

INAUGURATION

Fin de chantier de réhabilitation

Des quatre résidences :

rue Albert Roussel
rue du Champ Giblois
Promenade de l'Ouest
rue de l'Hôtel de Ville



Vendredi 28 juin 2019 // 14h00

Rue Albert Roussel à REBAIS

CONTEXTE

La ville de Rebais est située dans l'Est du bassin parisien, en Seine-et-Marne et dans la partie de la Brie historiquement connue sous le nom de Brie Champenoise. La commune est située à 70 km de Melun et à 75 km de Paris. Elle s'étend sur 11,1 km² et compte près de 2 286 habitant.e.s (Resbaciens et Resbaciennes).

L'OPH 77 y est implanté depuis de nombreuses années. Les premiers logements datent de 1968.

A ce jour, l'OPH 77 compte 177 logements répartis sur six sites, dont quatre ont fait l'objet d'une réhabilitation démarrée en novembre 2017 et comprenant 170 logements (rue du Général de Gaulle, Promenade de l'Ouest, rue Saint Louis et rue du Champ Giblois, rue de l'Hôtel de Ville et rue Albert Roussel).

Répartition par programme

- » Rue Albert Roussel, **60 logements** construits en 1968 (prg 54T1)
- » Rue du Champ Giblois, **52 logements** construits en 1979 (prg 54T2)
- » Rue de l'Hôtel de ville, **9 logements** construits en 1979 (prg 113)
- » Promenade de l'Ouest, rue Saint Louis et rue du Général de Gaulle, **49 logements** construits en 1994 (prg 82)
- » Rue Saint Louis, **1 pavillon (hors exploitation – voué à la démolition)** (prg 158)
- » Rue Georges Clémenceau, **6 logements** (Prg 241)

Actuellement, il n'est pas prévu de construire de logements supplémentaires sur la commune de Rebais.

Suivant une logique d'ancienneté du bâti et suite à un audit énergétique réalisé en 2012, les résidences sont apparues énergivores et devaient donc être intégrées au programme de réhabilitation du patrimoine de l'OPH 77. C'est pourquoi, en 2014, les diagnostics approfondis ont été lancés sur ces résidences.

60 LOGEMENTS - 1 à 21 rue Albert Roussel (Prg 54T1)

ANNÉE DE CONSTRUCTION - 1968

Travaux réalisés sur la résidence

Parties communes

- Création désenfumage cage d'escalier
- Réfection électrique des parties communes
- Remplacement porte accès sous-sol donnant sur l'extérieur
- Remplacement porte de hall + vidéophonie via GSM
- Création porte CF en S/Sol
- Flocage S/Sol

Extérieur

- Isolation thermique des façades
- Etanchéité des toitures terrasses et pose de garde-corps de sécurité
- Installation d'une ventilation naturelle assistée
- Remplacement des menuiseries des cages d'escalier
- Désamiantage des balcons

Intérieurs des logements

- Pose de chasse d'eau double débit 3 / 6 Litres
- Ventilation des logements système DYNASTATO
- Installation de contacteur jour/nuit
- Remplacement des portes palières
- Détalonnage des portes

Problèmes rencontrés en cours de chantier

Malgré un diagnostic amiante avant travaux, il a été découvert de l'amiante sur les façades (rebouchage ponctuel des façades non décelable). De ce fait, celles-ci ont été considérées non homogènes et ont donc fait l'objet de travaux supplémentaires avec une incidence financière traitée en sous-section 3 et 4 suivant la réglementation de l'inspection du travail.

Quel gain énergétique ?

Étiquette énergétique

- Avant travaux E 302
- Après travaux D156

MONTANT DES TRAVAUX : 1 390 637 € HT

ANNÉE DE CONSTRUCTION - 1979

Travaux réalisés sur la résidence

Parties communes

- Création désenfumage cage d'escalier
- Réfection électrique des parties communes
- Remplacement porte de hall + vidéophonie via GSM
- Remplacement des portes S/Sol par des portes CF

Extérieur

- Remplacement des garde-corps balcon
- Révision et démoussage de la toiture
- Isolation thermique extérieure
- Etanchéité des toitures terrasses et pose de garde-corps de sécurité
- Installation d'une ventilation VMC simple flux
- Désamiantage des poteaux des box
- Remplacement des portes de box

Intérieurs des logements

- Pose de chasse d'eau double débit 3 / 6 Litres
- Ventilation des logements
- Réfection électrique complète
- Remplacement des portes palières
- Détalonnage des portes
- Remplacement des entrées d'air des menuiseries

Quel gain énergétique ?

