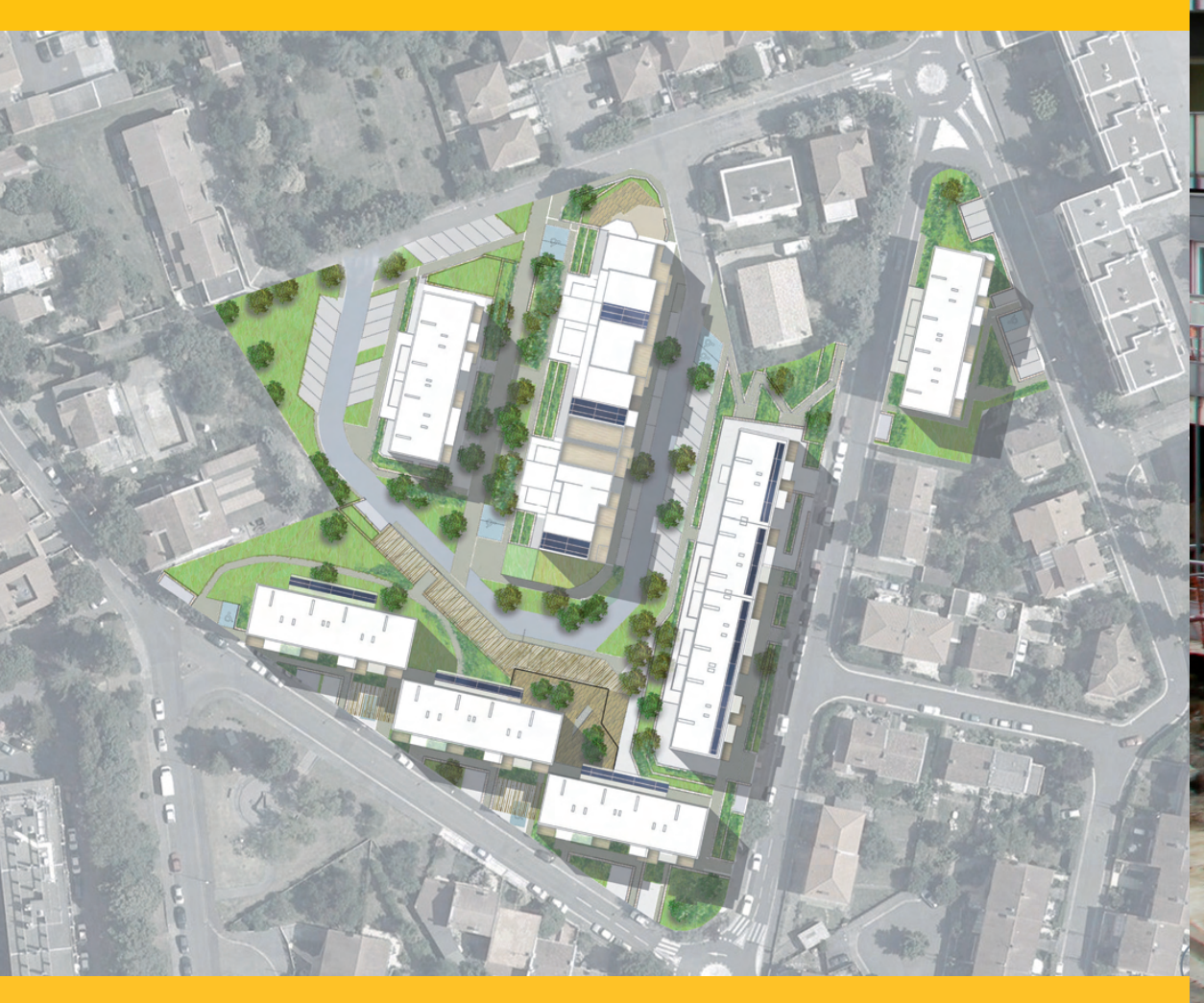
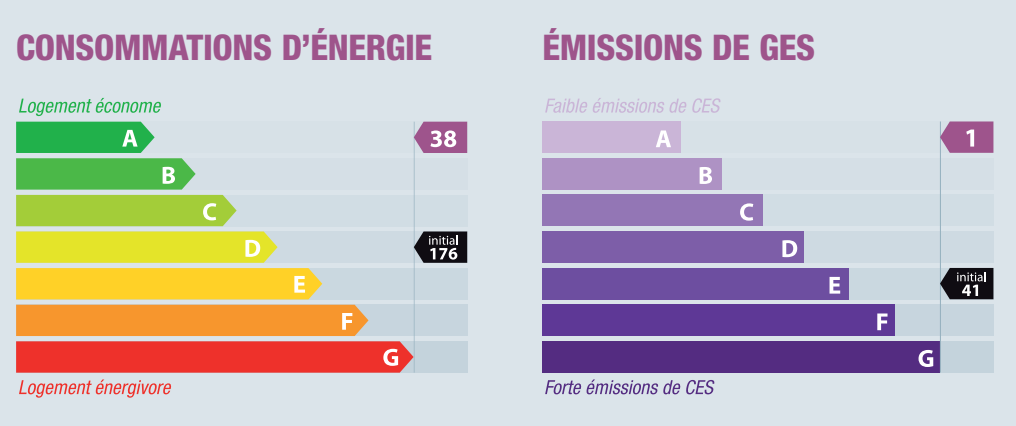
SA PATRIMOINE LANGUEDOCIENNE

