

# RÉHABILITATION ÉNERGÉTIQUE DE LA RÉSIDENCE CHOPIN 13 JUIN 2018

1 A 9 RUE FRÉDÉRIC CHOPIN  
BAGNEUX  
126 LOGEMENTS

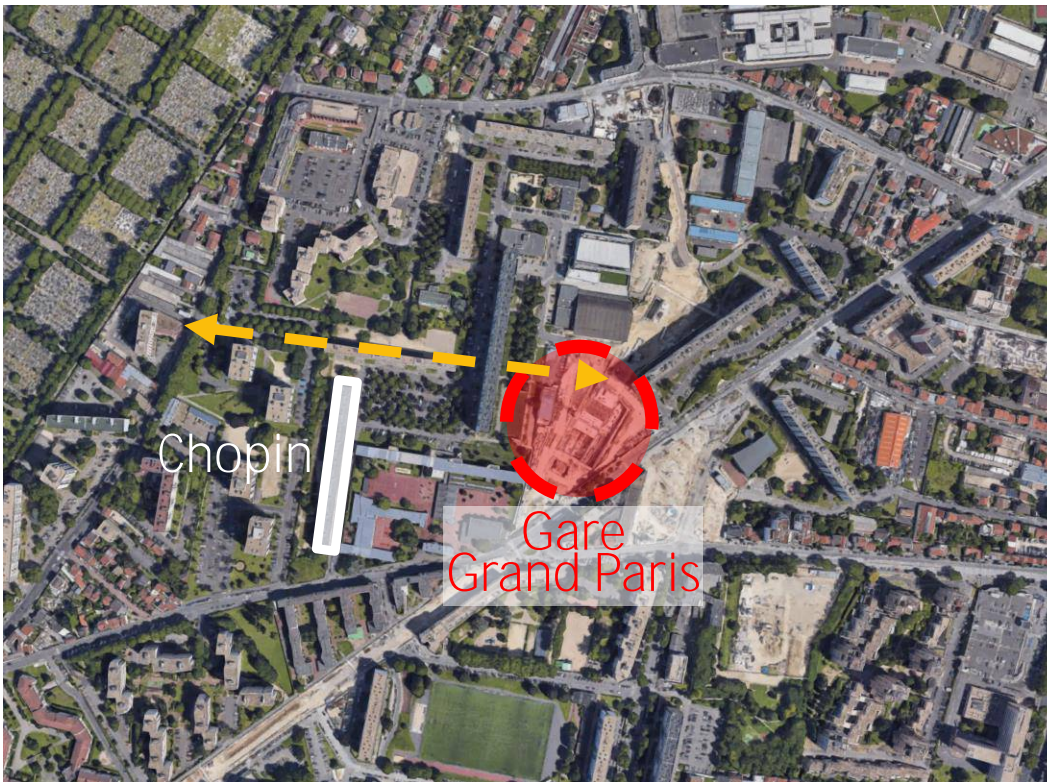
GRUPE ARCANE ARCHITECTES /BEA



- 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
- ◆ La première réhabilitation dans le cadre du projet de renouvellement urbain



# 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
- ◆ Un accompagnement des locataires pendant et après les travaux de réhabilitation



## 2\_ OBJECTIFS DE LA REHABILITATION

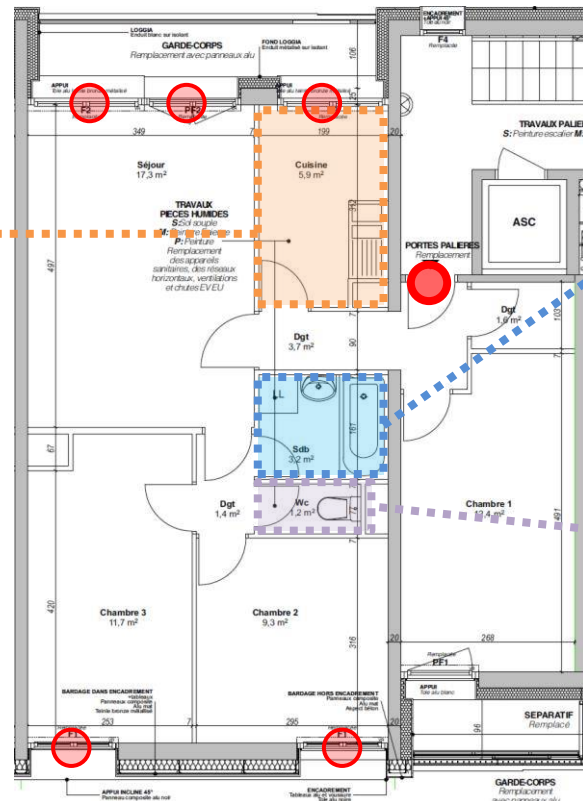
### AMÉLIORER LE CONFORT DES RÉSIDENTS (PARTIES PRIVATIVES)

