



BETOM INGENIERIE
CAP TERRE
CUADRA
GREENWICH ARCHITECTES
GTM

➔ PROJET

Requalification de 3 immeubles dont un inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques

Extension de bâtiment côté jardin

Restructuration des parties communes (halls, escaliers, ascenseurs, dégagements horizontaux)

Restructuration des logements

Réaménagement des locaux d'activités

Type	Nombre	SH moy.
T1	40	15,5 m ²
T1'	14	19,7 m ²
T1 bis	10	28,9 m ²
T2	1	46 m ²
Total	65	18 m²

■ CALENDRIER ETUDES ET MONTAGE

2013 été : Démarche Jeunes et Architecture

2014 juill. : Lancement conception-réalisation

2014 aut. : sélection des 3 équipes candidates et atelier avec les résidents

2015 été : choix de l'équipe lauréate

2015 déc. : dépôt du PC

2016 été : refus PC opposition MH

2016 automne : nouveau dépôt PC

2017 janv. : obtention PC

2017 31 déc. : OS

2018 fév. : relogement des anciens résidents

■ ENVELOPPE

- Ravalement et reprise des façades existantes compris restauration des balcons, bandeaux et frontons
- Restauration des escaliers extérieurs et aménagement d'un nouvel emmarchement
- Extension avec la création d'une nouvelle façade dans le jardin de l'arrière cour
- Révision de la toiture avec reprises ponctuelles
- Modification d'ouverture dans la cour intérieure
- Remplacement à l'identique des menuiseries extérieures bois dans la partie Monument Historique
- Pose de menuiseries extérieures + VR électriques dans la partie extension
- Réaménagement des espaces extérieurs avec création terrasse bois, d'espace potager et plantations de nouveaux arbres

■ PROJET URBAIN EN HYPER CENTRE DE BORDEAUX

Réhabilitation / extension d'un Habitats Jeunes implanté en coeur de ville dans un bâtiment inscrit au Monument Historique. Projet mené en BIM

HABITATS JEUNES LE LEVAIN

BORDEAUX - 29, 31 ET 33 RUE PAUL-LOUIS LANDE



▲ Perspective du projet – Vue depuis le jardin



▲ Plan de masse du projet.

■ COÛT D'OPÉRATION

	Montant	
Réhabilitation	4 207 275 €	TTC
Construction	1 148 961 €	TTC
Total	5 356 236 €	TTC

■ FINANCEMENT

Type de financement	Montant TTC	%
PLAI État	117 000 €	2%
PLAI Bordeaux Métropole	180 000 €	3%
CUB Énergie	500 000 €	4%
FEDER Énergie	195 000 €	2%
Région Nouvelle Aquitaine	440 000 €	8%
Conseil Départemental de Gironde	300 000 €	6%
Mairie de Bordeaux	300 000 €	2%
Ministère de la culture	300 000 €	4%
Accor cadre UNHA / État réhabilitation FJT	0 €	34%
Eco prêt 25 ans à 0,7%	900 000 €	16%
PAM 25 ans à 2%	291 737 €	5%
Emprunt PLAI	194 789 €	3%
Emprunt 1% logt. 20 ans à 0,25%	160 000 €	3%
Caisse d'allocations familiales de Gironde, projet Foyer de Jeunes Travailleurs	120 000 €	3%

■ QUITTANCEMENT PROJETÉ

Type de logement	Redevance (L+C)
T1 réha	366 €
T1 neuf	340 €
T1'	453 €
T1 bis	499 €
T2	516 €



▲ Plan du rez-de-chaussée



▲ Plan du 1^{er} étage



▲ Plan du 2^{ème} étage



▲ Plan du 3^{ème} étage

■ RÉAMÉNAGEMENT INTÉRIEUR

Logements

- Réhabilitation de 47 logts et construction de 18 logts
- Répartition des 65 logements : 40 T1, 14T1', 10T1bis et 1 T2 dont 9 logements avec mezzanine

Hall et cage d'escalier

- Rénovation du hall d'entrée et des 3 cages d'escaliers
- Création d'une entrée accessible PMR

Locaux communs

- Réaménagement du sous-sol (locaux techniques et stockage)
- Création de locaux vélos et cyber bar
- Réhabilitation locaux communs (salle à manger, salle de détente, pièces de vie commune, salle de sport, bureaux ...)



