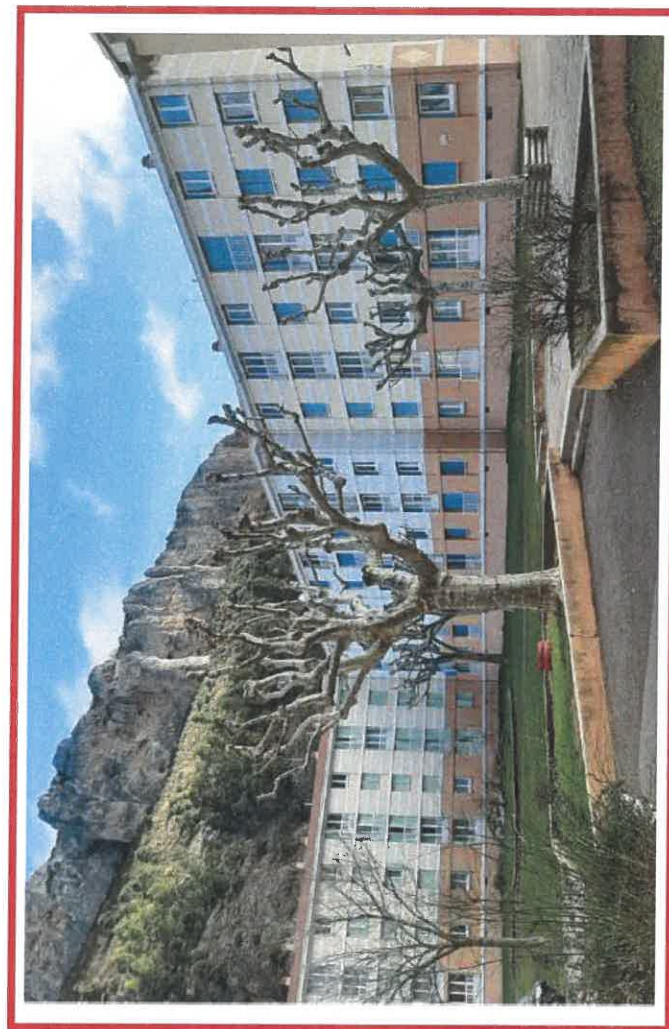


 HABITATIONS HAUTE-PROVENCE	NOTE DE PRESENTATION		20/01/2021
			Dossier DDT 04
			Stade : Financement – PLAN DE RELANCE

DIGNE LES BAINS **« Résidences PIGEONNIER I et II ET BARBEJAS »**

Réhabilitation lourde de 260 logements collectifs locatifs sociaux



◆◆◆◆◆

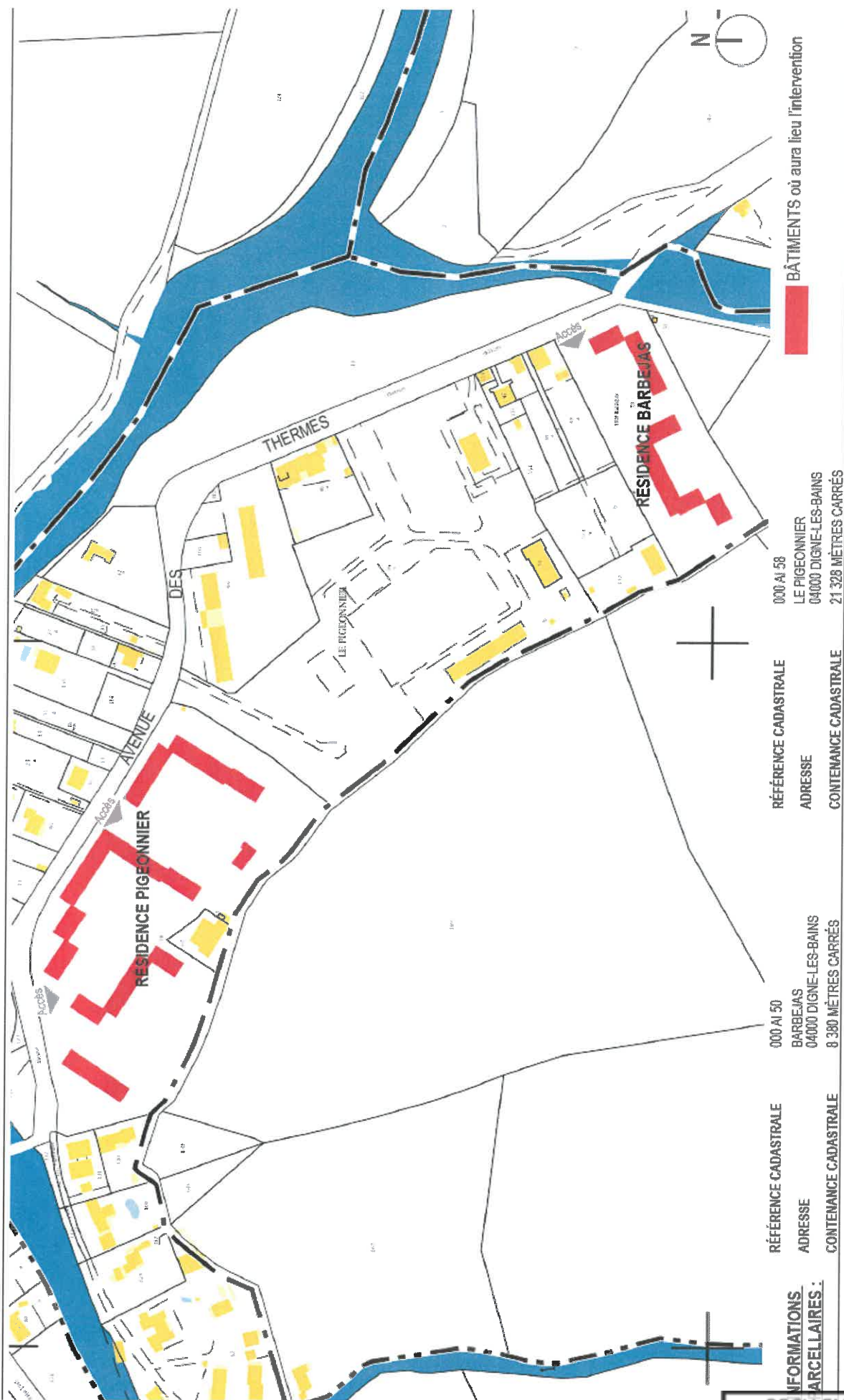
A – IDENTIFICATION DE L'OPERATION :