#### Cuisine :

- Remplacement meuble évier
- Remplacement du sol souple
- Réfection des peintures murs et plafond (*peinture & faïence*)
- Remplacement des bouches VMC

#### Tout le logement :

- Remplacement des menuiseries extérieures et occultations
- Remplacement de la Porte palière



#### Salle de bains :

- Remplacement des sanitaires
- Remplacement du sol souple
- Réfection des peintures murs et plafond (*peinture & faïence*)
- Remplacement des bouches VMC

#### WC :

- Remplacement du WC
- Remplacement du sol souple
- Réfection des peintures murs et plafond
- Remplacement des bouches VMC

## 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
- Menuiseries extérieures :	1½ 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 prendre RDV avec **l'entreprise**.
- 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
- Révision des portes de halls et remplacement des portes des locaux OM
- Remplacement des luminaires par des luminaires à LEDS à détecteur de présence dans **les cages d'escaliers & paliers d'étages**
- Pose de nouveaux faux-plafonds dans les halls **d'entrée** suite au passage des nouveaux réseaux de chauffage & **d'eau** chaude sanitaire
- Révision des Ascenseurs



EXISTANT



PROJET

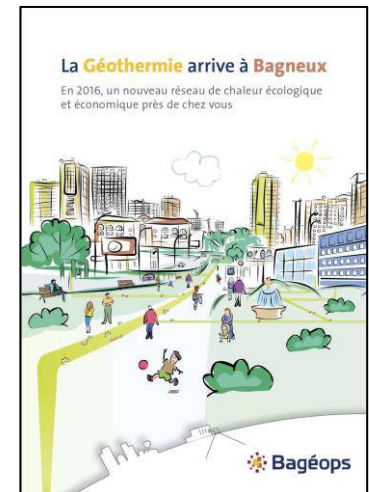


## 2\_ OBJECTIFS DE LA REHABILITATION

### 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

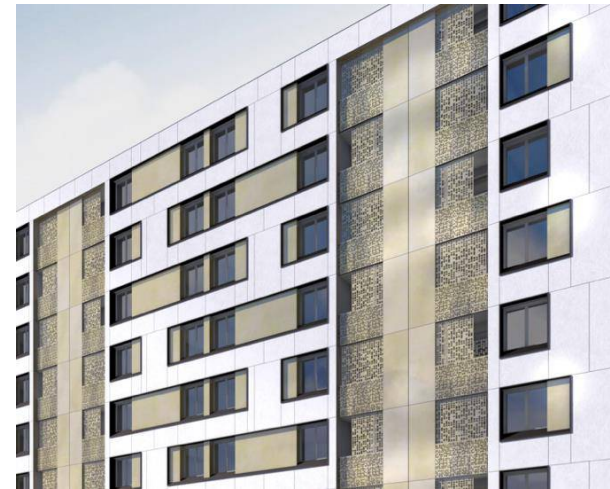
### TRANSFORMER UNE BARRE HLM ÉNERGIVORE EN UNE RÉSIDENCE CONTEMPORAINE À BASSE CONSOMMATION

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)**
- Remplacement des garde-corps des balcons et des séparatifs, et mise en place de pare-vue ajourés sur la façade séjour



