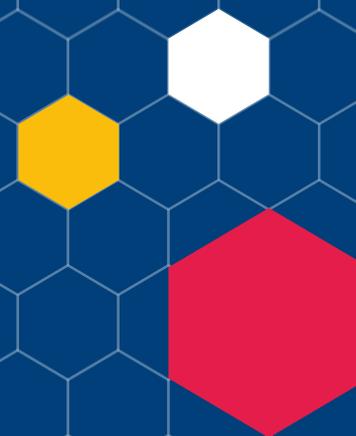


RÉHABILITATION ÉNERGÉTIQUE DE LA RÉSIDENCE DEBUSSY 18 SEPTEMBRE 2019

RUE CLAUDE DEBUSSY
BAGNEUX

273 LOGEMENTS REHABILITES

GROUPE ARCANE ARCHITECTES / BEA



- 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

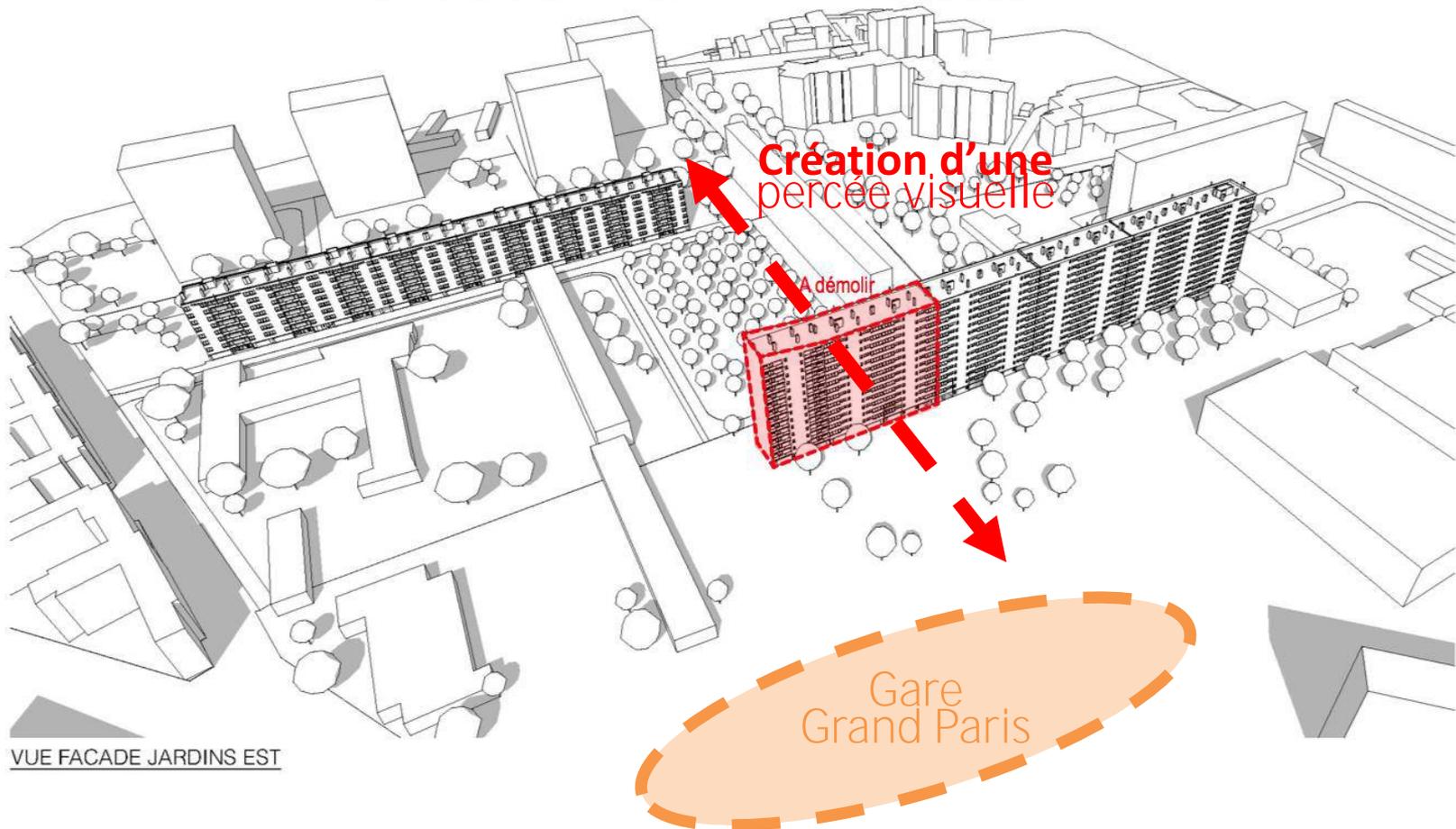


- ◆ Un secteur en devenir avec l'arrivée des lignes de métro 4 et 15 du Grand Paris Express à partir de 2020
- ◆ Une résidence située au cœur du quartier de la Pierre Plate
- ◆ Une réhabilitation dans le cadre du projet de renouvellement urbain



