

RESI DEN CE



ACQUISITION-AMÉLIORATION
INSCRITE DANS L'APPEL À
MANIFESTATION D'INTÉRÊT
DE LA VILLE DE SAINT ETIENNE

23 RUE BEAUBRUN

SAINT-ETIENNE

23 RUE BEAUBRUN

HABITAT & METROPOLE a engagé une opération d'acquisition-amélioration au 23 Rue Beaubrun à Saint-Etienne. Les opérations d'acquisition-amélioration renforcent l'attractivité du centre-ville, participent au renouvellement et à la requalification du parc existant.

Elles permettent d'offrir un habitat diversifié et répondent aux exigences les plus strictes en matière de basse consommation et de respect des normes environnementales auxquelles est particulièrement attaché HABITAT & METROPOLE.

Réhabilités avec des matériaux innovants et de qualité, les logements sont adaptés aux nouveaux usages et besoins des ménages.

23 Rue BEAUBRUN

Rue BEAUBRUN

ILOT LOUBET

QUARTIER TARENTAIZE / BEAUBRUN

ACQUISITION-AMÉLIORATION D'UN IMMEUBLE DE 10 LOGEMENTS

UNE NOUVELLE RÉSIDENCE ENTIÈREMENT RÉNOVÉE

La livraison de cette nouvelle résidence comprenant 10 logements et 2 commerces existants en RDC vient poursuivre le travail de renouvellement et de revalorisation du quartier de Tarentaize / Beaubrun mené par HABITAT & METROPOLE.

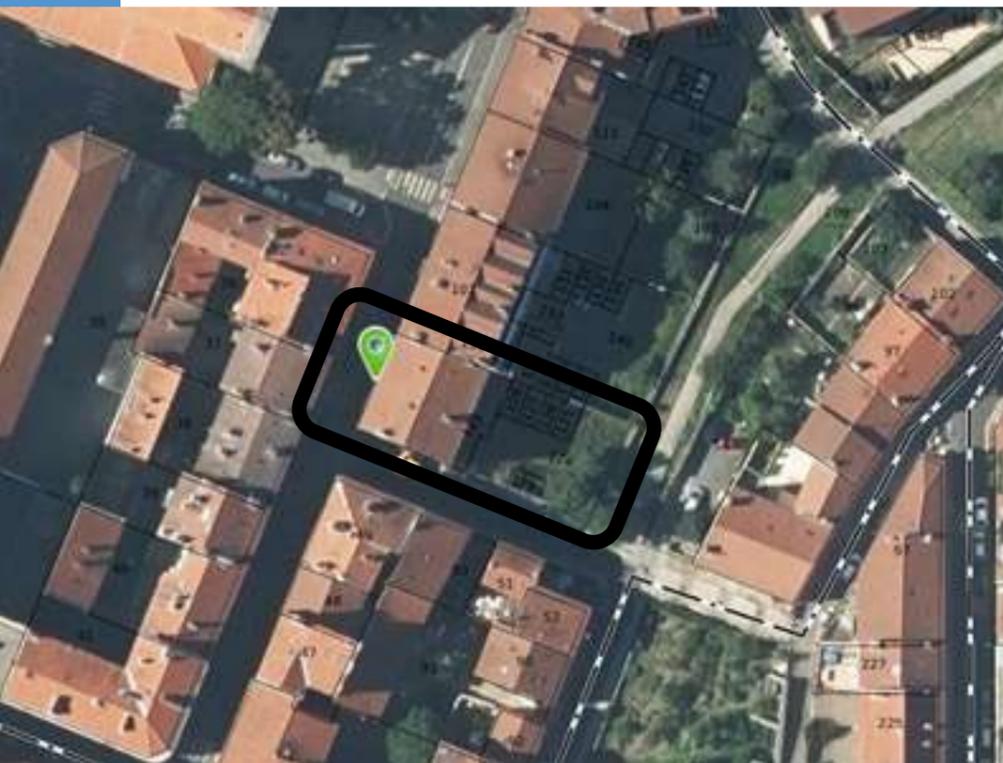
Cette opération s'inscrit dans un projet expérimental "Programme d'Investissement d'Avenir" en lien avec la Ville de Saint-Etienne et l'ANRU.

