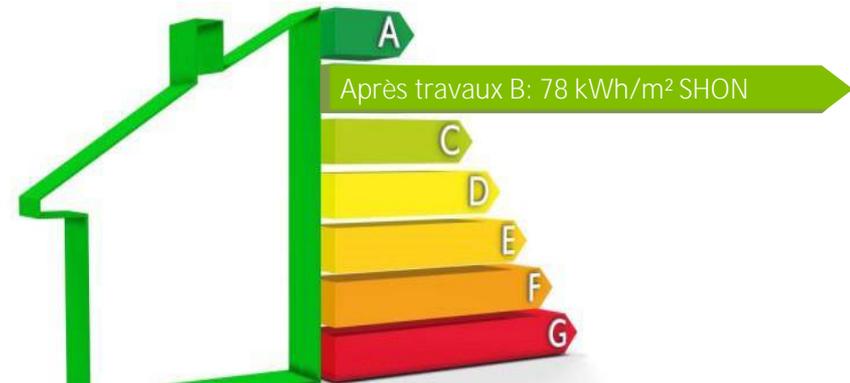
- Passage en eau chaude collective
mise en place d'une chaudière collective gaz et
suppression des chauffe-eaux individuels
- Reprise du calorifuges du réseau de chauffage
- Remplacement des chutes EU, EV

PERFORMANCE THERMIQUE PREVISIONNELLE POUR LES IMMEUBLES DE 1958

Maitrise des charges Etiquette énergétique



Avant travaux



Après travaux

Résultats selon étude thermique

PROGRAMME DE TRAVAUX PREVISIONNEL POUR LES IMMEUBLES DE 1995

Clos / couvert

- Isolation des façades par l'extérieur
- Réfection des balcons et des GC
- Remplacement des menuiseries extérieures et occultations
- Réfection et isolation des toitures terrasses

PROGRAMME DE TRAVAUX PREVISIONNEL POUR LES IMMEUBLES DE 1995

Parties communes

- Modernisation et réfection des halls et cages d'escaliers (embellissement + contrôle d'accès + vidéo protection)
- Fermeture des espaces sous pilotis en extérieur
- Réfection de l'éclairage (halls, cage, parking)
- Amélioration de équipement de sécurité incendie

PROGRAMME DE TRAVAUX PREVISIONNEL POUR LES IMMEUBLES DE 1995

Equipements communs

- Mise en place d'une chaudière collective gaz

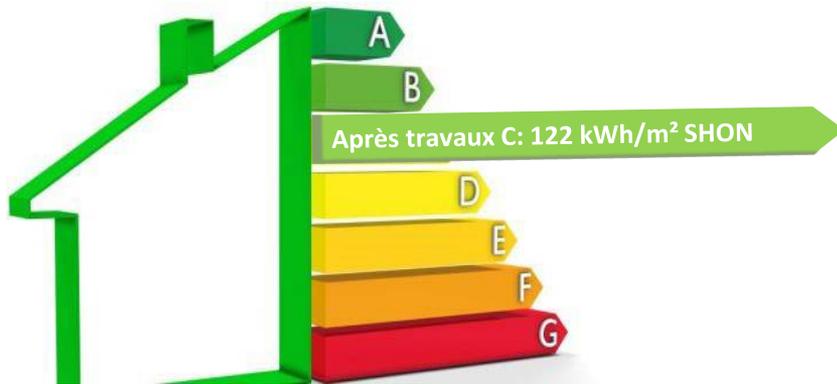
PROGRAMME DE TRAVAUX PREVISIONNEL POUR LES IMMEUBLES DE 1995

Logements

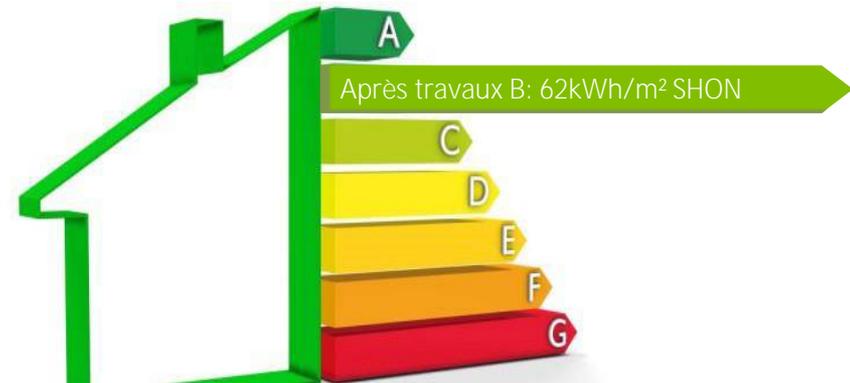
- Mise en sécurité électrique
- Amélioration du système de ventilation

PERFORMANCE THERMIQUE PREVISIONNELLE POUR LES IMMEUBLES DE 1995

Maitrise des charges Etiquette énergétique



Avant travaux



Après travaux

Résultats selon étude thermique

04.

BUDGET DE L'OPERATION

**Le coût d'investissement total de l'amélioration de
votre résidence est de :**

11 millions d'euros (tdc)

Le coût d'investissement par résidence :

- **8,5 millions € (tdc) pour les immeubles de 1958**
 - *soit environ 53 000 € / logements*

Coût estimatif par grands postes de travaux	
Clos - couvert	3 500 000 € (tdc)
Parties communes	1 500 000 € (tdc)
Logements	2 000 000 € (tdc)
Equipements communs	1 500 000 € (tdc)

Le coût d'investissement par résidence :

- 2,5 millions € (tdc) pour les immeubles de 1995
 - soit environ 23 000 € / logements

Coût estimatif par grands postes de travaux	
Clos - couvert	1 500 000 € (tdc)
Parties communes	300 000 € (tdc)
Logements	200 000 € (tdc)
Equipements communs	500 000 € (tdc)

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

DEPENSES (en TTC)	
TRAVAUX	9 700 000 €
Honoraires / divers	1 300 000 €
TOTAL	11 000 000 €

RECETTES	
EMPRUNTS	7 900 000 €
FONDS PROPRES	3 100 000 €
TOTAL FINANCE	11 000 000 €

05.

PLANNING PREVISIONNEL

PLANNING PREVISIONNEL (conception-réalisation)

1^{ER}
SEMESTRE
2019

- Désignation de l'équipe de conception-réalisation
- Démarrage des études
- Concertation locataires sur le projet pendant la phase étude

1^{ER}
SEMESTRE
2020

- Démarrage des travaux

2^{ème}
SEMESTRE
2021

- fin des travaux

Merci pour votre écoute.
Nous sommes à votre disposition
pour répondre aux questions