TETEGHEM

8 ,Rue Henri TROYAT

Réhabilitation de 12 logements collectifs en 13 logements collectifs

Opération TEST

Réunion du 02 février 2017

PARTENORD HABITAT

Préambule

Au cœur du quartier Degroote sur la commune de TETEGHEM, sont érigés 22 résidences construites en 1977 et constituant un ensemble immobilier de 364 logements collectifs.

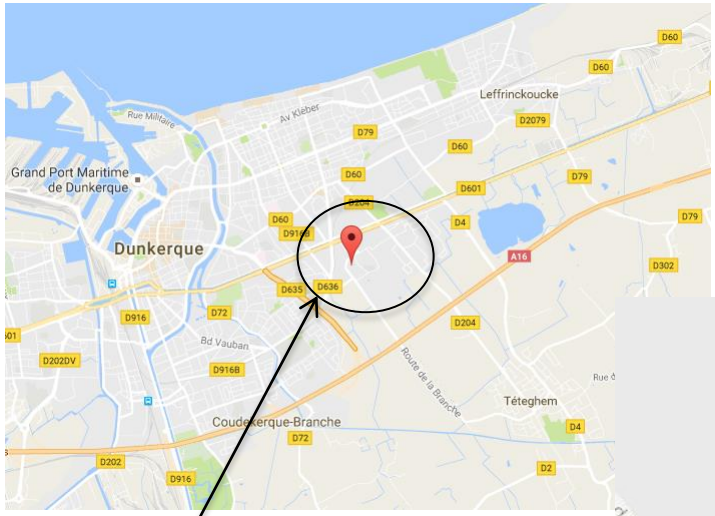
Le quartier Degroote a été retenu dans le cadre du NPRU d'intérêt Régional,

Ces résidences ayant mal vieillies et étant sujet à de nombreux phénomènes d'infiltrations par les façades (Joints de panneaux), par les menuiseries hexagonales d'angle et par les terrasses privatives. Une intervention lourde sur ce patrimoine est nécessaire.

La Mairie a également fait part de son souhait de voir traiter l'image de ces bâtiments.

Une opération « Test » est mise en place afin de déterminer le programme travaux permettant de résoudre l'ensemble de ses problèmes avec des solutions reproductibles pour tous les bâtiments de ce quartier et de préfiguration les éléments du protocole du NPRU.

