1966

2013 - Projet n°2

2013 - Projet n°1

© GAIA juin 2013 - Document non contractuel

Parc Saint Maur
Résidence Dampierre

Besoin de plus d'explications ?

nous sommes à votre disposition et prêts à vous rencontrer !

De même, si vous avez des commentaires ou suggestions,
n'hésitez pas à nous contacter :

Conseil Syndical Dampierre
M. Flamant (apt 6.51)
03 20 51 97 56

gaïa
Le partenaire durable de vos constructions

contact@gaiabtp.com
06 61 62 02 02
03 28 52 47 42

Soyez les premiers à dire J'aime « *Dampierre Parc St Maur* » sur facebook

Découvrez cette plaquette sur notre site http://www.gaiabtp.com

Présentation des travaux proposés

Préambule

Les Résidences du « Parc Saint Maur » longtemps prisées pour leur situation et le confort de leurs appartements lumineux, connaissent depuis quelques années une désaffection croissante des acheteurs.
Les raisons ne sont pas ignorées des Copropriétaires : le coût élevé des charges et le vieillissement des façades, accentué par le défaut de conception des loggias qui accélère ce phénomène, en sont les principales causes.

Quand le « marché immobilier » du secteur affiche des prix autour de 3.000 €/m², le « Parc Saint Maur » se négocie entre 2.200 à 2.600 €/m² (selon l'état). C'est dire que, pour l'exemple d'un appartement « Type IV », la sous-valorisation actuelle est de 40 à 80.000 €.

Le coût des charges de l'appartement « Type IV » représente 3.850 € /an duquel :
- 1658€ sont affectés aux dépenses de chauffage et de production de l'eau chaude dont 935€ pour les seules consommations de gaz.

- Le coût des travaux récurrents d'entretien représente 500 €/an. Ce montant est en partie consacré au maintien « en l'état » des façades arrières et des loggias.

C'est donc sur ces deux éléments, les Charges de Chauffage et le Coût des Travaux d'entretien, que nous avons axé l'Etude qui nous a été confiée par décision de l'Assemblée Générale du 21 Juin 2012.

Cette Etude a été remise au Conseil Syndical et au Syndic mi-février 2013, elle comprend :
- La totalité des plans de l'immeuble existant (les différents étages et les façades)
- Les études thermique et acoustique
- Le bordereau de prix détaillé de chaque prestation

Le bordereau de prix accompagnant cette étude a été élaboré avec nos Partenaires Bureaux d'Etudes - Sous-traitants et Fournisseurs. Il est notre engagement d'un **Prix Maximum Garanti** pour la réalisation des travaux décrits, qui répondent aux attentes et objectifs fixés par le Conseil Syndical et le Syndic.

La présente Plaquette vous expose de manière synthétique et complète les travaux envisagés visant :

- Pour le Bouquet n°1 à réduire les dépenses de chauffage et ramener le Diagnostique Energétique de la Classe E à la Classe C pour un Coût de 45,57 €/mois pour un Type IV (compris travaux, économies d'énergie et coût de l'emprunt. Hors aides et crédit d'impôt).

- Pour le Bouquet n°2 à régler de manière définitive le problème des loggias pour un Coût de 55,68 €/mois pour un Type IV (compris travaux et coût de l'emprunt. Hors aides et crédit d'impôt)

L'esthétique de ce projet sera améliorée à l'occasion de l'élaboration d'un Permis de Construire par un Architecte dont la tâche sera de redonner à la Résidence DAMPIERRE du "Parc Saint Maur" l'attrait qui lui manque aujourd'hui et d'améliorer le confort thermique et acoustique des résidants.

La façade côté parc

L'état actuel

Les causes

- Le défaut de conception, consistant à rapporter des parties en béton (relevé de rive et about de plancher), a inévitablement conduit à leur détachement.
- Les infiltrations au passage des montants de garde-corps traversant le complexe d'étanchéité et la chape de protection de la dalle ont accéléré les désordres.
- L'orientation Sud-Ouest de cette façade l'expose d'avantage aux amplitudes thermiques causées par les cycles soleil / vents dominants / intempéries.

Les désordres des loggias et des façades sont à l'origine de nombreux désagréments qui ont couté à la copropriété d'importants frais de maintien en l'état durant ces dernières années.

