

100 logements sociaux, Quartier de Fourchevieilles, Orange (84)



Maître d'Ouvrage

Nouveau Logis Provençal

Architecte

Olivier Seidel

BE Thermique

BET Durand

Contexte

Le Nouveau Logis Provençal a décidé d'engager une réhabilitation complète de ses immeubles du quartier de Fourchevieilles (à l'exception du « Florilège », déjà réhabilité en 2000).

En effet, ces immeubles ont été construits en 1960, et la dernière réhabilitation remonte à 1990 : le vieillissement des fenêtres et la nécessité de poursuivre l'amélioration du chauffage ont conduit Nouveau Logis Provençal à engager un programme global de travaux.



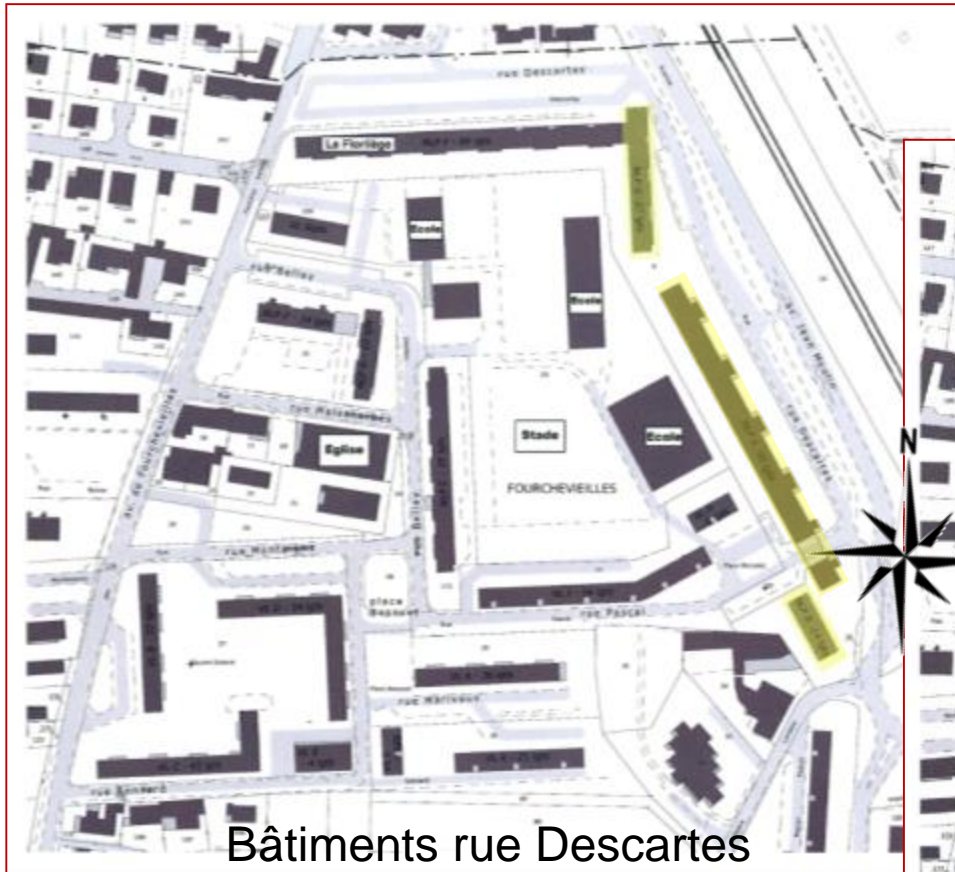