Les résidences Pigeonnier I et II et Barbejas sont situés dans le quartier du même nom sur la route des Thermes. Ce quartier « Centre ville-Pigeonnier » a été retenu comme quartier QPV de la ville de Digne mais hors conventionnement ANRU dans le cadre du contrat de ville signé en 2015 (seules les résidences Pigeonnier I et II sont incluses dans ce QPV).

Au sein de ce quartier vivent près de 2130 habitants soit 13 % de la population de la ville de Digne les bains.

SITUATION DU PROJET - VUE D'ENSEMBLE





INFORMATIONS PARCELLAIRES :

RÉFÉRENCE CADASTRALE
ADRESSE
CONTENANCE CADASTRALE

RÉFÉRENCE CADASTRALE
ADRESSE
CONTENANCE CADASTRALE

BÂTIMENTS où aura lieu l'intervention

SITUATION DU PROJET - VUE D'ENSEMBLE - VUES ORTHOGONALES



LE PIGEONNIER



BARBEJAS



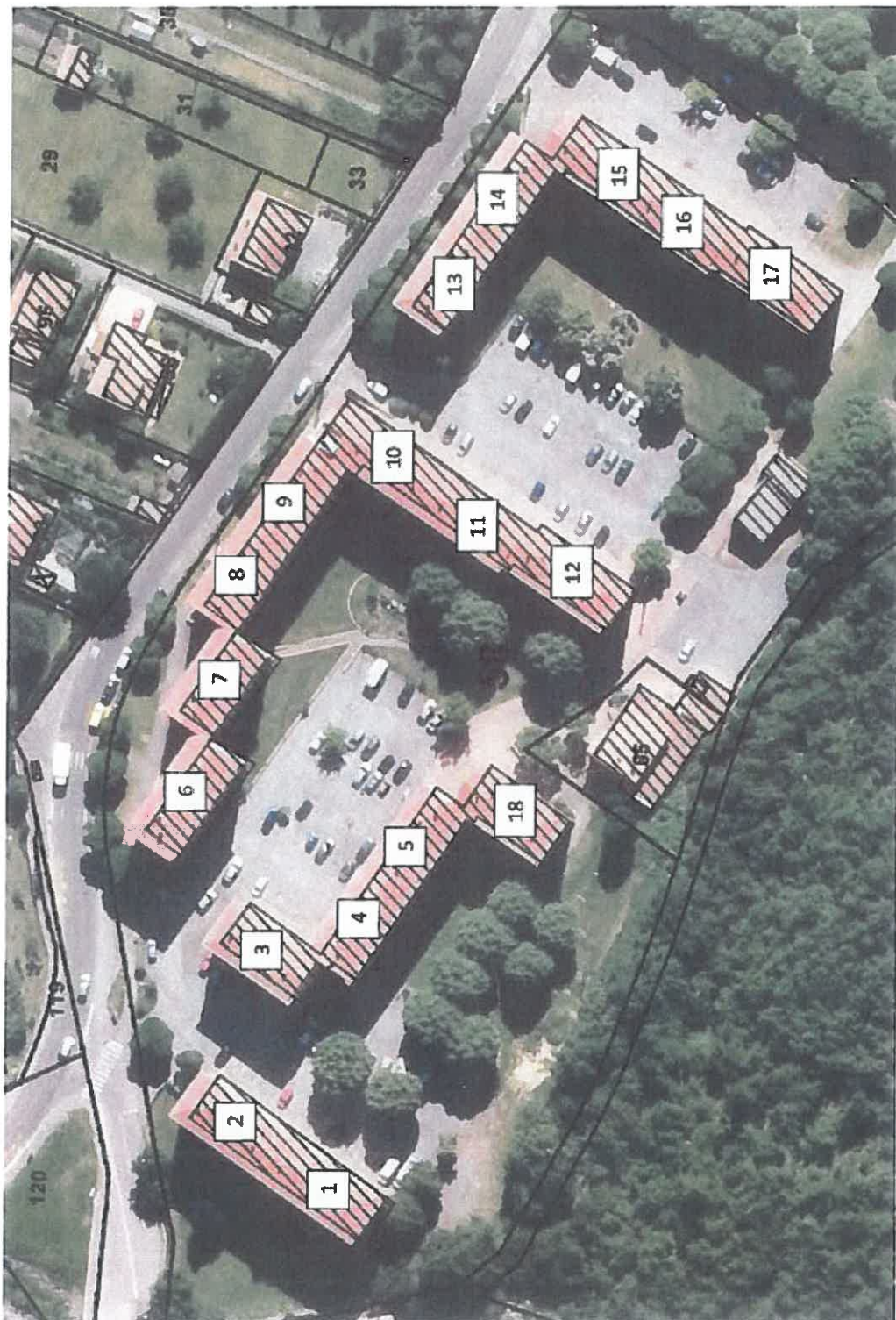
LE PIGEONNIER



BARBEJAS

Les résidences sont réparties sur deux sites en proximité immédiate mais non contiguës et constituées de :

- pour la résidence Pigeonnier I et II mises en service en **1964** de 18 entrées totalisant 180 logements et localisés comme suit :



Le total la résidence comprend : 40 T3, 50 T4 et 10 T5 pour une surface habitable totale de 6970 m² pour Pigeonnier I et 30 T3, 40 T4 et 10 T5 pour une surface habitable totale de 5620 m² pour Pigeonnier II.