BOUYGUES BÂTIMENT
CENTRE SUD-OUEST
A&B ARCHITECTES
ATELIER CHARLES RENARD
NORTEC
SECA INGENIERIE



LES FONTANELLES

TOULOUSE (31)



IDENTITÉ

Adresse : rue des arbustes, de la Nive, de l'Ayga et des Antilles
Surface cadastrale : 19 150m²
Nb de bâtiments : 7
Zone climatique : H2c

DONNEES DE L'EXISTANT

Année(s) de construction : 1959 - 1960
Orientation bâtiment(s) : N-S (60 logt) E-O (120 logt)
Nb de niveaux : R+4 et caves
Nb de cages d'escaliers : 18
Nb de logements : 180
Système structurel : béton (poteaux-poutres) remplissage briques

Enveloppe

Façades : ITE 6 cm (1990)
Isolation : laine de verre 10 cm (1990)
Menuiseries extérieures : PVC double vitrage (2003 à 2010)
Toiture : fibro ciment d'origine
Inertie : moyenne

Logements

Nb logements à requalifier : 180
Typologie des logements :
13 T2, 76 T3, 77 T4, 14 T5 (tous traversants)
Accessibilité : pas d'ascenseur

Equipements techniques, énergétiques et de sécurité

Chauffage : collectif gaz assuré par 3 chaufferies (1 chaufferie pour 60 logt)
ECS : individuelle gaz par chauffe bain
Ventilation : naturelle
Electricité : pièces humides refaites en 1990, pièces sèches d'origine
Autre : sanitaires d'origine de la construction

TRAVAUX ANTERIEURS

1990 : ITE + électricité pièces humides
2003- 2010 : pose de menuiseries PVC double vitrage

PROGRAMME TRAVAUX

- Epaississement de l'immeuble afin de créer de la surface complémentaire (environ 15% d'augmentation de surface)
- Création d'une terrasse ou d'un balcon pour chaque logement
- Intégration de la réglementation « handicapés » avec la création d'ascenseurs.
- 20 logements réhabilités pour répondre aux normes PMR
- Obtention du label BBC Effinergie avec l'intégration des énergies renouvelables (Chaufferie biomasse & ECS solaire)
- Mises aux normes réglementaires concernant le gaz et l'électricité
- Réaménagement des salles de bains et des cuisines
- Réaménagement des espaces extérieurs et des stationnements

Contact : Didier Plouchart, directeur du patrimoine
didier.plouchart@sa-patrimoine.com

