

# RÉHABILITATION ÉNERGÉTIQUE DE LA RÉSIDENCE PROKOFIEV 03 OCTOBRE 2019

1 A 5 RUE SERGE PROKOFIEV  
BAGNEUX  
154 LOGEMENTS

GRUPE ARCANE ARCHITECTES / IE CONSEIL

Bagneux



île de France

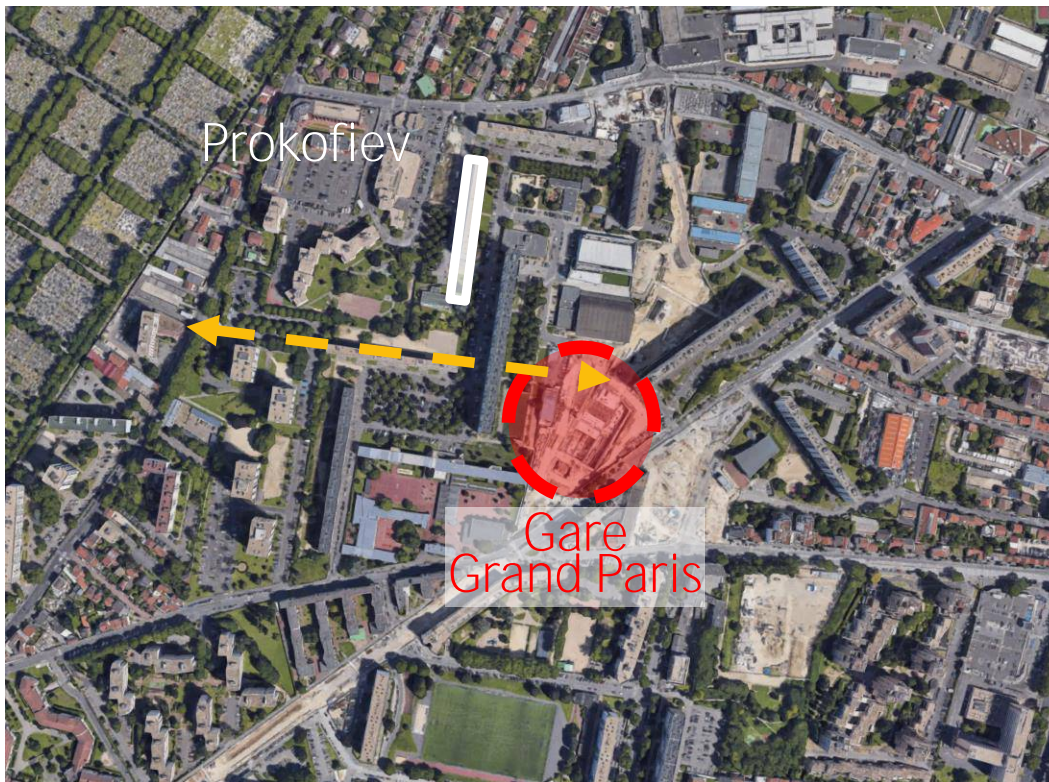


Domaxis   
Groupe ActionLogement

- 1) INTRODUCTION / CONTEXTE
- 2) OBJECTIFS DE LA REHABILITATION
- 3) TRAITEMENT ARCHITECTURAL
- 4) ACCOMPAGNEMENT A LA REHABILITATION
- 5) FINANCEMENT
- 6) PLANNING

## \_ INTRODUCTION / CONTEXTE

### UNE RÉSIDENCE AU CŒUR D'UN TERRITOIRE EN MUTATION



- ◆ Un secteur en devenir avec l'arrivée des lignes de métro 4 et 15 du Grand Paris Express à partir de 2020
- ◆ Une résidence située au cœur du quartier de la Pierre Plate
- ◆ Une réhabilitation dans le cadre du projet de renouvellement urbain



# 1 \_ DIAGNOSTIC

## UNE POLITIQUE **D'ENTRETIEN** RÉGULIÈRE DE LA RESIDENCE ...

- ◆ Entretien courant
- ◆ Sécurisation des halls et rénovation des parties communes
- ◆ Ravalement des façades et remplacement des garde-corps des logements
- ◆ Remplacement des menuiseries extérieures des logements

