

RODRIGUES

« Projet de réhabilitation Lourde de
340 logements »

Concertation avec les locataires
30 novembre 2022

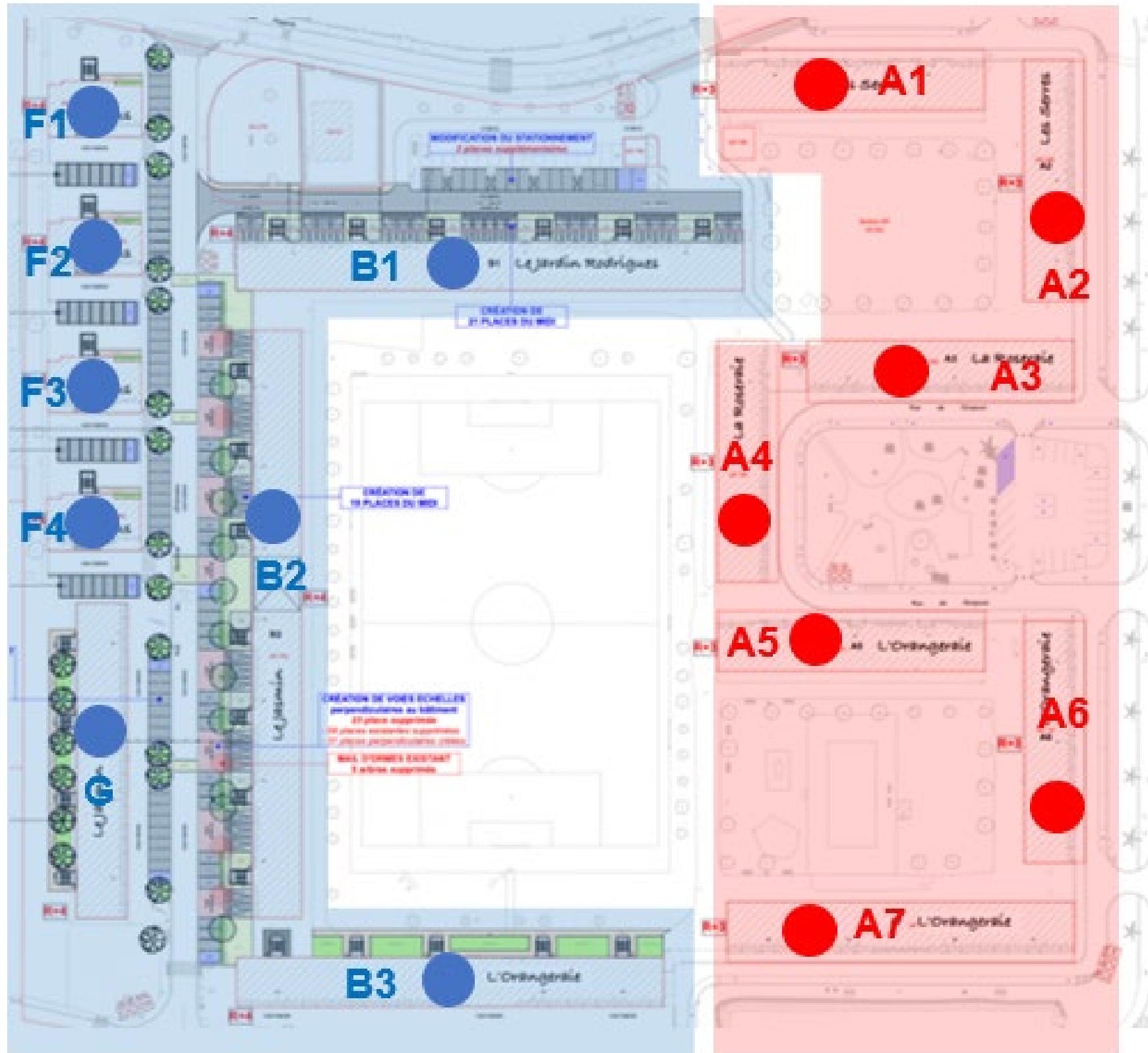
UN ENGAGEMENT MUNICIPAL

Engagement n°63 « Rénover les cités Rodrigues et Passelaygue »

- Délibération Ville d'Agen du 14 mars 2022
- Délibération Agglomération d'Agen du 14 avril 2022

UN PROJET AMBITIEUX AUTOUR DE 3 AXES

1. Rénovation énergétique des bâtiments
2. Accessibilité
3. Mise aux normes



1. LA RENOVATION ENERGETIQUE

- **Objectif** : Réduction de la facture énergétique des locataires avec le gain de deux étiquettes énergétiques

- **Travaux prévus** :
 1. Isolation thermique par l'extérieur, remplacement de l'isolant des combles et mise en place d'un isolant en plafond des garages, caves et parties communes.
 2. Remplacement des chaudières par des chaudières à condensation et à ventouse.
 3. Remplacement des persiennes des chambres, remplacement des menuiseries du salon sur les Bâtiments G et la révision des autres menuiseries PVC.
 4. Remplacement des portes palières des logements par des portes thermiques, phoniques et sécuritaires.