Territoire et Site

Vues satellite

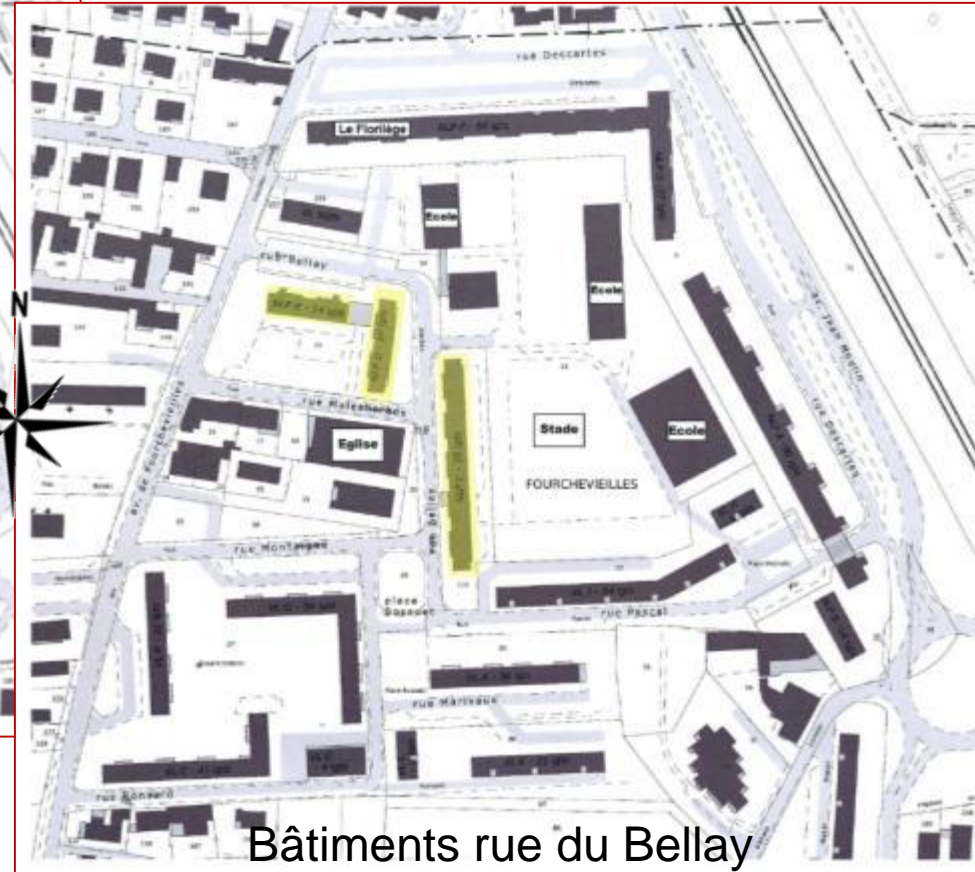


Territoire et Site

Plan de situation

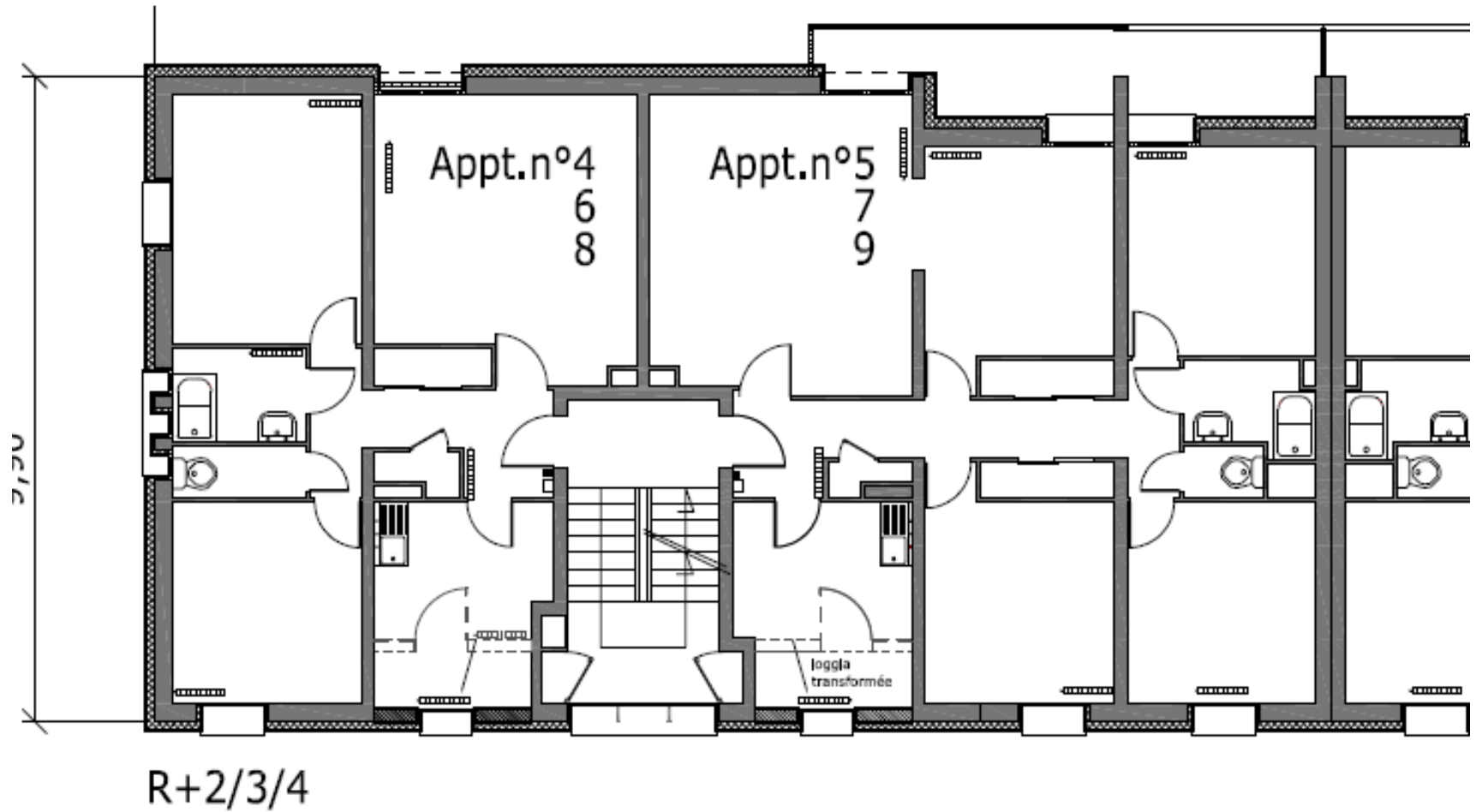


Bâtiments rue Descartes



Bâtiments rue du Bellay

Plan de niveau bâtiment A B Et G



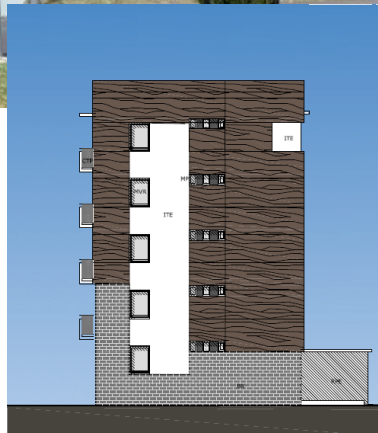
Façade Ouest bâtiment A



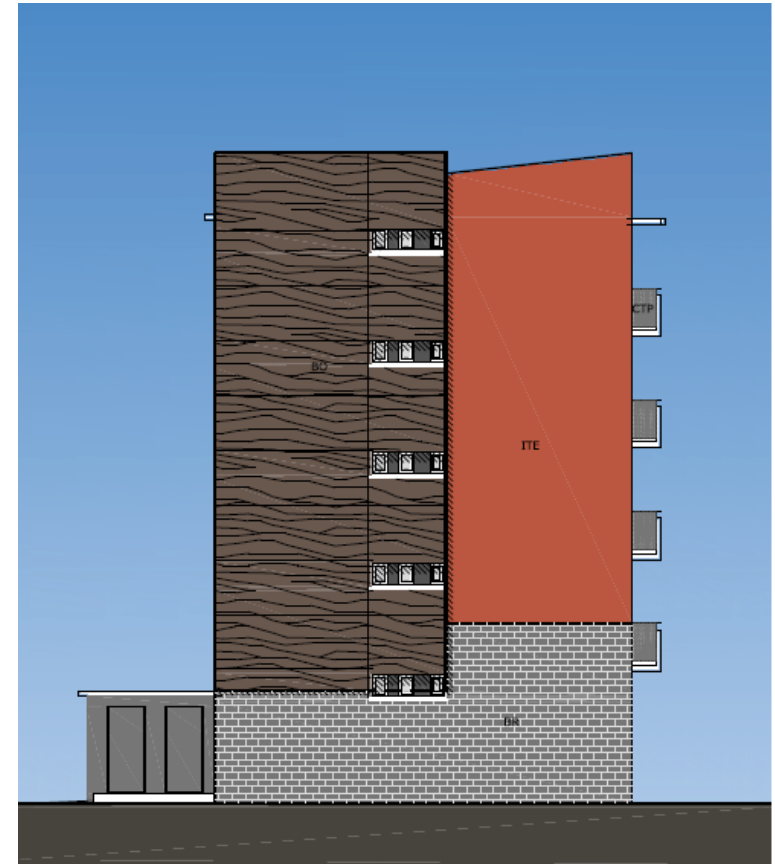
Façade Est bâtiment A



Façades Sud et Nord bâtiment A



Sud

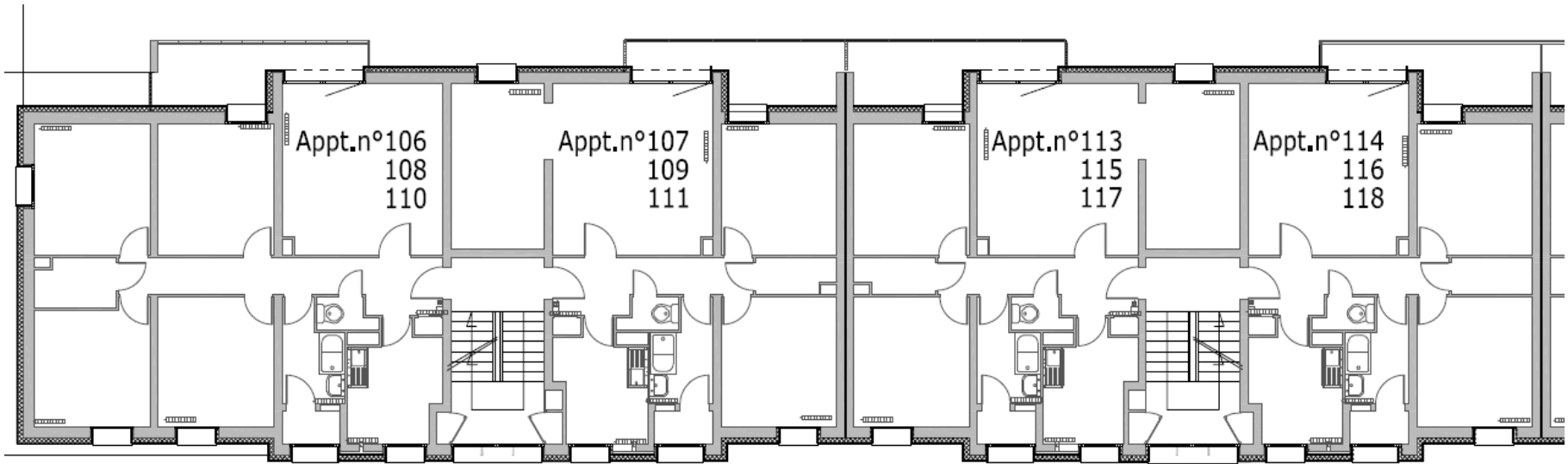


Nord

Façade Sud Bâtiment B



Plan de niveau bâtiments CDE



Façade Est Bâtiment C



BAT C - FACADE OUEST

Dernière mise à jour : 03/06/2014

Quartier Fourchevieilles – HCR – Réalisation V1bis – bronze – 50pts

Façade Sud Bâtiment rue du Belay



Fiche d'identité

Rue Descartes

Maître d'Ouvrage	Architecte	BE Thermique
Nouveau Logis Provençal	Olivier Seidel	BET Durand

Typologie

- Habitat collectif – Réhabilitation :
- Bât B : R+3 ; 14 lgts
- Bât G : R+4 ; 27 lgts

Surface

- 3 055 m² SHON

Climat

- Altitude: 53 m
- Zone climatique : H2d

Classement bruit

- BR 2
- Catégorie locaux CE1 (non refroidi)

UBât (W/m².K)

- Bât B : 0,798
- Bât G : 0,794

Consommation d'énergie primaire (selon Effinergie)*

- Bât B :
 - 52,7 kWh_{ep} /m²SHON.an
 - Gain : 42 % du Cep réf.
- Bât G :
 - 45,5 kWh_{ep} /m²SHON.an
 - Gain : 45 % du Cep réf.