Étiquette énergétique

- Avant travaux E 246
- Après travaux D175

MONTANT DES TRAVAUX : 1 142 547 € HT

9 LOGEMENTS - 15 à 19 rue de l'Hôtel de Ville (Prg 82)

ANNÉE DE CONSTRUCTION - 1979

Un local abritant autrefois une perception est disponible à la location depuis le 1^{er} mai 2018. Celui-ci dispose d'une surface totale de 195 m².

Travaux réalisés sur la résidence

La résidence étant en centre-ville, les volets en persiennes ont été choisis pour une meilleure intégration dans l'environnement et le respect architectural. Ainsi, le projet est totalement intégré dans son environnement.

Parties communes

- Création désenfumage cage d'escalier
- Isolation des combles
- Réfection électrique des parties communes
- Remplacement porte de hall + vidéophonie via GSM

Extérieur

- Création rampe handicapée
- Révision et isolation de la toiture
- Isolation thermique extérieure
- Remplacement des garde-corps balcon
- Remplacement des portes de box
- Ventilation VMC simple flux

Intérieurs des logements

- Pose de chasse d'eau double débit 3 / 6 Litres
- Réfection complète de l'électricité
- Remplacement des portes palières
- Pose des menuiseries PVC y compris occultations
- Dépose des menuiseries avec alléges amiantées au rdc
- Pose de radiateurs panneaux rayonnants + sèche serviettes en salle de bain
- Ventilation des logements
- Détalonnage des portes

Quel gain énergétique ?

Étiquette énergétique

- Avant travaux E 436
- Après travaux D230

MONTANT DES TRAVAUX : 389 763 € HT

Ces trois résidences citées ci-dessus (rue Albert Roussel, rue du Champ Giblois, et rue de l'Hôtel de Ville) bénéficient également de l'installation d'une vidéophonie via le téléphone portable (la tablette ou le téléphone fixe) du locataire pour permettre l'ouverture de la porte du hall où ce dernier réside. Il s'agit d'une technologie qui simplifie grandement la vie du locataire, puisque ce dernier peut ouvrir la porte du hall à distance sans être nécessairement à son domicile.

49 LOGEMENTS - 2 rue du Général de Gaulle, 1 promenade de l'Ouest, 10 rue Saint Louis (Prg 113)

ANNÉE DE CONSTRUCTION - 1994

Pathologie de l'existant

Suite à la construction de ce programme dans les années 1994, des désordres sont apparus notamment sur les façades et ont mis en évidence une mauvaise mise en oeuvre de l'isolation extérieure des façades (humidité).

Même si cette résidence était plus récente, au vu de ces pathologies, la résidence a tout naturellement été intégrée au projet de réhabilitation lancé en 2014. Pour plus de sécurité, elle a été mise en tranche conditionnelle dans l'appel d'offres.

Problèmes rencontrés en cours de chantier

Des nids d'hirondelles en sous-face des porches ont été découverts sur la résidence.

L'espèce étant protégée, l'OPH 77 a effectué une demande auprès de la Direction Régionale et interdépartementale de l'Environnement et de l'énergie (DRIEE) pour procéder à la destruction et à la mise en place de nichoirs à hirondelles comprenant 20 nids avec 2 passages par an pendant 5 ans de suivi de la Ligue de Protection des Oiseaux (LPO).

La DRIEE a donné son accord, ce qui a permis l'installation de nichoirs artificiels et la visite prévue de la LPO. Cette tour est équipée d'un système de santé de repasse (diffusion sonore du chant du mâle en continu fonctionnant à l'énergie solaire) permettant d'attirer les hirondelles vers ce nouvel habitat. À ce jour, les hirondelles reviennent peu à peu.

Travaux réalisés sur la résidence

Parties communes

- Reprises des carrelages endommagés des halls d'entrée

Extérieur

- Révision démoissage de la toiture
- Reprise de l'enduit façade
- Remplacement des moteurs VMC

Intérieurs des logements

- Pose de chasse d'eau double débit 3 / 6 Litres
- Protection du tableau d'abonné électrique
- Révision des menuiseries PVC

Quel gain énergétique ?

Étiquette énergétique

- Avant travaux E 436
- Après travaux D230

MONTANT DES TRAVAUX : 607 650 € HT

Les travaux réalisés sur les 4 résidences ont vocation à maintenir, voire améliorer le reste à vivre des locataires dans les années à venir.

Le montant total des travaux pour ces 4 résidences s'élève à **4 259 158,49 € TTC**



OPH 77

10, avenue Charles Péguy
CS 90074 - 77002 Melun cedex
Tél. : 01 64 14 11 11