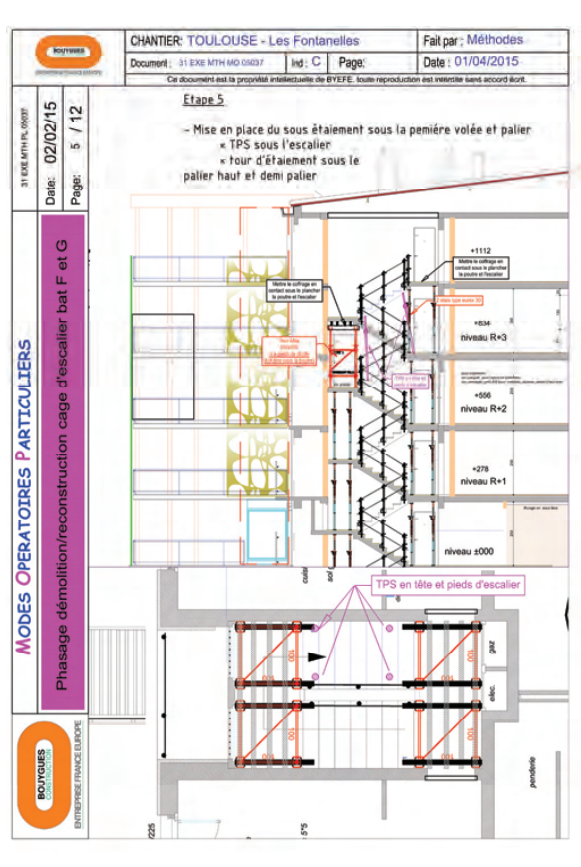
Les Fontanelles, ce sont 7 bâtiments datant des années 60. Bâti dépourvu d'isolation thermique, logements exigus, obsolescence technique, accessibilité aux PMR ou aux personnes âgées inexistante, stationnements mal coordonnés entre espaces publics et privés, la question de la démolition-reconstruction s'est posée. Mais requalifier offrait plus d'avantages : intervention plus rapide, maintien des habitants dans les lieux avec mise en place d'un accompagnement social, conservation de loyers attractifs et neuf fois moins de rejet de CO² !

L'intervention transforme radicalement l'image de la résidence et la qualité de vie des habitants : enveloppe isolante, séjours agrandis de 8m² en greffant en façade des plugs qui tous donneront sur une nouvelle terrasse : véritable pièce de vie de 7m². 20 logements sont rendus accessibles PMR avec, pour chaque immeuble, l'installation d'un ascenseur. A l'intérieur, les salles de bains et cuisines sont remises à neuf et les installations techniques portées aux normes. Au plan technique, une chaufferie biomasse, un système solaire thermique collectif pour l'ECS permettent des économies de charges importantes. Une opération qui atteint des niveaux de performance énergétique supérieurs au neuf, le tout sans aucune émission de GES !