Production locale d'électricité

- 44 m² de silicium monocristallin ; 7,9 kWc ; 5 346 kWh/an

Planning travaux

- Début : 2012
- Fin : juin 2014

Coûts

- Travaux : 373 € HT /m²
- Coût total des travaux : 1,139 M€HT

Fiche d'identité

Rue du Bellay

Maître d'Ouvrage	Architecte	BE Thermique
Nouveau Logis Provençal	Olivier Seidel	BET Durand

Typologie

- Habitat collectif – Réhabilitation :
 - Bât D : R+3 ; 35 lgts
 - Bât D : R+2 ; 10 lgts
 - Bât E : R+3 ; 14 lgts

Surface

- 4 970 m² SHON

Climat

- Altitude: 53 m
- Zone climatique : H2d

Classement bruit

- BR 2
- Catégorie locaux CE1 (non refroidi)

UBât (W/m².K)

- Bât C : 0,735
- Bât D : 0,694
- Bât E : 0,757

Consommation d'énergie primaire (selon Effinergie)*

- Bât C :
 - 49,0 kWh_{ep} /m²SHON.an
 - Gain : 43 % du Cep réf.
- Bât D :
 - 49,3 kWh_{ep} /m²SHON.an
 - Gain : 46 % du Cep réf.
- Bât E :
 - 48,0 kWh_{ep} /m²SHON.an
 - Gain : 41 % du Cep réf.

Production locale d'électricité

- Aucune

Planning travaux

- Début : novembre 2012
- Fin : juin 2014

Coûts

- Travaux : 333 € HT /m²
- Coût total des travaux : 1,656 M€HT

Rédacteur : B.

Dernière mise à jour : 03/06/2014

Le projet – Principes généraux

Système constructif

- Béton banché

Plancher sur VS

- Flocage laine de roche

Murs

- Isolation thermique par l'extérieur en polystyrène expansé (PSE)

Plafond

- Isolation laine minérale

Menuiseries

- Double vitrage PVC

Chantier vert

- Charte dans les DCE chaque entreprise est responsable de son lot

Chauffage

- Chaudières gaz individuelles à condensation

Ventilation

- VMC hybride hygro B

Rafraîchissement

- Néant

ECS

- Solaire collectif avec échangeur à plaques dans chaque logement

Éclairage

- Tubes Fluos dans les communs s/détection

Étanchéité à l'air

- Non mesurée

Social et économie

- Concertation avant et pendant le chantier, dialogues avec les occupants
- 4 bulletins d'information diffusés tout au long de l'opération
- Gain de surface intérieure dans les appartements grâce à la mise en œuvre de l'ITE
- Mise en valeur du bâti et du quartier, dans un endroit difficile
- Panneaux solaires photovoltaïques posés de manière pédagogique
- Paraboles collectives sur le toit et non plus sur les balcons
- Pieds d'immeuble attribués aux logements du RDC (bâtiment A)

Gestion de Projet

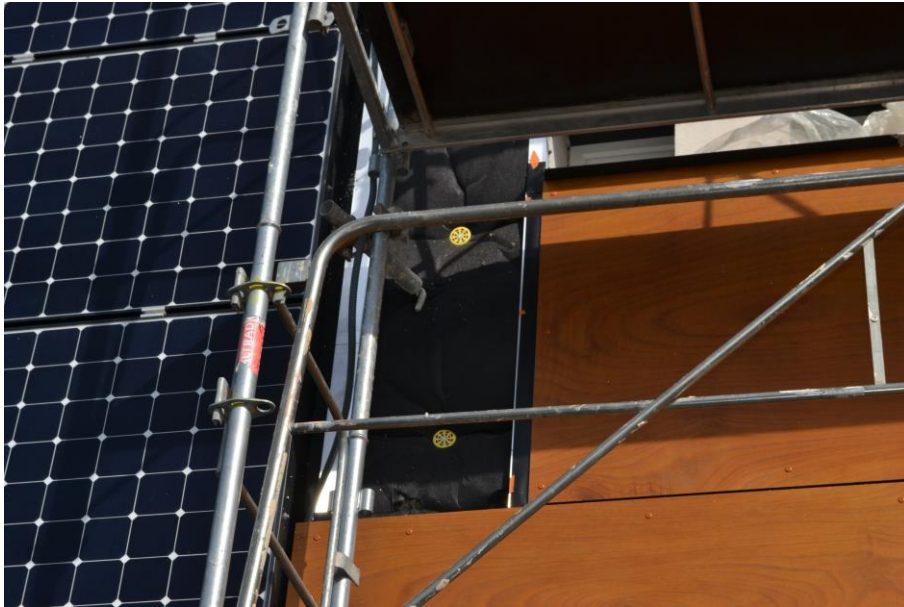
- Diagnostic global du bâti et de ses performances piloté par la maîtrise d'œuvre en charge du projet
- Intégration de la Démarche BDM dès le programme
- STD
- Comptage par postes, y/c eau chaude collective
- Contrats de maintenance des installations techniques pris dès la GPA par Proxiserv. Transition entre BETEREM et Proxiserv prévue.

Phase « Réalisation » - Remarques sur le déroulement du projet*

Ecarts entre la phase « conception » et la phase « réalisation ». (<i>infiltrométrie, équipements, produits,...</i>)	Panneaux sous vide abandonnés eu provis de panneaux solaires classiques orientés Est
Mise en œuvre du « chantier durable ». Nombre et nature des incidents et accidents éventuels Nuisances pour le voisinage	?
Délais de réalisation (<i>origine des retards</i>)	?
Réserves éventuelles avant réception	?
Adaptation des entreprises aux nouvelles techniques, produits, normes.	?
Ecarts de coûts éventuels et justifications (<i>nature de travaux supplémentaires</i>)	?
...	