## ... MAIS UNE RÉHABILITATION COMPLÈTE DÉSORMAIS NÉCESSAIRE

- ◆ Des logements aux équipements obsolètes
- ◆ Des bâtiments énergivores
- ◆ Une architecture vieillissante, au dessin obsolète



---

## 2\_ OBJECTIFS DE LA REHABILITATION

---

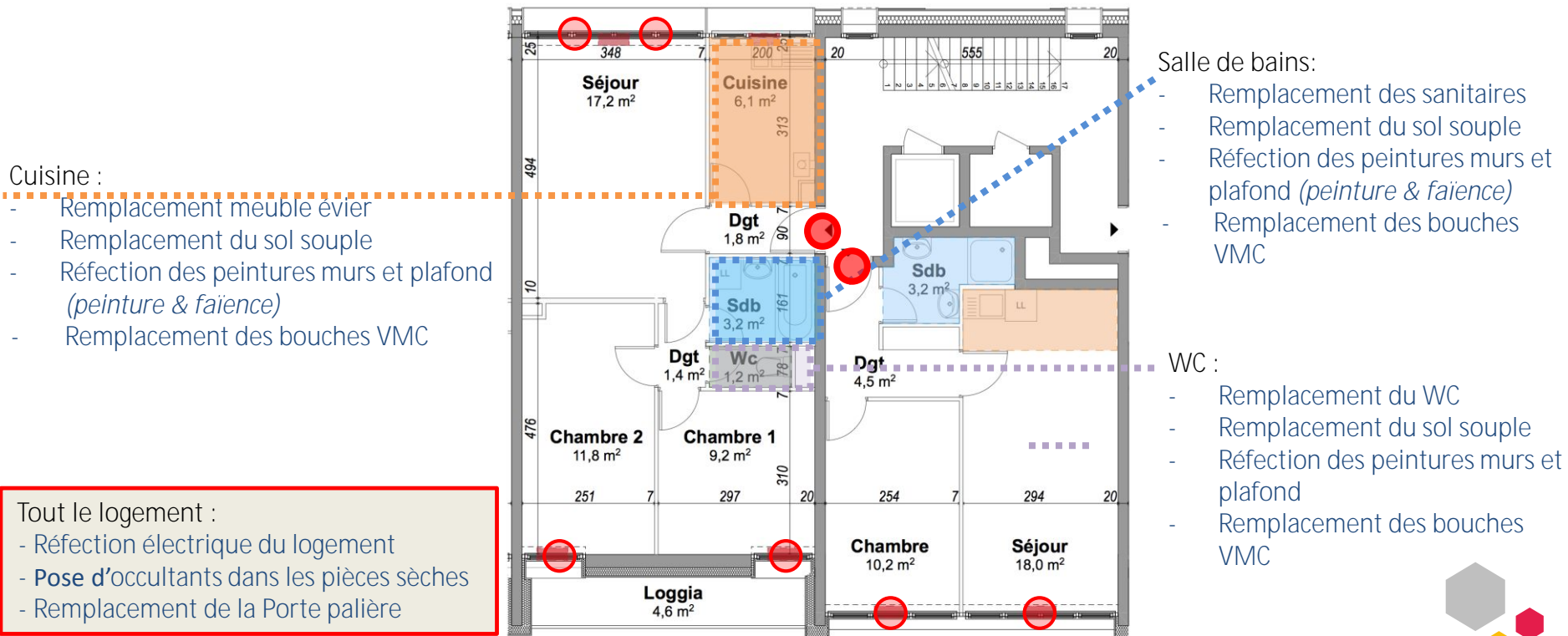
### UNE DÉMARCHE ARTICULÉE AUTOUR DE PLUSIEURS AXES :

- ◆ **Le changement d'image de la résidence**
- ◆ **L'amélioration du confort des logements**
- ◆ **L'amélioration de la performance énergétique du bâtiment** : une politique de sobriété énergétique accompagnée d'un nouveau mode de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire, contribuant à une diminution des charges locatives
- ◆ Un accompagnement des locataires pendant et après les travaux de réhabilitation



