

REHABILITATION DE LA RESIDENCE AUTONOMIE LOCARNO

15 RUE DE LOCARNO 92150 SURESNES



PRESENTATION DE L'OPERATION ET DU PROGRAMME DES TRAVAUX



20 SEPTEMBRE 2018

Les Intervenants

HAUTS DE SEINE HABITAT



- Mr Damien VANOVERSCHELDE, Directeur général
- Mme Hélène CHARRA-PONTILLO, Directrice générale adjointe
- Mr Fabrice KAHN, Directeur des Travaux
- Mr Loïc DEGNY, Directeur des Résidences Seniors
- Mr Frank SALAMON, Direction des travaux « pôle cadre de vie »

L'ÉQUIPE DE MAITRISE D'ŒUVRE



- Architecte : Agence Magendie Architecte
- Bureau d'étude Economie de la Construction: CET



La Résidence Autonomie Locarno

Le projet de réhabilitation de la Résidence Autonomie Locarno s'inscrit dans la démarche engagée par l'Office des Hauts de Seine et la ville de Suresnes **de préservation et de valorisation de ce patrimoine remarquable** du début du XXème siècle qui a reçu la labellisation « Patrimoine d'intérêt régional ».

Objectifs du programme des travaux

- Améliorer les **performances énergétiques** du bâtiment
- Création d'une chaufferie gaz
- Améliorer la **sécurité** du bâtiment vis-à-vis des risques d'incendies
- Améliorer **l'accessibilité** (création d'un Elévateur pour Personnes à Mobilité Réduite et de deux studios adaptés à rdc).
- Mise en conformité **technique** et de **confort d'usage** des logements pour offrir **74 logements autonomes**
- **Embellissement** du hall et des parties communes
- Aménagements paysagers (**ordures ménagères, pétanque, éclairage**)

Les enjeux

Le bâtiment accueille actuellement 72 logements répartis comme suit:

3 logements de fonction,

1 chambre d'hôte,

63 T1 (25 à 30m²) et **05** T2 (51m²)

Après réhabilitation et redistribution du cloisonnement dans tous les niveaux de la Résidence, le bâtiment accueillera **78** logements répartis comme suit:

3 logements de fonction,

1 chambre d'hôte,

60 T1 (25 à 30m²) et **12** T2 (40m²),

2 logements adaptés aux Personnes à Mobilité Réduite

Le projet permet la création de **5** logements autonomes supplémentaires



LES TRAVAUX

ENVELOPPE DU BATIMENT

LES TRAVAUX / ENVELOPPE DES BATIMENTS

FACADES

- Mise en œuvre d'une isolation thermique par l'intérieur afin de diminuer les déperditions thermique du bâtiment et de diminuer les charges,
- Isolation de la sous face du plancher bas du rdc,
- Reprise des épaufrures béton

TOITURES

- Isolation des terrasses avec réfection complète de l'étanchéité,
- Mise en oeuvre de gardes corps de sécurité collective,
- Amélioration des conditions d'accessibilité en toiture terrasse

MENUISERIES EXTERIEURES

- Remplacement des menuiseries extérieures dégradées: mise en œuvre de menuiseries PVC neuves double-vitrage à haute performance énergétique,
- Révision des menuiseries extérieures conservées, compris réfection des joints périphériques,
- Réfection des deux verrières avec création d'ouvrants

THERMIQUE

- Création d'une chaufferie gaz pour production de chauffage et d'eau chaude sanitaire



