

PROJET DE REHABILITATION Immeuble 40 rue de la Garenne, BLOIS

Il s'agit de transformer une ancienne usine de style "art-déco" comprenant des espaces de bureaux et de stockage, en logements de qualité destinés à la résidence principale.

Les importants travaux de rénovation devront répondre à trois objectifs :

- préserver et mettre en valeur un bâtiment ancien de qualité et son environnement ;
- réhabiliter un vaste bâtiment industriel en logements confortables garants de sa pérennité ;
- réaliser une habitabilité répondant aux normes actuelles de sécurité et de confort.

L'emprise cadastrale du projet s'étend sur plusieurs parcelles : Section DM n° 33,120,175,176,177,180 pour une surface totale approximative de 1843 m².

PROJET

Le hangar de liaison entre les deux bâtiments sera démolé afin de créer un espace commun de parkings paysagés. Les deux bâtiments à réhabiliter sont situés de part et d'autre de cet espace central.

Le premier bâtiment sur rue en R+3 sera divisé en 15 logements ; il s'organise autour d'une allée piétonne centrale en légère pente desservant la plupart des logements par des escaliers extérieurs métalliques. La majorité des logements possède un petit espace extérieur privatif sous forme de cour-jardin, terrasse ou jardin.

Ils sont aménagés à la façon de lofts : il s'agit de privilégier la notion de volume ou d'espace unitaire, avec un sous espace nuit délimité par un panneau coulissant, et un bloc services rassemblant les fonctions cuisine, salle de bains, buanderie, wc.

Le second bâtiment en fond de parcelle s'élève sur 4 niveaux, il sera divisé en 9 logements. Le principe des logements de type lofts a été également retenu dans le cadre de sa réhabilitation, agrémenté d'une cloison séparative formant vague.

Dans le projet de réhabilitation, l'accent est mis sur les menuiseries extérieures qui seront traitées dans le respect de la typologie des menuiseries existantes afin de préserver la mémoire des lieux.

Accessibilité : cinq logements en rez-de-chaussée seront adaptés aux personnes à mobilité réduite, avec parking.

Stationnement : une place de stationnement est prévu par logement.

Espaces verts : 6 arbres de haute tige seront plantés, les espaces verts communs et privatifs seront paysagés avec soin.

Réseaux : les réseaux existants seront remis en état et les branchements divers respecteront les prescriptions des services techniques concernés.

programme & éthique de l'opération
organisation des intervenants
descriptif sommaire des travaux

PROGRAMME & ETHIQUE DE L'OPERATION

Le programme de cette opération de réhabilitation des anciens bâtiments industriels CSO comprenant des espaces de bureaux et de stockage, en logements de qualité destinés à la résidence principale, a pour objet :

- les travaux de sondage, de reconnaissance et de mise à nu préalable intéressant la solidité, l'assainissement, la mise hors d'eau et le clos de l'immeuble
- les travaux de démolition des parties de hangar non conservées
- la mise en valeur architecturale extérieure et intérieure de l'immeuble
- l'aménagement de 24 logements de qualité, de la cour, des parkings et des jardins
- la restauration des façades.

Le principe retenu dans le cadre de ce projet est de préserver et de mettre en valeur, l'ensemble des bâtiments et leur environnement immédiat en accordant, une attention toute particulière aux éléments présentant un intérêt architectural majeur, comme les façades de style Art Déco, le système constructif de type poteaux-poutres béton armé, et les larges percements de façade.

L'étude et la réalisation des travaux seront réalisées en accord avec la législation en vigueur, en liaison permanente avec les services techniques municipaux et avec l'Architecte des Bâtiments de France du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.

ORGANISATION & INTERVENANTS

L'Entreprise Générale du Groupe :

Réalise, en coordination avec les instances d'état, la définition des travaux, l'étude des coûts, la coordination des différents corps de métiers, la mise en place des assurances et garanties de bonne exécution.

Le Bureau de Contrôle :

En charge du contrôle technique de construction, missions L&LE, Thermique et acoustique

Réalise un état des lieux préalable d'état du bâti

Vérifie l'adéquation des réglementations avec le projet

Le CSPS : Mission de Coordination en matière de Sécurité et Protection de la Santé

Le Bureau d'Etude : Réalise études préalables et diagnostics structurels

Valide les choix en cours de chantiers

Les Assurances : Dommage Ouvrage, Civile & Décennale

L'Agence d'Architecture :

Missions complètes de conception et réalisation sur l'ensemble des chantiers

Le Cabinet IBL : apporte l'assistance juridique à l'ensemble des investisseurs sur toute la durée de la défiscalisation