▲ T1



▲ T1 avec mezzanine



▲ Axonométrie du 2e étage

■ QUALITÉ THERMIQUE ET ÉNERGÉTIQUE

Existant réhabilité : BBC rénovation Cep projet = 85,96 kWhep/m².an (gain 40,5%)

Extension neuve : RT2012 Cep projet= 89,2 kWhep/m².an

Amélioration de l'isolation thermique (toiture, doublage, plancher bas)

Remplacement menuiseries double vitrage

Remplacement groupe de ventilation (simple flux pour logt et double flux pour partie commune)

Chaudière gaz à condensation

Radiateur avec robinet thermostatique

■ QUALITE ENVIRONNEMENTALE

Classement émission de gaz à effet de serre : classe C (35 kg/éqCO²/m².an)

Réduction de la consommation d'eau, remplacement et relocalisation des compteurs dans gaines palières

Gestion du tri des déchets

Mise en place de solatubes pour favoriser l'éclairage naturel dans les dégagements

Ascenseur à récupération d'énergie

Accompagnement des futurs locataires sur les gestes verts

■ QUALITE ACOUSTIQUE

Amélioration des performances acoustiques de l'enveloppe et des équipements communs

Cloisons séparatives : SAD 180 entre logts, placostyl 98/48 pour bureau et circulation, placostyl 72/48 pour cloisons intérieures

Revêtements de sol posés sur chape sèche acoustique placosol

Carrelages posés sur sol dur avec interposition d'une sous-couche acoustique

Faux plafond en plaque de plâtre avec affaiblissement acoustique

Plafonds sous rampant en plaque de plâtre surmontée de 30cm d'isolation

■ SECURITE ET CONFORT SANITAIRE

Traitement amiante et plomb après visite de l'ensemble des logements

Remplacement colonne EU EV

Local poubelles dimensionné pour bacs tris sélectifs

■ SÛRETÉ

Mise aux normes des installations électriques des zones d'habitation et des zones ERP

Réfection des garde-corps

■ SECURITE INCENDIE

Bâtiment de la 2ème famille collective + ERP 5ème catégorie de type L (salle conférence, réunion, ..) et N (restauration)

Aménagement de l'entrée principale pour une accessibilité de plain pied

Création de désenfumage

Isolément ERP/Habitation murs et plancher CF 1H, portes communication CF 1/2H

Mise aux normes des gaines techniques (électricité, courant faible, gaz, eau potable, fibre optique)

■ CONFORT

Création salle de bains et kitchenette dans tous les logements

Création de fenêtres de toiture supplémentaires

Optimisation des espaces collectifs et de travail des salariés

Uniformisation des modes de production d'ECS et de chauffage

■ ACCESSIBILITE PERSONNES HANDICAPEES

Réalisation de 6 logements PMR : 5 T1' et 1 T1bis avec aménagement et paroi de douche, barres de maintien (SDB, WC), mitigeur (cuis., SDB), prises à 1,10 m, VR électriques, sol souple en SDB

Création d'un ascenseur PMR

Création d'un accès PMR depuis la rue

Accessibilité des circulations vers logts PMR (création rampe et mise à niveau)

■ FINITIONS

Réfection complète des finitions des logements restructurés

Revêtement de sols : PVC, parquet à lames bois rénové dans zone MH

Plafonds et parois : Peinture sur plaque de plâtre

Réfection sols carrelages, pierre apparente murs et plafonds, marches en pierre

Remplacement des revêtements de sol PVC et carrelage

Réfection peinture sur plaque de plâtre

Restauration des boiseries dans salle de réunion

Rénovation parquet type Versailles, sol en pierre apparente