La résidence comprend :

- ▶ 6 T1Bis (surface moyenne : 35m²)
- ▶ 1 T2 (surface : 39m²)
- ▶ 3 T3 (surface moyenne : 76m²)
- ▶ 2 locaux commerciaux en RDC



RESIDENCE



23 RUE BEAUBRUN

RÉFÉRENCES CADASTRALES :

Section OW parcelles n°123 à 129 pour une surface totale de 552 m².

OPERATION :

Réhabilitation d'un immeuble de 10 logements :

- ▶ 6 PLUS et 4 PLAI
- ▶ 5 places de stationnement
- ▶ Rénovation des 2 locaux commerciaux

CLASSE ENERGETIQUE : C

SECTORISATION : Furan

FINANCEMENT :

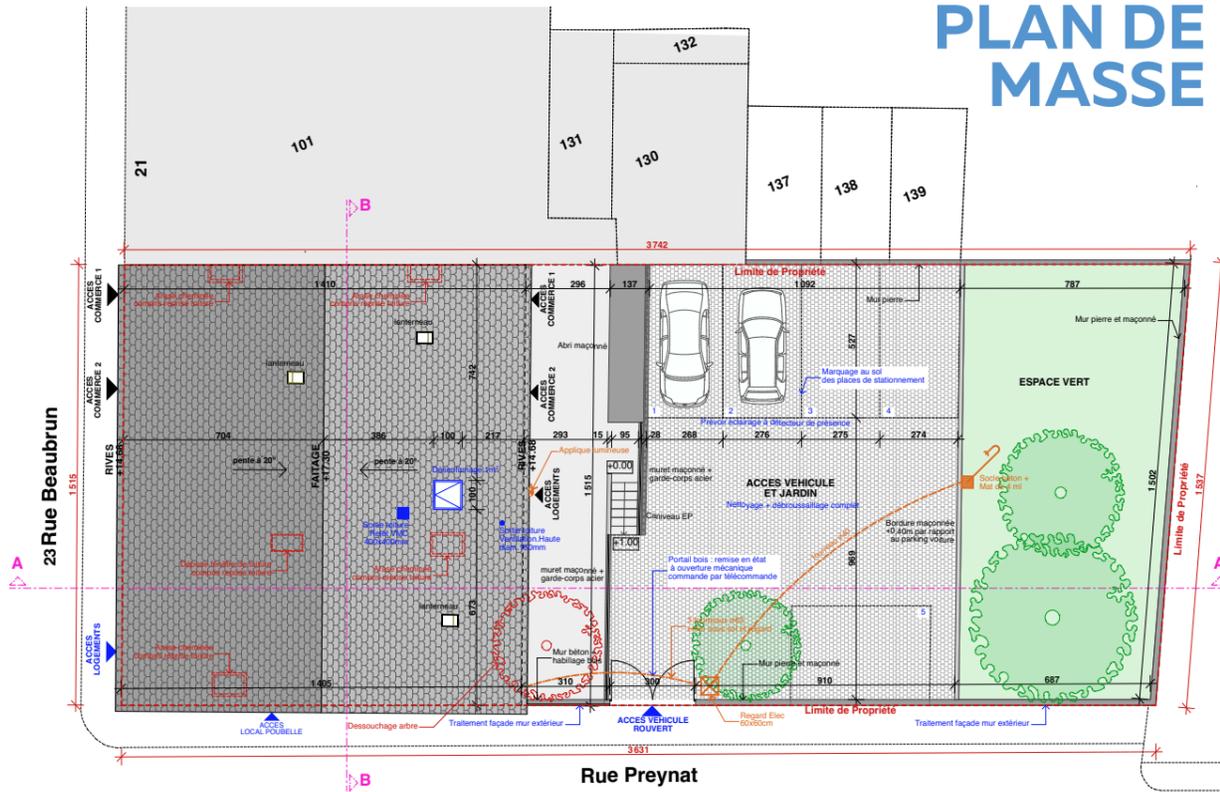
	ANRU			TOTAL TTC	%
	6 PLUS	4 PLAI	COMMERCES		
SUBVENTIONS	227 623 €	223 748 €	-	451 371 €	33%
ETAT	-	72 000 €	-	72 000 €	
SEM	72 000 €	48 000 €	-	120 000 €	
PIA	155 623 €	103 748 €	-	259 371 €	
EMPRUNTS	402 655 €	345 484 €	-	748 139 €	54%
ODC	128 744 €	136 160 €	-	264 904 €	
ODC "FONCIER"	123 191 €	108 844 €	-	232 035 €	
ACTION LOGEMENT	150 720 €	100 480 €	-	251 200 €	
FONDS PROPRES	71 847 €	70 063 €	33 600 €	175 510 €	13%
TOTAL	702 125 €	639 295 €	33 600 €	1 375 020 €	100%