2P – Direction du Patrimoine
de la Proximité

Note présentation

Page 5/18

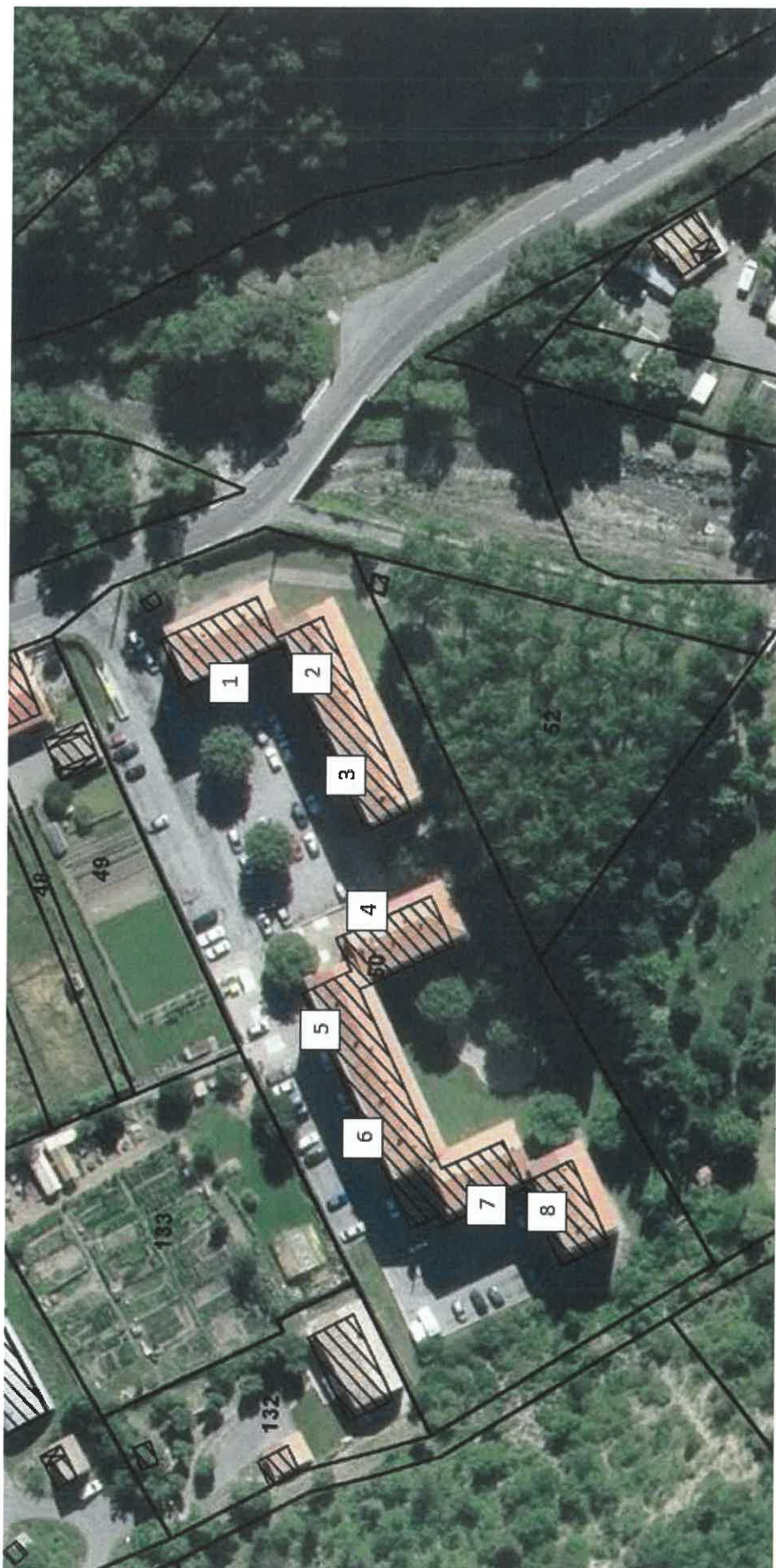
REÇU EN PREFECTURE

le 17/06/2022

Application agréée E-legalite.com

73_C0-004-200067437-20220615-03_15062022

- pour la résidence Barbejas mise en service en **1967** de 8 entrées totalisant 80 logements et localisés comme suit :



composée de 6 bâtiments en R+4, chacun des immeubles dessert 10 logements (deux par étages) avec cave en sous-sol regroupant ainsi 80 logements avec une répartition par typologie de : 20 T2, 30 T3, 20 T4, et 10 T5 pour une surface habitable totale de 5180 m².

REÇU EN PREFECTURE
le 17/06/2022

Application agréée E-legalite.com

P – Direction du Patrimoine
de la Proximité

Note présentation

Page 6/18

Etat des lieux des deux résidences

Les principaux constats et désordres sont :

- Présence d'un risque électrique pour les occupants dans les logements et les parties communes
- Sécurité incendie qui n'est pas assurée (absence de recoupement entre caves et parties communes, absence de désenfumage)
- Obsolescence et incohérence des systèmes de production d'énergie (chaufferie collectives au fioul, pompes à chaleur eau sur nappe hors-service, chauffe-bains gaz, ne répondant plus aux normes futures)
- Systèmes de distribution et d'émission du chauffage vétustes datant de l'origine des constructions (plancher chauffant).
- Faible performance énergétique du bâti
- Chéneaux en béton présentant des désordres importants
- Mauvaise ventilation des logements (pas de VMC collective)
- Réseaux EU, EV, EP vétustes
