



Réhabilitation Tour 1

2, rue des Cuverons – Bagneux
Présentation du 9 octobre 2019



SOMMAIRE

1. PRÉSENTATION DE L'ÉQUIPE ET DU PROJET

2. PRÉSENTATION DU PROJET

- La tour à l'origine
- Qualités existantes et besoins
- Les principaux objectifs de la réhabilitation
- Perspectives du projet

3. LES TRAVAUX – LES GRANDES ORIENTATIONS

- L'enveloppe
- Les logements
- Les parties communes T1 (2, rue des Cuverons)

4. VISUELS DU PROJETS

5. VOS INTERLOCUTEURS

6. LES MOYENS

7. PLANNING

8. FINANCEMENT

Présentation de l'équipe

MAITRISE D'OUVRAGE



**SCIC HLM
IDF HABITAT**
59, avenue Carnot
94500 Champigny

Bagneux

**VILLE DE
BAGNEUX**
CSC de la Fontaine
Gueffier
1, rue de la Fontaine
Gueffier
92220 Bagneux

ARCHITECTE MANDATAIRE

**CHRISTOPHE
BARTHÉLÉMY**
ARCHITECTE DPLG

**CHRISTOPHE
BARTHELEMY**
ARCHITECTE DPLG
4, rue Pastourelle
75003 Paris

MAITRISE D'ŒUVRE AMIANTE



STM
3, rue de l'Arrivée
Tour CIT
75014 Paris

BET FLUIDES ET THERMIQUE



IE CONSEIL
23, allée des
Vendanges
77183 Croissy
Beaubourg

BET ASCENSEURS



**ABC
ASCENSEURS**
122, avenue du
Général de Gaulle
93110 Rosny sous Bois

L'entreprise



COLAS Bâtiment Ile-de-France Normandie
Agence Milieu Occupé
est un acteur majeur de la réhabilitation de
logements occupés depuis plus de 20 ans et
plus de 15 projets lancés chaque année.

Tous Corps d'Etat
COLAS Bâtiment

Réhabilitation : Besoins et objectifs

MISE AUX NORMES INDISPENSABLE :

- 1 Efficacité énergétique** : passage de la classe D à la classe C
- 2 Amélioration de la sécurité incendie**
- 3 Amélioration des équipements du logements (sanitaires, électricité, gaz, chauffage...)**

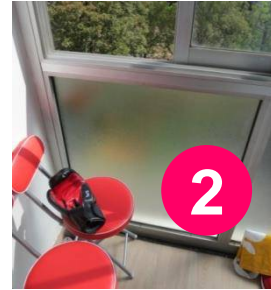
UN BESOIN :

- 4 Une identité plus contemporaine** en harmonie avec les constructions avoisinantes

1 Consommation énergétique
Valeur en kWhEP/m² de Shon

	Bât
≤ 50 A	
51 à 90 B	
91 à 150 C	99
151 à 230 D	199
231 à 330 E	
331 à 450 F	
> 450 G	

Les données en bleu sur fond bleu :
RAPPEL des données état existant



Les travaux : réfection de l'enveloppe

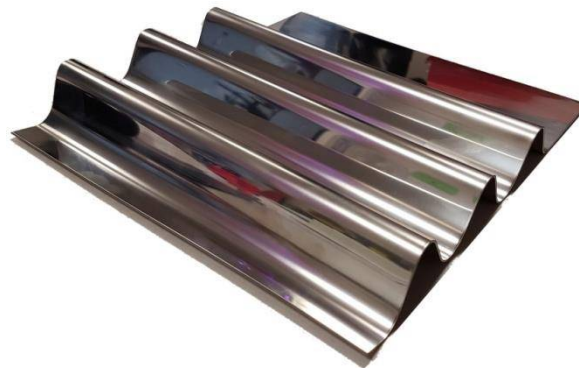
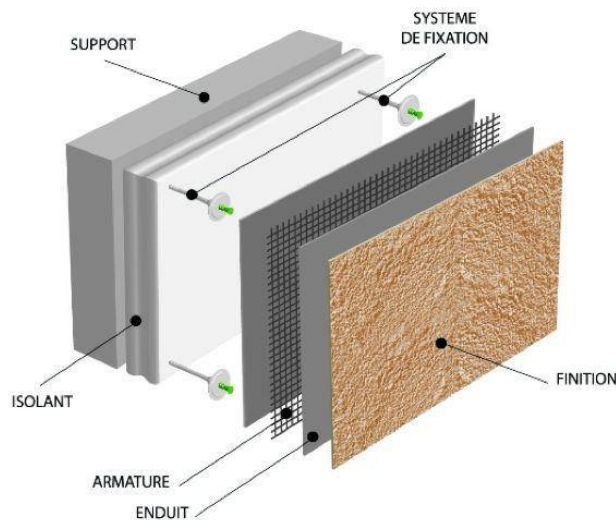
- Mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur,
- Application d'un enduit et/ou pose d'un bardage métallique fines ondes,
- Remplacement de toutes les menuiseries extérieures,
- Mise en place de volets roulants dans les chambres, les séjours et toutes les pièces pour les rez-de-chaussée,