Au delà du problème esthétique, ces désordres s'aggravent et représentent aujourd'hui un réel danger pour les utilisateurs du Parc. Les détachements et les chutes de parties de béton se multiplient.

Les étapes de la remise en état des loggias

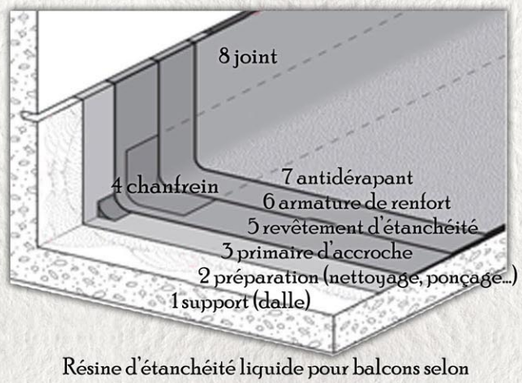
- Dépose du garde-corps métallique existant remplacé à la fin des travaux par un élément nouveau constitué d'une ossature en aluminium anodisé teinte naturelle et d'un remplissage en verre feuilleté (voir ci-dessous)
- Mise à nu de la structure béton, enlèvement complet de la chape, de l'étanchéité et de la rive de plancher béton
- Application d'un système "d'étanchéité liquide" épais de couleur gris clair ou beige apte à recevoir tout revêtement complémentaire éventuel
- Rebouchement des trous dans la dalle béton laissés par les anciens garde-corps, ravalement et peinture des parties non revêtues
- Mise en place d'un habillage en tôle laquée sur la rive du plancher et sur les abouts des murs de refend.

1 - Garde-corps aluminium à remplissage verre feuilleté

2 - Habillage de rives de dalles en tôle métallique laquée

3 - Habillage des abouts de murs de refend en tôle métallique laquée

Garde-corps aluminium type Areal de chez Horizal



Résine d'étanchéité liquide pour balcons selon Avis Technique n°BEB6.A.3020/1

Côté Parc

Avant travaux

- Les châssis et portes-fenêtres en bois seront remplacés par de nouveaux éléments menuisés en PVC ou en aluminium équipés de double-vitrage.
  Ils seront de même configuration que celle existante.

- Pour offrir plus de clarté dans les chambres, les zones revêtues de lambris surmontées d'impostes vitrées seront remplacées par des châssis fixes vitrés toute hauteur (ou les lambris existants seront isolés).

- Selon la réglementation actuelle, l'ensemble des éléments menuisés des logements aura un affaiblissement acoustique de 30dB, et selon l'étude acoustique, ceux situés à proximité du Boulevard de la République auront un affaiblissement de 35dB, voire 38dB pour certains.

- Classement technique des menuiseries
  A : 4 | E : 6B | V : A2

- L'installation de volets roulants est proposée en option.

Après travaux *(décidé par l'Assemblée ou non)*

Côté Avenue de Mormal

- Les châssis bois seront remplacés par de nouveaux éléments menuisés en PVC ou en aluminium, équipés de double vitrage.
  Ils seront de même configuration que celle existante, à l'exception des chassis "basculants" qui seront remplacés par des chassis " oscillo-battants". Pour être conforme avec la réglementation, leur largeur sera réduite d'environ 20cm.
  Les châssis "ouvrants à la française" s'en trouveront élargis d'autant.

- Selon la réglementation actuelle, les éléments menuisés des logements auront un affaiblissement acoustique de 30dB, et selon l'étude acoustique, ceux situés à proximité du Boulevard de la République auront un affaiblissement de 35dB, voire 38dB pour certains.

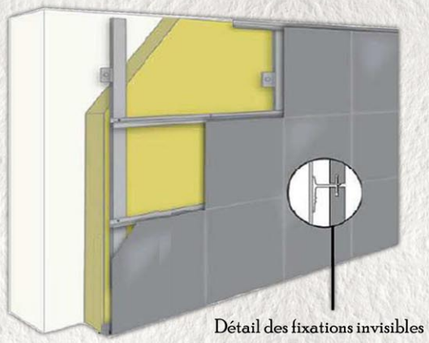
- L'installation de volets roulants est proposée en option.

Isolation par l'extérieur des parties opaques

- Une isolation complète des façades est indispensable. Les parois verticales pleines (façade avenue de Mormal, pignons de l'immeuble entrée n°9 et conciergerie, retours des loggias) seront donc traitées.
  L'isolation par l'intérieur des appartements représenterait une gêne importante et un coût trop élevé.
  Il a donc été privilégié une isolation des parois "par l'extérieur".

