

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
SEANCE DU MARDI 30 OCTOBRE 2018**

Le trente octobre deux mille dix-huit à dix-huit heures, le conseil d'administration d'Advivo, s'est réuni à son siège, 1 square de la Résistance à Vienne (Isère).

ETAIENT PRESENTS :

Mmes Chaillan, Castinet, Conesa, Corompt, Dermidjian, Girardon-Tournier, Séglat, Poinas
MM. Kovacs, Belmonte, Brunet, Charles, Chastelière, Durand, Roberto, Guillot, Sarzier, Toinard

ETAIENT ABSENTS :

M. Angonin
M. Chanut (Pouvoir à A. Durand)
M. Duc (Pouvoir à J. Brunet)
Mme Gelas (Pouvoir à H. Dermidjian)
Mme Lemaissi (Pouvoir à M. Belmonte)
M. Pécheux (Pouvoir à G. Chastelière)
Mme Putoux (Pouvoir à A. Sarzier)
M. Satelmechian (Pouvoir à T. Kovacs)
M. Tentelier

**12- RESIDENCE
« LE CHAMP DE MARS »
REHABILITATION DE 274 LOGEMENTS
Bât A et B : cours Brillier
Bât C1 à 5 et D : rue Romanet
Bât E et F : square Ninon Vallin et rue Suzanne Buisson
38200 Vienne**

PROJET DE REHABILITATION

Dans le cadre de la démarche d'amélioration et de mise aux normes de son patrimoine lancée par Advivo, il est proposé au Conseil d'administration de réaliser la réhabilitation de la résidence LE CHAMP DE MARS à Vienne (38).

Cette opération a été présentée le 21 mars 2013 et le 20 septembre 2016.

Cette délibération modifie la délibération du 20 septembre 2016 dans le cadre du montage financier.

Programme

La résidence "Champ de Mars" compte 274 logements répartis comme suit :

- Bâtiments A et B situés cours Brillier et comportant 40 logements
=> 6, 12, 18, 22 et 28 cours Brillier
- Bâtiments E - Square Ninon Vallin et F - situés rue Suzanne Buisson et comportant 89 logements
=> 2, 4 et 6 rue Suzanne Buisson, 1, 3 et 5 square Ninon Vallin
- Bâtiments C1-2, C3-4-5 et D situés rue Emile Romanet et comportant 145 logements
=> 2, 6, 8, 16, 18, 20 rue Emile Romanet.

La réhabilitation n'impactera pas le nombre, la typologie ou la surface des logements.

Les principaux travaux :

Il s'agit d'une rénovation globale et principalement à visée énergétique :

- ITE de 16cm en polystyrène avec bande coupe feu laine de roche,
- isolation des combles,
- remplacement de l'ensemble des menuiseries extérieurs par des menuiseries PVC plaxé avec BSO,
- mise en sécurité électrique des logements et des parties communes,
- remplacement des colonnes EU/EV,
- installation de nouvelles chaudières individuelles gaz basse température,
- installation de robinets thermostatiques sur les radiateurs,
- remplacement des bouches d'extraction hygro-réglables,
- remplacement de l'ensemble des gardes-corps,
- démolition de l'ensemble des souches de cheminées inutilisées en toiture,
- ressuivi des couvertures tuiles,
- peinture des halls et cages d'escalier,
- installation de la vidéo-protection dans les halls.

Spécificités des bâtiments A et B :

- fermeture des loggias donnant au Nord,
- habillage de la façade Nord en parement pierre agrafées,
- démolition des deux casquettes béton (entre les bâtiment B et C, au niveau du pignon ouest du bâtiment A),
- peinture des façades en rez-de-chaussée.

Spécificités du bâtiment D:

- réfection de l'étanchéité de la toiture terrasse,
- création de balcons,
- installation d'une maille de garde-corps filant jusqu'en toiture et assurant la protection collective de celle-ci,
- peinture des façades en rez-de-chaussée,
- remplacement de portes palières donnant sur les coursives.

Spécificités des bâtiments C:

- création de boîte de dialogue dans les coursives.
- remplacement de portes palières donnant sur les coursives.

Spécificités des bâtiments E et F

- peinture des façades en rez-de-chaussée.

Les études ont été réalisées simultanément pour les 3 tranches avec pour objectif la certification Patrimoine Habitat BBC Effinergie rénovation.