2. ACCESSIBILITÉ

- **Objectif** : Améliorer l'accessibilité des bâtiments notamment pour les personnes à mobilité réduite

Nombre de personnes de plus de 60 ans

aujourd'hui : 30 %

dans 10 ans : 53 %

- **Travaux prévus** :

1. Démolition des escaliers intérieurs et création d'escaliers extérieurs conformes à la réglementation.

2. Installation d'ascenseurs à la place des anciennes cages d'escaliers

- Bât. R +4 - 26 ascenseurs - Période 2022-2025
- Bât. R +3 - 22 ascenseurs - A partir de 2026

3. Aménagements des abords extérieurs

3. MISE AUX NORMES

1. Mise en sécurité électrique des logements et des parties communes ainsi que l'amélioration de l'éclairage des halls.
2. Remplacement dans les parties communes des colonnes de distribution d'eau les plus dégradées.
3. Installation d'une VMC (ventilation mécanique contrôlée) ou une ventilation stato-mécanique.

Le coût de la réhabilitation

26 300 000€*

Soit **76 000€** par logement

**La plus importante réhabilitation réalisée par
Agen Habitat !**

**Hors mise en place des ascenseurs des R+3*

Résultat thermique

- L'objectif de cette réhabilitation thermique concerne le gain d'au moins deux étiquettes énergétiques

	Etiquette Actuelle	Etiquette Finale
Bâtiments A, B et G	D	B
Bâtiment F	E	B

Impact pour les locataires

Estimation des économies d'énergie réalisées*

- T3 de 17 à 24 euros par mois
- T4 de 19 à 40 euros par mois
- T5 de 37 à 48 euros par mois

* référence de tarification au 30/09/2022 – Kwh gaz à 0,15€

Plan de financement

		%	
CEE	350 000.00€	1.33%	Subventions 23,23 %
PLAN DE RELANCE (subvention Etat)	3 740 000.00€	14.20%	
SUBVENTIONS DE LA VILLE D'AGEN	1 020 000.00€	3.85%	
SUBVENTIONS DE L'AGGLOMERATION D'AGEN	1 020 000.00€	3.85%	
ECO PRÊT (Caisse des Dépôts et Consignations)	4 080 000.00€	15.49%	Prêts 58,39 %
PRET CDC	11 300 000.00 €	42.90%	
FONDS PROPRES AH	4 829 845.54€	18.34%	Autofinancement 18,34 %
TOTAL TTC	26 339 845.54 €	100%	

Loyers avant et après travaux

Ces simulations peuvent être impactées par :

- ❖ Une augmentation des APL en fonction de la situation de chaque locataire,
- ❖ L'évolution du coût de l'énergie,
- ❖ L'augmentation annuelle des loyers (réglementaire).

AUGMENTATION DES LOYERS BATIMENTS A (R+3)

Type	AVANT TRAVAUX				APRES TRAVAUX						
	SURFACE HABITABLE	LOYER MENSUEL LOGEMENT	CHARGES	LOYER MENSUEL LOGEMENT + CHARGES	NOUVEAU LOYER MENSUEL LOGEMENT	CHARGES	CHARGES ASCENSEUR	NOUVEAU LOYER MENSUEL LOGEMENT + CHARGES	Estimatif participation aux economies de charges (sur 15 ans)	NOUVEAU LOYER MENSUEL LOGEMENT	% AUGMENTATION LOYER
T3	63,00 m ²	321,82 €	39,81 €	361,63 €	327,87 €	39,81 €	- €	367,68 €	12,00 €	379,68 €	5%
T4	73,00 m ²	364,32 €	43,98 €	408,30 €	371,17 €	43,98 €	- €	415,15 €	14,00 €	429,15 €	5%
T5	92,00 m ²	419,00 €	49,37 €	468,37 €	426,85 €	49,37 €	- €	476,22 €	25,00€	501,22 €	7%

AUGMENTATION DES LOYERS BATIMENTS B (R + 4)