- Occultation avec persiennes métalliques dégradées
- Cellules sanitaires anciennes (sdb, cuisine, wc) ne répondant plus à la demande actuelle de notre clientèle
- Parties communes peu attractives (peintures, équipements) qui ne disposent pas de moyens de contrôle d'accès moderne
- Installation TV vétuste
- Logements en R+4 ne disposant pas d'ascenseurs ni de balcons ou terrasses
- Espaces extérieurs pas valorisant avec des places de stationnement mal identifiés et un éclairage public vétuste et insuffisant

Diagnostics techniques

Amiante

Diagnostic amiante avant travaux en cours de réalisation par la Maîtrise d'Ouvrage avec la présence d'amiante dans de nombreux éléments de second-œuvre (peinture et enduit dans cloisons, sols plastiques, faïences, plinthes en carrelage, tablier de baignoire, plaque anti vibratile sous évier de cuisine,) ainsi que dans les caves et gaines vide-ordures.

DPE

Logements classés en étiquette énergétique E pour Pigeonnier I et II et E également pour Barbejas





B – LE PROGRAMME ET COUT DES TRAVAUX :

Les objectifs recherchés dans la programmation des travaux visent à améliorer la sécurité des personnes et des biens, la performance énergétique des immeubles (changement de la classe énergétique) ainsi que l'attractivité des résidences en offrant des logements de qualité et confortables et aux normes de confort actuel

Pour des questions budgétaires, les travaux seront étalés sur plusieurs exercices et découpés en 4 phases (tranche de travaux TC 1 en 2021, TC 2 en 2022, TC 3 en 2023 et TC 4 en 2024).