- La technique d'isolation "par l'extérieur" permet d'assurer une parfaite isolation en évitant les ponts thermiques.
  Elle consiste à mettre en oeuvre un complexe constitué d'une laine de roche de 120mm d'épaisseur, revêtue d'un **matériau minéral composite** fixé sur la façade et permettant un large choix de formes et couleurs.

- Le matériau minéral composite est un parement de façade de 11 mm d'épaisseur, en béton de résine à charges minérales.
  Sa surface est revêtue d'un gel-coat de résine polyester isophtalique contenant des microbilles de verre.
  Il existe 3 aspects de surface : coquillé, lisse ou granité.
  Sa pose se réalise sur un réseau horizontal de lisses en aluminium, solidarisées au gros-oeuvre par des chevilles.
  Il est disponible dans 45 teintes différentes et différents formats carrés et rectangulaires de 450 x 450 jusqu'à 1200 x 600mm.



Détail des fixations invisibles

Rez-de-chaussée et sous-sol

Hall d'entrée équipé de SAS

Flocage

Coursive extérieure

~ Renforcement de l'isolation des planchers du sous-sol et du rez-de-chaussée

~ Dépose et repose des faux-plafonds des halls d'entrée et mise en oeuvre d'une isolation complémentaire (valeur de résistance thermique R = 3,30m².°C/W)

~ Les halls d'entrée seront considérés comme des "zones froides". Le remplacement des menuiseries n'est pas envisagé.

~ Création d'un SAS dans chaque entrée constitué d'une porte aluminium située avant la montée d'escalier.

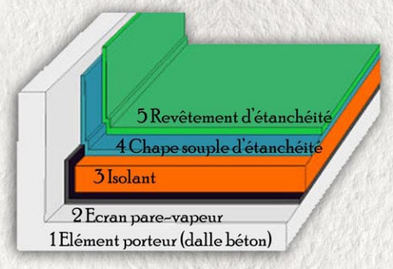
~ Remplacement des faux-plafonds des coursives et mise en oeuvre d'une isolation

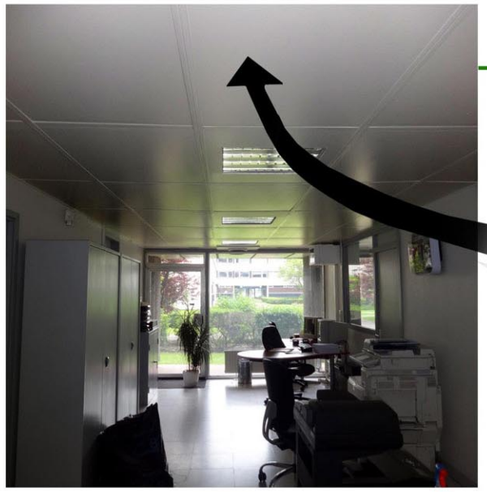
~ Dépose et repose des faux-plafonds des bureaux et mise en oeuvre d'une isolation (valeur de résistance thermique R = 3,30m².°C/W)

Toiture terrasse

L'épaisseur d'isolant actuellement en place sur la toiture est insuffisante et l'étanchéité très dégradée. De plus, les édicules ascenseurs ne sont pas isolés.

Avant tous travaux, il y a lieu de mettre à nu le support, de déposer les protections périphériques et la couvertine d'acrotère existantes.
L'acrotère devra être ensuite être réhaussé de 20cm afin de respecter les normes actuelles (garde-neige), du fait de l'épaisseur conséquente d'isolant qui sera ajouté (isolant polyuréthane Th36 de 225mm).
Enfin, un complexe d'étanchéité bicouche élastomère inaccessible auto-protégée sera mis en oeuvre.
Les édicules ascenseurs seront également isolés et recevront le même complexe d'étanchéité.





Les bureaux

Isolation du plafond et du sous-sol :
~ Dépose du faux-plafond des bureaux, mise en oeuvre d'une isolation dans le plénum (valeur de résistance thermique R=3,30m².°C/W) puis repose du faux-plafond existant.