Type	AVANT TRAVAUX				APRES TRAVAUX						
	Surface habitable	LOYER MENSUEL LOGEMENT	CHARGES	LOYER MENSUEL LOGEMENT + CHARGES	NOUVEAU LOYER MENSUEL LOGEMENT	CHARGES	CHARGES ASCENSEUR	NOUVEAU LOYER MENSUEL LOGEMENT + CHARGES	Estimatif participatif aux economies de charges (sur 15 ans)	NOUVEAU LOYER MENSUEL LOGEMENT	% AUGMENTATION LOYER
T3	63,00 m ²	321,82 €	39,81 €	361,63 €	346,43 €	39,81 €	13,00 €	399,24 €	13,00 €	412,24 €	12%
T4	73,00 m ²	364,32 €	43,98 €	408,30 €	389,73 €	43,98 €	13,00 €	446,71 €	15,00 €	461,71 €	12%
T5	92,00 m ²	419,00 €	49,37 €	468,37 €	445,41 €	49,37 €	13,00 €	507,78 €	18,50 €	526,28 €	11%

AUGMENTATION DES LOYERS BATIMENTS F (R + 4)

	AVANT TRAVAUX				APRES TRAVAUX						
Type	Surface habitable	LOYER MENSUEL LOGEMENT	CHARGES	LOYER MENSUEL LOGEMENT + CHARGES	NOUVEAU LOYER MENSUEL LOGEMENT	CHARGES	CHARGES ASCENSEUR	NOUVEAU LOYER MENSUEL LOGEMENT + CHARGES	Estimatif participation aux economies de charges (sur 15 ans)	NOUVEAU LOYER MENSUEL LOGEMENT	% AUGMENTATION LOYER
T4	78,00 m ²	256,71 €	29,15 €	285,86 €	275,61 €	29,15 €	13,00 €	317,76 €	20,00 €	337,76 €	15%
T5	89,00 m ²	286,51 €	31,58 €	318,09 €	305,98 €	31,58 €	13,00 €	350,56 €	24,00 €	374,56 €	15%

AUGMENTATION DES LOYERS BATIMENT G (R+4)

AUGMENTATION DES LOYERS BATIMENT G (R+4)											
AVANT TRAVAUX					APRES TRAVAUX						
Type	Surface habitable	LOYER MENSUEL LOGEMENT	CHARGES	LOYER MENSUEL LOGEMENT + CHARGES	NOUVEAU LOYER MENSUEL LOGEMENT	CHARGES	CHARGES ASCENSEUR	NOUVEAU LOYER MENSUEL LOGEMENT + CHARGES	Estimatif participation aux economies de charges (sur 15 ans)	NOUVEAU LOYER MENSUEL LOGEMENT	% AUGMENTATION LOYER
T3	63,00 m ²	321,82 €	39,81 €	361,63 €	346,43 €	39,81 €	13,00 €	399,24 €	8,50 €	407,74 €	11%
T4	73,00 m ²	364,32 €	43,98 €	408,30 €	389,73 €	43,98 €	13,00 €	446,71 €	9,50 €	456,21 €	11%

Réunion d'information / Concertation avec les locataires

- Préalablement à toute décision d'engager une opération d'amélioration, ayant une incidence sur les loyers ou les charges locatives,... le bailleur est tenu d'organiser une réunion d'information des locataires.
- Pendant l'élaboration du projet, il est tenu de mener une concertation avec les représentants des locataires et dans le cadre du Conseil de Concertation Locative.
- La concertation porte sur le contenu et le coût des travaux, leur répercussion prévisible sur les loyers ou les charges locatives...

Les équipes de proximité vont venir à votre rencontre recueillir votre avis sur le projet de réhabilitation qui vient de vous être présenté. (cf. formulaire de réponse)

- **Pendant toute la durée des travaux**, les services de proximité et les services techniques d'Agén Habitat, l'équipe de maîtrise d'œuvre, l'entreprise générale, auront pour mission de **vous accompagner pour garantir le meilleur déroulement du chantier**

- Vos contacts Antenne SUD :
 - M. Benoît TOUILLET** – Responsable d'antenne
 - Mme Martine TECHENERY** – Coordinatrice des antennes
 - 05 53 98 41 33**

