



Coopérative HLM

*Présent sur 25 communes dans
le 42 & 43*

Accession sociale à la propriété

Activité de syndic



62 salariés

2 920 logements

9 foyers ou EHPAD

Gestion & transaction

Résidence GOUNOD – LALO

16 à 24 rue C. Gounod – 2 à 8 allée E. Lalo - 42000 Saint Etienne

Année de construction : 1971

Premières études : 2015

Dépôt du PC : juillet 2020

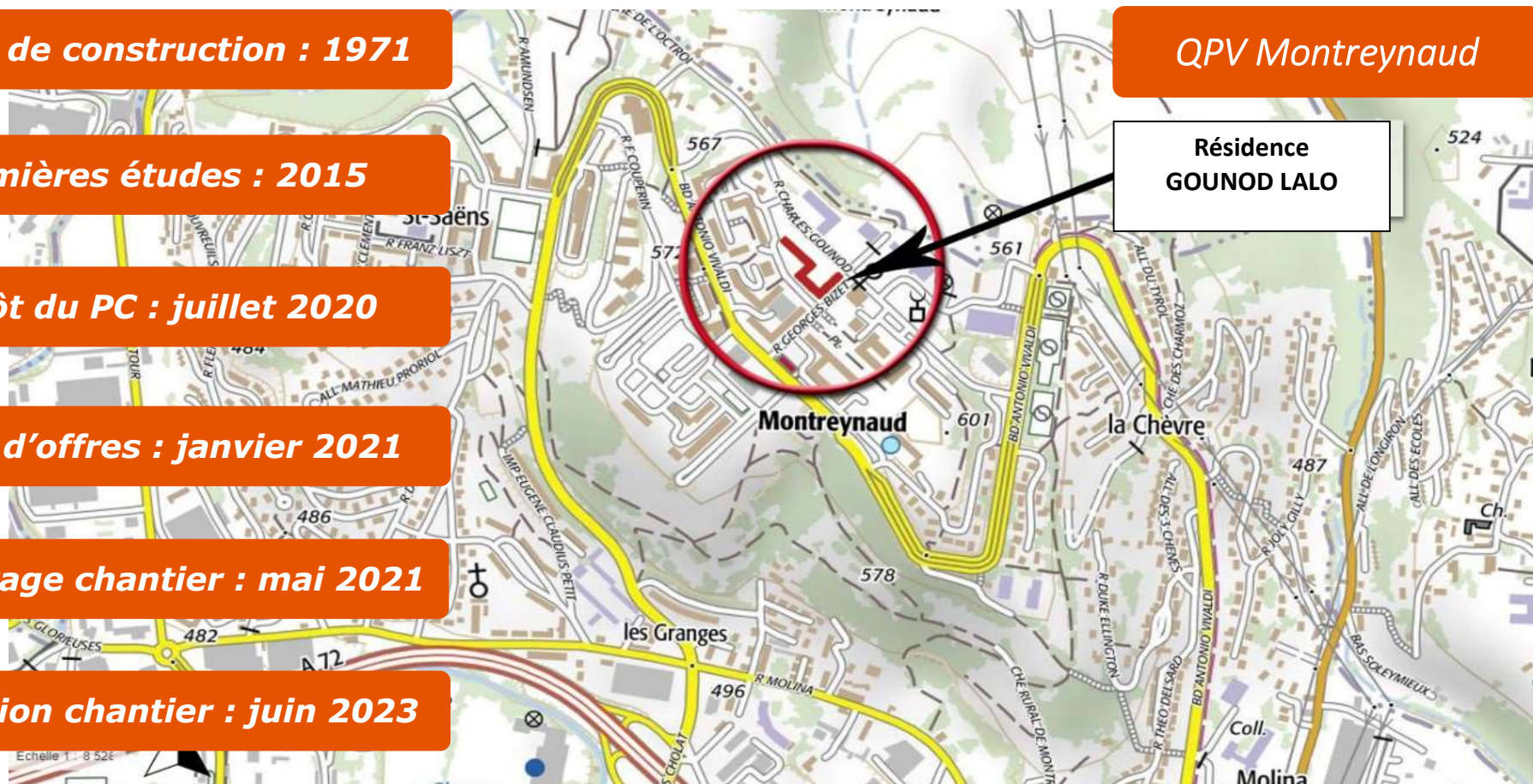
Appel d'offres : janvier 2021

Démarrage chantier : mai 2021

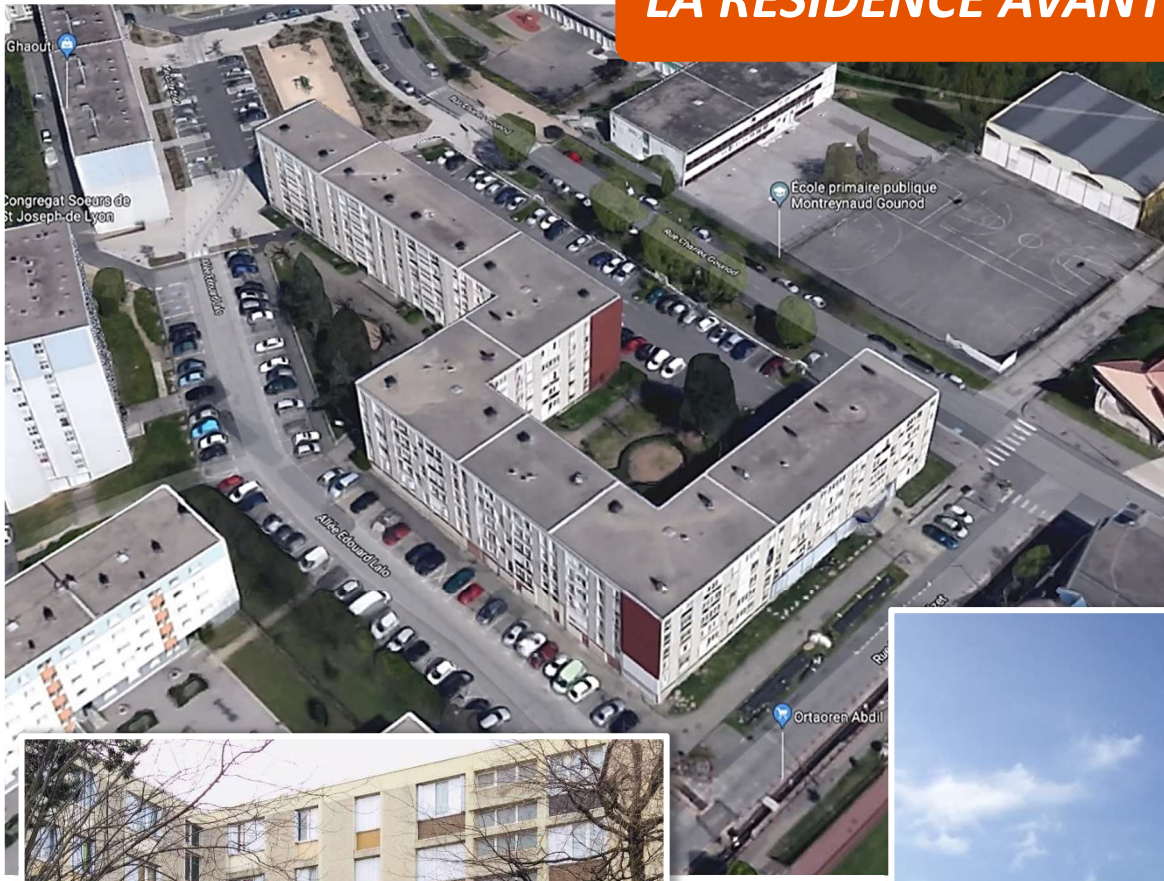
Réception chantier : juin 2023

QPV Montreynaud

Résidence
GOUNOD LALO



LA RÉSIDENCE AVANT TRAVAUX



Programme des travaux



VOLET THERMIQUE

Isolation thermique par l'extérieur
Remplacement des menuiseries extérieures
Equilibrage du système de chauffage
Mise en place d'une ventilation mécanique
Travaux de mise en sécurité électrique
Flocage sous face dalle



VOLET CONFORT ET CADRE DE VIE

Création de balcons
Réfection des parties communes
Remplacement des portes d'entrée & boîtes aux lettres
Mise en place d'interphonie GSM
Externalisation des locaux poubelles
Travaux de résidentialisation



VOLET ACCESSIBILITÉ

Création de 5 cages d'ascenseurs
3 ascenseurs en parties communes intérieures
2 ascenseurs extérieurs + coursives

