

# Réhabilitation Énergétique de 18 Logements

25,27,29 Rue du Marché  
42400 SAINT CHAMOND

Résidence GAMBETTA  
21060

Revue de commercialisation 01/07/2024

Envoyé en préfecture le 20/12/2024

Reçu en préfecture le 20/12/2024

Publié le

ID : 042-214202079-20241217-DL20240181-DE



# REVUE DE COMMERCIALISATION



Monteur d'opération : Sandrine GAUCHERON

Chargée d'opération : Emma CEPPI / Alain RIVOIRE

Assistante administrative : Mélanie JACOUD

Envoyé en préfecture le 20/12/2024

Reçu en préfecture le 20/12/2024

Publié le

ID : 042-214202079-20241217-DL20240181-DE



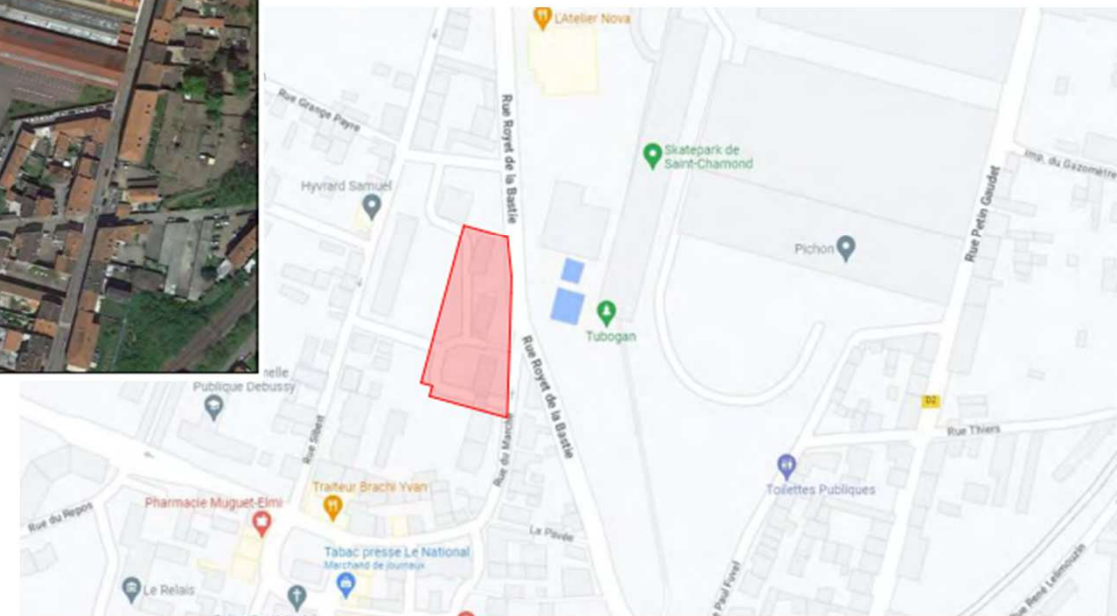
Résidence GAMBETTA



# Plan de Situation

## Immeubles

- 25, rue du marché – 21060 0005 0001
- 27, rue du marché – 21060 0004 0001
- 29, rue du marché – 21060 0003 0001



Références cadastrales :  
Section AC Parcelles n°80, 81 et 82

Envoyé en préfecture le 20/12/2024

Reçu en préfecture le 20/12/2024

Publié le

ID : 042-214202079-20241217-DL20240181-DE

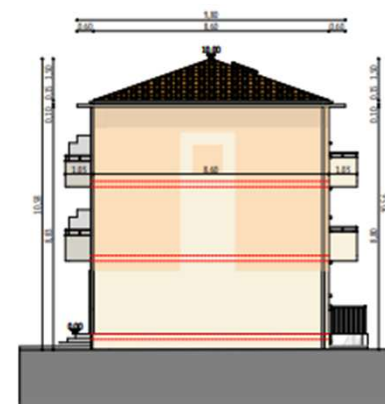


# Résidence GAMBETTA

## Plan de Façades avant travaux



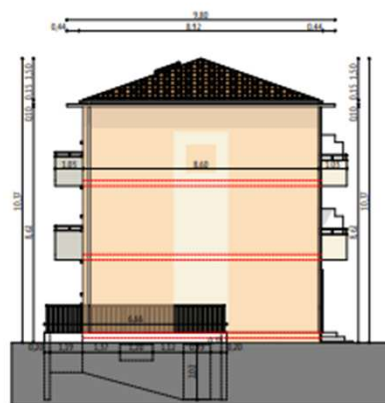
FACADE EST



FACADE NORD



FACADE OUEST



FACADE SUD

Envoyé en préfecture le 20/12/2024

Reçu en préfecture le 20/12/2024

Publié le

ID : 042-214202079-20241217-DL20240181-DE



Résidence GAMBETTA



## Projection des Façades après travaux



Envoyé en préfecture le 20/12/2024

Reçu en préfecture le 20/12/2024

Publié le

ID : 042-214202079-20241217-DL20240181-DE



Résidence GAMBETTA

## Projection des Façades après travaux



Résidence GAMBETTA



## Description de l'opération

Réhabilitation Energétique de 3 bâtiments de type R+2  
et comprenant 6 logements par entrée