Les travaux : réfection de l'enveloppe

- Mise en place de brise-soleils horizontaux en aluminium laqué,
- Remplacement des verrières de la cage d'escalier,
- Réfection de l'étanchéité et isolations des toitures terrasses et installation de garde-corps de sécurité,
- Sécurité Incendie : Dépose et remplacement des ensembles menuisés de la façade Sud avec traitement maçonné de l'allège.

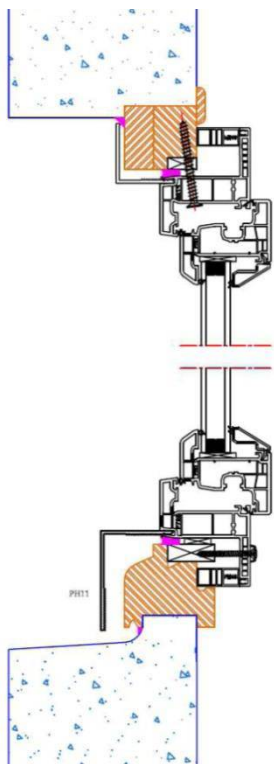
Les travaux : réfection de l'enveloppe (suite)

- Mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur,
 - Application d'un enduit et/ou pose d'un bardage métallique fines ondes,
- Dépose de l'isolant existant et mise en place d'ITE 14 cm sur les façades et pignons.
Réduction des ponts thermiques + retour isolant sur les menuiseries*



Les travaux : réfection de l'enveloppe (suite)

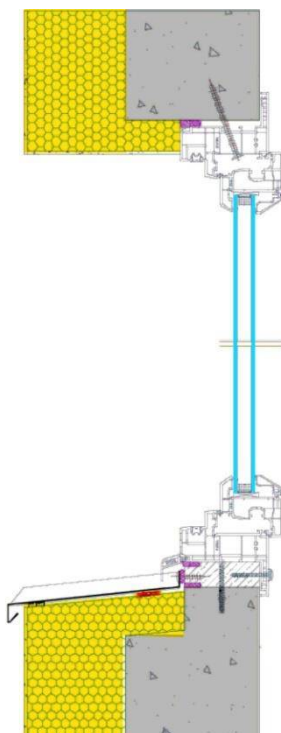
➤ Remplacement de toutes les menuiseries extérieures



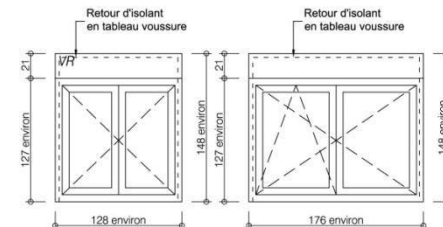
POSE EN
RÉNOVATION



MENUISERIES PVC
DOUBLE VITRAGE

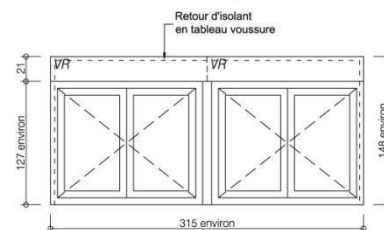


RETOUR D'ISOLANT
EN TABLEAU -
VOUSSURE



F1	
Loggia	R+10
Ceiller	Etages
Séjour	Courants
Chambre	RDC
Salle de bain	RDJ
Cuisine	Sous-sol
Volet Roulant PVC (pvc a +10)	Volet Roulant Métallique (p3)
PSE 5	Montant thermolabile

F3	
Loggia	R+10
Ceiller	Etages
Séjour	Courants
Chambre	RDC
Salle de bain	RDJ
Cuisine	Sous-sol
Volet Roulant PVC (pvc a +10)	Volet Roulant Métallique (p3)
PSE 5	Montant thermolabile