Plan d'ensemble

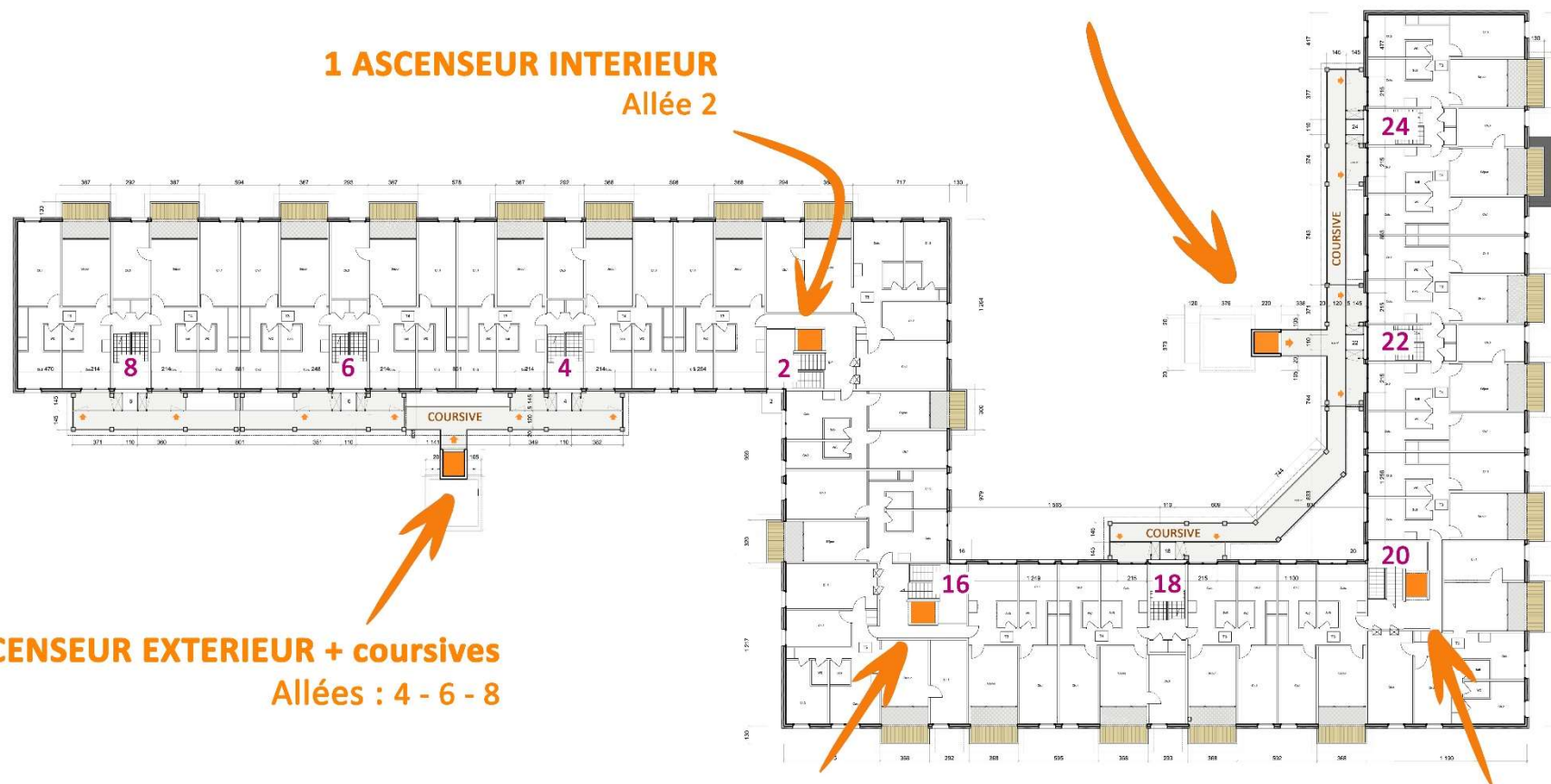
1 ASCENSEUR EXTERIEUR + coursives
Allées 24 - 22 - 18