_ INTRODUCTION / CONTEXTE

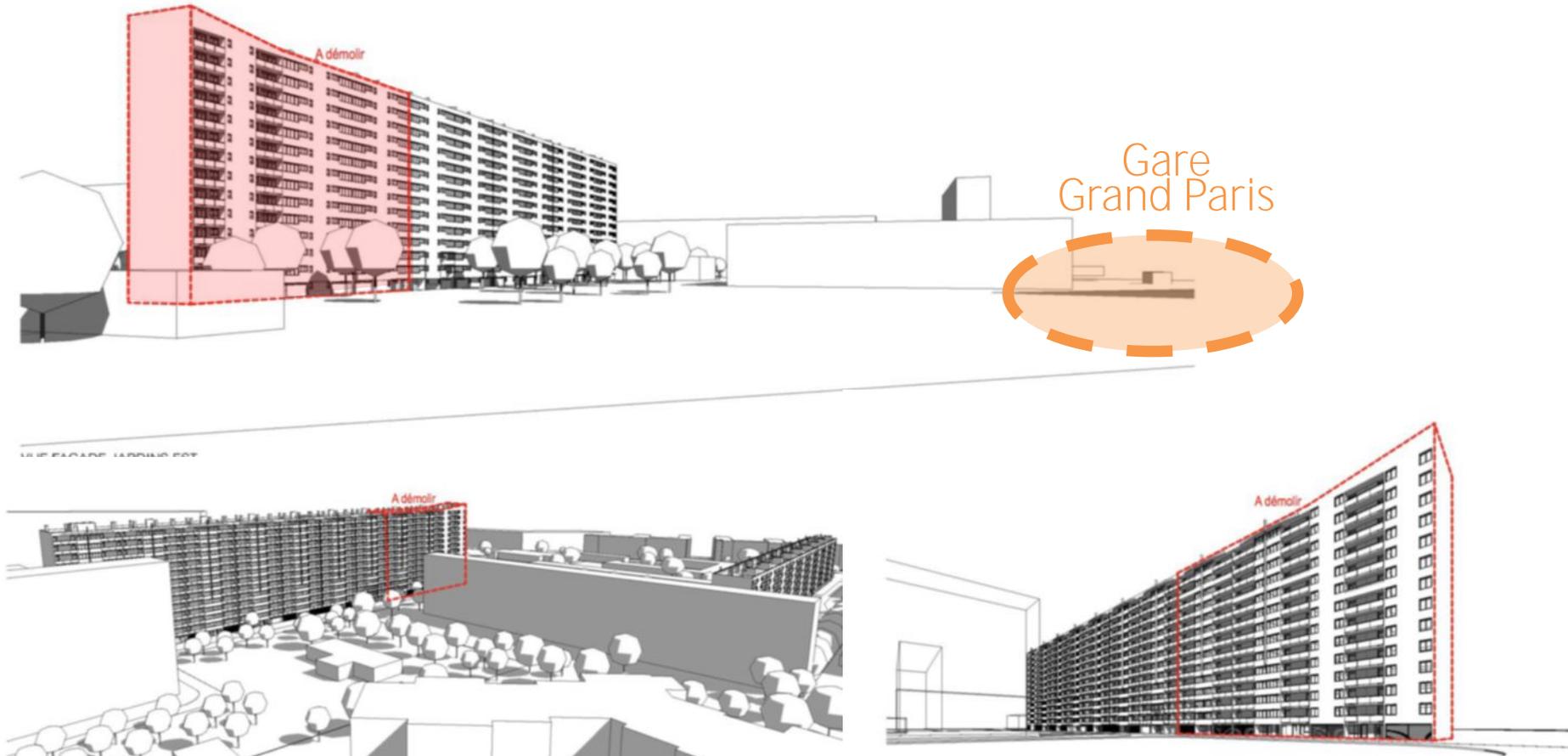
UN PROJET DE DÉMOLITION PARTIELLE



VUE FACADE JARDINS EST

_ INTRODUCTION / CONTEXTE

UN PROJET DE DÉMOLITION PARTIELLE



1 _ DIAGNOSTIC

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

- ◆ Entretien courant et gros travaux
- ◆ Sécurisation des halls et rénovation des parties communes en 2013