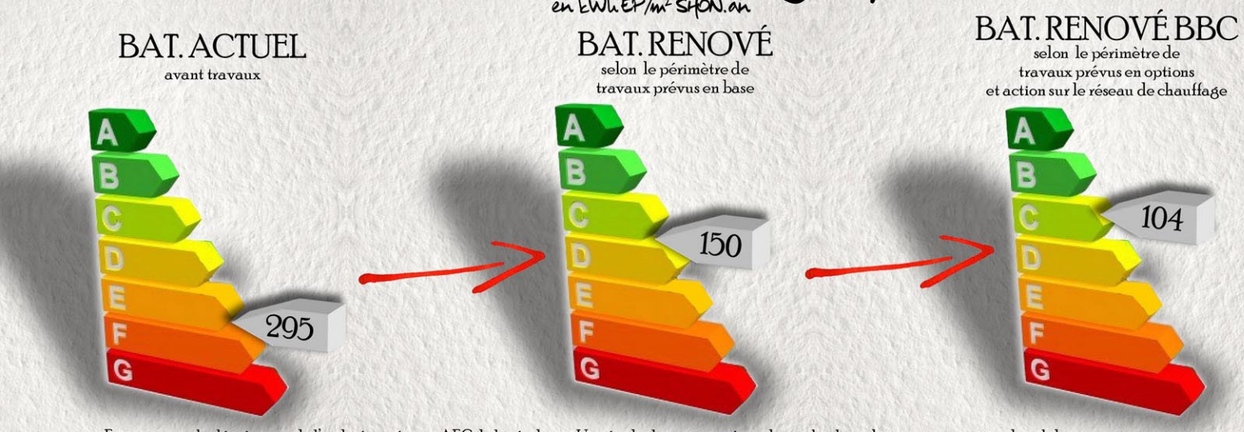
~ Les planchers bas (sols) seront également isolés en sous-face par un flocage (voir ci-dessus).

Châssis et portes vitrées des bureaux :
Un survitrage feuilleté sera posé sur les châssis fixes existants d'accès aux coursives.
Le survitrage permettra d'atteindre un affaiblissement acoustique en conformité avec la réglementation du code du travail (article R4431-2), avec une capacité d'isolation acoustique de 22dB.

Les portes vitrées d'accès aux coursives et aux halls seront remplacées par des portes aluminium double-vitrage à rupture de pont thermique.

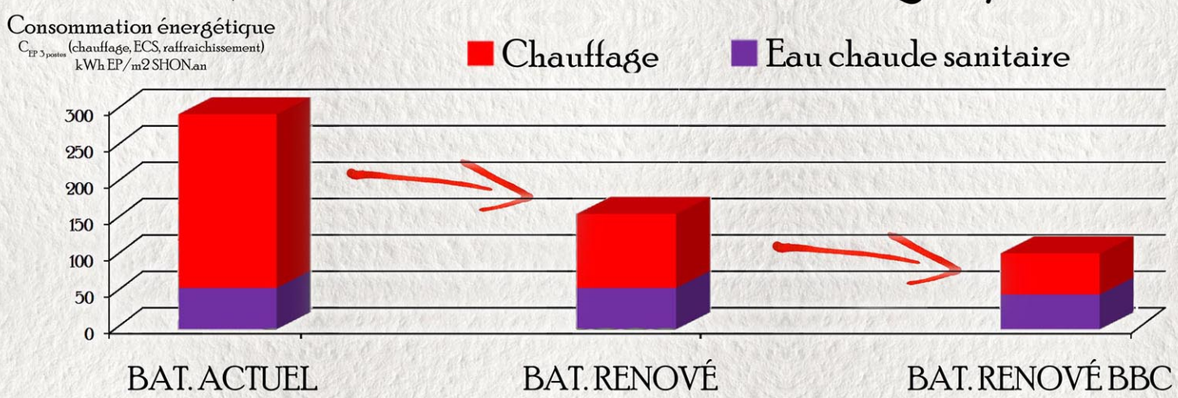
Evolution des consommations énergétiques du bâtiment