EXISTANT



PROJET

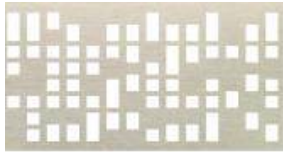


# 3\_ TRAITEMENT ARCHITECTURAL

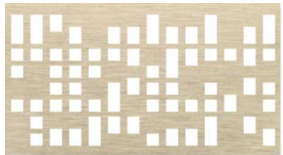


## Matériaux retenus

- Bardage minéral



- Tôle perforée des garde-corps



- Encadrement baie en tôle métallisée



- Plaquettes de briques





# 3\_ TRAITEMENT ARCHITECTURAL



EXISTANT



PROJET - Façade entrées - vue sud



# 3\_ TRAITEMENT ARCHITECTURAL



EXISTANT



PROJET - Façade entrées - vue nord



# 3\_ TRAITEMENT ARCHITECTURAL

## ZOOM SUR LES FAÇADES ENTREES



EXISTANT

PROJET

### MURS DES LOGGIAS



### GARDE-CORPS



### PANNEAUX FIXES ET COULISSANTS





# 3\_ TRAITEMENT ARCHITECTURAL



EXISTANT



PROJET - Façade séjours - vue nord



# 3\_ TRAITEMENT ARCHITECTURAL

## ZOOM SUR LES FAÇADES SÉJOURS



EXISTANT

PROJET

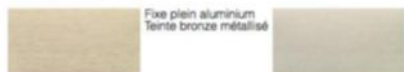
### MURS DES LOGGIAS



### GARDE-CORPS



### PANNEAUX FIXES ET COULISSANTS





# 3\_ TRAITEMENT ARCHITECTURAL

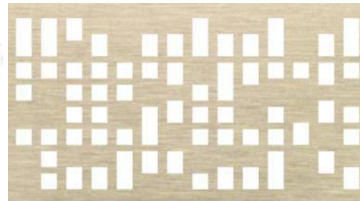
## PRINCIPE DES BALCONS



EXISTANT



Fixe plein aluminium  
Teinte bronze métallisé



PROJET

Les matériaux & le principe des balcons



# 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** (à partir du 27 juin)

**Associer les locataires à l'aménagement des espaces**

extérieurs via des ateliers de co-construction d'un espace de loisirs multi-usages



## REUNION D'ECHANGE

En pied d'immeuble

**JEUDI 27 JUIN 2018**

De 18h30 à 20h

RDV devant le hall du  
2, rue Chopin

Domaxis a mandaté une association pour venir à votre rencontre échanger sur la vie de votre immeuble et du quartier  
**Venez Nombreux !**

**Domaxis**   
Groupe ActionLogement

**Apes**   
Développement Social Urbain  
Groupe ActionLogement



## 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 5,6 M €, soit 44 000 € par logement

◆ Subvention FEDER :	945 000 €
◆ Subvention ANRU :	778 000 €
◆ DOMAXIS :	3 913 000 €