TYPLOGIE

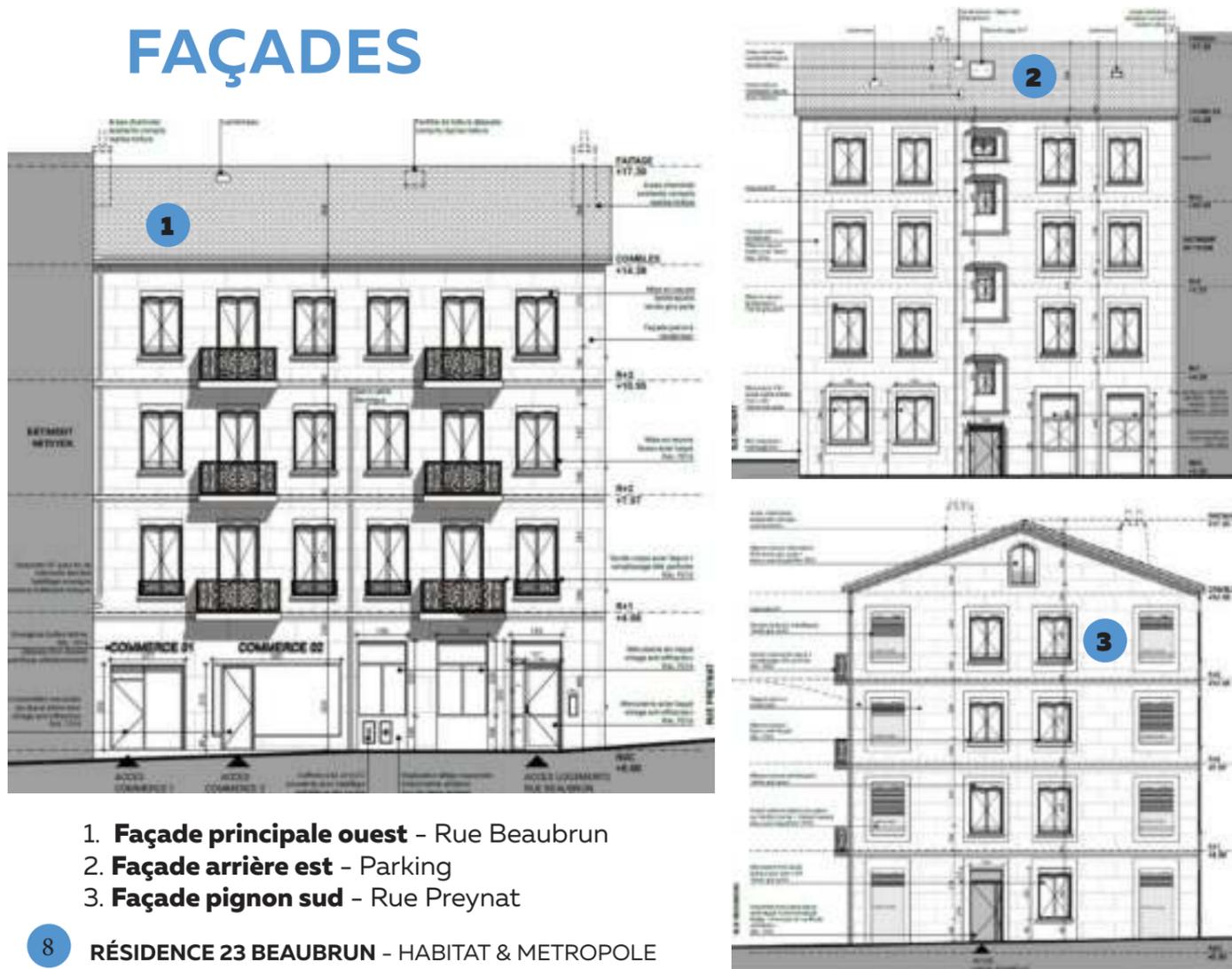
	T1Bis	T2	T3	Total
PLAI	2		2	4
PLUS	4	1	1	6
TOTAL	6	1	3	10