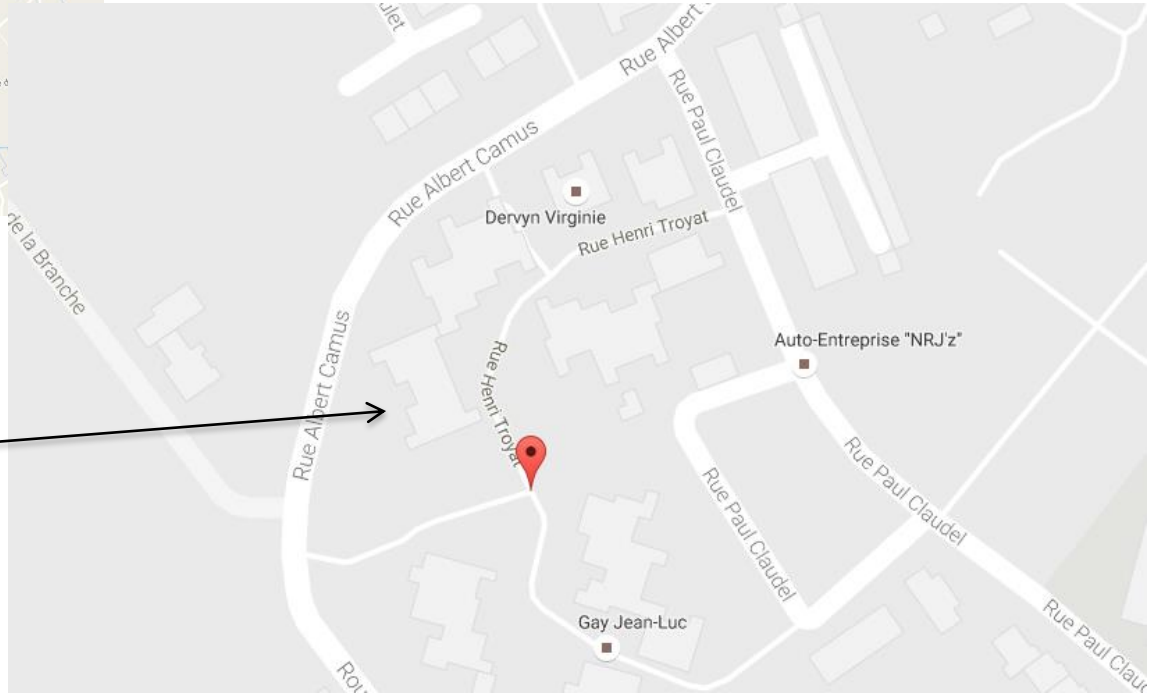
TETEGHEM – Quartier Degroote



Caractéristiques Communales :

Territoire CUDGL
Zone 2
7 284 habitants (Rec. 2007)
% de Logts Soc. 20% (Dernier chiffre INSEE)

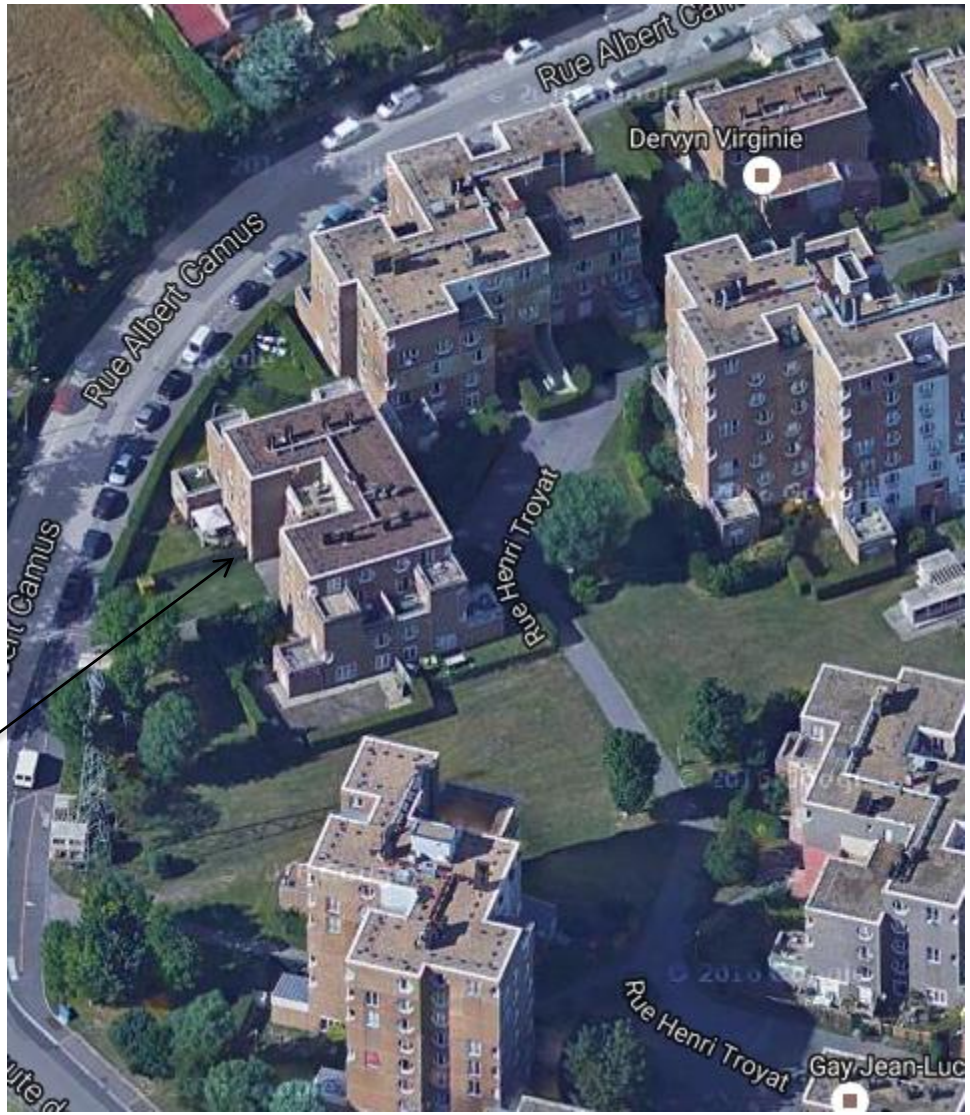
8 rue Henri Troyat
Bâtiment « TEST»