1 ASCENSEUR INTERIEUR
Allée 2

1 ASCENSEUR EXTERIEUR + coursives
Allées : 4 - 6 - 8

1 ASCENSEUR INTERIEUR
Allée 16

1 ASCENSEUR INTERIEUR
Allée 20



Travaux : Phase préparatoire - juin 2021 / septembre 2021

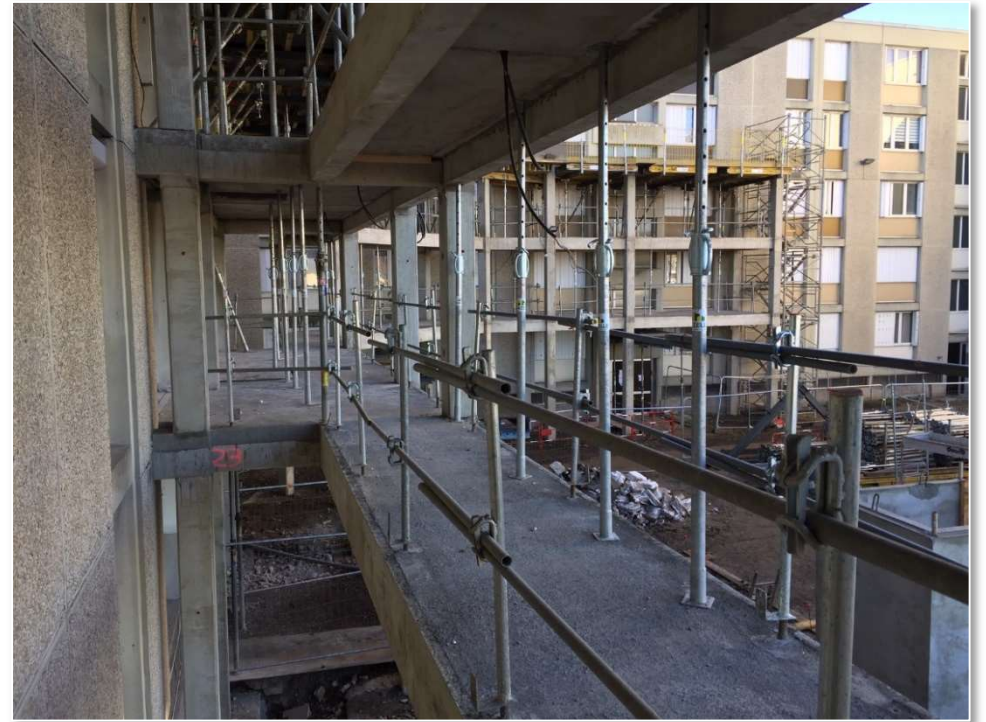


Travaux : Septembre 2021 – Terrassements / VRD – Fondations – appartement témoin

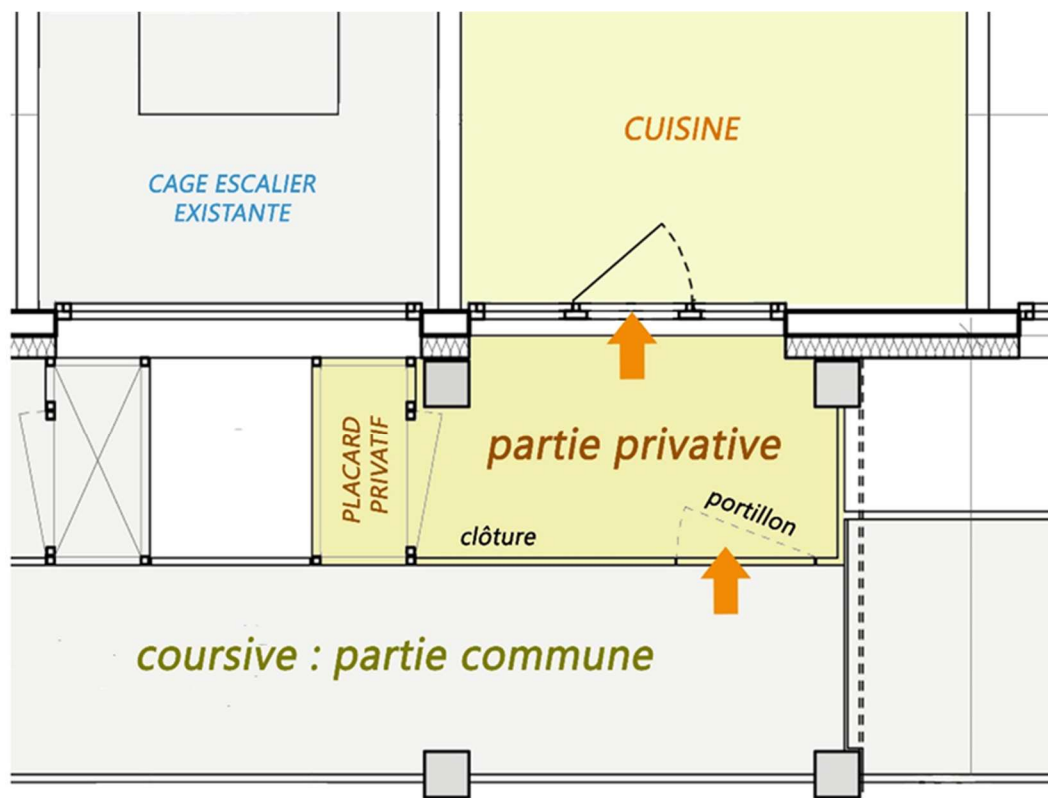