COÛT DE L'OPÉRATION : 1 375 020 € TTC

PLAN DE MASSE



FAÇADES



1. **Façade principale ouest** - Rue Beaubrun
2. **Façade arrière est** - Parking
3. **Façade pignon sud** - Rue Preynat



PRESTATIONS EXTERIEURES

- ▶ Nettoyage de la façade : hydrogommage + traitement hydrofuge.
- ▶ Remplacement des descentes des eaux pluviales et des dauphins en fonte.
- ▶ Remise en service, automatisation et installation d'un contrôle d'accès INTRATONE sur le portail donnant sur la cour arrière.
- ▶ Marquage des places de stationnement.
- ▶ Remplacement des portes métalliques et des menuiseries extérieures du RDC uniquement (tous les châssis des étages sont conservés).

PRESTATIONS PARTIES COMMUNES

- ▶ Ressuivi toiture + traitement charpente.
- ▶ Isolation 40 cm sur plancher des combles.
- ▶ Création d'une installation VMC avec groupe en combles.
- ▶ Installation d'une fermeture en serrurerie pour un accès uniquement technique du R+3 aux combles.
- ▶ Installation d'une fermeture en serrurerie en sous-sol pour un accès uniquement technique sauf compteurs eau logements.
- ▶ Création d'une zone au RDC pour les locaux communs et les locaux techniques.
- ▶ Embellissement des parties communes (carrelage, parois, plafond de la zone RDC uniquement)
- ▶ Installation d'un bloc boîte aux lettres et d'un panneau affichage INTRATONE.
- ▶ Aérogommage escalier en pierre et traitement enduit hydrofuge.
- ▶ Réfection des placards techniques et des colonnes montantes.





PRESTATIONS COMMUNES À TOUS LES LOGEMENTS

- ▶ Remplacement de la porte palière.
- ▶ Ressuivi des menuiseries extérieures en fonction du besoin des étages.
- ▶ Remplacement en systématique de la poignée fenêtre et manivelle VR des châssis des étages.
- ▶ Isolation intérieure en laine de verre ou enduit aérogel sur toutes les parois contre murs de façade ou cage d'escalier et fermeture en placo sur toutes les parois isolées.
- ▶ Pose d'un sol mince.
- ▶ Peinture finition dans les pièces humides et peinture impression dans les pièces sèches.
- ▶ Réfection complète des équipements de la salle de bain : installation d'un bac à douche, d'un meuble vasque, d'un miroir et d'une réglette (luminaire).
- ▶ Réfection complète des équipements de cuisine : pose d'un évier et meuble sous évier.
- ▶ Remplacement du WC par un WC suspendu.
- ▶ Réalisation à neuf de toutes les installations fluides (électrique, plomberie sanitaire, chauffage et ECS).
- ▶ Installation d'une chaudière individuelle à condensation avec sortie raccordée soit conduit 3CE (T2 et T3), soit en façade arrière (T1Bis).



PRESTATIONS LOGEMENTS T1BIS (logements gauche)

- ▶ Purge complète des installations et cloisonnements existants.
- ▶ Renfort des planchers.
- ▶ Réalisation à neuf du cloisonnement intérieur, des plafonds et pose des équipements de menuiseries intérieures.
- ▶ Remplacement des menuiseries extérieures, soit 2 en PVC donnant sur cour et 1 en aluminium sur Rue (uniquement pour le T1 RDC).