LE PROGRAMME DE TRAVAUX PREVISIONNEL GLOBAL :

EXTERIEURS

- Réfection de l'éclairage extérieur

CLOS/COUVERT

Façade

- Réfection des façades avec mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur performante

Couverture/Toiture

- Reprises des abégements de toitures et révision des toitures
- Réfection isolation thermique des combles et sous-faces des planchers bas

Garde-corps /Occultation

- Dépose et repose des garde-corps après pose de l'ITE
- Remplacement des occultations

Zinguerie / Etanchéité

- Remplacement des descentes et gouttières EP
- Réfection de l'étanchéité des chéneaux

PARTIES COMMUNES

Halls d'entrée

- Modernisation des halls d'entrée (peinture, faïence, carrelage, éclairage, mobilier, ...) afin de faciliter l'accès aux logements aux personnes à mobilités réduites
- Remplacement des portes d'entrée d'immeuble afin de faciliter l'accès aux logements aux personnes à mobilités réduites
- Mise en place d'un système de contrôle d'accès moderne par application smartphone (visiophonie) aux parties communes afin de faciliter l'accès aux logements aux personnes à mobilités réduites
- Remplacement des blocs de boîte à lettres afin de faciliter l'accès aux logements aux personnes à mobilités réduites

Cages d'escaliers et circulations

- Mise en peinture des cages d'escaliers
- Réfection de l'éclairage des cages d'escaliers afin de faciliter l'accès aux logements aux personnes à mobilités réduites (éclairage à détecteur de présence)
- Réfection des gaines techniques
- Remplacement des menuiseries extérieures

Equipements collectifs et fluides

- Rénovation complète des systèmes de production d'énergie avec passage au gaz avec chaudière gaz individuelle à condensation et mise en conformité
- Rénovation complète du système de distribution de chauffage (réseaux et radiateurs) et de la production d'eau chaude sanitaire.
- Rénovation complète des réseaux EU, EV, EF
- Création d'une ventilation mécanique contrôlée simple flux basse consommation et basse pression avec caissons en combles
- Rénovation du système TV avec mise en place de paraboles satellites collectifs
- Création d'ascenseurs sur certaines entrées (10 unités sur Pigeonnier et 4 unités sur Barbejas)
- Création de balcons sur certaines entrées notamment celles non pourvue d'un ascenseur
- Rénovation des installations électriques des parties communes

Sécurité incendie

- Création de recoupements coupe-feu entre les caves et les parties communes
- Création d'un dispositif de désenfumage pour chacune des cages d'escaliers

Création d'ascenseurs

- Création de 14 ascenseurs au total (10 sur Pigeonnier et 4 sur Barbejas) avec création de 140 balcons privatifs depuis la cuisine

Création de balcons privatifs

- Création de 120 balcons privatifs dans les logements depuis le séjour pour les entrées d'immeubles non desservis par les ascenseurs)

LOGEMENTS

- Révision des portes palières
- Rénovation des installations électriques (mise en sécurité avec l'obtention d'une attestation Consuel)
- Rénovation complète des pièces humides (cuisine, sdb et wc) avec adaptation PMR pour les logements situés au RDC et les logements T2
- Rénovation partielle de certains sols en pièces sèches selon l'état de dégradation

LE RESULTAT ATTENDU :

Au-delà d'une réelle évolution en termes de confort et d'usage des logements, ces travaux devraient permettre surtout de faire passer l'ensemble des logements d'une classe énergétique E à une classe énergétique en B ou C selon les immeubles (voir rapport d'audit énergétique transmis en annexe dans le dossier de demande de financement)

DP – Direction du Patrimoine
de la Proximité

Note présentation

Page 10/18

REÇU EN PREFECTURE

le 17/06/2022

Application agréée E-legalite.com

73_C0-004-200067437-20220615-03_15062022

LE COUT PREVISIONNEL DES TRAVAUX :

Le cout des travaux est évalué à ce jour à la somme de **12 342 000,00 € HT** avec la répartition suivante selon les tranches de travaux :