DESCRIPTIF SOMMAIRE DES TRAVAUX

LOT N°	1	DEMOLITION - VRD - GROS-ŒUVRE
	2	TOITURE Charpente, Couverture, Zinguerie, Etanchéité
	3	FACADES
	4	CLOISONS - DOUBLAGES - PLATRERIE
	5	MENUISERIES VITRERIE METALLERIE
	6	ELECTRICITE
	7	PLOMBERIE - SANITAIRES
	8	CHAUFFAGE - VMC
	9	REVETEMENTS DE SOL – FAIENCES
	10	PEINTURE

1 DEMOLITION – VRD– GROS-CŒUVRE

PRESTATIONS GENERALES : Panneau, installation et fonctionnement du chantier
REPRISE DES RESEAUX Travaux préparatoires de recherche des réseaux et remise en état
(Eau, Assainissement, Gaz, Electricité, Telecom, EP...)

SONDAGES, RECONNAISSANCES ET MISES A NU PREALABLES

permettant l'établissement d'un diagnostic structurel
et la détermination de causes de désordres éventuels

DEMOLITIONS DEPOSES

Hangar de liaison entre les deux bâtiments selon permis de démolir
Verrières et sorties en toitures terrasses non conservées selon plan
Escaliers intérieurs, cloisons de distribution non conservées selon plans
Équipements techniques et autres existants : installation électrique, réseaux,
sanitaires, revêtements muraux...

SOUS-CŒUVRES, MACONNERIE

Travaux de consolidation, de renforcement, de bouchements ou de percements
Travaux annexes dans les planchers : ouvertures et trémies, passage des gaines
techniques, conduits et grilles de ventilation
Modification des ouvertures extérieures

2 TOITURE

TOITURES TERRASSES

Structure Primaire : Etude et Travaux confortatifs
Sondages, vérifications de l'enrobage des aciers dans la structure poteaux-poutres
Couverture, Zinguerie Etanchéité : réfection complète, travaux de finition et
d'étanchéité sur acrotères, verrières et toits terrasses

3 FACADES

Travaux préparatoires:

dépose des canalisations et éléments parasites, traitement des fissures

ENDUITS

Toutes les façades seront nettoyées, laissées en enduit naturel avec badigeon à la
chaux d'uniformisation; le choix des teintes sera réalisé en concertation avec l'ABF
sur présentation d'échantillons in situ.

4 CLOISONS – DOUBLAGES – PLAFOND – PLATRERIE

CLOISONS SEPARATIVES INTERIEURES

Plaques de plâtre vissées sur ossature métallique, 2 épaisseurs par face
Plaques hydrofuges pour pièces humides, bande d'étanchéité en pied de cloison
Isolant intérieur thermo-acoustique en laine minérale

CLOISONS DE DISTRIBUTION INTERIEURES

Plaques de plâtre vissées sur chaque face d'une ossature métallique
Plaques hydrofuges pour pièces humides, bande d'étanchéité en pied de cloison
Isolant intérieur thermo-acoustique en laine minérale

DOUBLAGES réalisation d'un doublage périphérique, épaisseur pour mise en conformité à
la réglementation en vigueur

FAUX-PLAFONDS sur pièces humides

Plaques de plâtre hydrofuges vissés de part et d'autre d'une structure métal ou bois

AUTRE joues de placards, coffres de gaines techniques, obturations, tablier de baignoire...

5 MENUISERIES – VITRERIE - METALLERIE

MENUISERIES EXTERIEURES

Les menuiseries seront intégralement remplacées dans le respect de la typologie des menuiseries existantes afin de préserver la mémoire des lieux. Elles seront métalliques, coloris gris sombre, aux profilés les plus fins possible.

MENUISERIES INTERIEURES

Fourniture et pose de portes palières intérieures à âme pleine, quincaillerie générale avec serrure de sûreté label A2P* (Ensemble CF1/2h, PF1/4h, Aff.acoustique 38dBA)

Portes de distribution isoplanes, battantes et coulissantes, portes de placards

CUISINES Réalisation d'ensembles menuisés adaptés à chaque logement

BOITES AUX LETTRES à ouverture totale, normalisées

VERRIERE Restauration complète de la verrière conservée,

DESENFUMAGE pose d'un système de désenfumage au droit de l'escalier encloisonné

ESCALIERS EXTERIEURS, GARDE-CORPS, PORTAILS

Métalliques, traités anti corrosion, teinte idem menuiseries extérieures

Garde-corps pour mise en sécurité des terrasses, rampe d'accès, escaliers...