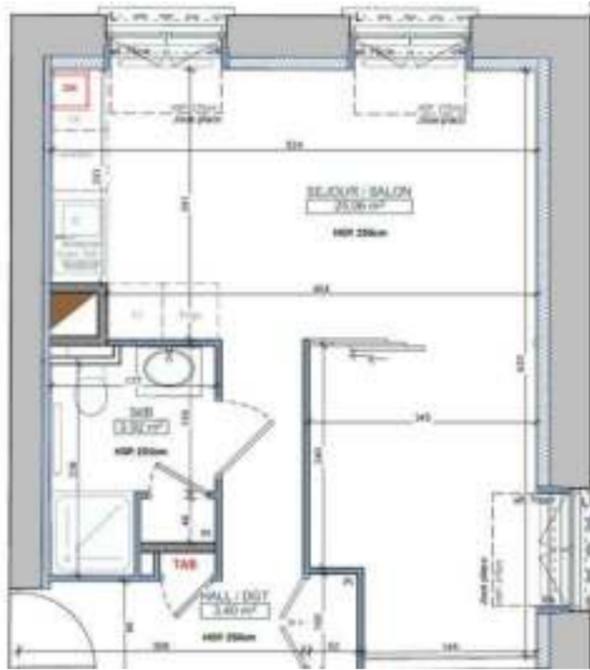
PRESTATIONS LOGEMENTS T2 ET T3 (logements milieu et côté droit)

- ▶ Conservation du cloisonnement intérieur.
- ▶ Préparation, remise en peinture et remplacement de la quincaillerie des portes de communication et de placard existantes.
- ▶ Création d'un placard mural avec portes coulissantes dans la chambre du fond (uniquement pour le T3).