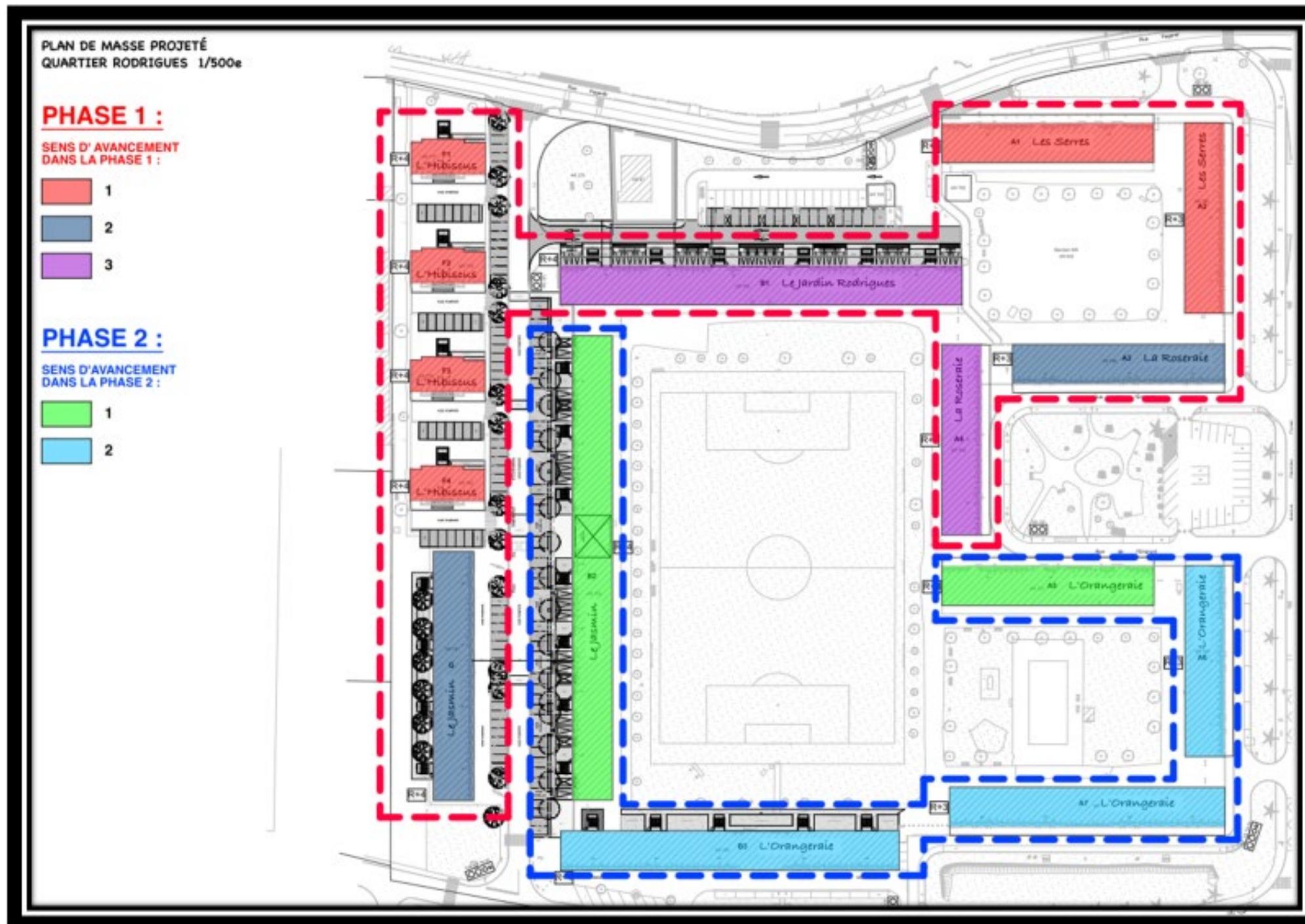
- 2^{ème} réunion d'information prévue au cours du 2^{ème} trimestre 2023 : Présentation de l'entreprise générale

PLANNING DE L'OPERATION DE REHABILITATION

- Dépôt du Permis de Construire : En cours
- Concertation avec les locataires : Déc. 2022 et janv. 2023
- Consultation des entreprises : Décembre 2022
- Dévoiement des réseaux en pied d'immeuble : A partir de janvier 2023
- Début des travaux : Juin 2023
- Réception travaux bâtiments R+4-R+3:
(hors réalisation des ascenseurs R+3) Juin 2025