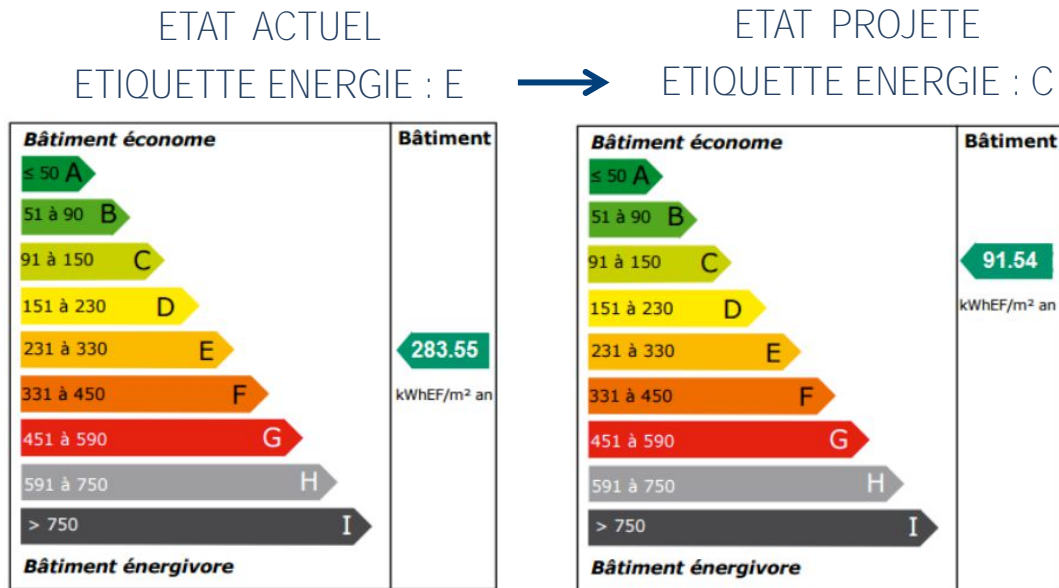
# 5\_ FINANCEMENT

Une contribution des locataires en place reposant sur un engagement clair de Domaxis :

« **Un coût du logement qui n'augmentera pas après la réhabilitation** »

Coût du logement = loyer + provision de charges + charges directes

Un projet qui vise à une diminution importante des charges des locataires en place :
















Une réhabilitation permettant une baisse de la consommation énergétique **d'environ 68 %**





# 5\_ FINANCEMENT

Les évolutions des charges locatives après la réhabilitation (prévisions) :

POSTE DE CHARGES	NATURE	AVANT	APRES	Solde	Evolution
Chauffage R1 + R2 (BAGEOPS)	Provision	88 822	50 114	-38 708	
Abonnement gaz individuel	charges directes	11 676	10 815	-861	
Consommation gaz indiv pour eau chaude sanitaire	charges directes	33 261	0	-33 261	
Contrat chauffe bains gaz	Provision	4 284	0	-4 284	
Eau chaude sanitaire R1 + R2 (BAGEOPS)	Provision	0	24 096	24 096	
Contrat d'entretien Eau chaude sanitaire collective (BAGEOPS)	Provision	0	1 000	1 000	
Ventilation basse pression	Provision	100	1 890	1 790	
Eclairage parties communes	Provision	2 461	1 723	-738	
Sous total coût énergie + contrat afférent		140 604	89 637	-50 966	
Agent d'entretien en charge des OM (salaire récupérable)	Provision	4 845	0	-4 845	
Contrat de gestion des OM (entrées/sorties)	Provision	14 235	0	-14 235	
Sous total coût sortie des OM et entretien		14 235	0	-14 235	
<b>TOTAL DES EVOLUTIONS DE CHARGES</b>		<b>154 839</b>	<b>89 637</b>	<b>-65 201</b>	
Soit une baisse moyenne des charges par logement et par mois de :				<b>46,33 €</b>	





## 5\_ FINANCEMENT

La contribution des locataires en place :

- **Un coût du logement qui n'augmentera pas après la réhabilitation**
- Une évolution des loyers en lien direct avec les baisses de charges
- Une baisse des charges de 46,33 € / mois => une augmentation du loyer de 40€ / mois

Pour les autres locataires arrivant après la réhabilitation :

- Un nouveau loyer réapprécié au regard des nouveaux standards de la résidence
- **Une participation aux travaux d'économie d'énergie**
- Un coût moyen du logement supérieur à celui payé par les locataires en place



# 5\_ FINANCEMENT

Pour les locataires en place :

CAS PRATIQUE : **exemple d'un** T4 de 68 m<sup>2</sup> - diminution de charges

	Coût du logt avant	Coût du logt après	Evolution
Loyer	679 €	679 €	0 €
Provision de charges	220 €	196 €	- 24 €
Contribution locataires	-	40 €	40 €
Total quittance	899 €	915 €	16 €
Charges directes	30 €	7 €	- 23 €
<b>TOTAL Coût du logement</b>	<b>929 €</b>	<b>922 €</b>	<b>- 6 €</b>



---

# 6\_ PLANNING

---

## Calendrier prévisionnel

- Présentation aux locataires : 13 juin 2018
- Consultation des locataires du 15 juin au 15 juillet
- OS travaux : 16 juillet 2018
- Durée du chantier : 16 mois avec 4 mois de préparation
- Démarrage prévisionnel des travaux : novembre 2018
- Réception des travaux : 1<sup>er</sup> trimestre 2020
- 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**

