



REHABILITATION de 267 logements Résidence Mirabeau – BAGNEUX

SOMMAIRE

- **01. LES INTERVENANTS DU PROJET**
- **02. PRESENTATION DE LA RESIDENCE**
- **03. DIAGNOSTICS ET ETUDES
PREALABLES REALISES**
- **04. PROGRAMME PREVISIONNEL DE
TRAVAUX**
- **05. BUDGET DE L'OPERATION**
- **06. PLANNING PREVISIONNEL**

02.

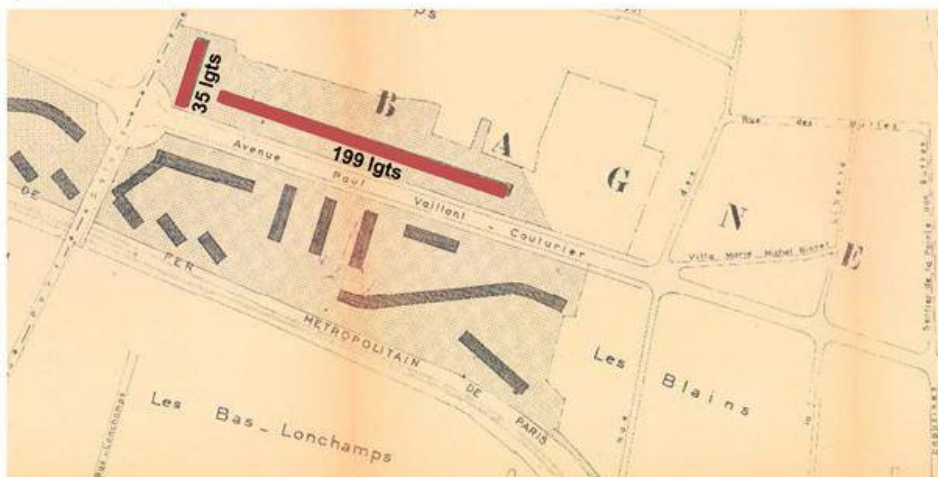
LES INTERVENANTS DU PROJET

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <p>HAUTS-DE-SEINE HABITAT</p> | <p>HAUTS DE SEINE HABITAT – <i>Maitre d’ouvrage</i> Pole Cadre de vie – Direction des travaux</p> |
|  <p>Grand Paris Habitat GROUPE SNI</p> | <p>Groupe Paris Habitat – Groupe SNI <i>AMO</i></p> |

02.

PRESENTATION DE LA RESIDENCE

Plans masse.



Plan PC d'origine (1958)



Plan cadastre (2017)

La résidence « Mirabeau » compte aujourd'hui 267 logements répartis sur 5 bâtiments

Construite en 1958, elle a fait l'objet d'une **restructuration lourde en 1995**. Le projet consistait à recouper une barre de 250 m de long pour désenclaver le site et démolir une barre de 35 logements au bout de l'allée Mirabeau, rue du Pont Galant.

Suite aux démolitions, des extensions ont pris place au bout des bâtiments situés au 7 et 13 allée Mirabeau créant des traversées piétonnes perpendiculaires à l'allée Mirabeau. Enfin un bâtiment neuf de 45 logements a été construit en lieu et place de la démolition des 35 logements au bout de l'allée Mirabeau. En même temps les espaces extérieurs ont été restructurés et des places de parkings extérieurs et enterrées ont été créées.

FICHE D'IDENTITE BATIMENT CONSTRUITS EN 1958

- Année de construction: 1958
- Adresse: 1, 3, 5, 9, 11,15, 17 et 19 allée Mirabeau
- Nombre de logements: 160
- 1 loge de gardien
- Immeuble R+5 sans ascenseur
- 3 bâtiments
- 8 halls d'entrée
- 4 logements par palier d'étage
- Sous-sols aménagés comprenant locaux VO, caves privatives, locaux techniques
- Locaux vélos / poussettes au RDC accessible depuis l'extérieur du bâtiment
- Parking en extérieur
- Locaux OM en extérieur (emplacements dédiés)
- Chauffage collectif
- ECS Individuelle Chauffe-eau gaz



La typologie des logements et surfaces :

| Typologie | Nombre de logement | Surface moyenne (m ²) |
|--------------|--------------------|-----------------------------------|
| T1 | 2 | 42,50 |
| T2 | 77 | 38,71 |
| T3 | 44 | 57,11 |
| T4 | 3 | 75,39 |
| T5 | 33 | 78,96 |
| T6 | 1 | 90,00 |
| TOTAL | 160 | |

FICHE D'IDENTITE BATIMENT CONSTRUITS EN 1995

- Année de construction: 1995
- Adresse: 7, 7bis, 13, 13bis, 21 et 23 allée Mirabeau
- Nombre de logements: 107
- 3 commerces en RDC
- Immeuble R+6 avec ascenseurs
- 3 bâtiments
- 6 halls d'entrée
- 2 ou 3 logements par palier étage
- Locaux techniques en RDC (sous-station, transformateur, etc.)
- Locaux vélos / poussettes au RDC accès dans le hall
- Parking en sous-sol
- Locaux OM au RDC des bâtiments
- Chauffage collectif
- ECS collective



La typologie des logements et surfaces :

| Typologie | Nombre de logement | Surface moyenne (m ²) |
|--------------|--------------------|-----------------------------------|
| T2 | 32 | 52,37 |
| T3 | 55 | 65,23 |
| T4 | 20 | 81,28 |
| TOTAL | 107 | |

03.

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 Maitrise 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.