* Audit auprès du conducteur de travaux, OPC, AMO exécution, maître d'œuvre, MO,...

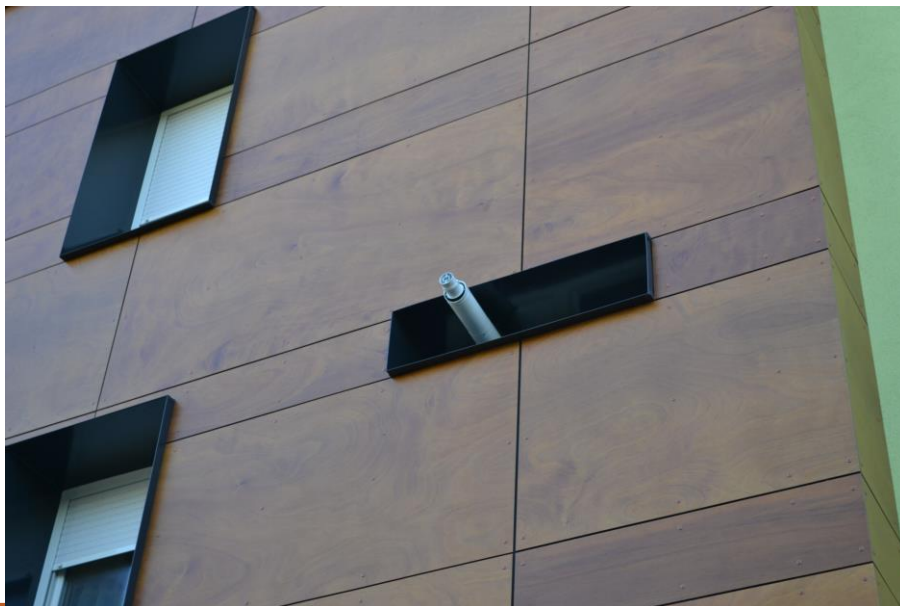
Mise en œuvre de l'ITE



Le coffret ERDF doit être contourné...