N.B. : Réalisation ascenseurs bâtiments R+3 à partir de 2026

PHASAGE DE L'OPERATION DE REHABILITATION



LA MAITRISE D'OEUVRE

 <p>VIRGINIE PERES architecte DPLG</p>	ATELIER d'ARCHITECTURE ASSOCIES 22, Avenue du Caoulet 47510 FOULAYRONNES Virginie PERES, architecte DPLG Tel : 06 86 41 01 67 Jean-Paul NEVEUX, maître d'oeuvre Tel : 06 67 96 00 22 aaa@atelier-architecte.fr
<p>JEAN-PIERRE BRETHERS architecte DPLG</p>	S.A.S.U BRETHES ARCHITECTE 168 Bld de la Liberté 47000 AGEN 06 07 59 27 84 - 05 53 66 35 64 brethes.architecte@gmail.com
	Dominique PASQUET Responsable d'activités Bâtiments, Régions & Equipements Nouvelle Aquitaine 5 place des coursauléurs, bat J Le Gabut 17000 La Rochelle 12 Boulevard Chasseigne 86000 - Poitiers
	AGENCE LOT ET GARONNE 24 bis, boulevard E. Lacour CS 25000 47031 - AGEN CEDEX Tél: 05.53.66.04.13- Fax: 05.53.96.81.07 Email: bet@bet-ac2i.fr Site Internet: www.bet-ac2i.fr
	SARL TGELEC CONCEPT Thierry GALLISSAIRES Bureau d'Etudes Electriques 672 Route Denis Lamothe Lieu dit « La Peyrière » 47270 SAINT JEAN DE THURAC Tel 05 53 68 08 29 Port 06 17 19 75 68
	APAVE SUD-EUROPE SAS SARR ZAKARIA Chargé d'affaire CTC tel:0627837584 zakaria.sarr@apave.com Avenue d'aquitaine 47550 Boé
<p>Belpêche Coordination</p>	1595 Avenue de Stalingrad, 47000 Agen Olivier Belpêche Tel : 06 78 11 10 31 Tel : 05 53 98 40 04 belpeche-coordination@orange.fr

VISUELS ARCHITECTURAUX

➤ CAGES D'ESCALIERS EXTERIEURES FERMEES PAR UNE MAILLE METALLIQUE ET ASCENSEURS INTERIEURS :

IMAGE DE SYNTHÈSE - aAa

GARDE-CORPS METALLIQUES

GARDE-CORPS STRATIFIES

ITE: FINITION PAR BARDAGE METALLIQUE

ITE: FINITION PAR ENDUIT A GRAINS FINS

RUE DU MARÉCHAL D'ESTRADES
BÂTIMENT B2



VISUELS ARCHITECTURAUX

➤ CAGES D'ESCALIERS EXTERIEURES FERMEES PAR UNE MAILLE METALLIQUE ET ASCENSEURS INTERIEURS :