- ◆ Mise en conformité électrique des logements en 2016

... MAIS UNE RÉHABILITATION COMPLÈTE DÉSORMAIS NÉCESSAIRE

- ◆ Acquisition du patrimoine auprès d'ICADE en 2010
- ◆ Des logements aux équipements obsolètes
- ◆ Des bâtiments énergivores
- ◆ Une architecture vieillissante, au dessin obsolète



2_ OBJECTIFS DE LA REHABILITATION

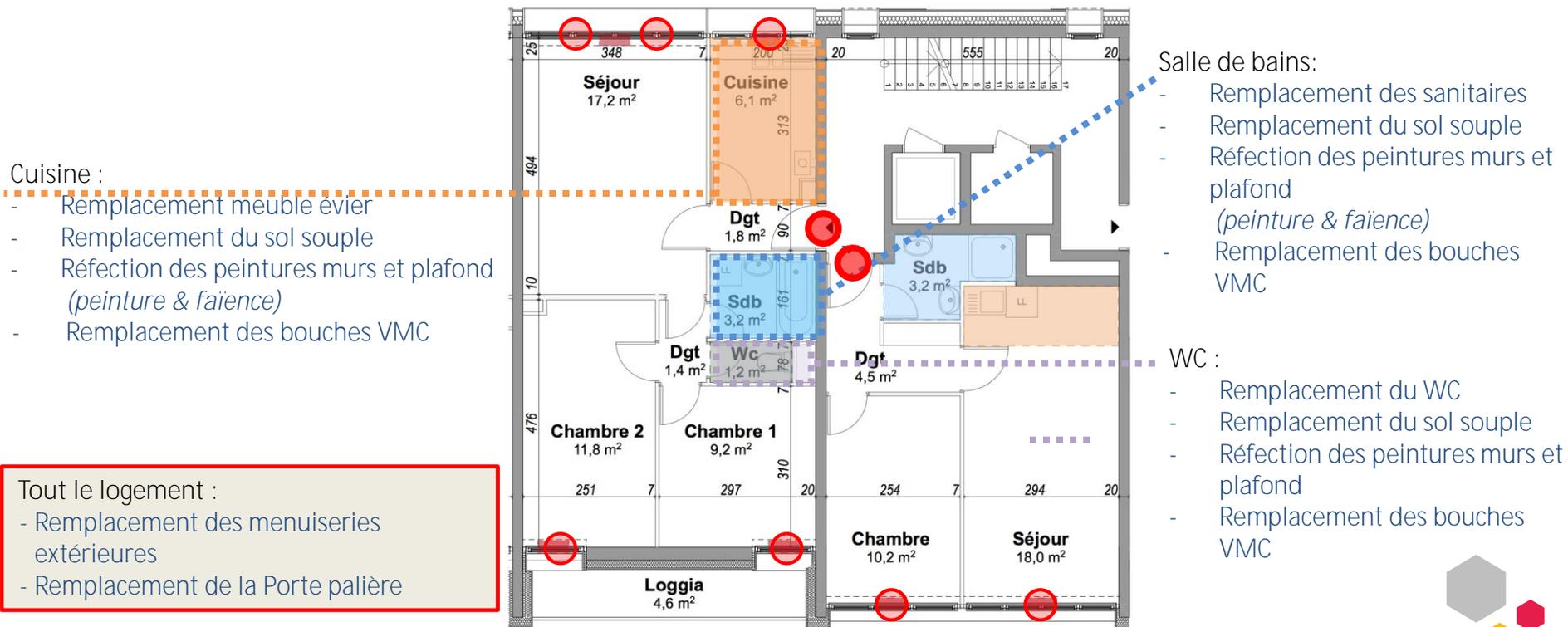
UNE DÉMARCHE ARTICULÉE AUTOUR DE PLUSIEURS AXES :