Mise en œuvre ITE

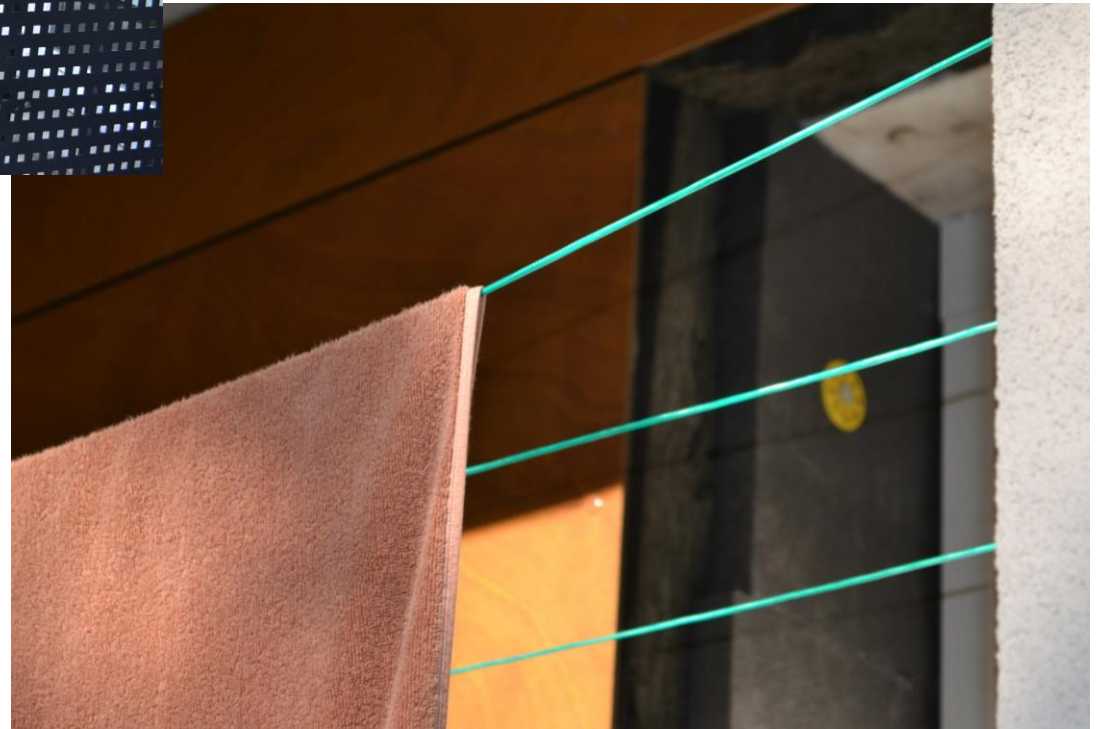


Be
à i

Phase Réalisation



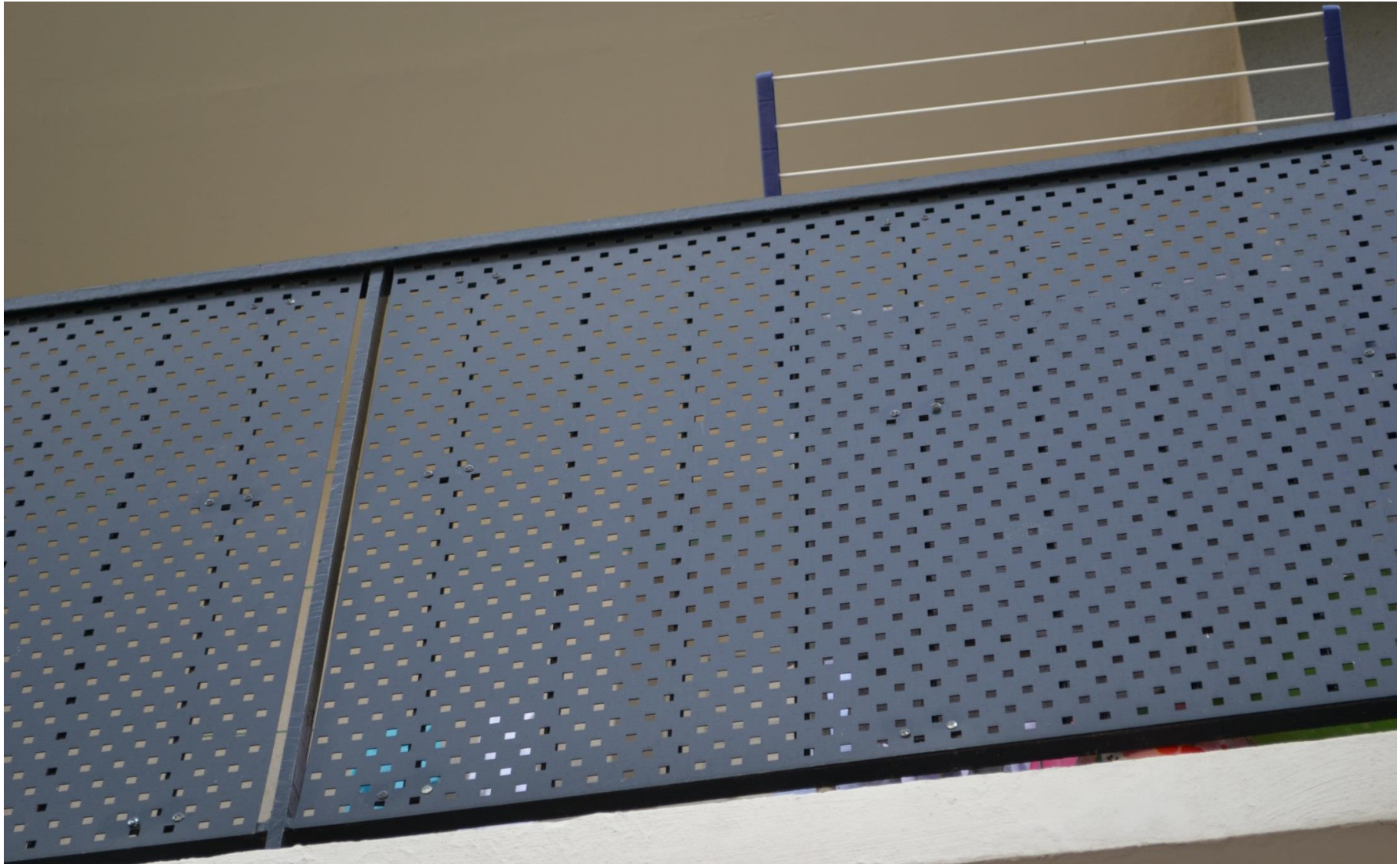
Pose d'un sèche linge dans l'ITE
prévu dans le programme



Pose de la ventilation

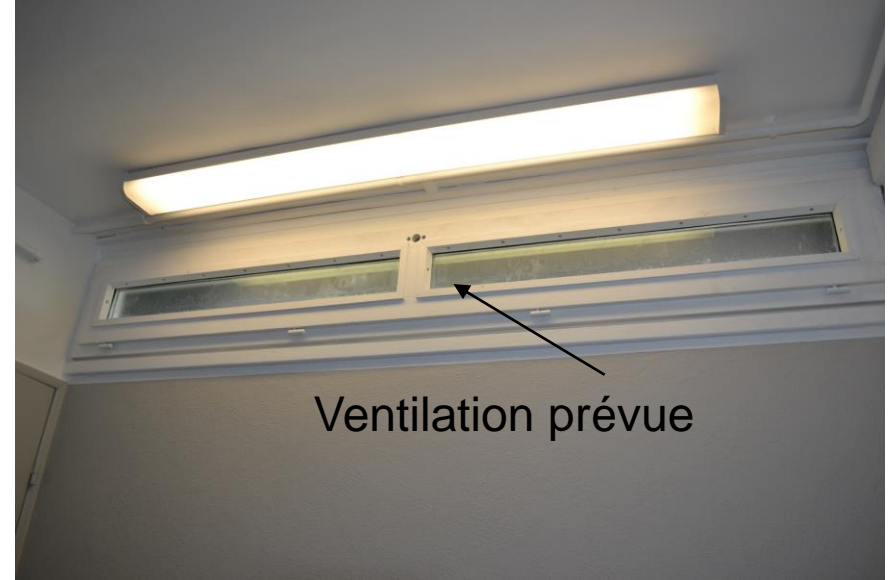


Remplissage des garde-corps



Rédacteur : Bertrand Ottmer
Dernière mise à jour : 03/06/2014

Aménagement des cages d'escalier



Tri des déchets

Suppression des vide-ordures et installation des nouveaux conteneurs :

A partir du mois de juillet, les vide-ordures seront progressivement supprimés, et des abris à conteneurs seront installés devant les bâtiments.