Hiver 2021 / 2022 – Elévation des cages et coursives extérieures

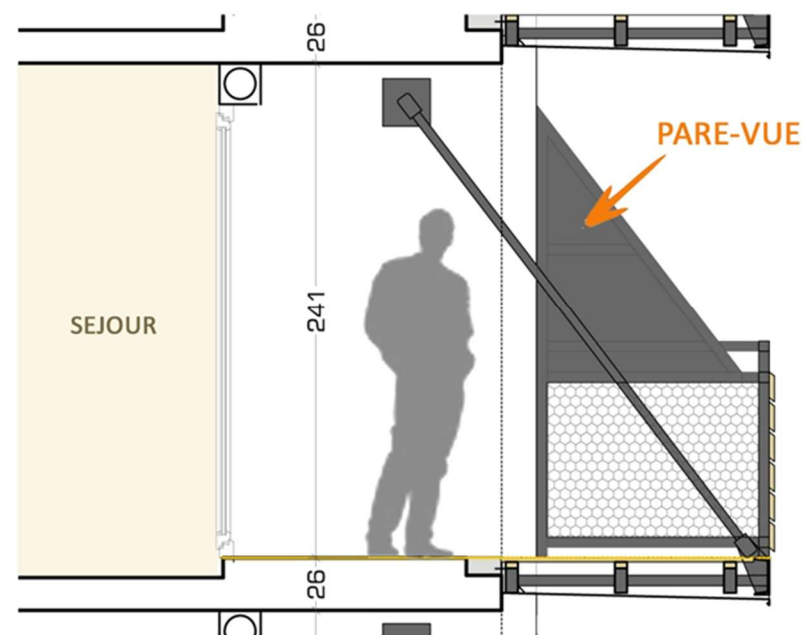




Plans coursives et balcons



PLAN DE LA PARTIE PRIVATIVE DE LA COURSIERE ET ENTREE PAR LA CUISINE



COUPE SUR BALCON

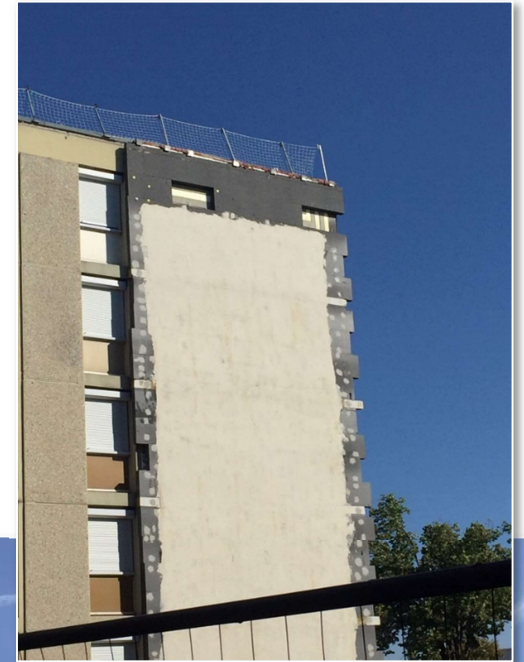
Création ascenseurs intérieurs



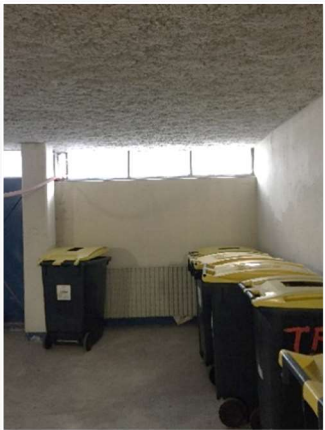
Désamiantage des allèges, remplacement des menuiseries extérieures, pose des balcons