04.

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 garde-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 coupées)

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

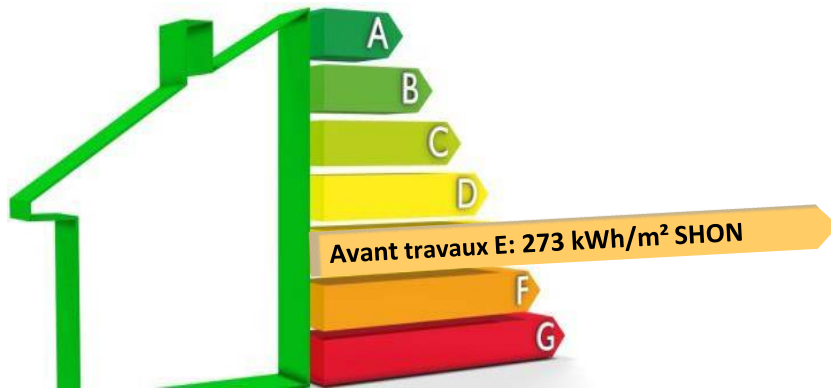
PROGRAMME DE TRAVAUX PREVISIONNEL POUR LES IMMEUBLES DE 1958

Equipements communs

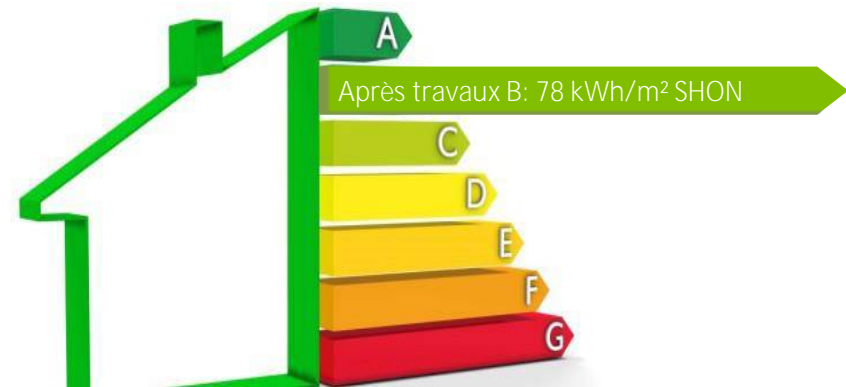
- Passage en eau chaude collective
mise en place d'une chaudière collective gaz et
suppression des chauffe-eaux individuels
- Reprise du calorifuges du réseau de
chauffage
- Remplacement des chutes EU, EV

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

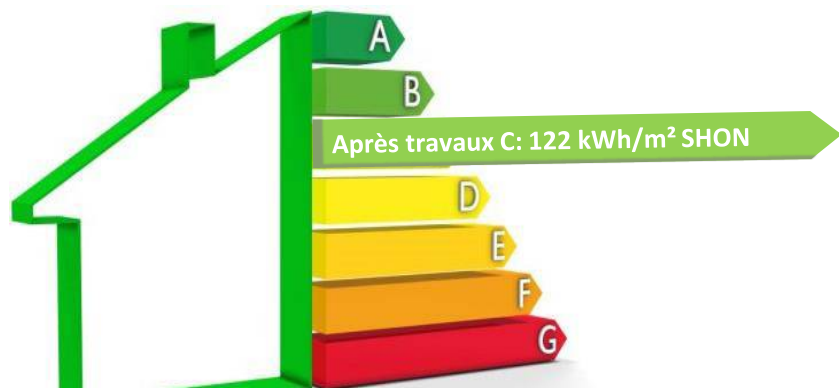
PROGRAMME DE TRAVAUX PREVISIONNEL POUR LES IMMEUBLES DE 1995

Logements

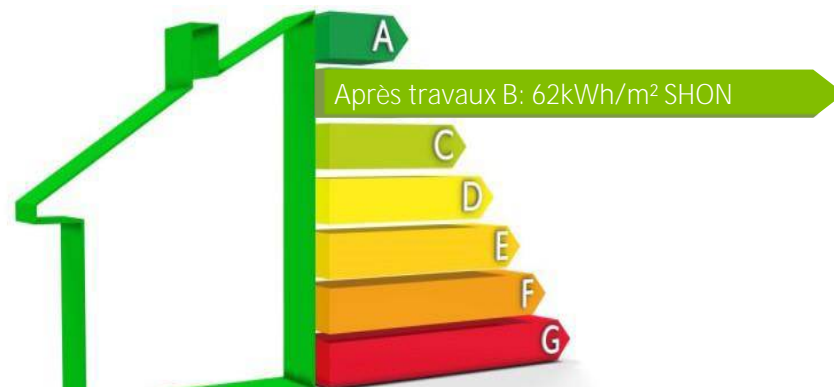
- Mise en sécurité électrique
- Amélioration du système de ventilation

PERFORMANCE THERMIQUE PREVISIONNELLE POUR LES IMMEUBLES DE 1995

Maitrise des charges Etiquette énergétique



Avant travaux



Après travaux

Résultats selon étude thermique

05.

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**

| 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**

| 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 | |
|------------------|--------------|
| Prêt PAM CDC | 5 500 000 € |
| Prêt Ecoprêt CDC | 2 400 000 € |
| FONDS PROPRES | 3 100 000 € |
| TOTAL FINANCE | 11 000 000 € |

04.

PLANNING PREVISIONNEL

PLANNING PREVISIONNEL (conception-réalisation)

- Concertation locataires sur le projet pendant la phase étude

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