Postes	Montant HT	Tranche 1 (260 logts - Tx cellules sanitaires / chauff / VMC/ Electricité)	Tranche 2 (50 logts Pigeonnier + 50 logts Barbejas - Tx enveloppe et 7 Ascenseurs dont 3 Pigeonnier et 4 Barbejas)	Tranche 3 (70 logts Pigeonnier + 30 logts Barbejas - Tx enveloppe et 3 Ascenseurs Pigeonnier)	Tranche 4 (60 logts Pigeonnier - Tx enveloppe et 4 Ascenseurs Pigeonnier)
COUT DES TRAVAUX	12 342 000,00 €	3 489 226,20 €	3 501 693,32 €	3 202 117,98 €	2 148 962,50 €
TRAVAUX DE REHABILITATION					
Installation de chantier	200 000,00 €	69 420,00 €	51 240,00 €	44 620,00 €	34 720,00 €
ITE et ravalement de façades	4 300 000,00 €	- €	1 653 846,15 €	1 653 846,15 €	992 307,69 €
Maçonnerie / couverture et VRD	2 200 000,00 €	265 000,00 €	744 230,77 €	744 230,77 €	446 538,46 €
Electricité CFO / CFA	930 000,00 €	322 803,00 €	238 266,00 €	207 483,00 €	161 448,00 €
Menuiseries extérieures et Serrurerie	650 000,00 €	225 615,00 €	166 530,00 €	145 015,00 €	112 840,00 €
Chauffage / Plomberie /Ventilation collective	2 210 000,00 €	2 210 000,00 €	- €	- €	- €
Peinture / Revêtements de sols	900 000,00 €	312 390,00 €	230 580,00 €	200 790,00 €	156 240,00 €
Ascenseurs	710 000,00 €	- €	355 000,00 €	152 142,86 €	202 857,14 €
Divers construction imprévus 2% :	242 000,00 €	83 998,20 €	62 000,40 €	53 990,20 €	42 011,20 €

C – LE PRIX DE REVIENT ET PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL:

Ainsi, le prix de revient prévisionnel de la première tranche de travaux après l'ouverture des plis est le suivant (validation par notre Conseil d'Administration du 24 septembre 2021)

34,71%		Tranche 1 (260 logts - Tx cellules sanitaires / chauff / VMC/ Electricité)	Taux TVA	Taux LASM	Code Idt GOP	TVA LASM	Coût de Revient TTC LASM
COUT DES TRAVAUX		5 326 050,25 €				532 605,03 €	5 858 655,28 €
TRAVAUX DE REHABILITATION							
Lot 01 Aménagements intérieurs Barbejais		1 482 925,22 €	10,0%	10,0%		148 292,52 €	1 631 217,74 €
Lot 02 Aménagements intérieurs Pigeonnier I et II		3 008 981,73 €	10,0%	10,0%		300 898,17 €	3 309 879,90 €
Lot 03 Courants forts-faibles Barbejais		236 680,40 €	10,0%	10,0%		23 668,04 €	260 348,44 €
Lot 04 Courants forts faibles Pigeonnier I et II		499 964,70 €	10,0%	10,0%		49 996,47 €	549 961,17 €
Lot 05 Retrait MCA (Barbejais / Pigeonnier I et II)		13 500,00 €	10,0%	10,0%		1 350,00 €	14 850,00 €
			10,0%	10,0%		- €	- €
			10,0%	10,0%		- €	- €
		- €	10,0%	10,0%		- €	- €
Divers construction Imprévu 2% :		83 998,20 €	10,0%	10,0%		8 399,82 €	92 398,02 €
COUT DES PRESTATIONS INTELLECTUELLES		355 305,10 €				26 302,97 €	381 607,91 €
DIAG AMIANTE AVANT TRAVAUX		60 249,62 €	20,0%	10,0%		6 024,96 €	66 274,58 €
CONTRÔLE TECHNIQUE		8 514,36 €	20,0%	10,0%		851,44 €	9 365,80 €
COORDINATION SPS		13 829,51 €	20,0%	10,0%		1 382,95 €	15 212,46 €
DIAG ELEC CONSUELS		3 492,52 €	20,0%	10,0%		349,25 €	3 841,77 €
MAITRISE D'ŒUVRE		171 784,48 €	10,0%	10,0%		17 179,45 €	188 973,93 €
ETUDE DE SOL		2 752,92 €	20,0%	10,0%		276,29 €	3 029,21 €
GEOMETRE		2 386,31 €	20,0%	10,0%		238,63 €	2 624,94 €
ASSURANCE TOUTS RISQUES CHANTIER (0,154 % x Coût des tx)		6 597,22 €	0,0%	0,0%		- €	6 597,22 €
Coûts interne de Maîtrise d'Ouvrage : 2%		85 673,16 €	0,0%	0,0%		- €	85 673,00 €
DIVERS		3 569,17 €				713,83 €	4 283,01 €
Publication et Frais AO		3 485,04 €	20,0%	20,0%		693,01 €	4 178,05 €
Divers (location nacelle)		104,13 €	20,0%	20,0%		20,83 €	124,96 €
Frais financiers		- €	20,0%	20,0%		- €	- €
TOTAL HT		5 684 924,52 €				559 621,83 €	6 244 546,19 €
TOTAL HT hors imprévus		5 600 926,32 €				- €	= GOP
Tranche 1							Coût / lgts : 24 017

Plan de financement prévisionnel :