Février 2022 – avril 2023 : mise en place de l'ITE et enduit des façades



Etanchéité de la toiture – flocage en sous-sol – installation de la VMC



Réfection des parties communes



Décembre 2022 : Aménagements extérieurs



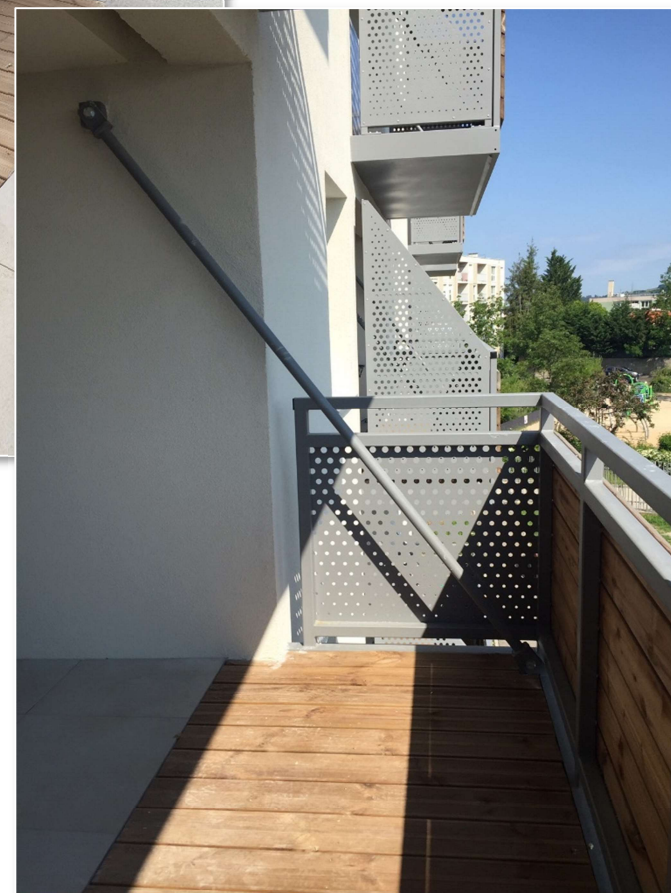
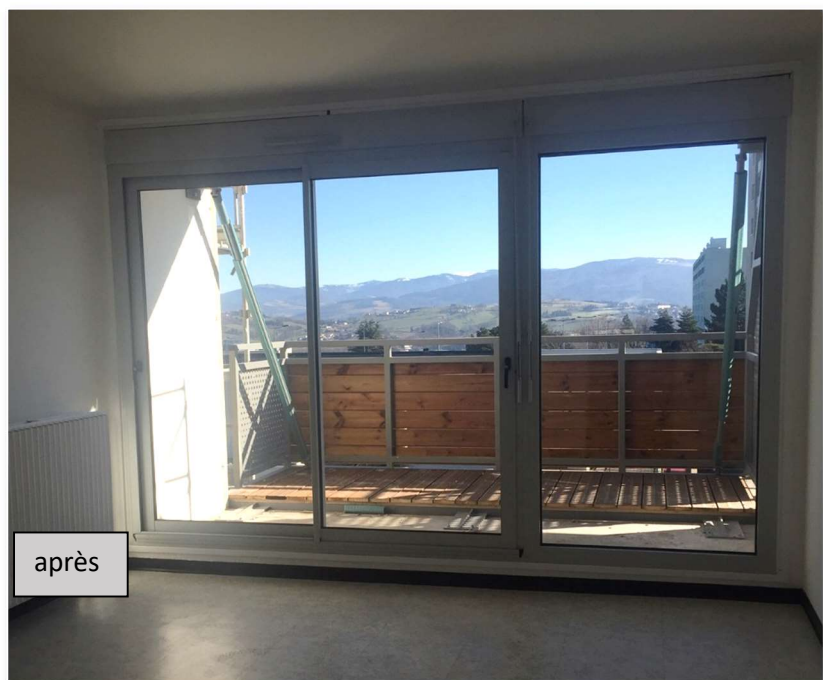
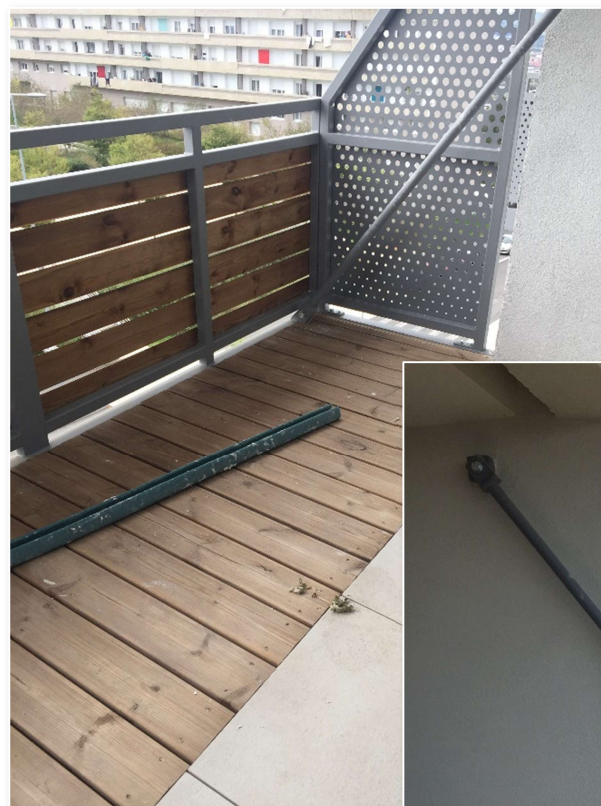
Avril 2023 : mise en service des ascenseurs extérieurs et coursives



