

in'li 

Groupe ActionLogement

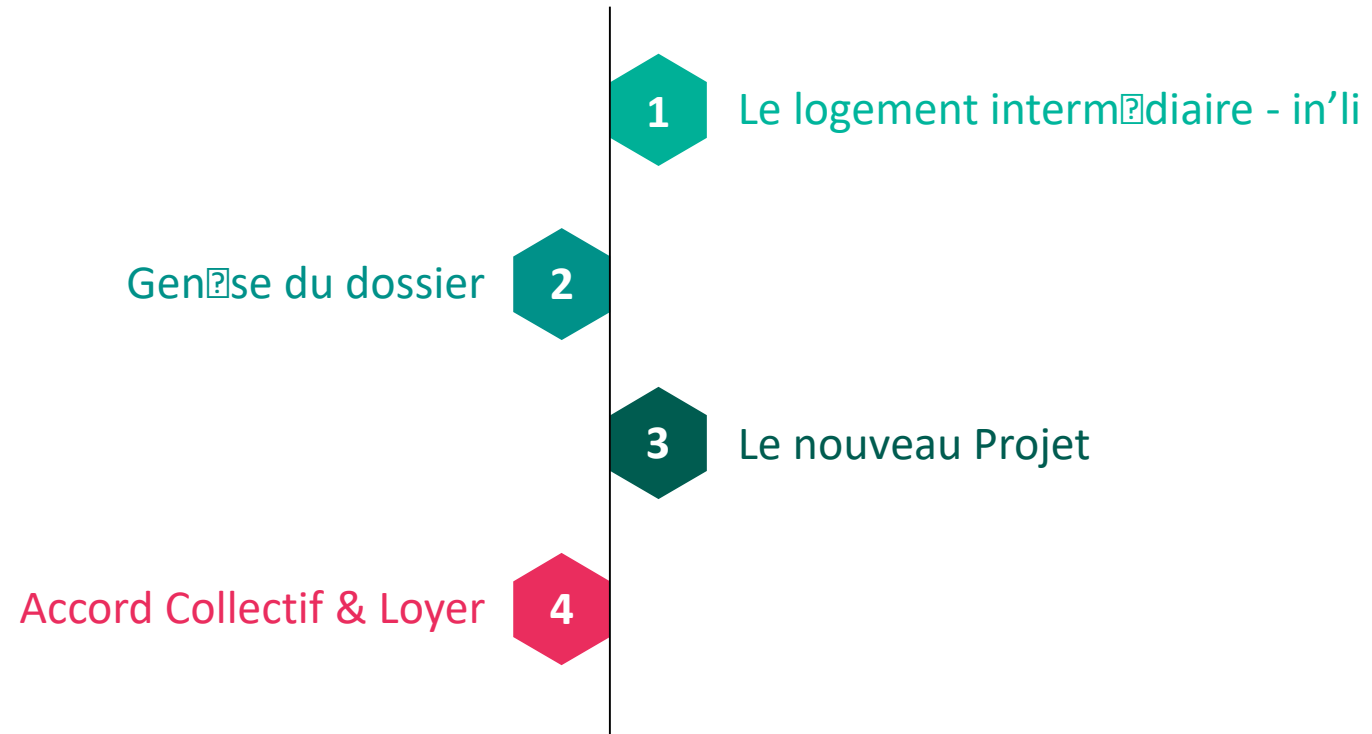
# Bagneux

## Résidence du Port Galand

12 mars 2019



# SOMMAIRE



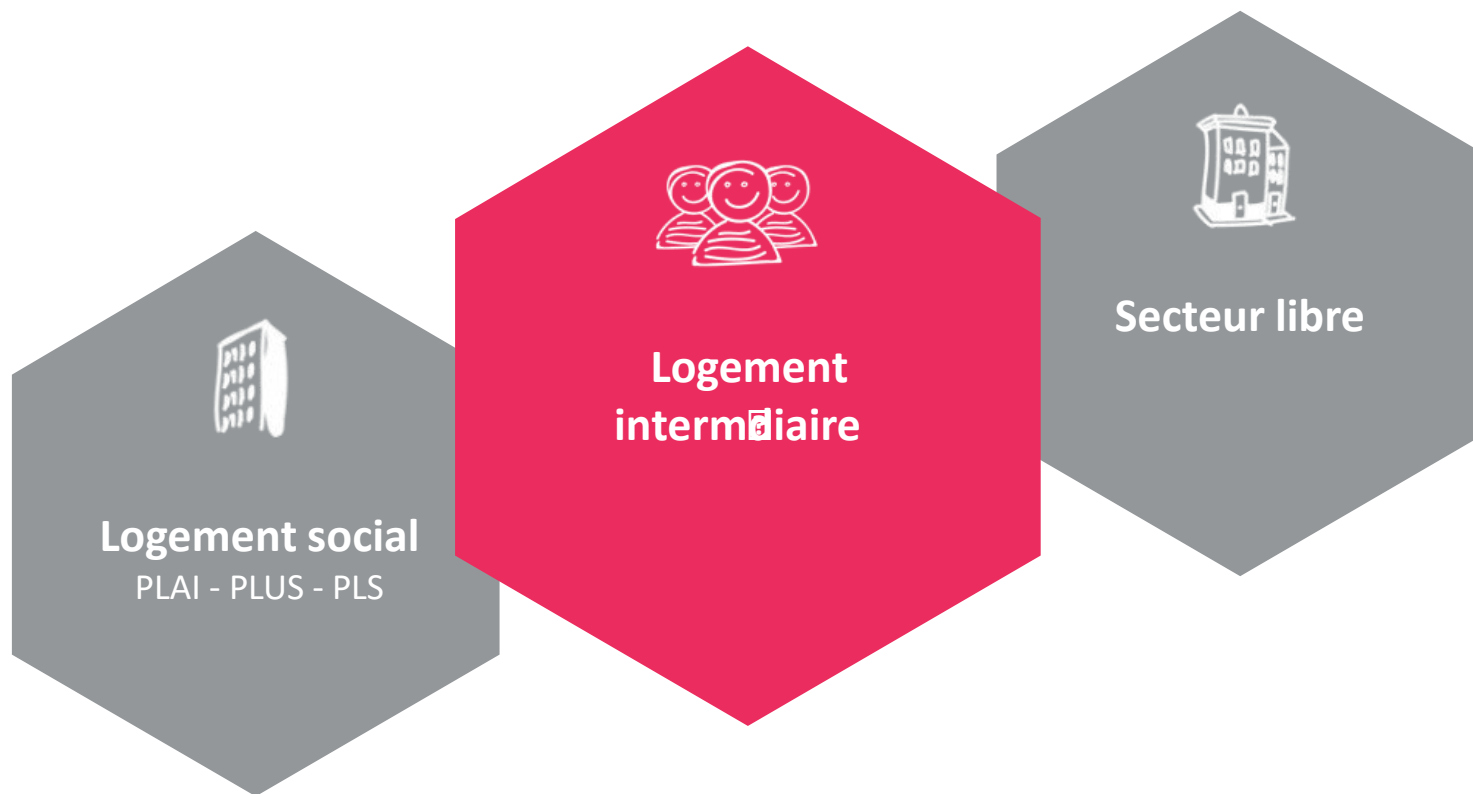


# 1. Le logement intermédiaire & in'li

# LE LOGEMENT INTERMÉDIAIRE

RÉGIS PAR LE L.302-12 DU CCH ET CRÉÉS PAR L'ORDONNANCE DU 20 FÉVRIER 2014  
DES LOGEMENTS POUR REVENUS MOYENS

**Adaptation du loyer maximum à la zone en fonction du marché**



- 450 000 familles éligibles en région parisienne
- Ces communes concernées représentent 26 % de la population
- 40 % de la croissance démographique attendue d'ici 2020

**Plafonds de loyers sont de 15 à 20% inférieur au marché libre :**

- Zone Abis < 16.96 €/m<sup>2</sup> (Valeur 2018)
- Zone A < 12.59 €/m<sup>2</sup> (Valeur 2018)  
(identique de fiscalisation Pinel-Duflot)

# UNE STRUCTURE DEDIEE

-  43 000 logements
-  4091 nouveaux logements engagés en 2018
-  750 collaborateurs
-  100 000 locataires
-  + 900 millions d'investissement en 2018
-  18 milliards d'investissement à 10 ans