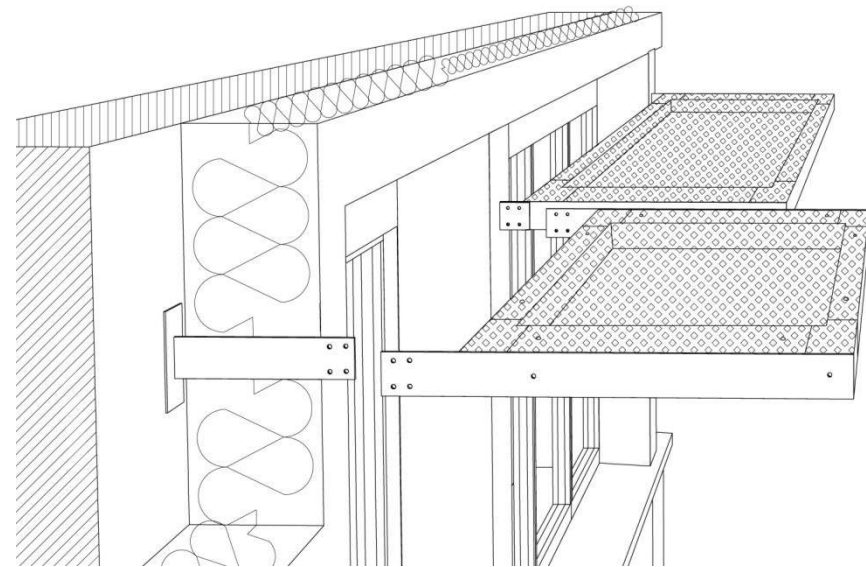


F6	
Loggia	R+10
Ceiller	Etages
Séjour	Courants
Chambre	RDC
Salle de bain	RDJ
Cuisine	Sous-sol
Volet Roulant PVC (pvc a +10)	Volet Roulant Métallique (p3)
PSE 5	Montant thermolabile

NOMENCLATURE –
FENÊTRES DITO
EXISTANT

Les travaux : réfection de l'enveloppe (suite)

- Mise en place de brise-soleils horizontaux en aluminium laqué,



Les travaux : réfection de l'enveloppe (suite)

- Mise en place de volets roulants dans les chambres, les séjours (pas de VR pour les cuisines) et toutes les pièces pour les rez-de-chaussée

RÉNOVATION



T

- Métré simplifié, Montage rapide, Facilité de pose
- Encombrement réduit : l'enroulement ne dépasse pas la joue
- Esthétique de la coulisse
- Tablier monté sur l'axe en usine
- Finition impeccable de la sortie de tringle oscillante
- Système autoporté, repose sur les coulisses
- Avec ou sans réservation latérale dans un coffre bois
- Compatible avec toutes les marques de coffres tunnel
- Pose en enroulement extérieur et intérieur



LAMES ALU



Lame 9 mm

LAMES SÉCURITÉ



Lame alu extrudée

LAMES PVC



Lame 9 mm



Les travaux : réfection de l'enveloppe (suite)

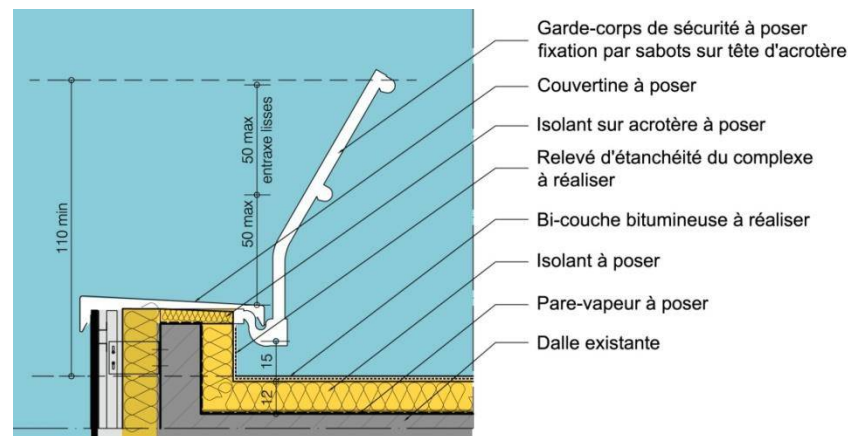
- Remplacement du mur rideau du volume escalier par des doubles vitrages filtrant les radiations solaires
- Réfection de l'étanchéité des terrasses avec isolation et installation de garde-corps de sécurité



COULEUR
BLANCHE



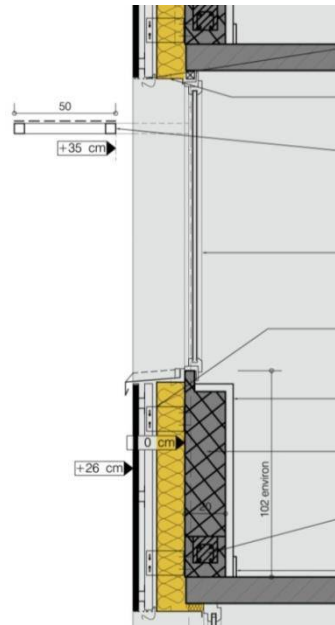
TYPE GRILLE



GARDE-CORPS DE
SÉCURITÉ

Les travaux : réfection de l'enveloppe (suite)

- **Sécurité Incendie** : dépose et remplacement des ensembles menuisés de la façade Sud, avec traitement maçonné de l'allège.