Plan de cadastre

8 rue H.Troyat
Bâtiment TEST

TETEGHEM – Quartier Degroote



8 rue H.Troyat
Bâtiment « TEST»

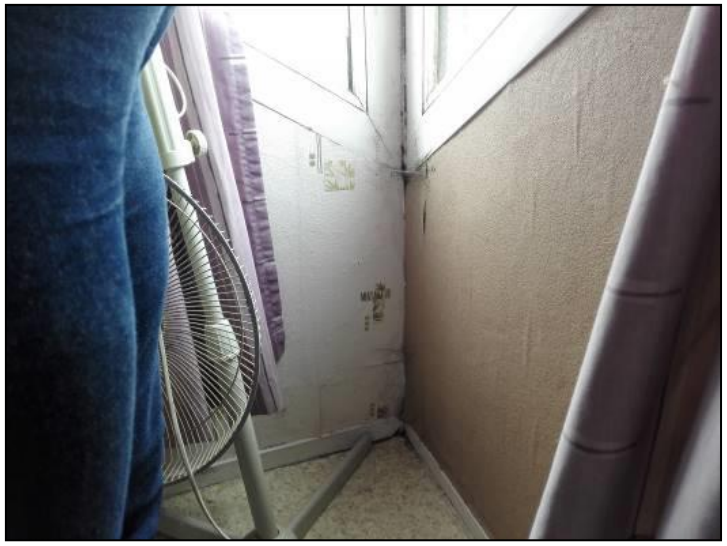
Caractéristiques du bâtiment existant

- Etiquette Energétique avant travaux : D (228,88 Kwhep/m2.an),
  - L'étiquette E étant fixée à 230 Kwhep/m².an
- Bâtiment de logements collectifs R+3, datant de 1977,
- Façades en panneaux préfabriquées avec une finition gravillon ou lisse, coté hall d'entrée les façades sont en maçonnerie de briques,
- Terrasses collectives avec étanchéité multicouche et garde-corps périphériques,
- Terrasses privatives avec étanchéité multicouche et dalles sur plots,
- Menuiseries extérieures PVC double-vitrage,
- Portes de halls inox à ventouse avec interphonie,
- Chauffage individuel et VMC GAZ,
- ***Présence d'amiante en murs, plafonds, joints entre bâti/maçonnerie des menuiseries extérieures et porte palière,***
- 12 Logements répartis en :