en kWh EP/m² SHON.an

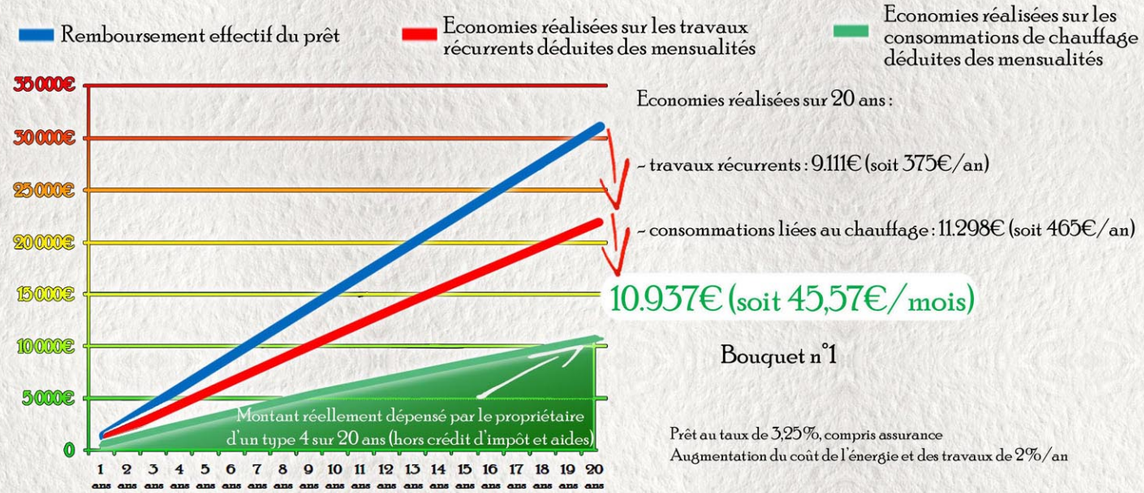


Estimations calculées à partir de l'audit énergétique AEC de la résidence. Une étude thermique prévue durant la phase de travaux permettra de valider ces consommations.

Répartition des consommations énergétiques



Coût réel des travaux d'isolation pour un type 4 (98,72m²)



Economies réalisées sur 20 ans :

~ travaux récurrents : 9.111€ (soit 375€/an)

~ consommations liées au chauffage : 11.298€ (soit 465€/an)

10.937€ (soit 45,57€/mois)

Bouquet n°1

Prêt au taux de 3,25%, compris assurance
Augmentation du coût de l'énergie et des travaux de 2%/an

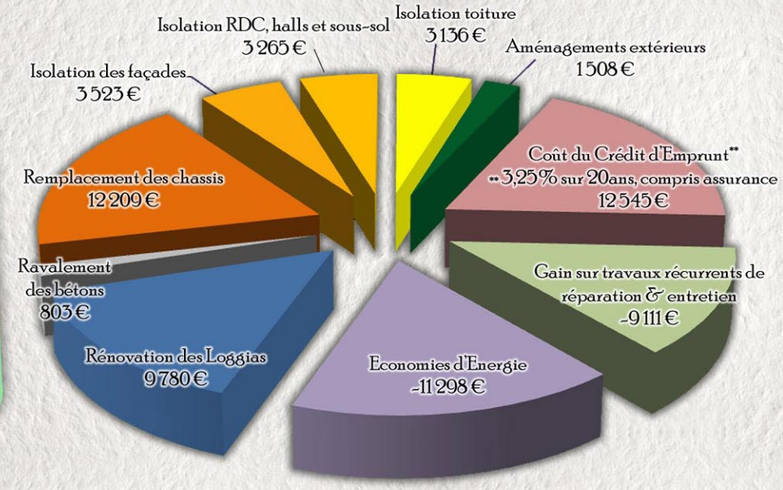
100€/mois* pour un Type 4 (98,72m²)

Bouquet n°1 : Isolation et Ravalement

~ Travaux	
Remplacement des chassis	12 209 €
Isolation des façades	3 523 €
Isolation RDC, sous-sol et halls	3 265 €
Isolation de la toiture	3 136 €
Ravalement des bétons	803 €
~ Emprunt **	8 410 €
	31 346 €
~ Economies futures	
Travaux récurrents (-75%)	~ 9 111€
Economies d'énergie (-50%)	- 11 298€
	10 937 €
	>> 45,57 €/mois

Bouquet n°2 : Rénovation des loggias

~ Travaux	9 780 €
~ Emprunt **	3 583 €
	13 363 € >> 55,68 €/mois



Bouquet n°3 : Aménagement des extérieurs

~ Travaux	1 508 €
~ Emprunt **	552 €
	2 059 € >> 8,58 €/mois

*Travaux du Bouquet n°1 + Bouquet n°2
non compris aides et crédit d'impôt (pouvant représenter jusqu'à 25% selon conditions de ressources)