EXISTANT



PROPOSITION DE PROJET

Dépose complète des panneaux menuisés de la façade Sud puis construction d'allèges en maçonnerie recouvertes d'isolation par l'extérieur.

Le projet



Les travaux dans les logements

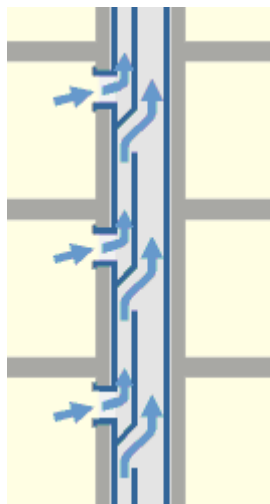
- Création d'une ventilation hybride auto-réglable basse pression,
- Réfection complète des installations électriques des logements le nécessitant, et mise en sécurité électrique,
- Réfection complète des salles de bain et changement de la cuvette du WC avec mécanisme double chasse,
- Pose d'un nouveau meuble évier dans les cuisines,
- Reconstitution de l'allège avec tablette dans certains séjours,
- Remplacement des chauffe-bains gaz raccordé sur les conduits existants,
- Mise en place de régulation terminale sur les planchers chauffant.

Le travaux dans les logements

- Création d'une ventilation hybride autoréglable basse pression, *Extraction des pièces humides - Débit de ventilation conforme à l'arrêté du 24 mars 82*



EXISTANT



PRINCIPE
CONDUIT SHUNT
TIRAGE NATUREL



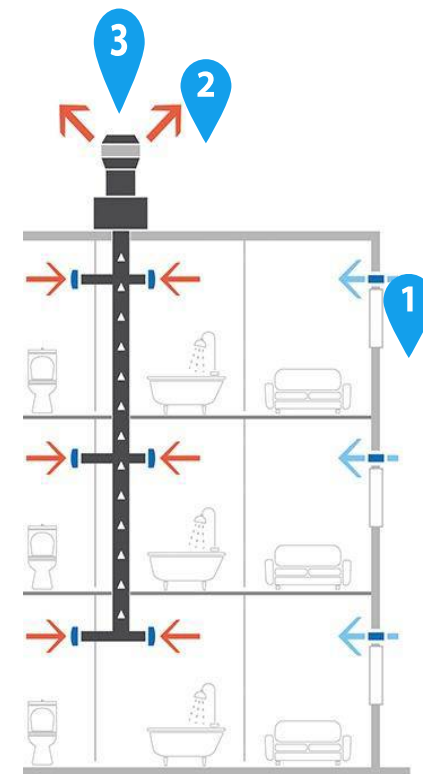
3

PROJET



1

2



Les travaux dans les logements

- Réfection complète des installations électriques des logements le nécessitant, et mise en sécurité électrique,



ccrft **ATTESTATION DE CONFORMITÉ**
Installation de consommation à usage domestique

VISA DU CONSEIL
Centre National pour le Contrôle des Travaux de l'Électricité
Approuvé après avis du Ministère de l'Énergie

ADRESSE DES CORRESPONDANCES
Nom du contact : _____
Adresse : _____
CP : _____ Ville : _____
Té. portable : _____
Mail : _____

INSTALLATEUR

INSTALLATION ÉLECTRIQUE
Mise en service demandée du gestionnaire de réseau de distribution d'électricité (G.R.D.) : NON OUI
Si oui : Référence du point de livraison fourni par le G.R.D. : _____
Nom du propriétaire de l'installation : _____
Nom de l'opération ou du programme : _____
Bât. Collectif : NON OUI Si oui : Immeuble : _____ Cage : _____ Etage : _____ Porte : _____
Adresse : N° : _____ Quartier : _____
Complément : _____
Code postal : _____ Ville : _____ Commune : _____
Latitude : _____ Longitude : _____