	T3	T4	T5	T6
Plain pied	3	3		
Duplex			1	1
Triplex			4	

Aspect extérieur
Façades

Aspect intérieur
Problématique Infiltration

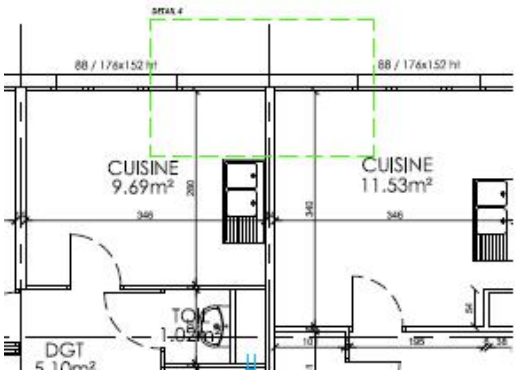


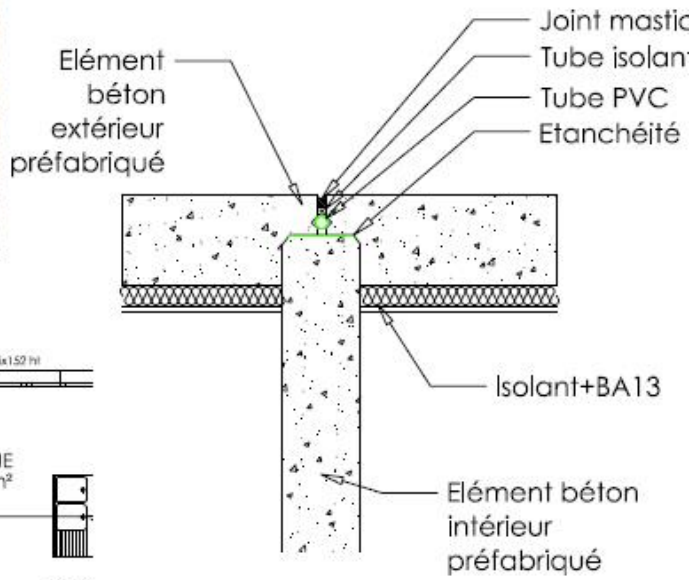
Constat : Infiltration dans les murs des façades bien que les joints de panneaux soient régulièrement refaits. Infiltration au niveau des menuiseries extérieures ainsi qu'en toiture terrasse.

Test : Conformité des assemblages des panneaux préfabriqués horizontaux

- La réalisation des joints horizontaux est conforme et ne peut-être source d'infiltration

- La réalisation des joints verticaux est non conforme, en cas de dégradation du joint, l'eau peut s'écouler le long du tube PVC et les jonctions horizontales et peuvent migrer à l'intérieur du logement

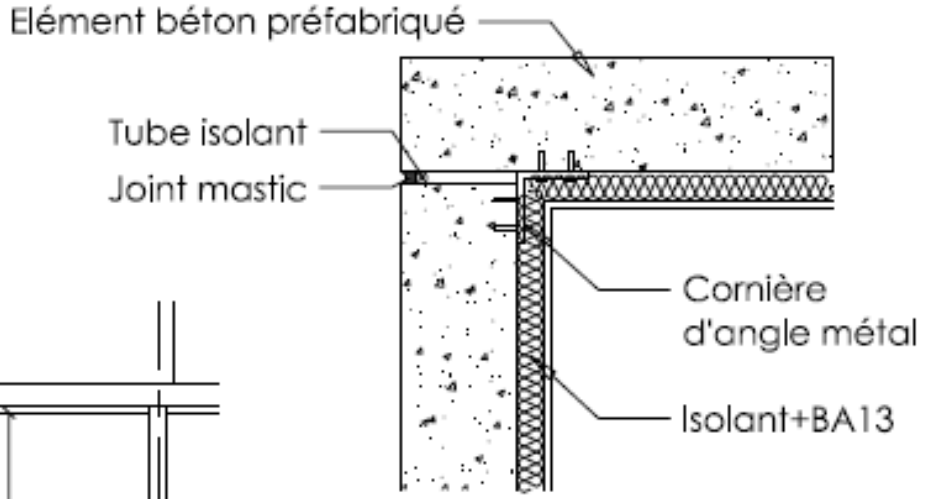


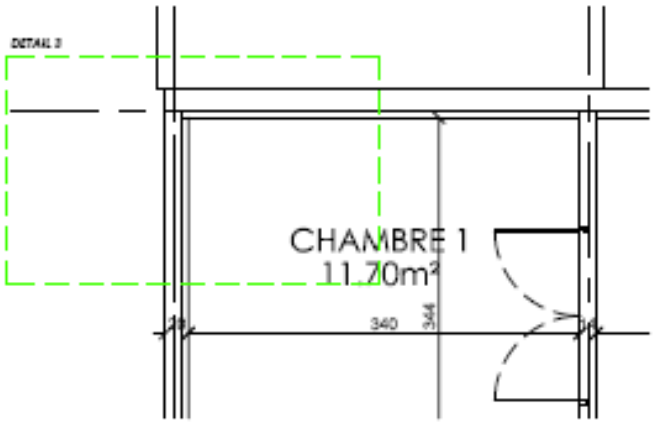


DETAIL 4

Test : Conformité des assemblages des panneaux préfabriqués en angles saillants

- La réalisation des joints verticaux aux angles des pignons est non conforme. Les panneaux sont posés bout à bout et non clavetés. On retrouver un mastic et un fond de joint. Des équerres de fixation liaisonnent les panneaux à l'intérieur.