	PLAN DE FINANCEMENT Pour approbation CA du 24/09/2021	%
CDC PAM Taux fixe	1 560 000,00 €	24.98%
CDC PHBB Réallocation Plan de relance	2 600 000.00 €	41.64%
SOUS-TOTAL Emprunts	4 160 000.00 €	66.62%
ETAT – Subvention Plan de Relance	1 478 414.00 €	23.67%
CD 04 – Subvention Base cadre de vie	92 000.00 €	1.47%
SOUS-TOTAL Subventions	1 570 414,00 €	25.14%
Fonds Propres	514 132.19 €	8.24%
TOTAL FINANCEMENT	6 244 546.19 €	100,00 %

Il est à noter que ce dossier a été éligible au plan de relance de l'Etat et a obtenu une subvention exceptionnelle de 2 860 000 euros pour l'ensemble de l'opération.
En outre, une subvention auprès de la commune de Digne de 121 500€ est en discussion et pourrait venir diminuer la part des fonds propres de la société.

D – ECHEANCIER PREVISIONNEL DE L'OPERATION :

Les travaux seront étalés sur 4 années comme suit :

Phasage en termes de planification des études et des travaux :

PHASE 1 – 2021 : Travaux sur les 260 logements portant uniquement sur la rénovation du chauffage et de la production d'eau chaude sanitaire, la réfection totale des pièces humides, la mise en conformité électriques, l'installation d'une VMC collective et des travaux de couverture et d'étanchéité en toiture

- Dossier PRO/DCE en Mars 2021
- Consultation des entreprises en Avril 2021
- OS de démarrage des travaux en Septembre 2021
- Durée des travaux : 12 mois environ

PP – Direction du Patrimoine
de la Proximité

Note présentation

PHASE 2 – 2022 : Travaux sur l’enveloppe des bâtiments, la réfection des halls d’entrée, la création des ascenseurs et balcons de 100 logements, mise en sécurité Incendie (**Pigeonnier : 5 entrées – 50 logements – 3 Ascenseurs / Barbejas : 5 entrées – 50 logements – 4 Ascenseurs**)

- Dossier PRO/DCE en juin 2021
- Consultation des entreprises en septembre 2021
- OS de démarrage des travaux en Mars 2022
- Durée des travaux : 9 mois environ

PHASE 3 – 2023 : Travaux sur l’enveloppe des bâtiments, la réfection des halls d’entrée, la création des ascenseurs et balcons de 100 logements, mise en sécurité Incendie (**Pigeonnier : 7 entrées – 70 logements – 3 Ascenseurs / Barbejas : 3 entrées – 30 logements**)

- Dossier PRO/DCE en Mars 2022
- Consultation des entreprises en septembre 2022
- OS de démarrage des travaux en janvier 2023
- Durée des travaux : 9 mois environ

PHASE 4 – 2024 : Travaux sur l’enveloppe des bâtiments, la réfection des halls d’entrée, la création des ascenseurs et balcons de 60 logements, mise en sécurité Incendie (**Pigeonnier : 6 entrées – 60 logements – 4 Ascenseurs / Locaux annexes**)

- Dossier PRO/DCE en juin 2023
- Consultation des entreprises en septembre 2023
- OS de démarrage des travaux en janvier 2024
- Durée des travaux : 9 mois environ

E - RENDU APRES TRAVAUX :