TYPE DE CONSTRUCTION À USAGE DOMESTIQUE
Type : MAISON APARTEMENT Si maison ou appartement, indiquer le nombre de pièces principales : 2
 FOYER-LOGEMENT DEPENDANCE PISCINE RIVE (1A) BORNE (1B) AUTRE : _____
Opération collective : NON OUI Si oui : nombre total de logements objets de travaux électriques : _____

TRAVAUX
Travaux : Installation neuve Rénovation totale Mise en sécurité Rénovation partielle
Puissance limitée (2) : OUI NON Si oui : Fourne au dossier (IC 143) (3) : _____
Autres interventions en électricité sur installation de consommation (5) : NON OUI
 Si oui : Indiquer nom et coordonnées : _____

L'installateur soussigné atteste que l'installation électrique de consommation, objet de cette attestation, est conforme aux prescriptions de sécurité en vigueur et que les parties renouvelées sont compatibles, du point de vue de la sécurité, avec les parties non renouvelées.

Date : _____
Signature : _____

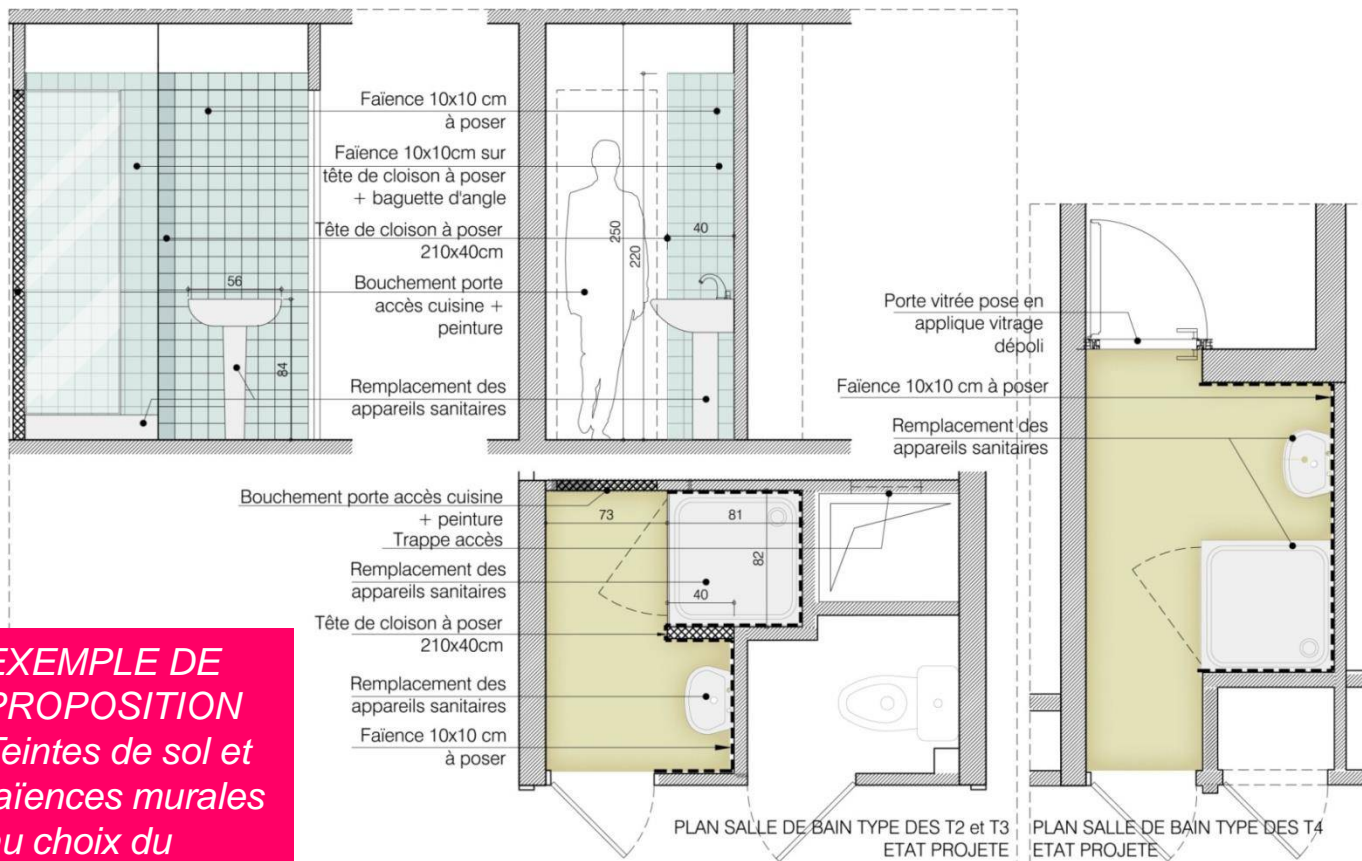
60116000421071

Les travaux dans les logements