IMAGE DE SYNTHÈSE - aAa

GARDE-CORPS METALLIQUES

ITE: FINITION PAR BARDAGE METALLIQUE

GARDE-CORPS STRATIFIES

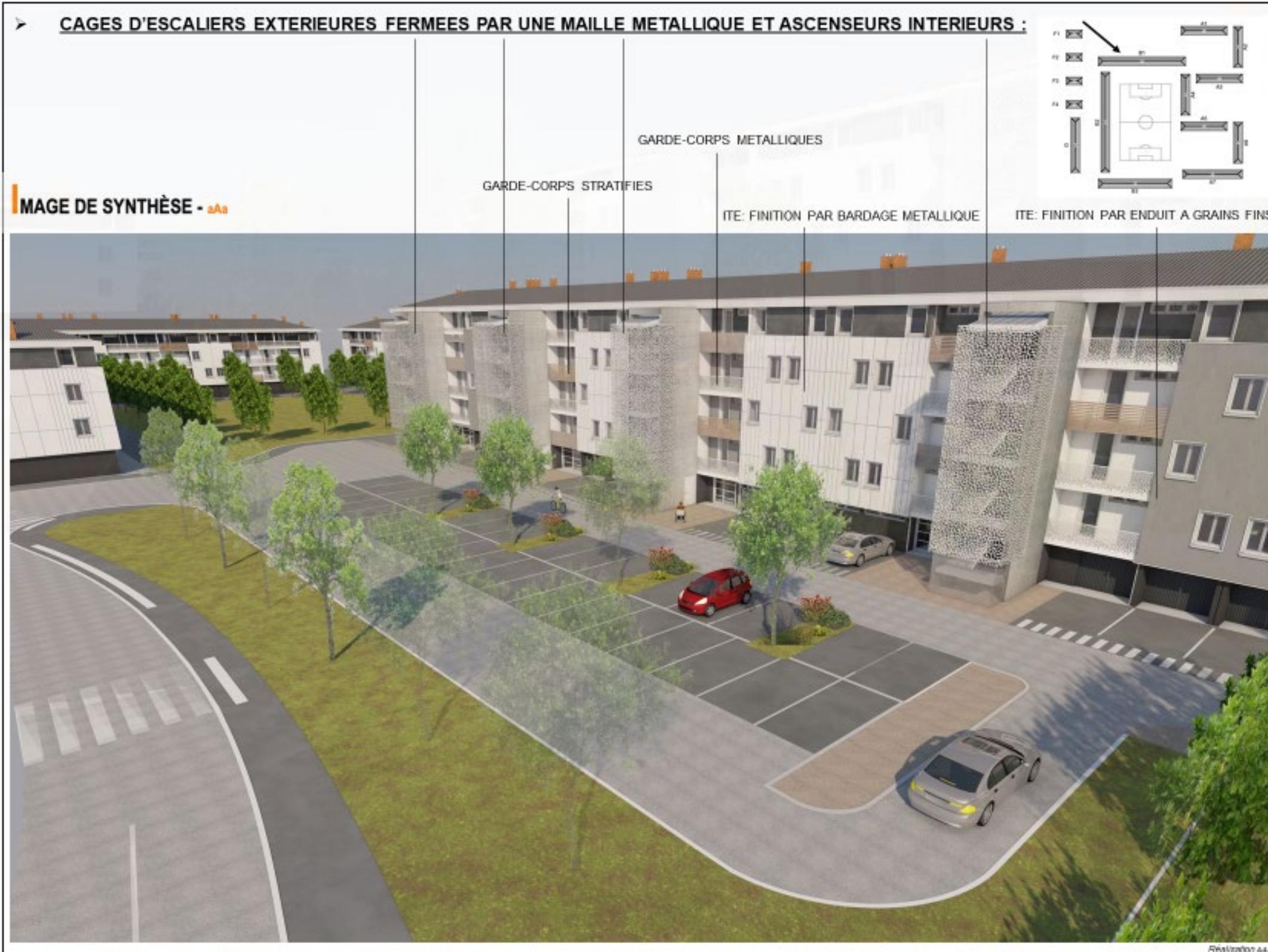
ITE: FINITION PAR ENDUIT A GRAINS FINS

RUE DU MARÉCHAL D'ESTRADES
BÂTIMENT B2



Réalisation A44

VISUELS ARCHITECTURAUX



VISUELS ARCHITECTURAUX

➤ CAGES D'ESCALIERS EXTERIEURES OUVERTES ET ASCENSEURS INTERIEURS :