En effet, les bâtiments sont actuellement en classe énergétique E et seront, après les travaux, en classe B pour les bâtiments A, B et F et en classe C pour les bâtiments C, D et E.

Condition de réalisation

a) Etudes

Pour conduire les études, Advivo a engagé les procédures nécessaires conformément aux dispositions réglementaires et a attribué une mission de maîtrise d'œuvre à l'Atelier d'architecture Paris et Associés à l'issue du concours sur esquisse lancé le 28 mai 2013.

b) Travaux

Pour la passation des marchés de travaux, Advivo a lancé un appel d'offre ouvert en marché unique le 25 avril 2016. L'entreprise Bouygues Bâtiment Sud-Est a remporté cette consultation par décision de la commission d'appel d'offre du 30 juin 2016.

Un OS de démarrage a été donné pour le 1^{er} septembre 2016. 4 mois de préparation de chantier sont prévus.

c) Terrain

La réalisation de cette opération de construction se situe sur des parcelles dont Advivo est propriétaire : BH 101, BH 102, BH 110, BH 107, BH 109.

Conditions économiques et financières

Le projet bénéficiera de la certification Patrimoine Habitat BBC Effinergie rénovation et suivra le référentiel Qualité Environnementale du Bâti (QEB) de la Région Rhône-Alpes. Ainsi chaque bâtiment devra obtenir un coefficient d'énergie primaire (CEP) inférieur à 96 kWh/m².an.

Ces objectifs thermiques permettront à l'opération de bénéficier de subventions de la part de plusieurs partenaires : Région Rhône Alpes, Vienne Condrieu Agglomération.

a) Plan prévisionnel de financement des logements locatifs

Le prix de revient prévisionnel est estimé à 13 060 650.27 € TTC.

PRIX DE REVIENT (TVA à 10%) :

• Coût des travaux (révision de 2% comprise)	11 238 686.74 €
• Charge foncière (démolitions, concessionnaires)	152 827.33 €
• Honoraires	1 662 096.36 €
• Divers	7 041.84 €

TOTAL 13 060 650.27 €

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL :

• Subvention QEB Région	1 370 000 €
• Subvention Vienne Condrieu Agglomération	548 000 €
• Prêt PAM taux fixe	2 927 000 €
• Prêt PAM classique	500 000 €
• Eco-prêt	4 297 500 €
• Prêt amiante	424 000 €
• Apport Advivo 22.92%	2 994 150.27 €
TOTAL	<u>13 060 650.27 €</u>

Cette réhabilitation donnera lieu a une augmentation des loyers de 9% en accord avec la Direction Départementale des Territoires de l'Isère. Ainsi les prix du m² passera de 36,90€/m²/an à 40,22€/m²/an mais il restera en dessous du prix plafond de 40,90€/m²/an.

A titre indicatif le loyer moyen est aujourd'hui de 335,09€/m²/mois, il sera porté à 365,25€/m²/mois (+9%) après travaux.

b) Compte d'exploitation

Le compte d'exploitation prévisionnel se fonde sur un loyer établi au plafond réglementaire de la catégorie logement.

En vue de la réalisation de l'opération, il est demandé au Conseil d'Administration :

- de valider le montage financier de l'opération,
- d'autoriser le Directeur Général à signer tout acte nécessaire à la réalisation de l'opération.

Adoptée à l'unanimité

Extrait certifié conforme



Julien de LEIRIS
Directeur Général

Annexe n°1 : plan de situation de la résidence

<p>Département : ISERE</p> <p>Commune : VIENNE</p>	<p>DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES</p> <p>-----</p> <p>PLAN DE SITUATION</p> <p>-----</p>	<p>Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant VIENNE 12, rue Jean Moulin 38209 38209 VIENNE CEDEX tél. 04 74 31 12 32 -fax 04 74 31 31 57 cdt_vienne@dgfp.finances.gouv.fr</p>
<p>Section : BH Feuille : 000 BH 01</p> <p>Echelle d'origine : 1/1000 Echelle d'édition : 1/5000</p> <p>Date d'édition : 04/03/2013 (fuseau horaire de Paris)</p> <p>Coordonnées en projection : RGF93CC45 ©2012 Ministère de l'Economie et des Finances</p>		<p>Cet extrait de plan vous est délivré par :</p> <p>cadastre.gouv.fr</p>