### Intervenants :

Architecte et économiste : MAURIN ARCHITECTE - 30b Rue de la République, 42350 La Talaudière

BET Fluides : BEAUVOIR - 20 Rue des Aciéries, 42000 Saint-Étienne

Contrôle Technique : Bureau Alpes Contrôles - 18 avenue de l'industrie 42390 VILLARS

CSPS : Bureau Alpes Contrôles - 18 avenue de l'industrie 42390 VILLARS

### DOMMAGE OUVRAGE

Il est convenu de souscrire un contrat d'assurance DO – EN COURS

Résidence GAMBETTA



## Description de l'opération

### Liste des entreprises :

1	FACADE	<b>ACRO LOIRE</b>	Suleyman SAHAN	06 19 22 12 25	04 77 22 28 43	<a href="mailto:acroloire@gmail.com">acroloire@gmail.com</a>
2	CHARPENTE COUVERTURE	<b>SUPER</b>	Jean-Denis MARET	06 60 64 25 23	04 77 37 85 85	<a href="mailto:jd.maret@super42.fr">jd.maret@super42.fr</a>
3	MENUISERIE INTERIEURE	<b>GENEVRIER</b>	Frédéric TOSALLI	07 61 41 85 93	(04) 77 55 21 36	<a href="mailto:ftosali@genevrier-menuiserie.com">ftosali@genevrier-menuiserie.com</a>
4	MENUISERIE EXTERIEURE	<b>PORALU MENUISERIES</b>	Christophe FROISSART	06 15 17 75 00		<a href="mailto:c.froissart@poralu.fr">c.froissart@poralu.fr</a>
5	SOLS SOUPLES - FAIENCES - PLATRERIE PEINTURE - ISOLATION COMBLES	<b>DSL</b>	Benjamin ALCANTARA	06 59 90 74 47	04 77 83 95 45	<a href="mailto:secretariat.technique@dsl-tce.fr">secretariat.technique@dsl-tce.fr</a>
6	ELECTRICITE	<b>EGDP</b>	Adrien DESSAILLY	07 89 56 11 16	04 71 61 24 62	<a href="mailto:adriendessailly@aol.com">adriendessailly@aol.com</a>
7	CVC-PLOMBERIE	<b>SUPER</b>	Baptiste ABOULIN	06 60 64 46 29		<a href="mailto:b.aboulin@super42.fr">b.aboulin@super42.fr</a>

Résidence GAMBETTA



## Descriptif des prestations

### Rénovation des Façades et toitures

- Isolation Thermique par l'Extérieure
- Peinture des balcons
- Réfection des caniveaux sur corniche béton
- Démolition des souches en toiture et resuivi des couvertures en tuiles
- Menuiseries Extérieures en PVC et occultations par Volets Roulants électriques en PVC, salon, cuisine et chambres

### Rénovation des Parties communes

#### HALLS D'ENTREES :

- Revêtement de sol PVC
- Peinture des murs et plafonds
- Tapis d'entrée type EMCO
- Luminaires sur détecteurs
- Mise en sécurité électrique des parties communes
- Tableau numérique (Intratone)

#### CAGES D'ESCALIERS :

- Peinture des mains courantes
- Différentiation des 1<sup>ère</sup> et dernière contre-marche de chaque volée d'escaliers
- Luminaires sur détecteurs
- Création d'un système de désenfumage



## Descriptif des prestations

### Rénovation des Logements

- Remplacement des portes palières (Malerba) – serrure 3 points
- Mise en sécurité électrique du logement
- Alimentation des volets roulants
- ROAI en cuisine (Robinet à obturateur automatique intégré)
- Robinets thermostatiques + Tés + purgeurs (ensemble des radiateurs) + équilibrage et vanne en pieds de colonne
- Création de la VMC (extraction en SDB, WC et Cuisine)
- Réfection des salles de bain et WC selon la vétusté des équipements
- Mitigeur changé en cuisine
  
- Resuivi des chutes d'eaux usées (restées en très mauvais état chez 2 locataires au dernier niveau, malgré les multiples signalement ces dernières années)