FAÇADES COURANTES - PROPOSITION DE RÉHABILITATION - ÉCHELLE 1/100



DP - Direction du Patrimoine
de la Proximité

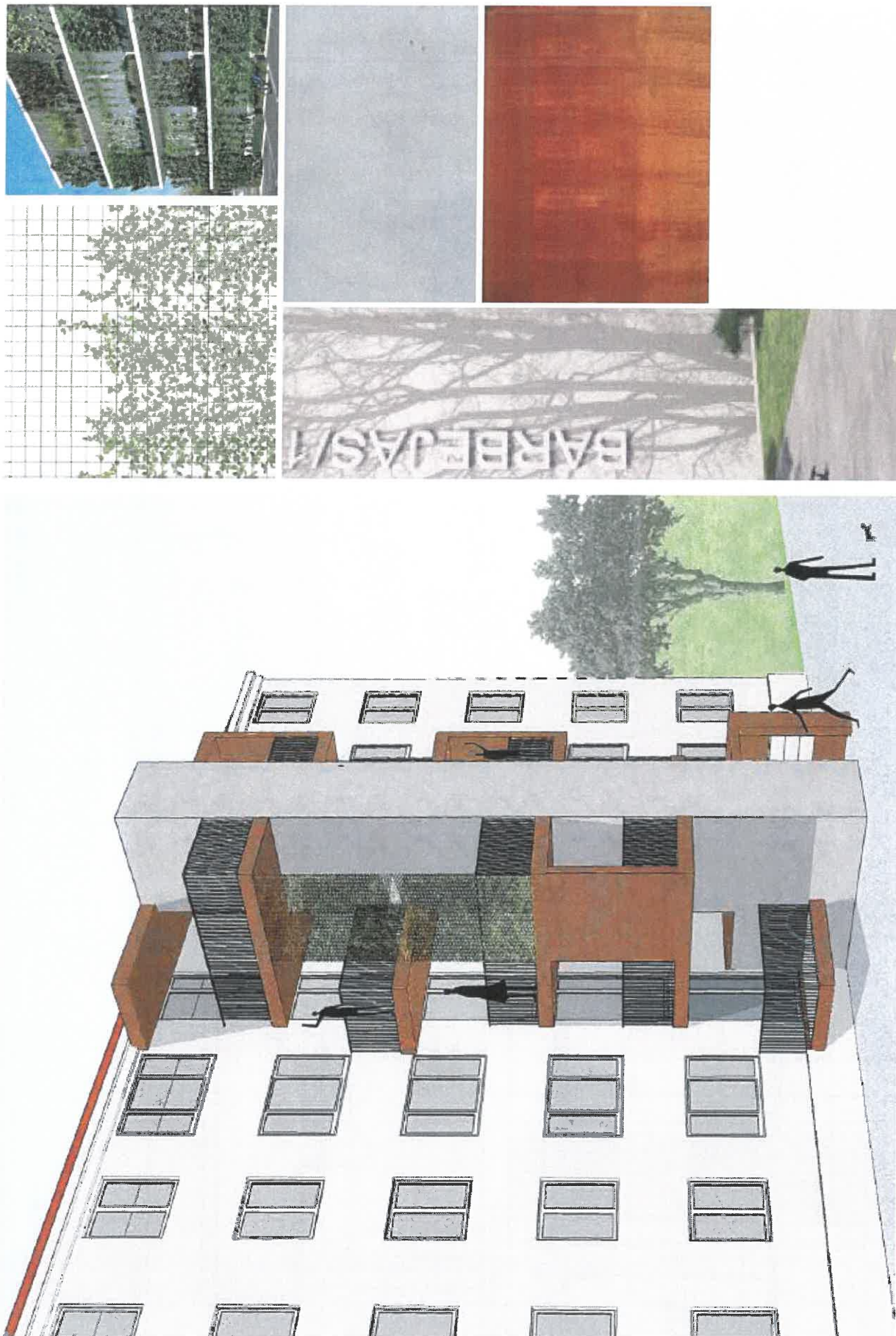
Note présentation

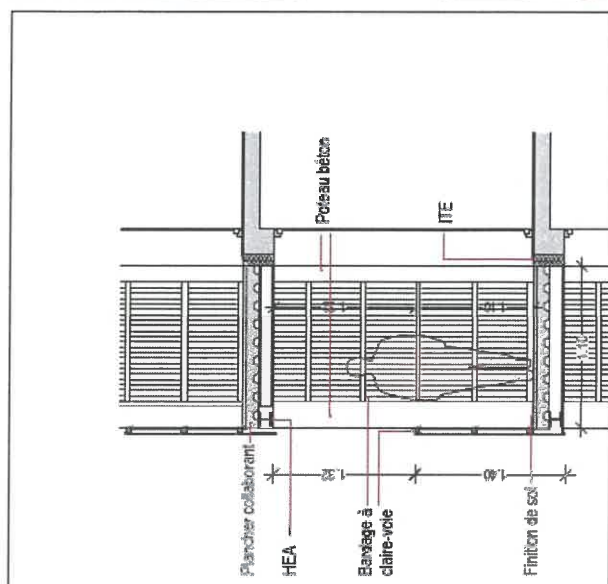
Page 15/18

REÇU EN PREFECTURE
le 17/06/2022
Application agréée E-legalite.com

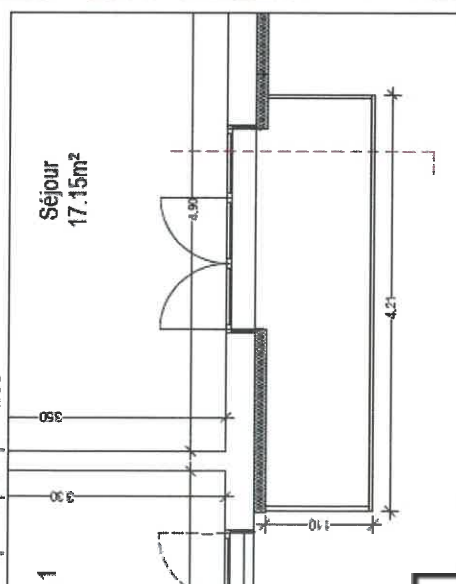
73_CO-004-200067437-20220615-03_15062022







Coupe de principe - 1/50



Plan de principe - 1/50