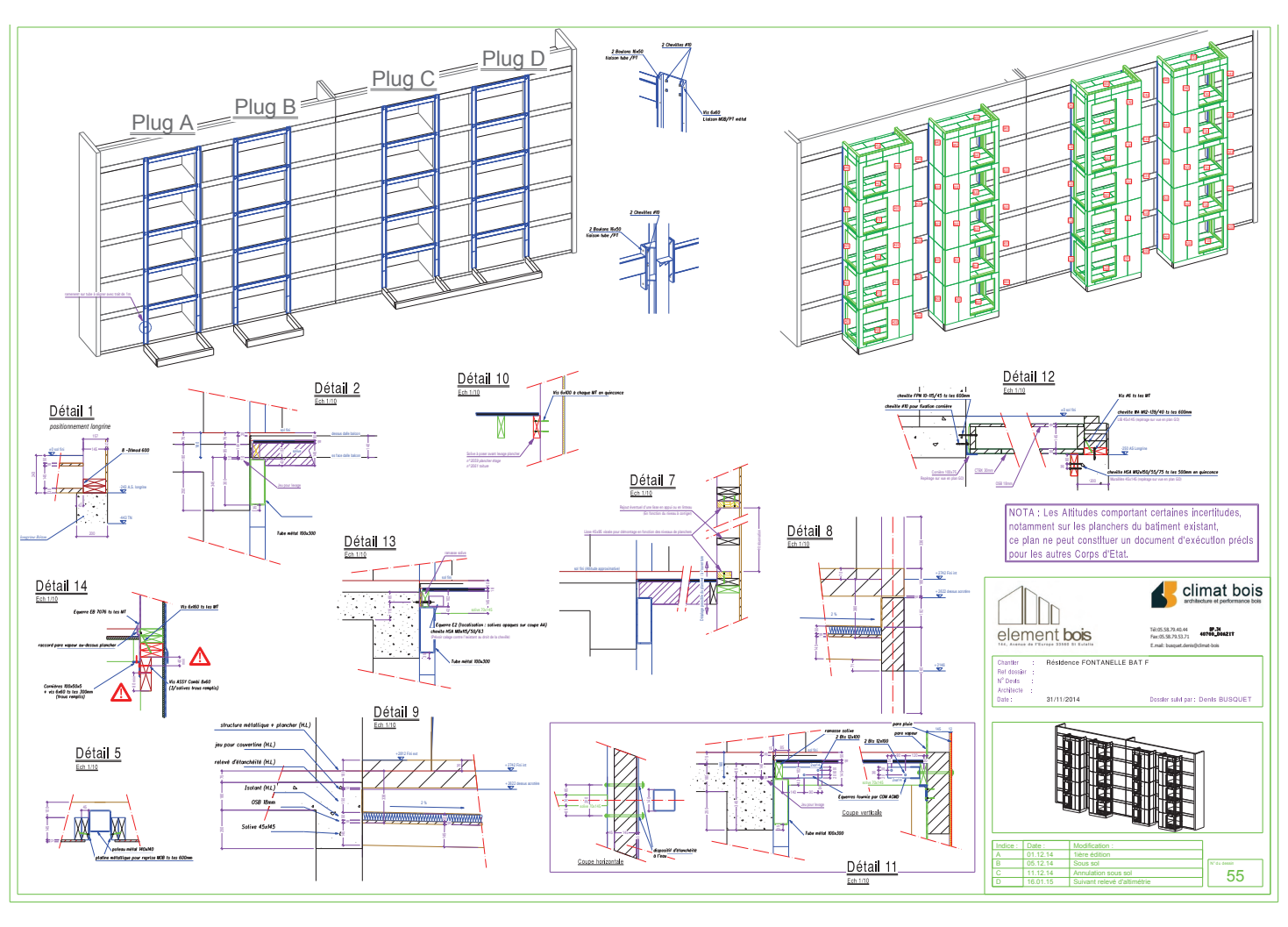
Approche organisationnelle : Le principe d'intervention en site occupé a nécessité une phase de préparation importante et prépondérante pour une bonne réalisation. Le cumul des tâches à réaliser dans chaque intervention représentant environ 20 jours ouvrés, il a fallu mettre au point des techniques d'intervention en cycle innovantes pour l'enchaînement des bâtiments. Toutes les tâches sont enchaînées les unes après les autres avec l'ouverture d'un nouveau logement chaque jour, soit 20 logements en travaux en même temps.