## ACTION LOGEMENT GROUPE

Structure faitière paritaire du pilotage

## ACTION LOGEMENT IMMOBILIER

Structure de portage des ESH et des sociétés immobilières

Entreprises Sociales pour l'Habitat

Sociétés Immobilières

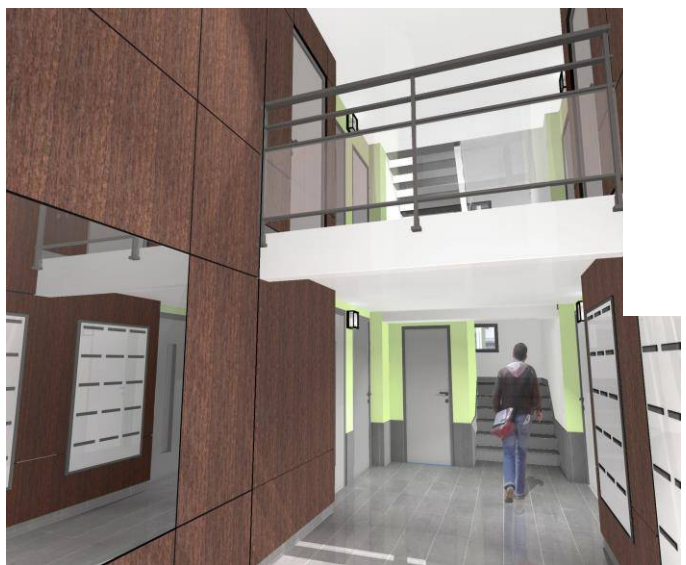
in'li 

Groupe ActionLogement



## 2. Genèse du dossier

# RESIDENCE DU PORT GALAND



## Résidence du Port –Galand

Année de construction : 1961

4 corps de bâtiments implantés en L le long de la rue du Port Galand

342 logements

2 gardien(ne)s & 2 employé(e)s d'immeuble

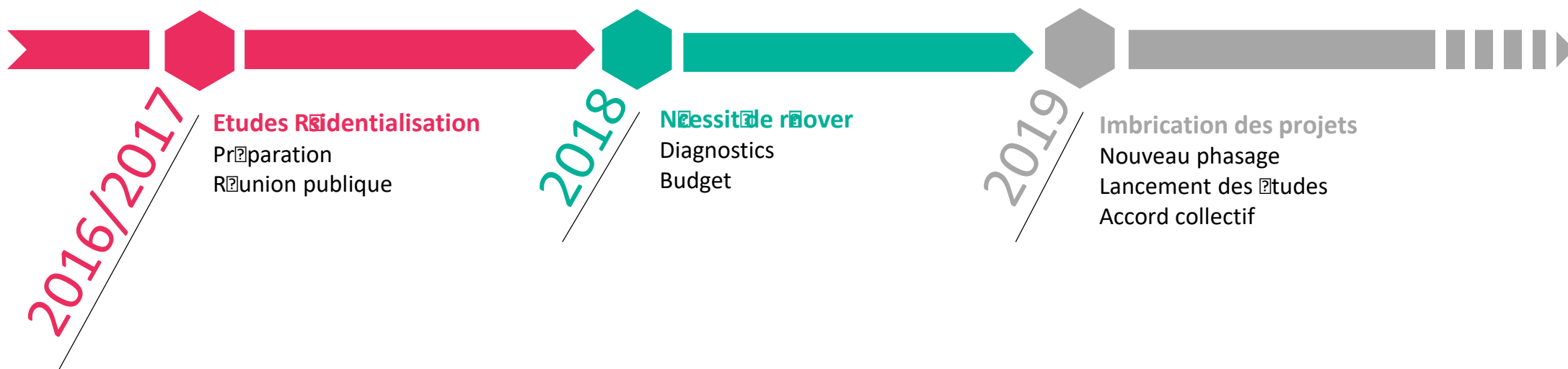
1<sup>ère</sup> réhabilitation : 1993

Ilots intérieurs importants, visibles de tous les logements et des rues mitoyennes



# HISTORIQUE

## Les étapes







# 3. Le nouveau projet

# LE PROGRAMME TRAVAUX



- Ravalement technique des façades et mise en œuvre d'un complexe en Isolation Technique Extérieure (ITE).
- Remplacement des menuiseries extérieures avec double vitrage, changement des garde-corps et des occultations,
- Rénovation des parties communes (éclairage, interphonie, peinture),
- Mise en œuvre d'un système de Ventilation Mécanique Contrôlée
- Rénovation des équipements sanitaires, des réseaux d'évacuation EU/EP et des réseaux d'adduction,
- Suppression des chauffe-bains au profit d'une distribution collective de l'Eau Chaude Sanitaire (ECS).
- Passage de la production de chaleur et d'ECS par réseau de chaleur Ville (CVD).

# LE COUT PREVISIONNEL

 REHABILITATION : 15 600 k€

 RESIDENTIALISATION : 4 000 k€

 **TOTAL :** 19 600 k€

*soit 57 300 € / logement*

# LE CALENDRIER PREVISIONNEL

- Mars 2019 : instrumentation des logements pour analyse des fonctionnalités des immeubles, usages des habitants pour détermination des solutions visant à l'amélioration de la performance énergétique.
- Mai 2019 : sélection du BET Fluide pour réalisation des travaux des lots techniques (plomberie / VMC / chauffage / ECS)
- Septembre 2019 : Lancement de la consultation sur les lots techniques
- Mars 2020 : démarrage des travaux des lots techniques
- Mars 2020 : sélection de la MOE pour les lots architecturaux (façades, menuiseries extérieures, parties communes)
- Septembre 2021 : Démarrage des travaux des lots architecturaux
- Mars 2023 : Démarrage de travaux de résidentialisation
- Juin 2023 : Fin des travaux de réhabilitation
- Mars 2024 : Fin des travaux de résidentialisation



# 4. Accord collectif / Loyers

# EVOLUTION DES LOYERS

## Accord Collectif

Loyer moyen actuel = 8,43 € /m<sup>2</sup>

### Locataires en place

Revalorisation = 15% max.

⇒ loyers compris entre 9,5 et 10€ /m<sup>2</sup>



### Nouveaux Arrivants

Phase 1 : Raval. & R habilit. intérieure  
⇒ loyer porté   12€ / m<sup>2</sup>

Phase 2 : Résidentialisation  
⇒ loyer porté   13€ / m<sup>2</sup>

in'li 

---

**Groupe ActionLogement**