Envoyé en préfecture le 20/12/2024

Reçu en préfecture le 20/12/2024

Publié le

ID : 042-214202079-20241217-DL20240181-DE



Résidence GAMBETTA



## Descriptif des prestations

### Rénovation des Logements

#### RÉNOVATION DES SALLES DE BAINS ET WC

- Dépose des baignoires => pose de bac à douche
- Meuble vasque à tiroirs avec miroir et éclairage Led
- Parois pare douche
- Faïence (hors WC)
- Sol PVC
- Peinture sur parois et plafond
- Installation de pommeaux de douche HYDRAO

Envoyé en préfecture le 20/12/2024

Reçu en préfecture le 20/12/2024

Publié le

ID : 042-214202079-20241217-DL20240181-DE



## Rénovation des Logements

### RÉNOVATION DES SALLES DE BAINS ET WC



A  
V  
A  
N  
T



A  
P  
R  
È  
S

Envoyé en préfecture le 20/12/2024

Reçu en préfecture le 20/12/2024

Publié le

ID : 042-214202079-20241217-DL20240181-DE



Résidence GAMBETTA



## Contrats à souscrire

- VMC COLLECTIVE
- DESENFUMAGE

Résidence GAMBETTA



## Descriptif des prestations

### COÛT TRAVAUX

Montant investissement : 560 279€HT

Soit 31 126€ par logement

### COÛT TRAVAUX + HONORAIRES

Montant investissement : 601 199€HT

Soit 33 399€ par logement

## INCIDENCE SUR LOYER

### EQUIPEMENTS IMPACTANTS LA SURFACE CORRIGEE (LOYER)

- Remplacement d'une baignoire par une douche pour 12 logements : - 2 m<sup>2</sup> de SC (régularisation de 5 douches installées avant réhabilitation non incluses dans les décomptes de surfaces corrigées)
- Régularisation des attentes lave linge en fonction des décomptes existants: + 0,4 m<sup>2</sup> (à la marge concernant les attentes Lave vaisselle)
- Ajout des balcons qui existent sur le bâti, en pièce annexe pour 3 m<sup>2</sup> ou 4,8m<sup>2</sup> de surface corrigée arrondie (sauf pour les rez-de-chaussée)

Globalement, la surface corrigée pour cette résidence passe de 1875 m<sup>2</sup> à 1894 m<sup>2</sup> soit un gain de 19 m<sup>2</sup> (si les balcons sont pris en compte 46,8m<sup>2</sup> de surface corrigée en gain)

**--) A valider la prise en compte des balcons dans les surfaces corrigées**

## INCIDENCE SUR LOYER

### Loyer Actuel (valeur 2024) :

- PU de Base : **32,351 €/m<sup>2</sup> SC/an**
- PU Loyer maxi de la convention : PU plafond = **41,9679 €/m<sup>2</sup>SC/an**

Lors de la réunion de concertation locative en date du 10/01/2023 et dans le courrier adressé aux locataires le 27/01/2023, il a été annoncé une augmentation de 15%.

Par conséquent, un recalcul du PU de base après réhabilitation qui s'appliquera à hauteur de **37,2037€ / m<sup>2</sup> SC/an (valeur 2024)**.

Envoyé en préfecture le 20/12/2024

Reçu en préfecture le 20/12/2024

Publié le

ID : 042-214202079-20241217-DL20240181-DE



## INCIDENCE SUR LOYER

### EXEMPLES SUR DES LOGEMENTS DE REFERENCES

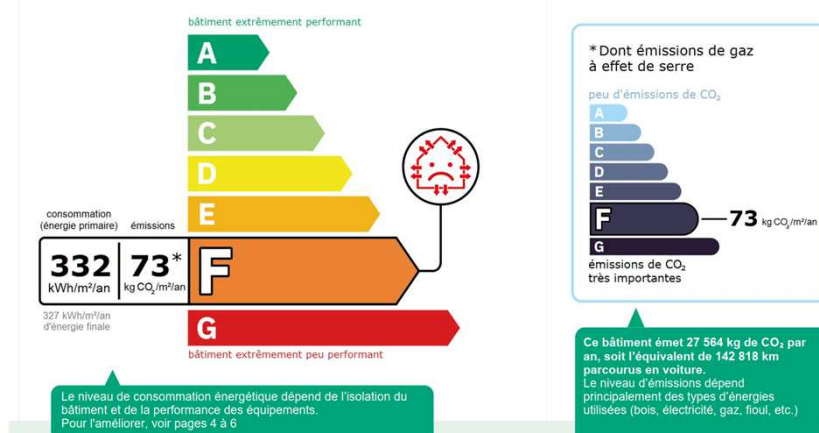
TYPLOGIES	LOYERS MENSUELS AVANT TRAVAUX	LOYERS MENSUELS APRES TRAVAUX	ECART
T3	269,59 €	316,23€	46,64 €
T4	304,63€	359,64€	55,01€