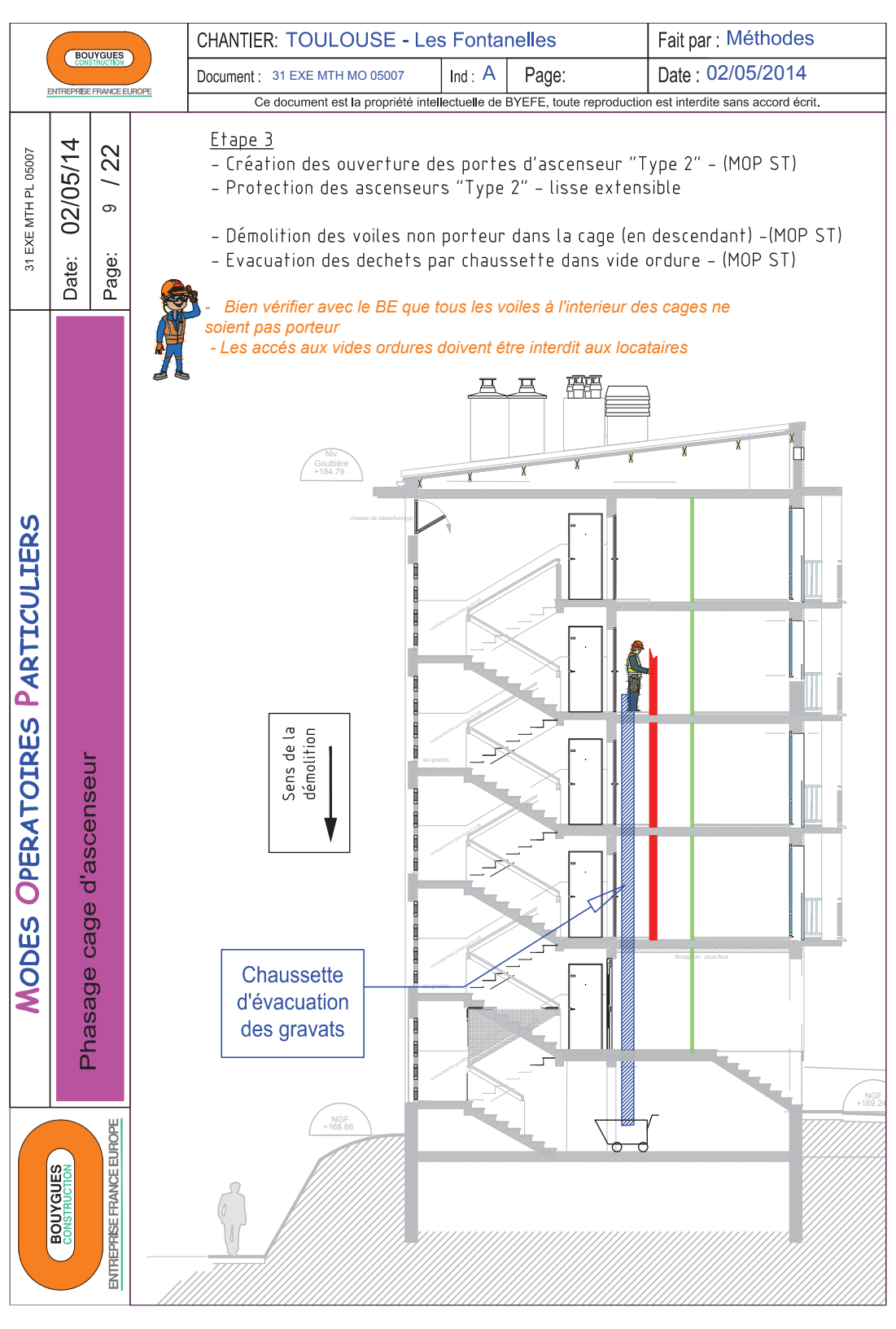
- 7 jours : protection à l'intérieur du logement, pose de l'extension et du balcon, démolition du mur de façade, reprise plâtrerie et pose revêtements de sols
- 4 jours : travaux de plomberie sanitaires
- 5 jours : travaux d'électricité
- 4 jours : travaux d'embellissements

Pour les locataires qui ne souhaitaient pas rester chez eux le temps des travaux, nous avons mis à disposition jusqu'à 7 logements tampons complètement équipés permettant soit d'y passer la journée, soit d'y rester plusieurs jours, notamment pendant les travaux de plomberie sanitaires (impact sur la salle de bains, la cuisine, les WC et les réseaux EFS et ECS.