LES TRAVAUX

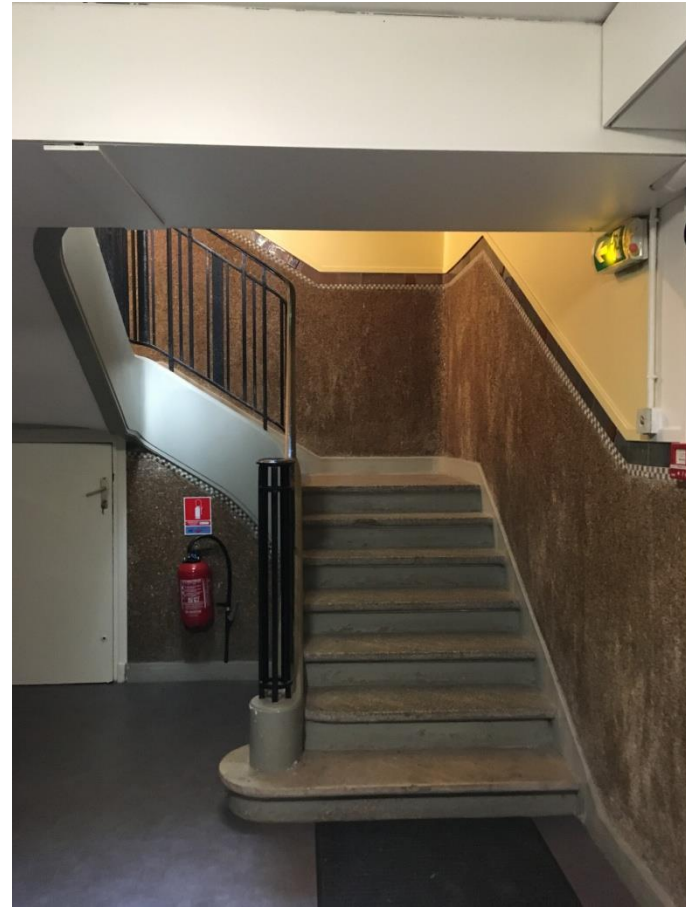
SUR LES EXTERIEURS

ESPACES VERTS

- Création d'un élévateur extérieur,
- Aménagements paysagers induits par la création de l'élévateur,
- Réaménagement de la zone de stockage ordures ménagères,
- Création d'un terrain de pétanque,
- Mise en œuvre de bancs neufs dans l'espace jardin,
- Remplacement des luminaires extérieurs existants



ETAT FUTUR: accès à l'établissement via l'élévateur pour personnes à mobilité réduite



LES TRAVAUX

LES PARTIES COMMUNES

PARTIES COMMUNES

- Réfection éclairage de sécurité
- Réfection éclairage sur détection de présence
- Réfection des peintures
- Réfection des revêtements de sols
- Remplacement des portes donnant sur les circulations
- Réfection de la laverie/lingerie

HALLS D'ENTREE

- Réfection des peintures
- Réfection de l'éclairage de sécurité
- Réfection éclairage sur détection de présence
- Remplacement des boites aux lettres