➤ Réfection complète des salles de bain



EXEMPLE DE PROPOSITION
Teintes de sol et faïences murales au choix du locataire

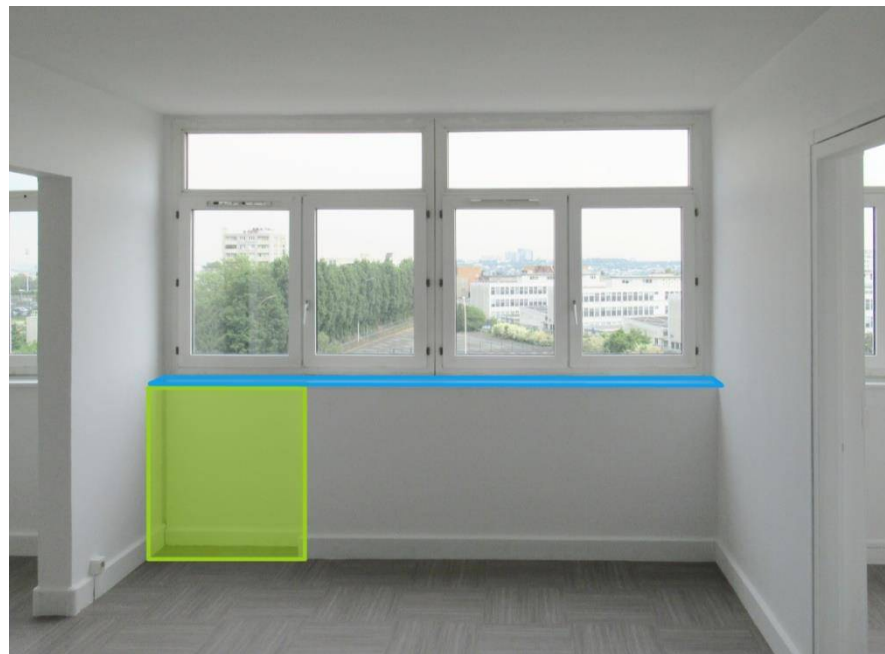


Les travaux dans les logements

- Pose d'un nouveau meuble évier dans les cuisines,
- Reconstitution de l'allège avec tablette dans certains séjours



**TYPE DE NOUVEAU
MEUBLE ÉVIER**



LOCALISATION DES NOUVELLES TABLETTES

Les travaux dans les logements

- Remplacement des chauffe-bains gaz raccordés sur les conduits existants,
- Mise en place de régulation terminale sur les planchers chauffant.



EXISTANT – CHAUFFE-BAIN



EXISTANT – DÉPART TRAMES



Vanne de réglage automatique par logement

Création d'une trappe dans les WC des Logement de Type 4

Les travaux dans les parties communes

- Réfection du auvent et des garde-corps de la passerelle d'accès et amélioration du traitement au sol,
- Remise en état du local encombrants existant niveau caves et installation de bornes enterrées
- Remplacement complet des ascenseurs (machinerie, portes palières et cabines),