- ◆ **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
- ◆ Le retournement des halls et le réaménagement des parties communes en RDC
- ◆ 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
- Faiences :	2 jours
- Sols :	1 jour
- Peinture :	3 jours
- Electricité :	½ jour

Interventions ponctuelles (campagne) dans les logements :

- Ventilation :	½ jour
- Porte palière :	½ jour
- Menuiseries extérieures :	1 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^{er} avis de passage 15 jours avant le démarrage des travaux chez le locataire et 2^{ème} 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 dolances sera à disposition dans le bureau du gardien



2_ OBJECTIFS DE LA REHABILITATION

AMÉLIORER LE CONFORT DES RÉSIDENTS (*PARTIES COMMUNES*)

- Retournement des halls vers la future gare
- Réaménagement des locaux communs, avec notamment locaux vélos vers le mail planté
- 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



EXISTANT



PROJET

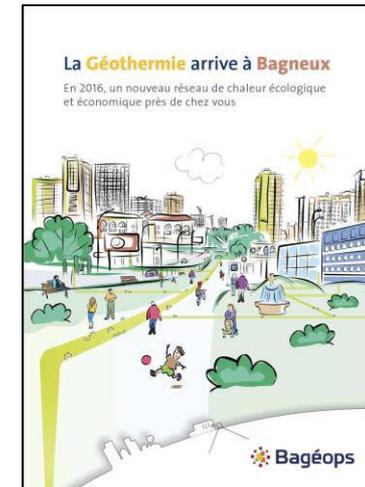


2_ OBJECTIFS DE LA REHABILITATION

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 hybride**
- 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



EXISTANT



PROJET



3_ TRAITEMENT ARCHITECTURAL



PROJET - Façade rue Debussy – vue sud-ouest



3_ TRAITEMENT ARCHITECTURAL



PROJET - Façade futures entrées – vue sud-est



3_ TRAITEMENT ARCHITECTURAL



PROJET – Traitement des entrées - vue depuis la future gare

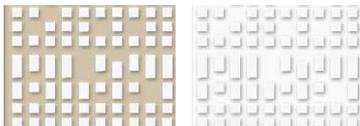
3_ TRAITEMENT ARCHITECTURAL



ENDUIT BLANC



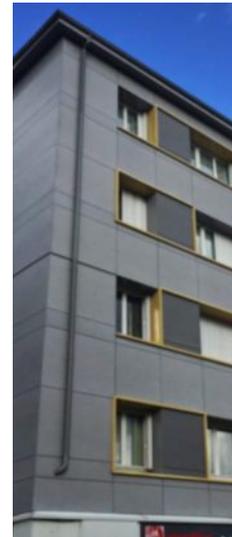
BARDAGE BLANC ARCTIQUE



TOLE PERFOREE SUR BALCONS



BARDAGE ACIER BROSEE



BARDAGE CLAIRVOIE - BOIS COMPOSITE



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

~~Associer les locataires à l'aménagement des espaces extérieurs via des ateliers de co-construction d'un espace de loisirs multi-usages~~



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 13 753 000 € TTC, soit 50 000 € par logement

◆ Subvention FEDER :	2 047 500 €
◆ Subvention ANRU :	1 954 684 €
◆ DOMAXIS :	9 750 816 €



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 57 % (d'après le calcul Th-C-E-ex)**

Conformément à **l'article** 119 de la loi du 25 mars 2009 dite loi M.O.L.L.E, une participation au titre des économies **d'énergie**, à hauteur de 50%, sera demandée aux locataires via la mise en en place **d'une** 3ème ligne sur quittance. Ce montant sera fixe sur 15 ans.

La participation des locataires est estimée à XX€/mois/lgt. Le montant est estimatif. Sa valeur définitive sera déterminée par le bureau **d'étude** thermique à la fin des travaux.



6_ PLANNING

Calendrier prévisionnel

- Présentation aux locataires : 18 septembre 2019
- Consultation des locataires : octobre 2019
- OS travaux : janvier 2020
- Durée du chantier : 22 mois, dont 4 mois de préparation
- Démarrage prévisionnel des travaux : avril 2020
- Réception des travaux : dernier 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