Espace privatif sur courive



Les balcons



Juin 2023 : Coursives et ascenseur côté Lalo



Juin 2023 : Balcons, côté Lalo



Juin 2023 : Coursives et ascenseurs, côté Gounod



Juin 2023 : Balcons, côté Gounod



Prix de revient de l'opération

PRIX DE REVIENT	OPÉRATION GLOBALE	%
	Montant TTC	
Chapitre 00 : CHARGE FONCIÈRE	38 955,89 €	0,65%
Chapitre 01 : TRAVAUX DE BÂTIMENT	5 012 523,30 €	83,91%
Chapitre 02 : HONORAIRES	383 743,43 €	6,42%
Chapitre 03 : DIVERS & IMPREVUS	85 771,50 €	1,44%
Révision de prix	323 000,00 €	5,41%
Surcoût reconsultation lot 03	130 000,00 €	2,18%
PRIX DE REVIENT TOTAL	5 973 994,12 €	100,00%

Plan de financement de l'opération

DÉTAIL DES FINANCEMENTS		OPÉRATION GLOBALE TTC	%
Emprunt C.D.C. PAM		1 200 000,00 €	20,09%
Emprunt C.D.C. PAM Taux fixe		500 000,00 €	8,37%
Emprunt C.D.C. PAM ECO PRÊT		1 020 000,00 €	17,07%
Chapitre 04 : Total Emprunts Principaux		2 720 000,00 €	45,53%
Prêt complémentaire ACTION LOGEMENT		1 162 020,00 €	19,45%
Chapitre 05 : Total Emprunts Complémentaires		1 162 020,00 €	19,45%
Subvention FEDER		372 468,00 €	6,23%
Subvention ANRU Réhabilitation		275 010,00 €	4,60%
Subvention ANRU Résidentialisation		93 200,00 €	1,56%
Subvention SAINT-ÉTIENNE MÉTROPOLE		612 000,00 €	10,24%
Chapitre 06 : Total Subventions		1 352 678,00 €	22,64%
Fonds propres		739 296,12 €	12,38%
Chapitre 07 : Total Fonds Propres		739 296,12 €	12,38%
FINANCEMENT TOTAL		5 973 994,12 €	100,00%

- *Réhabilitation thermique performante, étiquette énergétique B après travaux*



- *Amélioration sensible du confort des logements*
- *Remise à niveau du bâti*



- *Réhabilitation complexe à mener en site occupé, très intrusive pour les occupants*
- *Contexte économique peu favorable*
 - ↗ *des coûts des énergies et des matières premières*
 - Pénurie de certains matériaux*
- *Opération très coûteuse*