# BILAN ENERGETIQUE

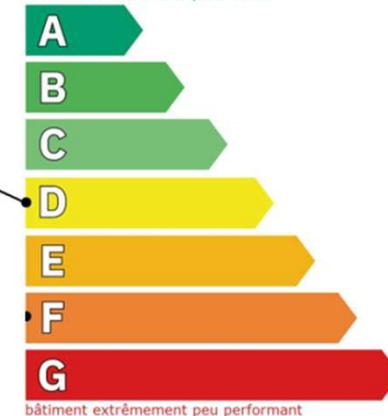
## méthode de calcul 3CL

### APRES TRAVAUX

### AVANT TRAVAUX



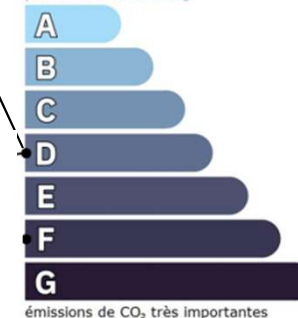
bâtiment extrêmement performant



Dont émissions de gaz à effet de serre

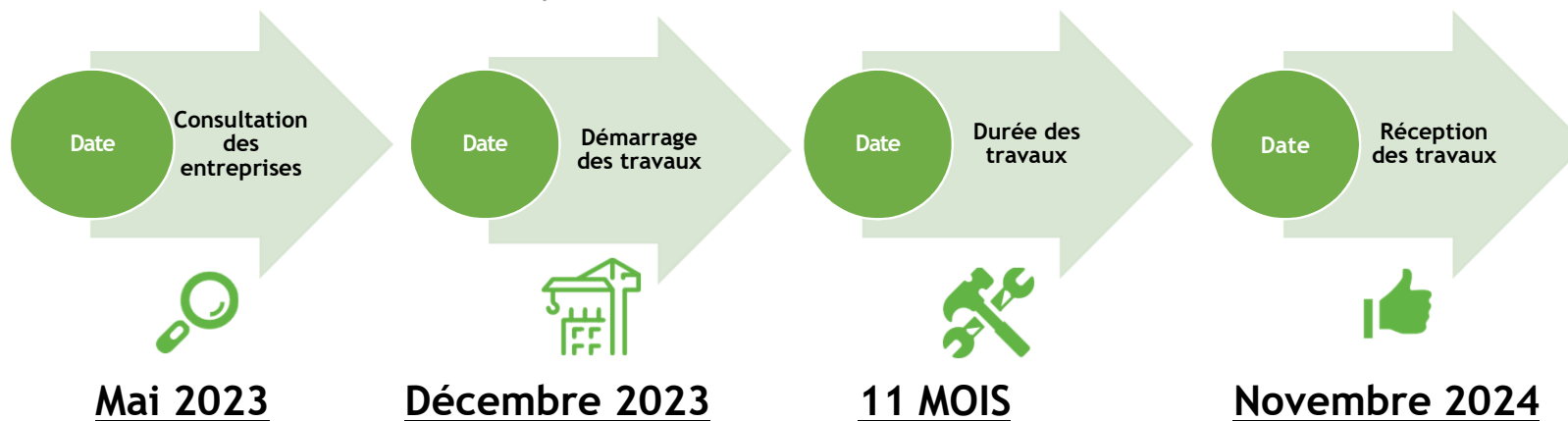
avec travaux ①  
33 kg CO<sub>2</sub>/m²/an

peu d'émissions de CO<sub>2</sub>



BILAN ENERGETIQUE AVANT TRAVAUX			BILAN ENERGETIQUE APRES TRAVAUX			BILAN GLOBAL	
Consommation en énergie Primaire (kWh/m²/an)	Etiquette énergétique (kWh/m²/an)	Etiquette GES (kg CO <sub>2</sub> /m²/an)	Consommation en énergie Primaire (kWh/m²/an)	Etiquette énergétique (kWh/m²/an)	Etiquette GES (kg CO <sub>2</sub> /m²/an)	GAIN Cep projet/Cep initiale (kWh/m²/an)	GAIN Cep projet/Cep initiale (%)
332	F	F	156	D	D	176	53%

## Calendrier livraison



- **APPLICATION DES AUGMENTATIONS DE LOYERS : 1<sup>er</sup> décembre 2024**  
(envoi des courriers réalisés par le service Produits Locatifs dans les délais en vigueur)
- **INAUGURATION** : à prévoir avec la Mairie

Envoyé en préfecture le 20/12/2024

Reçu en préfecture le 20/12/2024

Publié le

S<sup>2</sup>LO

ID : 042-214202079-20241217-DL20240181-DE



**MERCI DE VOTRE ATTENTION**