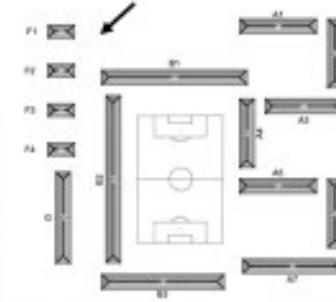


IMAGE DE SYNTHÈSE - aAa

ITE: FINITION PAR ENDUIT A GRAINS FINS

ITE: FINITION PAR ENDUIT A GRAINS FINS

CAGES D'ESCALIERS OUVERTES

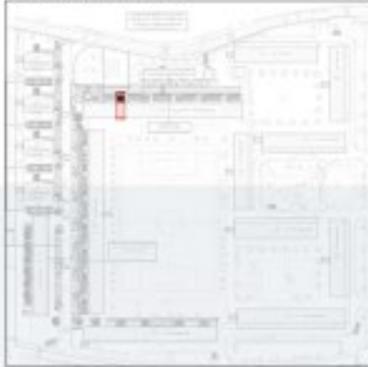
CAGES D'ESCALIERS OUVERTES



VISUELS ARCHITECTURAUX

➤ **CAGES D'ESCALIERS EXTERIEURES FERMEES PAR UNE MAILLE METALLIQUE ET ASCENSEURS INTERIEURS :**

HALLS ACCÈS LATÉRAUX
 BÂTIMENT TYPE B1

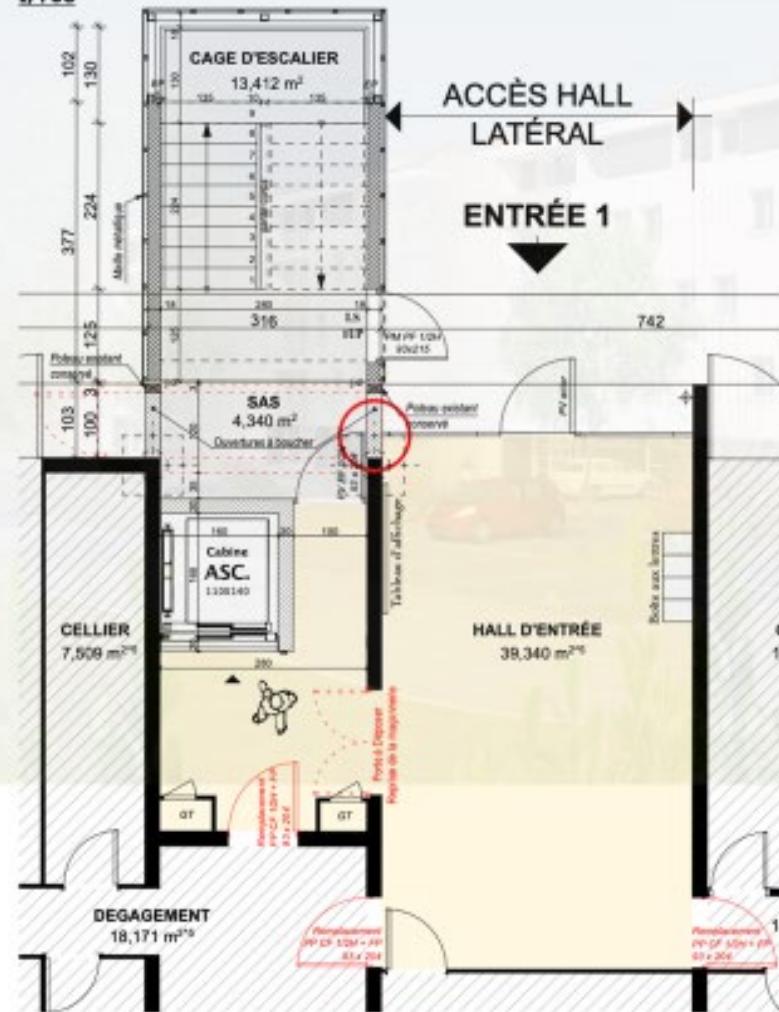


**CAGES D'ESCALIERS
 FERMÉES - maille métallique**