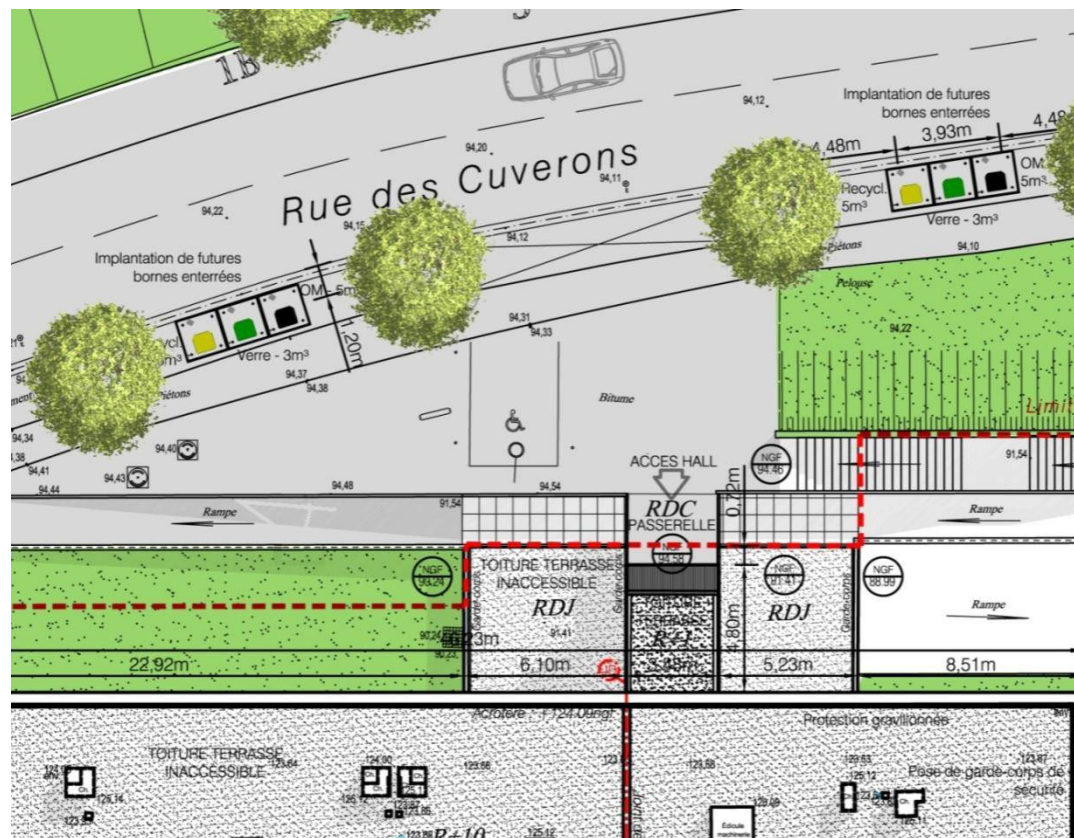
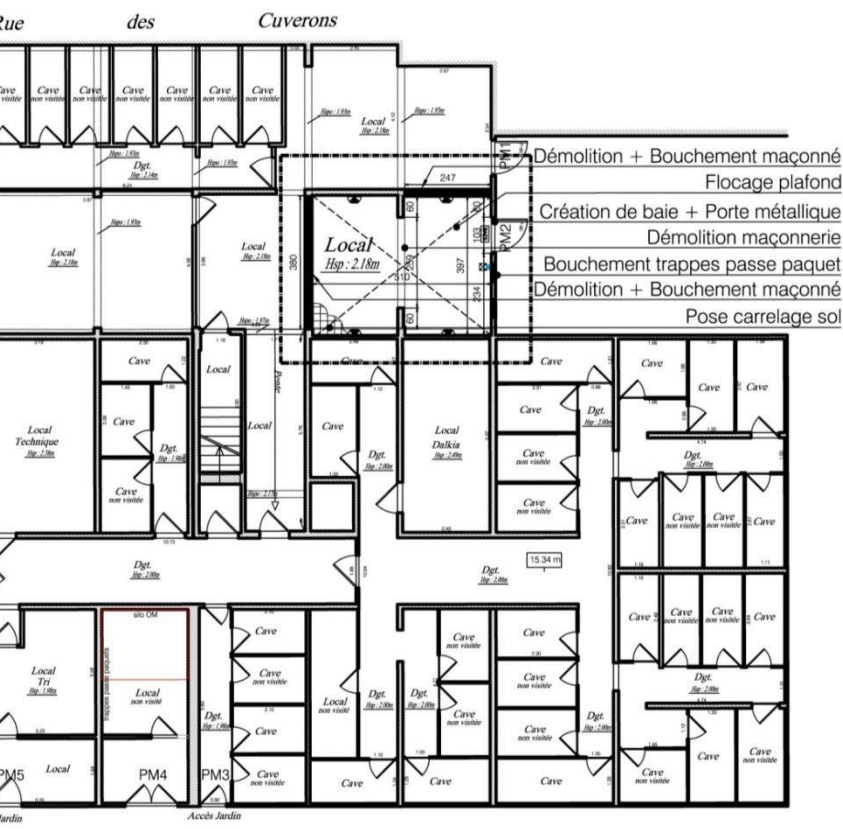
Les travaux dans les parties communes

- Réfection du auvent et des garde-corps de la passerelle d'accès et amélioration du traitement au sol,



Les travaux dans les parties communes

- Remise en état du local encombrants existant niveau caves et installation de bornes enterrées



Le projet depuis la rue des Cuverons



Le projet depuis la passerelle d'accès



Les moyens

IDF HABITAT

Mise en place d'un cahier de doléances au niveau de la loge gardien

Mise en place d'une adresse E-mail dédiée aux locataires active à partir du 15 octobre