ETAT FUTUR: le hall d'entrée



ETAT FUTUR: les circulations



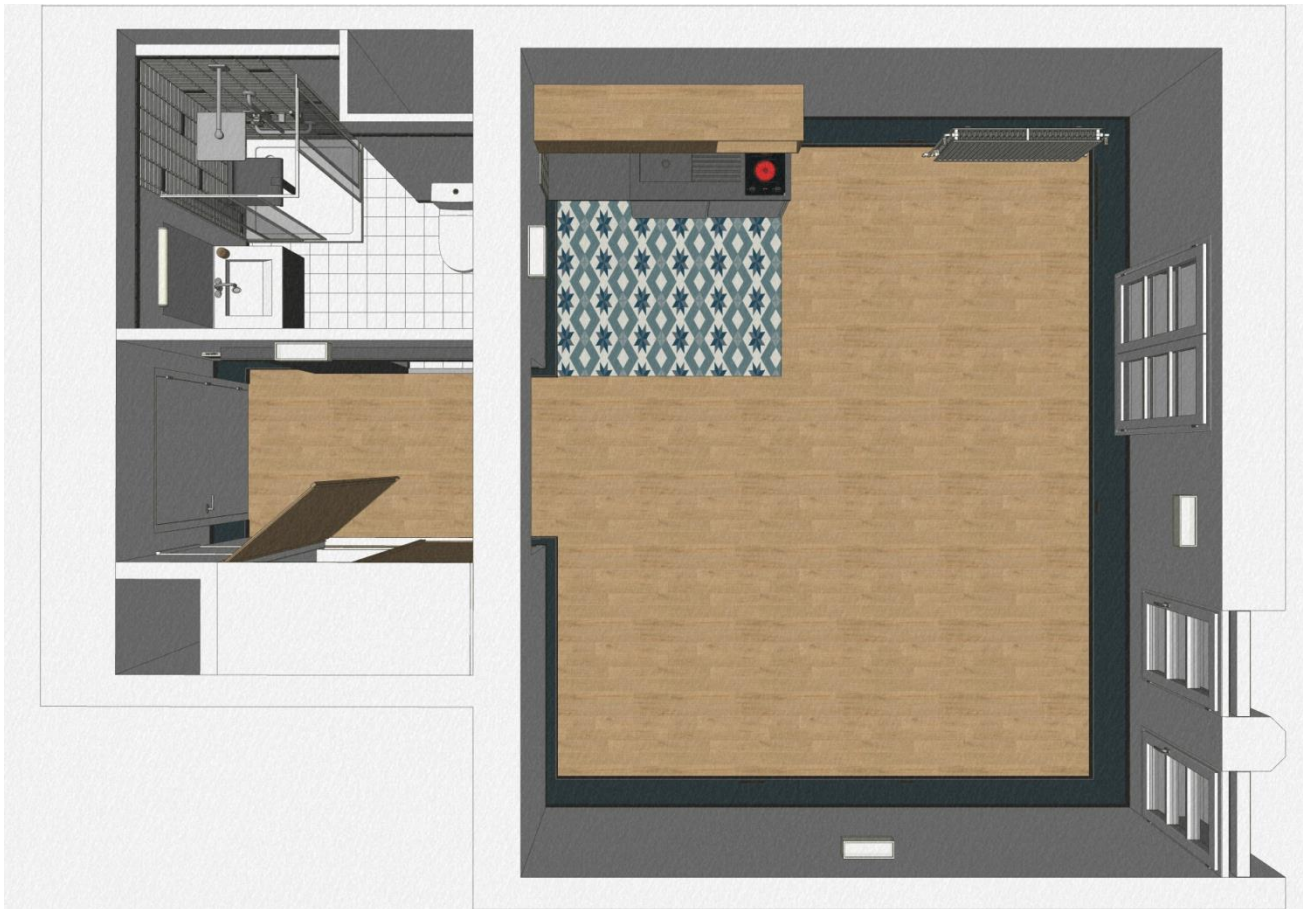
LES TRAVAUX

LES LOGEMENTS

PARTIES PRIVATIVES

Les travaux de mise aux normes techniques des logements portent sur **l'amélioration du confort de vie des résidents** et sur la capacité **d'offrir des logements autonomes avec salle de douche et kitchenette.**

- Réfection complète de l'installation électrique des logements
- Création d'une chaufferie pour chauffage et production d'eau chaude sanitaire
- Amélioration de la ventilation des logements
- Remplacement des appareils sanitaire
- Travaux d'embellissements induits (sol, murs, plafonds)



ETAT FUTUR: du logement



ETAT FUTUR: du logement

LES TRAVAUX / LOGEMENTS

PHASAGE DE L'OPERATION

Le projet sera réalisé en quatre phases et ce afin d'assurer la continuité fonctionnelle de la résidence tout en limitant les nuisances et en garantissant la sécurité des locataires.

L'opération est dite en tiroir, c'est-à-dire que les locataires seront déplacés temporairement vers des logements de courtoisie afin de réaliser les travaux dans leurs Logements en milieu vide.

Ce phasage représente les avantages suivants :

- Il limite le nombre de déménagements.
- Il facilite le changement des colonnes EF, ECS EU, EV et les interventions de plomberie.
- Il permet de limiter les désagréments liés aux travaux, pour les locataires en place

Les logements de la première phase devront être libérés afin de réaliser les travaux en milieu vide, ce qui permettra de pouvoir travailler par ¼ d'ailes sur trois niveaux.

PLANNING DE L'OPERATION

3 mois de préparation de travaux pendant les quels se déroulera le déménagement des locataires

25 mois de chantier

2 mois d'opérations préalables à la réception, levées de réserves et réception définitive.

PHASAGE ET PLANNING DE L'OPERATION

Le phasage proposé a pour objectif d'assurer la continuité fonctionnelle de la résidence tout en limitant les nuisances et en garantissant la sécurité des locataires.

Le projet que nous vous proposons permet d'être réalisé en quatre phases. L'opération est dite en tiroir, c'est-à-dire que les locataires seront déplacés temporairement vers des logements de courtoisie afin de réaliser les travaux dans leurs logements.

Ce phasage représente les avantages suivants :

- Il limite le nombre de déménagements.
- Facilite le changement des colonnes EF, ECS EU, EV et les interventions de plomberie.
- Limiter les désagréments liés aux travaux, pour les locataires en place

3 mois de préparation de travaux pendant les quels se déroulera le déménagement des locataires

24 mois de chantier

3 mois d'opérations préalables à la réception, levées de réserves et réception définitive.

Vos interlocuteurs

L'assistante de convivialité est un relais entre l'équipe chantier et les locataires.

L'entreprise générale nommera un référent locataire, en charge de la communication avec les locataires qui sera présent sur site toute la journée.

Le référent locataire tiendra à leur disposition un cahier de doléances dans lequel pourra être consigné les observations et demandes spécifiques liées aux travaux.

Cet élément de liaison sera examiné en réunion de chantier hebdomadaire par l'architecte dans le souci d'apporter des réponses claires et précises.

Le processus de suivi des travaux

Le suivi des travaux sera assuré par **l'équipe de Maîtrise d'œuvre**, qui assurera une réunion de chantier hebdomadaire et des visites de chantier.

Une réunion d'information sera organisée toutes les six semaines en présence des différents intervenants pour informer et recueillir les doléances des locataires sur le déroulement des travaux.

L'achèvement des travaux

Avant toute réintégration dans les logements, la Maîtrise d'œuvre en aura constaté la bonne exécution des travaux, par le biais d'une visite de contrôle systématique de chaque logement.

En cas de problème, il sera procédé à une contre-visite de contrôle.