BOUYGUES
CHANTIER: TOULOUSE - Les Fontanelles
Fait par : Méthodes
Document : 31 EXE MTH MO 05037
Ind : C
Page:
Date : 01/04/2015
Ce document est la propriété intellectuelle de BYEFE, toute reproduction est interdite sans accord écrit.
31 EXE MTH PL 05037
Date: 02/02/15
Page: 5 / 12
MODES OPERATOIRES PARTICULIERS
Phasage démolition/reconstruction cage d'escalier bat F et G
Etape 5
- Mise en place du sous étaiement sous la pemiére volée et palier
× TPS sous l'escalier
× tour d'étaiement sous le palier haut et demi palier
+1112
niveau R+3
+556
niveau R+2
+278
niveau R+1
niveau ±000
TPS en tête et pieds d'escalier
gaz
élec.
penderie
BOUYGUES CONSTRUCTION
ENTREPRISE FRANCE EUROPE

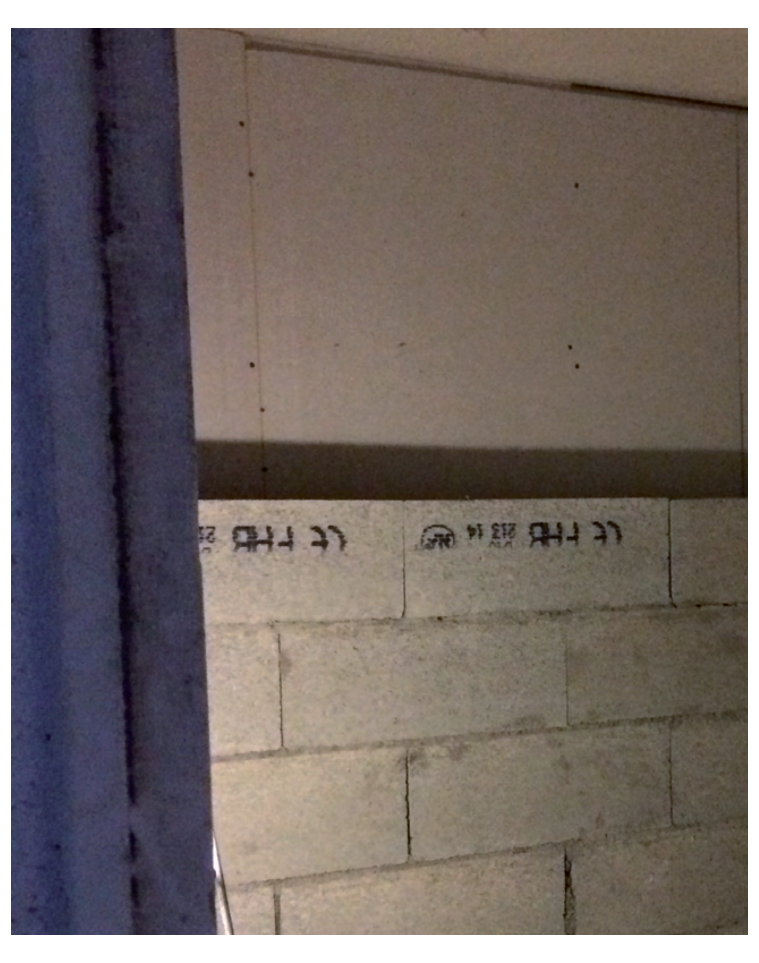
Pour les bâtiments F et G (60 logements conçus différemment), il n'a pas été possible de positionner les ascenseurs à l'intérieur des bêtiments. Il a fallu inverser les entrées sur la façade arrière et construire un ensemble de coursives extérieures avec ascenseur et escalier. Afin d'avoir une desserte au niveau par les portes palières existantes, il a fallu démolir les volées d'escalier afin de créer de nouveaux planchers. Les 1/2 volées d'excalier ont été sciées une à une et évacuées par une ouverture créée dans la couverture au moyen de la grue de chantier.