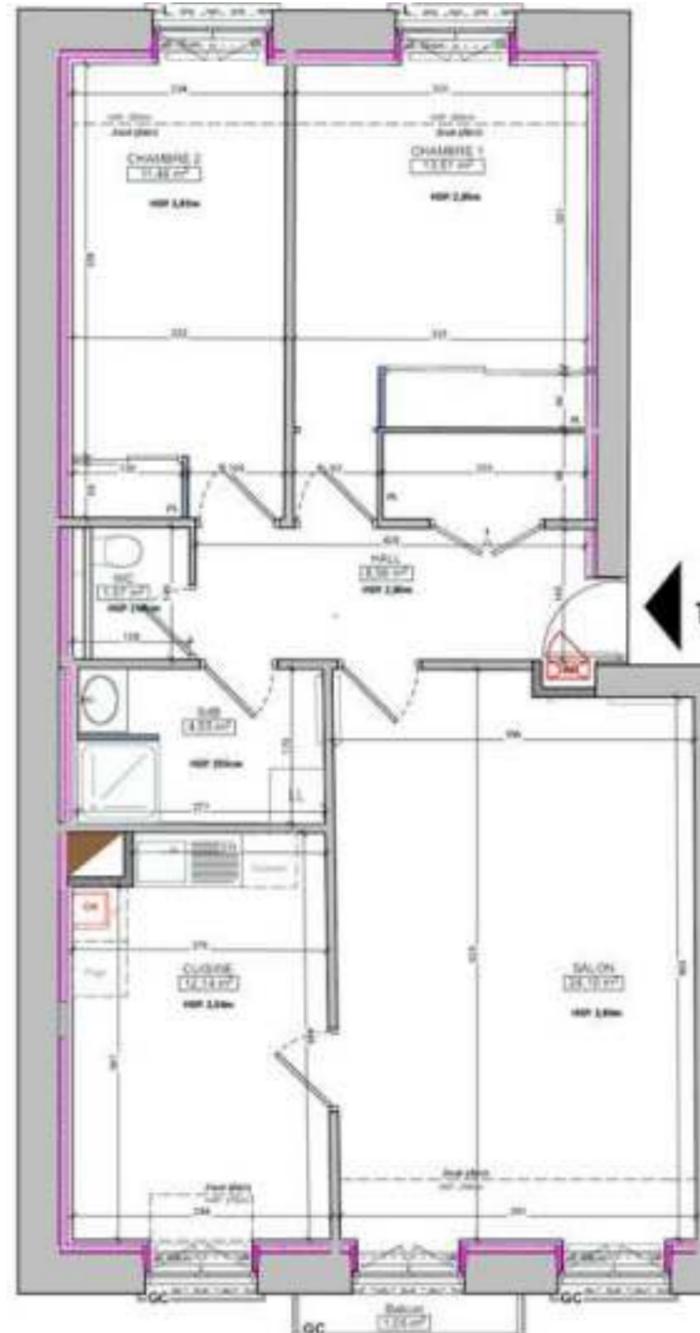


PLANS

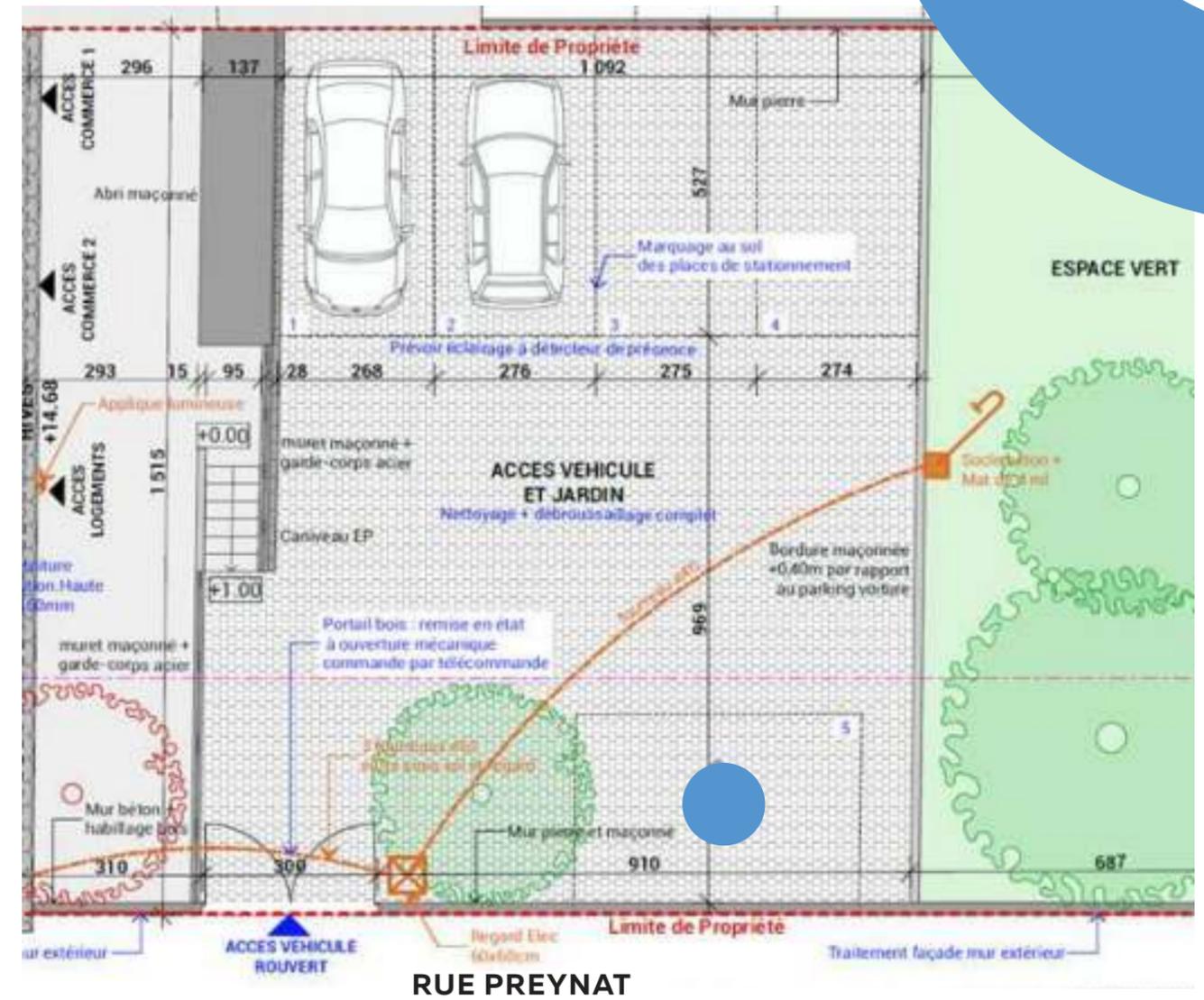
PLAN T1 BIS 25M²



T2 39M²



T3 76M²



RUE PREYNAT

- 5 stationnements :
- ▶ Extérieurs.
 - ▶ Accessibles depuis le portail Rue PREYNAT avec contrôle d'accès.
 - ▶ Non couverts.
 - ▶ Sans cavalier.



PROJET EXPÉRIMENTAL "PROGRAMME D'INVESTISSEMENT D'AVENIR"

PROJET EXPERIMENTAL ISOLATION INNOVANTE

Cette opération a été retenue pour le PIA (Programme d'Investissement d'Avenir) de la Ville de SAINT ETIENNE pour une expérimentation d'isolation compatible dans un immeuble en grès-houiller avec une instrumentation par sondes qui mesurent l'hygrométrie dans les parois :

- ▶ 5 logements sont isolés en laine de verre classique (Matérialisés en bleu).
- ▶ 5 logements sont isolés en enduit aérogel FIXIT (Matérialisés en rose).
- ▶ Les isolants sont recouverts d'un placo.

PROJET EXPERIMENTAL INSTRUMENTATION :

Pour permettre une analyse sur ce projet expérimental et pouvoir faire un retour d'expérience sur l'opportunité de dupliquer cette isolation sur d'autres patrimoines, une prestation d'instrumentation est déployée sur l'immeuble :

- ▶ 8 logements sont équipés de sondes radio qui permettent de capter le taux d'humidité à différentes épaisseurs de la paroi + dans le logement :
 - 1 capteur dans la pierre (mur de façade).
 - 1 capteur dans l'isolant (laine de verre ou aérogel).
 - 1 capteur en ambiance intérieure vers le thermostat d'ambiance.
 - Tous les logements sauf T1 RDC et T2 R+2.
- ▶ Valeurs captées par les sondes envoyées sur une plateforme de récupération de données via une antenne installée en combles.

PIA / RETOUR D'EXPERIENCE