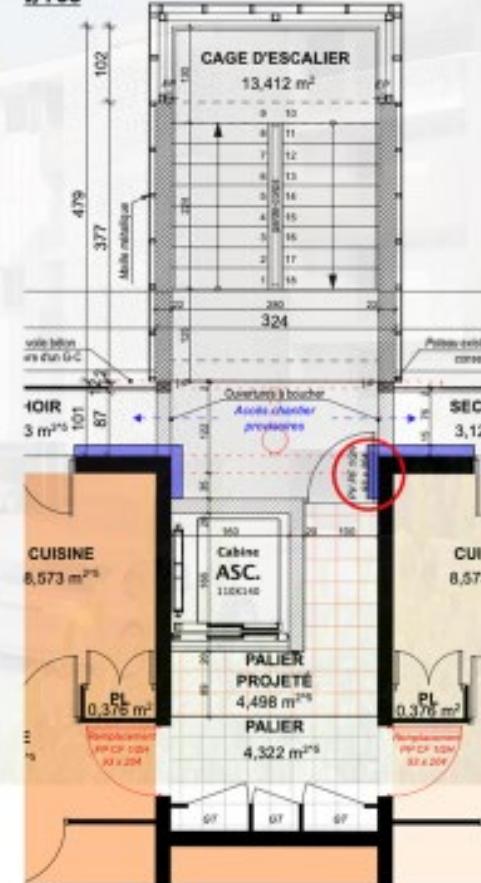


**ELEVATION
 1/100e**

**PLAN RDC
 1/75e**



**PLAN ETAGE COURANT
 1/75e**



16

Réalisation AAA

VISUELS ARCHITECTURAUX

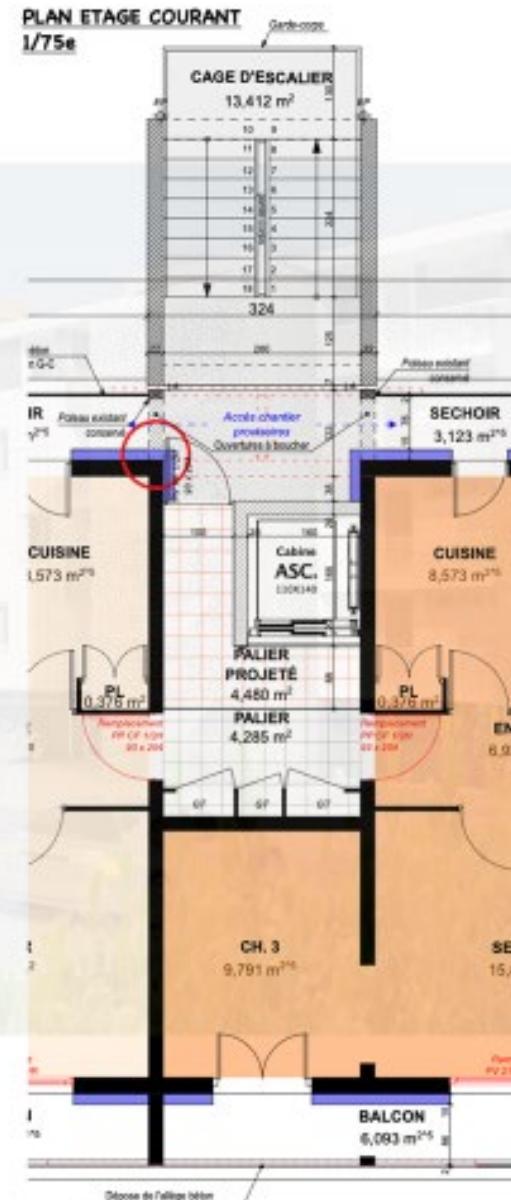
➤ **CAGES D'ESCALIERS EXTERIEURES OUVERTES ET ASCENSEURS INTERIEURS :**

HALLS ACCÈS FRONTAUX
 BÂTIMENT TYPE B3



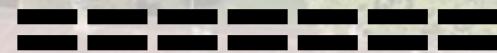
ELEVATION
 1/100e

**CAGES D'ESCALIERS
 OUVERTES**

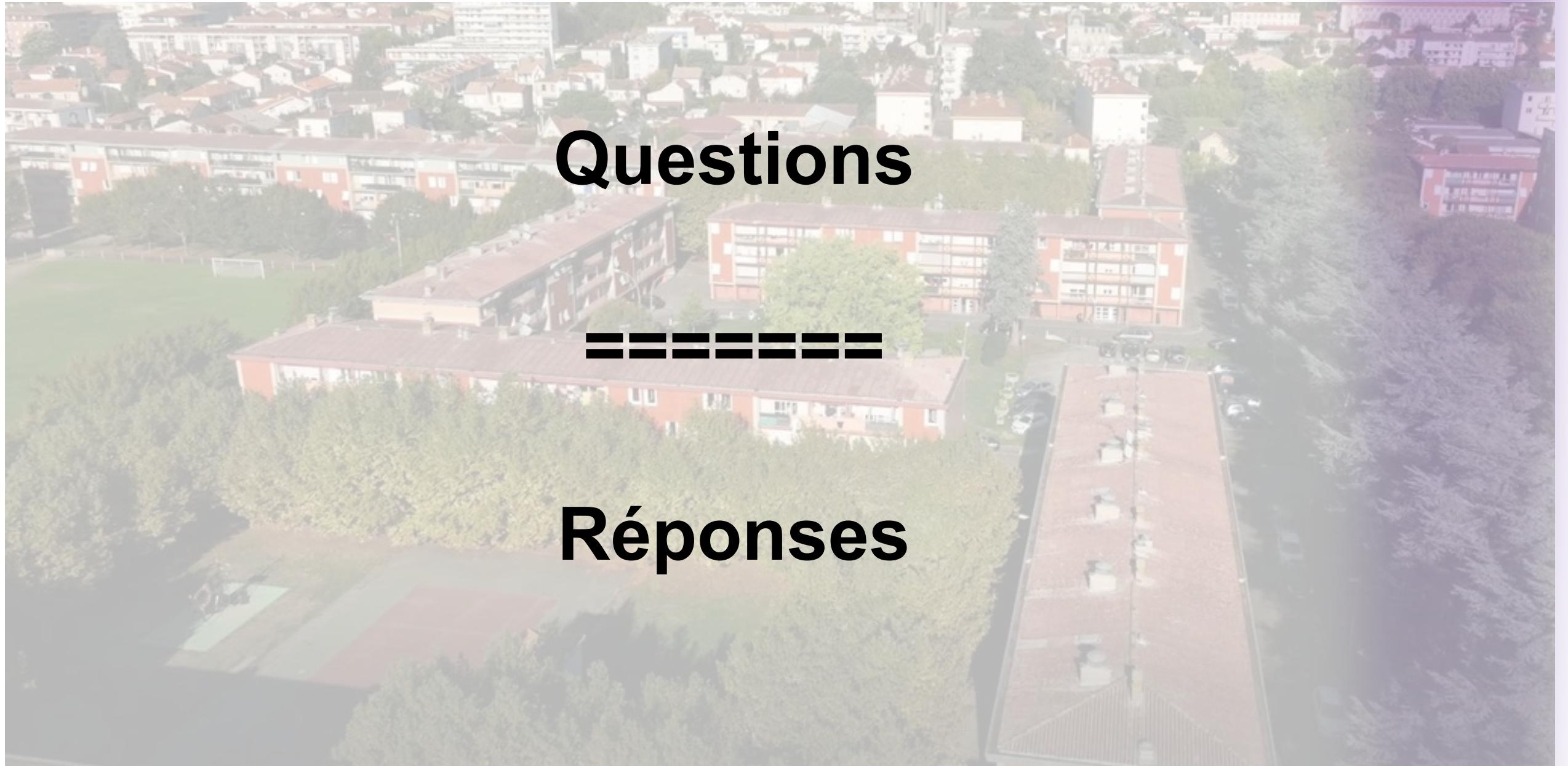




Questions



Réponses





Vous remercie pour votre attention

- FIN -