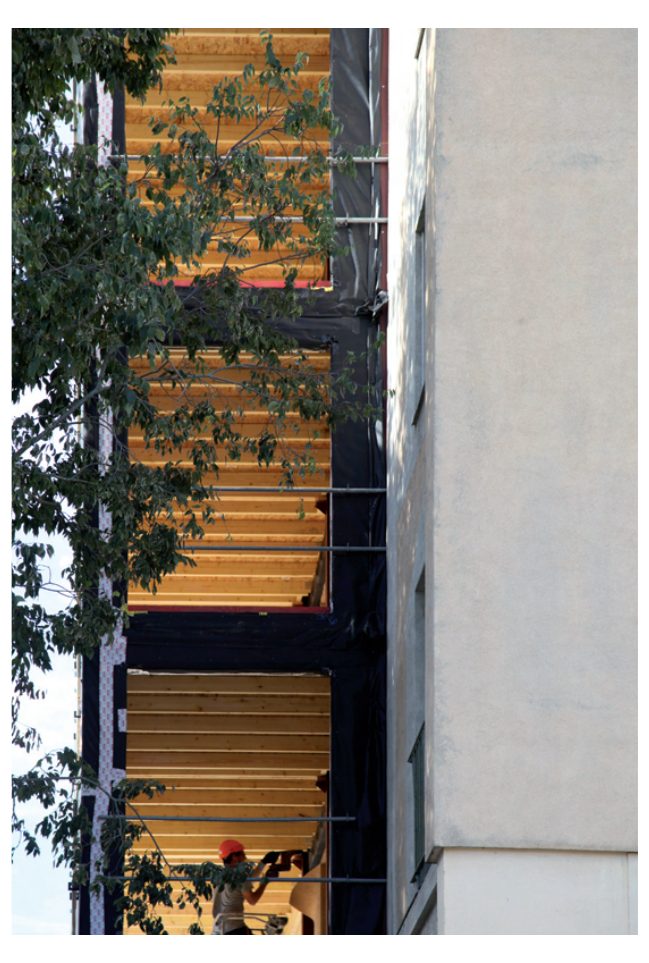

Détail 1
Détail 2
Détail 10
Détail 12
Détail 7
Détail 8
Détail 13
Détail 14
Détail 5
Détail 9
Détail 11
NOTA : Les Altitudes comportant certaines incertitudes, notamment sur les planchers du batiment existant, ce plan ne peut constituer un document d'exécution précis pour les autres Corps d'Etat.
element bois
climat bois
Résidence FONTANELLE BAT F
55


BOUYGUES CONSTRUCTION
ENTREPRISE FRANCE EUROPE
CHANTIER: TOULOUSE - Les Fontanelles
Fait par : Méthodes
Document : 31 EXE MTH MO 05007
Ind : A
Page:
Date : 02/05/2014
Ce document est la propriété intellectuelle de BYEFE, toute reproduction est interdite sans accord écrit.
31 EXE MTH PL 05007
Date: 02/05/14
Page: 9 / 22
MODES OPERATOIRES PARTICULIERS
Phasage cage d'ascenseur
Etape 3
- Création des ouverture des portes d'ascenseur "Type 2" - (MOP ST)
- Protection des ascenseurs "Type 2" - lisse extensible
- Démolition des voiles non porteur dans la cage (en descendant) -(MOP ST)
- Evacuation des dechets par chaussette dans vide ordure - (MOP ST)
- Bien vérifier avec le BE que tous les voiles à l'interieur des cages ne soient pas porteur
- Les accés aux vides ordures doivent être interdit aux locataires
Sens de la démolition
Chaussette d'évacuation des gravats

La création des cages d'ascenseurs dans les parties communs a nécessité de reprendre une partie de surface habitable dans les logements (1 logement par palier concerné sur 2). Là encore, la contrainte d'intervention en site occupé a nécessité une approche particulière afin de réduire au minimum les nuisances. Il a été convenu de poser en 1er lieu la cloison SAD assurant à la fois l'isolation acoustique et la sécurisation de la zone de travaux. Les travaux de peinture de cette cloison SAD étant réalisés en phase embellissements. Intervention programmée sur une demi-journée. Après la pose de la cloison sur tous les niveaux, les travaux de démolition et de construction de la trémie se sont faits par l'intérieur.

La problématique d'intervention en site occupé avec la démolition du mur porteur de façade pour l'agrandissement du logement et l'accroche des plugs d'extensions ont abouti à un procédé technique jamais réalisé permettant à la fois de répondre à ces 2 contraintes.





© Tous droits réservés

PROGRAMME REHA

Requalification
à haute performance
énergétique de l'habitat