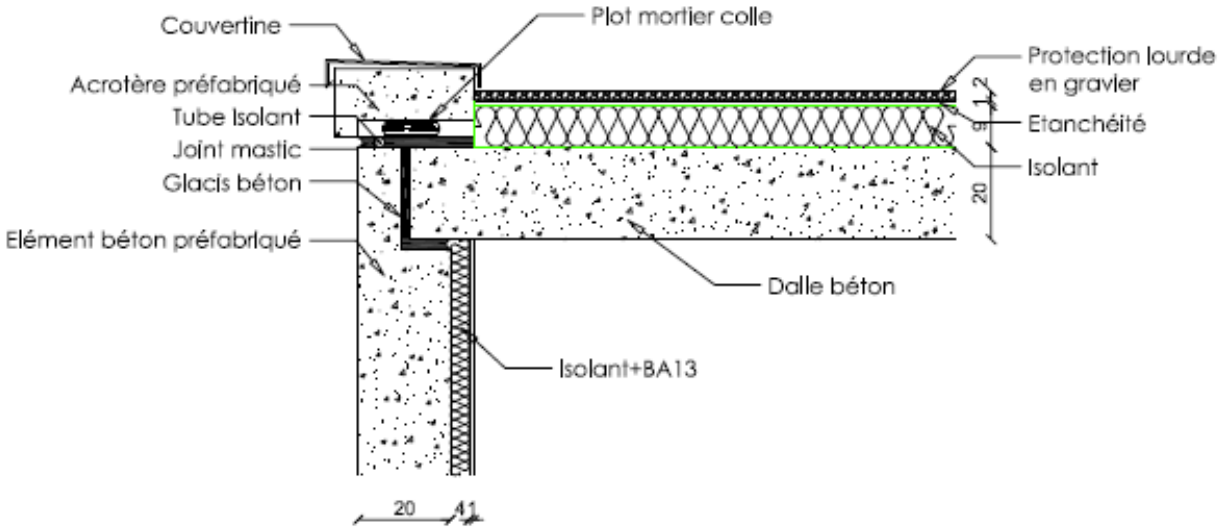
DETAIL 3

Test : Conformité de mise en œuvre des menuiseries extérieures (fenêtres et portes fenêtres)

- Les menuiseries ont été posées en pose type « Rénovation », le dormant n'est plus solidaire de la maçonnerie entrainant un problème d'étanchéité. Les joints d'étanchéité sont en mauvais état et les profils PVC laissent l'eau s'écouler vers les dormants bois.

Test : Conformité des toitures terrasses collectives et privatives

- Les acrotères des terrasses n'ont pas de pente suffisantes pour l'évacuation des EP, créant une stagnation de l'eau et une infiltration au droit des joints défectueux.
- Il est également constaté un défaut de hauteur des relevés d'étanchéité en toiture terrasse.
- La réalisation des joints horizontaux est non conforme, en cas de dégradation du joint, l'eau peut s'écouler le long du tube PVC et les jonctions horizontales et peuvent migrer à l'intérieur du logement



Traitement des infiltrations des joints verticaux des façades et des pignons :

➢Réalisation d'un mortier ciment le long des joints verticaux et horizontaux avec pose d'une vêture.

Traitement des infiltrations des menuiseries extérieures :

➢Dressement des tableaux,
➢Remplacement des châssis par des châssis en pose neuve,
➢Modification de la forme des châssis afin d'obtenir des jonctions parfaites aux angles.

Toiture terrasse collectives et privatives :

➢Dépose de l'étanchéité et reprise des calfeutrements sous les acrotères béton,
➢Reprise complète de l'étanchéité des toitures.

Résultats du diagnostic amiante

Le diagnostic amiante réalisé sur 9 logements représentatifs (soit 75% des logements que compte l'opération), fait apparaître l'existence de produits amiantés dans 100% des logements.