Portails selon modèle proche de l'existant, pointes passantes

6 ELECTRICITE

Démarches administratives et contrôle de l'installation

Création d'un branchement par EDF, Services du Consuel & Bureau de contrôle

Tous travaux à réaliser par entreprise spécialisée selon normes NF et règlement EDF :

Conception des circuits sur plans

Alimentation Electrique Générale, Chemin de câble, Placards techniques

Nature, section des fourreaux et câbles selon calculs entreprise et règlement EDF.

Gaines, Conduits et Appareillage électriques, parties communes et privatives

Pose de câbles et conducteurs, fourreaux, gaines et conduits

Réalisation du montage encastré depuis le tableau d'abonné

Implantation des appareils selon plans détaillés

Nombre de prises par pièce et de points lumineux selon normes

Sécurité des personnes

Mise à la terre de l'installation créée par câble de cuivre enterré

Circuits protégés par disjoncteurs différentiels spécifiques pièces sèches et humides

Liaison équipotentielle des installations sanitaires avec le réseau de terre

VMC Alimentation électrique pour groupe d'extraction simple flux en combles

Circuit 220v monophasé+terre à partir du tableau des communs

Raccordements Hertzien pour FM et Télévision et au réseau public de France Telecom

Installation de distribution TV par antenne parabolique

Interphonie et Portier électronique

Poste intérieur individuel, pose extérieure encastrée

Portails, ouvertures motorisée

Extérieurs et parties communes, mise en lumière parkings, cheminements piétons...

7 PLOMBERIE – SANITAIRES

Alimentation générale

Démarches administratives avec le concessionnaire et les services municipaux

Réseau de distribution d'eau potable sous pression

Canalisations principales d'adduction d'eau, alimentation encastrée

Colonnes montantes d'immeubles

Distribution eau froide / eau chaude sanitaire des logements

Robinets mural pour machine à lave, de puisage sur espaces extérieurs communs
Réseau d'évacuation des eaux usées – eaux vannes en gaines et tranchées
Raccordement des appareils sanitaires sur colliers
Chutes et Ventilations de chutes eaux usées – eaux vannes en P.V.C
Siphons de machines à laver et robinets
Protection et isolation thermo-acoustique des installations
Appareils sanitaires :
Baignoire en acrylique renforcé blanc
Lavabo, cuvette de WC en grès blanc
Robinetterie mitigeurs chromés
Evier en acier inoxydable toilé ou grès traditionnel blanc à encastrer
Cuisines équipées : 2 ou 4 plaques de cuisson, hotte à charbon

8 CHAUFFAGE - VMC

Chauffage individuel Gaz
Fourniture et pose d'une chaudière individuelle mixte par logement
Réalisation de conduits d'évacuation des fumées étanches
(Variante : Production d'eau chaude sanitaire par ballons individuels + radiateurs NF Perf. C)
Alimentation Générale Gaz
Réalisation et mise en service GDF, vanne de coupure générale extérieure
Alimentation individuelle
Réseau de distribution secondaire par tuyauteries en cuivre selon normes en vigueur
Radiateurs à panneaux rayonnants posés sur consoles murales
VMC Dispositifs d'entrée d'air par réglettes sur menuiseries extérieures auto-réglables
Circulation de l'air dans les logements par détalonnage des portes de distributions
Dispositifs d'extraction par bouches de ventilation en parties hautes des pièces humides
Réseau d'extraction par gaines en tuyaux galvanisés annelés
Groupe d'extraction simple flux dans les combles,
Sorties regroupées dans les souches de cheminées existantes conservées
Mises en service, essais, réglages des installations

9 REVETEMENTS DE SOL – FAIENCES

Sols en béton cirés, parquets bois.
FAIENCES SALLE DE BAINS & CUISINE
Carreaux de type mosaïque colorés, réservation pour miroir de sdb
Hauteur 2m périphérie sdb /1m au droit des linéaires des cuisines

10 PEINTURE

PEINTURES INTERIEURES Toutes les surfaces à peindre seront soigneusement préparées.
Parties communes : Application de peintures silicatées dans les parties communes
Parties privatives : peintures acryliques finition mat
peinture glycérophtalique finition satinée pièces humides
PEINTURE SUR MENUISERIES BOIS INTERIEURES
Application de 2 couches de peinture glycérophtalique finition satinée.
PEINTURE MENUISERIES METALLIQUES
Brossage et préparation des supports
Application de 2 couches de peinture antirouille
Application d'une couche de finition de peinture glycérophtalique finition satinée

NETTOYAGE DE FIN DE TRAVAUX : tous logements, parties communes et extérieurs