Diffusion d'une note d'information bimensuelle sur l'avancement des travaux



T1-bagieux@idfhabitat.fr

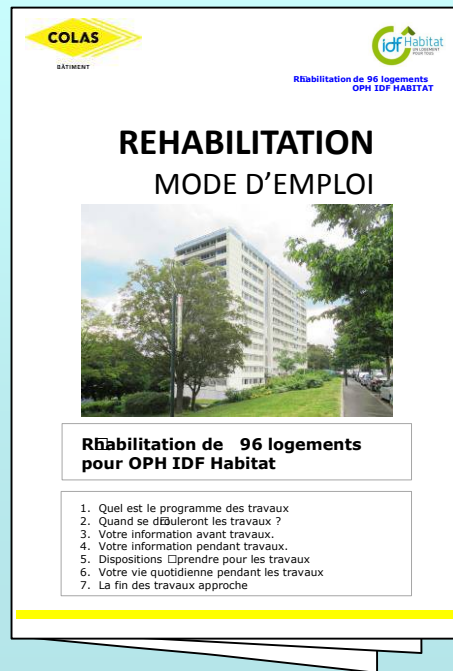
COLAS Bâtiment

Mise en place d'une astreinte 24/24

Mise en place d'un portage à l'arrêt de chaque ascenseur

Le cahier Réhabilitation mode d'emploi - COLAS

Présentation des travaux dans le fascicule "Réhabilitation Mode d'emploi"



- *Résumé des travaux dans les parties communes*
- *Explication des travaux dans les logements*
- *Les dispositions à prendre pendant les travaux*

Etat des lieux du logement avant travaux

Un état des lieux dans chaque logement sera réalisé en présence de l'entreprise et du maître d'œuvre.

Cet état des lieux permet d'arrêter les travaux et leur ampleur en fonction de l'état des équipements (électricité, plomberie, sanitaires...)

Les états des lieux débuteront courant octobre 2019 et les locataires concernés seront avertis par boitage dans leur boîte à lettres.



Le logement témoin

Deux logements « témoin » vous seront présentés afin que vous puissiez juger de la qualité des prestations qui seront mises en œuvre.

Un type 4 et un type 2

Cette présentation se déroulera en fin de journée à une date qui vous sera communiquée ultérieurement

Planning prévisionnel

Des plannings plus détaillés seront fournis par bâtiment et par cage d'escalier

Octobre
2019

- Présentation aux locataires

Sept. – Déc.
2019

- Préparation de chantier

Janvier
2020

- Démarrage des travaux: logements et parties communes

Janvier
2021

- Fin des travaux

Vos interlocuteurs de la réhabilitation

IDF HABITAT

- M. Joël DRU Monteur d'opérations
- Mme Vesna DOMANOVIC Assistante – 01 55 12 13 60
- M. Rachid TOUNSI votre Gardien
- Votre responsable de site

Ville de Bagneux

- Mme Laetitia DOSTREVIE Agent de développement social
- Centre Social et Culturel Fontaine Gueffier – 01 47 40 26 00

Maître d'Oeuvre

- M. BARTHELEMY Architecte

COLAS

- M. PEREIRA Conducteur Travaux Principal
- M. RICCO Conducteur Travaux

Le financement du logement social en question...

Un contexte en plein bouleversement avec la Loi ELAN

Une économie inflationniste estimée à + 14% depuis 2017

Augmentation de la TVA sur les constructions neuves de 5,5% à 10%



Mise en place du dispositif de Réduction du Loyer de Solidarité (RLS) imposant aux bailleurs de prendre en charge une part de l'APL, soit une diminution de plus de 50% de la capacité d'investissement



Hausse des prix des matériaux et des carburants



Impacts sur le coût des travaux

Plan de financement définitif – T1

DÉPENSES

Travaux

TOTAL : 2 800 000 €

Honoraires

TOTAL : 348 127 €

Hors taxes 3 048 127 €

TVA 328 994 €

TOTAL TTC 3 477 121 €

RECETTES

Subventions

0 €

Prêts

ECO-PRÊTS CDC 960 000 € 27,61%

PRÊT Complémentaire 2 470 000 € 71,04%

Fonds propres

Fonds propres 47 121 € 1,36%

Total financement 3 477 121 € 100%

Prix de revient au logement 36 220 €

**Nous vous
remercions de
votre attention.**

Quittance des locataires



Coût de l'opération = plus de 3,477 millions d'€ TTC

- **Application d'une 3ème ligne de quittance**, égale à la moitié de l'économie de charge, sur une durée de 15 ans,

0,06 € / m² Surface Habitable / mois

- L'amélioration de la performance énergétique permet cependant d'estimer une **économie de charges pour le locataires**,
- La mise en place de la 3ème ligne de charge sera compensée pour partie par la baisse des charges de chauffage théorique estimée,
- **Pas d'augmentation de loyer.**