Dans le cadre de la note d'intention qui rédige les modalités du PIA (Programme d'Investissement d'Avenir) de la Ville de SAINT ETIENNE pour le 23 BEAUBRUN, il est prévu une analyse des données récoltées via l'instrumentation.

Extrait de la note : « **Ce protocole sera donc testé sur 2 ans (dans le cadre du PIA) à titre expérimental puis se poursuivra afin d'avoir un bilan à 10 ans (hors PIA) du comportement réel des murs. Comme développé dans l'étude, cette instrumentation permettra de mesurer la quantité d'eau ou le taux d'humidité dans et en surface des matériaux.**

Ainsi, afin de valider ce choix technique d'isolation et de pouvoir le généraliser sur le territoire stéphanois, ces mesures permettront de déduire des conclusions sur les facteurs de risque suivants :

- ▶ **Evolution et accumulation de la quantité d'eau totale de la paroi à 10 ans.**
- ▶ **Risque de condensation intérieure.**
- ▶ **Amélioration ou détérioration de la quantité d'eau dans le mortier en comparaison avec la solution d'isolation traditionnelle. »**



L'analyse des données et la synthèse pour le retour d'expérience à l'ANRU seront établies par ALEC 42.

Les valeurs enregistrées par les sondes présentes dans les 8 logements sont envoyées sur la plateforme de la société OPTIMIZ NETWORK (iot.optimiz-network.fr) sur laquelle nous avons validé et prépayé un abonnement pour une durée de 5 ans dans le marché de travaux.

L'accès à la plateforme permettra la récupération et le traitement des données pour l'analyse de l'évolution du taux d'humidité.

L'évolution éventuelle de l'hygrométrie sera très lente, d'où l'intérêt de l'analyse sur plusieurs années.



VOTRE
AVENIR
COMMENCE
ICI

www.habitat-metropole.fr