## 2\_ OBJECTIFS DE LA REHABILITATION

### AMÉLIORER LE CONFORT DES RÉSIDENTS (*PARTIES PRIVATIVES*)



## 2\_ OBJECTIFS DE LA REHABILITATION

### TEMPS **D'INTERVENTION** PRÉVISIONNEL

*(l'entreprise de travaux présentera sa méthodologie et son planning par logement durant une réunion de lancement de chantier)*

Intervention dans les logements : 2 semaines continues

- Equipements sanitaires :	3 jours
- Plomberie :	1 jour
- Faïence :	2 jours
- Sol souple :	1 jour
- Peinture :	3 jours
- Electricité :	1½ jour

Interventions ponctuelles (campagne) dans les logements :

- Ventilation :	½ jour
- Porte palière :	½ jour



---

## 2\_ OBJECTIFS DE LA REHABILITATION

---

### DÉROULÉ DES TRAVAUX DANS LES LOGEMENTS

#### 1) Avant les travaux :

- Réunion **d'information** pour présenter **l'entreprise, l'équipe** dédiée, le déroulement des travaux
- Etat des lieux en présence de **l'entreprise**, du maître **d'œuvre** et de Domaxis pour lequel un avis de passage sera remis dans les boîtes aux lettres pour la prise de RDV
- Le locataire prépare son appartement sur la base de la fiche des travaux décidés lors de cet état des Lieux : déplacement des meubles
- Présentation du logement témoin qui sera réalisé durant la préparation du chantier





---

## 2\_ OBJECTIFS DE LA REHABILITATION

---

### DÉROULÉ DES TRAVAUX DANS LES LOGEMENTS

#### 2) Pendant les travaux :

- Des affiches **d'information** dans les halls au fur et à mesure de la réalisation des travaux
- 1<sup>er</sup> avis de passage 15 jours avant le démarrage des travaux chez le locataire et 2<sup>ème</sup> avis 48 heures avant

#### 3) Après les travaux

- Signature des quitus pour attester de la bonne exécution des travaux
- Réception du logement par le maître **d'ouvrage** et/ou son représentant
- Levée des réserves éventuelles
- Suivi des réclamations

*Nota : un cahier de doléances sera à disposition dans le bureau du gardien*



---

## 2\_ OBJECTIFS DE LA REHABILITATION

---

### AMÉLIORER LE CONFORT DES RÉSIDENTS (*PARTIES COMMUNES*)

- Réfection des peintures dans les paliers, les escaliers & les locaux communs
- Remplacement des luminaires par des luminaires à LEDS à détecteur de présence dans les cages **d'escaliers** & paliers **d'étages**
- Révision des Ascenseurs

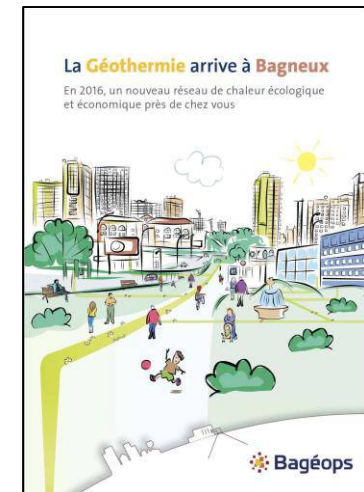


## 2\_ OBJECTIFS DE LA REHABILITATION

### TRANSFORMER UNE BARRE HLM ÉNERGIVORE EN UNE RÉSIDENCE CONTEMPORAINE À BASSE CONSOMMATION

En travaillant sur les équipements thermiques & techniques :

- **Raccordement du chauffage et de l'eau chaude sanitaire** au réseau de chaleur urbain
- **Mise en place d'une ventilation mécanique**
- Isolation des planchers hauts des caves



---

## 2\_ OBJECTIFS DE LA REHABILITATION

---

### TRANSFORMER UNE BARRE HLM ÉNERGIVORE EN UNE RÉSIDENCE CONTEMPORAINE À BASSE CONSOMMATION

En réalisant un habillage complet des façades

- Isolation thermique par **l'extérieur** des façades
- Remplacement des menuiseries extérieures PVC double vitrage et mise en place **d'occultations** (volet roulant & persiennes)
- Remplacement des garde-corps des balcons et des séparatifs