Car sortir les poubelles de l'immeuble :

- Réduit les risques d'incendie ;
- Supprime les mauvaises odeurs dans les halls d'entrée ;
- Réduit les risques d'invasions d'insectes (cafards...)

Chaque locataire devra donc déposer ses poubelles à l'intérieur des nouveaux conteneurs.

Bulletin de la Réhabilitation | N°3 – Juillet 2013



Sensibilisation

2. Travaux d'amélioration du confort et de la sécurité :

- **Télévision :** installation d'antennes paraboliques collectives, permettant de capter toutes les chaînes du monde, et de supprimer les paraboles individuelles.
- **Balcons :** réparation des éclats de béton ; fixation sur les garde-corps d'une tôle perforée d'habillage, permettant à la fois d'améliorer l'intimité des logements, et à la fois de préserver l'aspect des façades.



- **Sécurité électrique :** remplacement complet du tableau électrique pour l'installation de fusibles électroniques et de disjoncteurs 30mA.



- Réfection et mise en conformité des tuyaux de gaz.

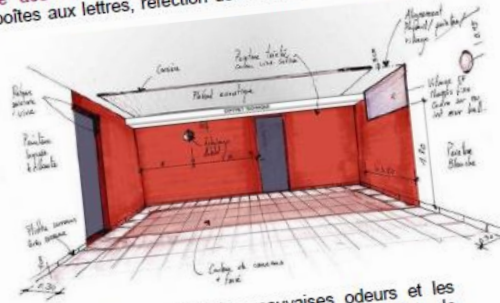
- **Bâtiments A & B :** agrandissement de la cuisine sur la loggia, avec installation d'une nouvelle fenêtre à la place des actuels daustras de briques. Réfection complète de la cuisine (sol, peinture, remplacement de l'évier).

3. Réfection des halls d'entrée et des escaliers :

- Remplacement de toutes les portes d'entrées d'immeuble et de tous les interphones, installation d'un contrôle d'accès par badges magnétiques « Vigik ».



- **Réfection complète des halls d'entrées et des cages d'escalier :** remplacement des boîtes aux lettres, réfection des sols, de l'éclairage, et des peintures.



- **Ordures ménagères :** afin de supprimer les mauvaises odeurs et les risques d'incendie, condamnation des vide-ordures et installation de conteneurs extérieurs dans des abris préfabriqués en béton.
- **Sécurité incendie :** installation d'un désenfumage dans les cages d'escalier : les pompiers peuvent ouvrir la fenêtre du dernier étage par une commande placée en rez-de-chaussée afin de permettre l'évacuation des fumées en cas d'incendie.

Le CHANTIER

Mode d'emploi

Dois-je prendre des précautions pendant les travaux de façade ?

- **Débarasser les balcons** de tous les meubles, objets, appareils, étendages... qui s'y trouvent. L'entreprise ne peut donc pas être tenue pour responsable pour les dégâts causés à tout ce que vous aurez laissé sur le balcon.
- **Fermer les fenêtres** pendant les heures de travail. Les fenêtres doivent être impérativement fermées lorsque vous vous absentez.
- **Ne pas enlever les films plastiques de protection** qui seront mis devant vos fenêtres, pour éviter qu'elles ne soient abimées par les travaux.
- **Ne pas pénétrer sur l'échafaudage**, qui est strictement interdit au public.
- Pour assurer le bon déroulement des travaux, il est indispensable que vous déposiez tous les équipements tels que paraboles, stores, etc... fixés en façade ou sur vos balcons.

A la fin des travaux, il sera interdit de percer l'isolation réalisée en façade.

Qui prend rendez-vous pour les travaux chez moi ?

Chaque entreprise prendra directement rendez-vous avec vous.

Très important : avertissez la Correspondante d'Immeubles en cas de changement de numéro de téléphone et veillez à toujours rester joignable pendant les travaux dans votre montée d'escaliers.

Puis-je m'absenter pendant les travaux ?

Vous serez prévenus par affichage des dates d'intervention dans votre immeuble. Pendant cette période, vous devrez, conformément aux termes de votre bail, donner accès dans votre logement aux entreprises pour les travaux.

Attention votre absence peut pénaliser vos voisins : notamment lors des travaux de chauffage, tous les logements doivent être traités en même temps. Sinon les travaux sont bloqués dans toute la montée d'escaliers.

Les travaux chez moi : qui déplace les meubles ?

Chaque locataire doit déplacer lui-même ses meubles pour permettre les travaux. En cas de difficultés, parlez-en à l'avance à l'entreprise lors de la prise de rendez-vous et vérifiez avec elle quels sont les meubles qui peuvent gêner.

Pour précaution, vous devrez vous-même débrancher et rebrancher tous les appareils électriques.

Etat des lieux et « Quitus » :