Il s'agit globalement :

- ⇨ Des enduits sur les calicots des murs de doublages et des cloisons intérieures,
- ⇨ Des joints sur bâti de porte, et joints d'étanchéité entre maçonnerie et bâti bois d'origine,
- ⇨ Des enduits plâtreux des plafonds intérieurs. (Par endroit)

Programme Travaux Prévisionnel

1. **Traitement de l'amiante,**
2. **Amélioration thermique. Atteinte de l'étiquette C (consommation énergétique inférieure à 104 kWhep/m².an) Label BBC Effinergie Rénovation par le traitement de l'enveloppe extérieure des bâtiment, ainsi que le traitement du chauffage et de la ventilation,**
3. **Pérenniser et sécuriser du bâti par le traitement de l'étanchéité des façades et des terrasses collectives et privatives, et par le mise en sécurité des installations,**
4. **Travaux de restructuration d'un logement T6 en 2 logements T3.**
5. **Travaux d'embellissements**

1 / Traitement de l'amiante – Retrait complet

- Dépose des menuiseries avec compribande amianté,
- Dépose des doublages isolants et des cloisons de distribution amiantées,
- Désamiantage complet des plafonds,
- Création d'un nouveau cloisonnement,
- Création nouvelle installation électrique,
- Distribution EF et ECS,
- Distribution du chauffage central,
- Remplacement de l'ensemble des équipements sanitaires et des faïences
- Reprise des embellissements, murs et plafonds.

2 / Les travaux permettant une amélioration thermique avec atteinte de l'étiquette C à 104 kWhep/m².an

- Mise en place sur façade d'une isolation par l'extérieur,
- Isolation de la couverture,
- Remplacement des menuiseries extérieures,
- Remplacement des chaudières, compris adaptation du réseau de distribution,
- Mise en place de tête thermostatique,
- Installation d'une Ventilation Mécanique contrôlée Hygro B,
- Remplacement des portes palières.

3 / Les travaux d'amélioration du bâti, de la sécurité et de la mise aux normes des installations existantes

Pérennisation du bâti :

- Modification des ouvertures en façade,
- Réalisation d'une toiture à pans et remplacement des toitures terrasses privatives,
- Remplacement des portes de hall,
- Remplacement des chutes EU/EV,
- Remplacement des colonnes EF en gaine technique,

Sécurité :

- Remplacement de l'éclairage des parties communes,
- Mise en place de châssis de désenfumage,
- Remplacement des façades de gaines techniques,
- Création d'une gaine pour ventilation haute de la gaine gaz

Mise aux normes des installations existantes :

- Remplacement de l'interphonie,
- Remplacement des installations électriques

4 / Modification du logement T9 en un logement T4 et un T3

- Fermeture de la liaison entre les 2 appartements,
- Réouverture de l'accès individuel à chaque logement,
- Création d'une cuisine,
- Modification électrique, gaz et eau.

5 / Travaux de Confort / Embellissement

- Remplacement des sols souples.

PARTENORD HABITAT

Budget Prévisionnel
Travaux de Réhabilitation

Dépenses		Recettes	
Travaux Bâtiment crps Désamiantage et Révisions	1 277 000 €	Gros entretien	153 000 €
Honoraires	126 000 €	*Subvention ANRU*	156 000 €
Déménagements et accompagnement	36 000 €	Subvention FEDER	39 000 €
		Exo TFPB et CEE	145 000 €
T.V.A 10%	144 000 €	Prêts CDC	1 091 000 €
Total (TTC)	**1 584 000 €**	**Total (TTC)**	**1 584 000 €**

Soit un budget prévisionnel de 121 800 €.TTC au logement

Proposition traitement de l'image

Proposition traitement de l'image

Proposition traitement de l'image

Planning prévisionnel

Janvier – Février 2017	Validation des instances de Partenord Habitat
Février 2017	Dépôt déclaration préalable
Février 2017	Elaboration du dossier de consultation des entreprises
Mars 2017 – Juin 2017	Procédure d'appel d'offres
Septembre 2017	Ordre de service
Livraison	Juin 2018