# 3\_ TRAITEMENT ARCHITECTURAL



PROJET – Vue depuis la rue Prokofiev



# 3\_ TRAITEMENT ARCHITECTURAL



PROJET – Traitement des entrées



# 3\_ TRAITEMENT ARCHITECTURAL



Façade ouest

PROJET - Façade entrées - rue Prokofiev

# 3\_ TRAITEMENT ARCHITECTURAL



PROJET - Perspective rue Claude Debussy





# 3\_ TRAITEMENT ARCHITECTURAL



Façade est

PROJET - Façade rue Claude Debussy

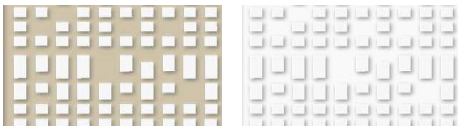
# 3\_ TRAITEMENT ARCHITECTURAL



ENDUIT BLANC



BARDAGE BLANC ARCTIQUE



TOLE PERFOREE SUR BALCONS



BARDAGE ACIER BROSEE



---

## 4 \_ ACCOMPAGNEMENT A LA REHABILITATION

---

**Un dispositif d'aide pendant les travaux dédié aux personnes fragiles pour :**

- ◆ Déplacer les meubles et préparer l'intervention de l'entreprise
- ◆ **Garantir l'accessibilité** aux logements pendant l'immobilisation des ascenseurs (aide portage des courses, etc.)

**Des réunions régulières d'échange : rencontres organisées par l'APES en pied d'immeuble**



## 4 \_ ACCOMPAGNEMENT A LA REHABILITATION

Des actions complémentaires en lien avec les économies  
**d'énergie réalisées grâce aux travaux :**

- ◆ Un « appartement pédagogique » sera aménagé à la fin des travaux : sensibilisation sur les « éco-gestes » et utilisation des nouveaux équipements
- ◆ Un observatoire des charges sera mis en place après réception des travaux de réhabilitation



## 5\_ FINANCEMENT

---

Une opération exemplaire de réhabilitation globale et énergétique portée par Domaxis avec **l'aide** de **l'Etat** et du FEDER

Un budget prévisionnel de 7 392 000 €, soit 48 000 € par logement

- ◆ Subvention FEDER : 1 051 924 €
- ◆ Emprunts : 6 340 076 €



# 5\_ FINANCEMENT

## Un projet qui vise à une diminution importante des consommations d'énergie :

ETAT ACTUEL  
ETIQUETTE ENERGIE : E → ETAT PROJETE  
ETIQUETTE ENERGIE : B

Une réhabilitation permettant une baisse de la consommation énergétique d'environ **60 %** (d'après le calcul réglementaire)

Conformément à l'article 119 de la loi du 25 mars 2009 dite loi M.O.L.L.E

- **Une participation forfaitaire des locataires au titre des économies d'énergie**
- **3<sup>ème</sup> ligne de quittance**
- **Durée de 15 ans**
- **Montant fixe, non actualisable**
- **Une participation de 21€/mois/logement, en moyenne**

Il s'agit d'un **forfait représentant maximum 50% des économies d'énergie moyennes attendues** calculées sur la base d'un scénario conventionnel défini par la réglementation thermique.



---

# 6\_ PLANNING

---

## Calendrier prévisionnel

- Présentation aux locataires : 3 octobre 2019
- Consultation des locataires du octobre 2019
- OS travaux : 1<sup>er</sup> trimestre 2020
- Durée du chantier : 18 mois avec 4 mois de préparation
- Démarrage prévisionnel des travaux : suite OS travaux et préparation, 2<sup>ème</sup> trimestre 2020
- Réception des travaux : 3<sup>ème</sup> trimestre 2021
- Application de la contribution locataire : le mois suivant la réception des travaux
- Mise en place observatoire des charges : le mois suivant la réception des travaux



---

*Domaxis investit pour améliorer votre cadre de vie. Merci pour votre attention!*

**Domaxis** 

---

**Groupe ActionLogement**

**Bagneux**