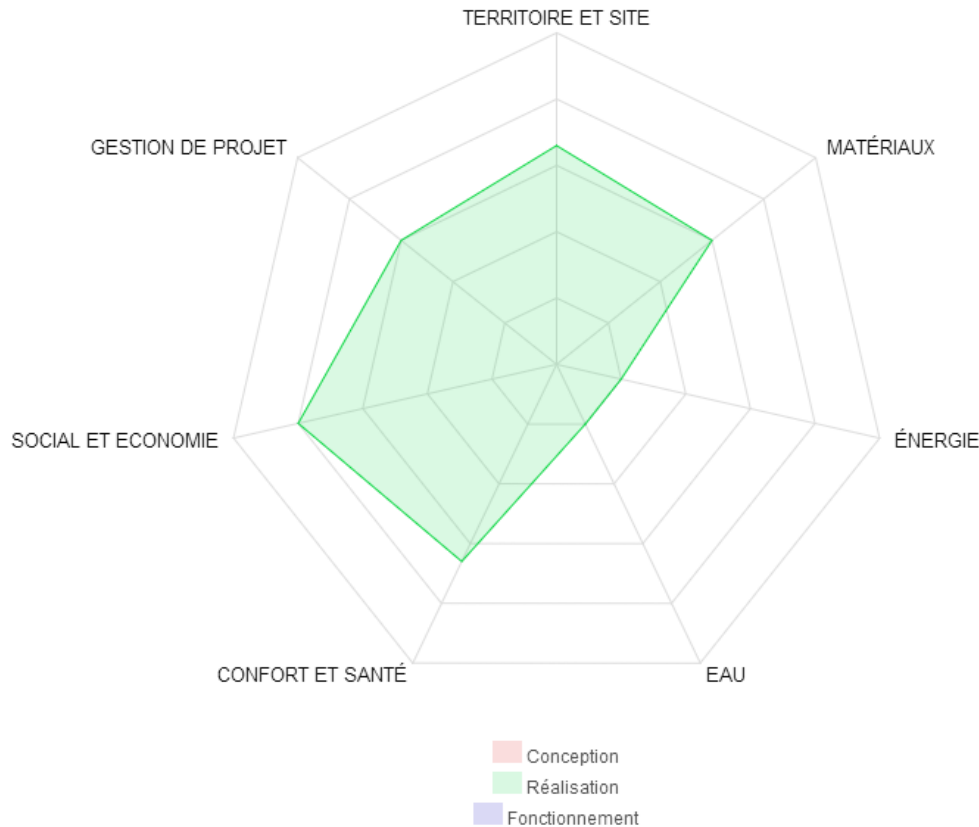
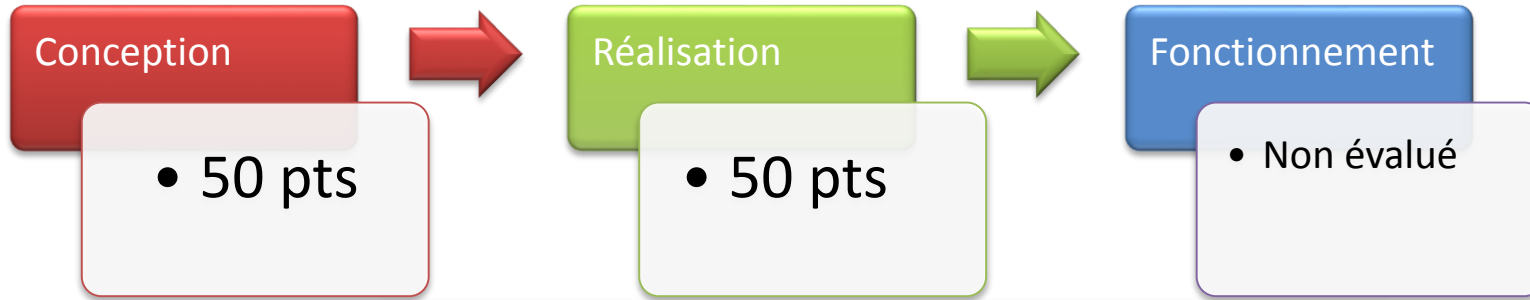
A la fin des travaux chez vous, l'Entreprise établira avec vous un « Quitus » attestant que tout s'est bien passé. Si vous avez rencontré des problèmes ou s'il y a eu des dégradations, notez-les sur le Quitus.

Le Quitus n'est en aucun cas en avis sur la qualité des travaux réalisés ; mais uniquement sur le fait que l'entreprise n'a pas fait de dégradations.

Attention : Aucune réclamation concernant les éventuelles dégradations dans le logement par l'entreprise ne sera admise si elle n'est pas inscrite sur le Quitus.

Évaluation selon la Démarche BDM

Version 2 (2011)



Bonnes réponses



Territoire et site

- Sans Objet



Matériaux

- Sans Objet



Energie

- Sans Objet



Eau

- Sans Objet



Confort et santé

- Sans Objet



Social et économie

- Sans Objet



Gestion de Projet

- Sans Objet

Questions Récurrentes



Territoire et site

- Sans Objet



Matériaux

- Sans Objet



Energie

- Sans Objet



Eau

- Sans Objet



Confort et santé

- Sans Objet



Social et économie

- Sans Objet



Gestion de Projet

- Sans Objet

Points a améliorer



Territoire et site

- Sans Objet



Matériaux

- Sans Objet



Energie

- Sans Objet



Eau

- Sans Objet



Confort et santé

- Sans Objet



Social et économie

- Sans Objet



Gestion de Projet

- Sans Objet

Les acteurs du projet

Maître d’Ouvrage	Maître d’Ouvrage délégué	AMO QEB	Utilisateur final

Architecte	BE Thermique	BET Structures	Economiste	Acousticien

Gros œuvre*	Revêtement façades et isolation extérieure	Etanchéité	Menuiseries extérieures + vitrerie
Cloisons / doublages	Revêtements sol - Faïence	Peintures int – Sols souples	Chauffage

* Préciser si le marché a été conclu pour des lots séparés ou entreprise générale (TCE)

Production électricité photovoltaïque	Electricité	Espaces verts/paysage	ECS
VRD et aménagements extérieurs	Charpente et Couverture	Menuiseries intérieures	Ferronnerie
Ventilation	Sanitaire/Plomberie	Faux-Plafonds - Isolation	

SPS	Bureau de contrôle