



famille & provence
SOLUTIONS D'HABITAT

Les 442 d'Encagnane Le Mag

Réhabilitation de 442 logements
de Famille & Provence
Lou Rigaou, Esquirou, Agasso,
Lou Grillet, Dindouletto, Lou Cigaloun,
Cardalino & Les Pâquerettes

N°03 – JUIN 2024



→ AVANCEMENT DU PROJET

- ✓ Audits énergétique & techniques finalisés,
- ✓ Diagnostics électrique et structure finalisés,
- ✓ Diagnostic amiante avant travaux en cours (40% restant à traiter),
- ✓ Analyse des offres et dialogue avec les 3 candidats finalisés,
- ✓ Désignation du projet et attribution du marché finalisées (sous réserve de l'accord locatif),
- ✓ Concertation locataires en cours.

→ ATTRIBUTION DU MARCHÉ DE RÉHABILITATION EN CONCEPTION-RÉALISATION

GRUPEMENT BOUYGUES BÂTIMENT / ARCHITECTE S.LABASTIE / BUREAU D'ÉTUDES SOLAIR

Comme indiqué dans le n°2 de la Gazette, Famille & Provence a décidé de traiter cette **IMPORTANTE RÉHABILITATION en marché de Conception-Réalisation**, permettant ainsi de confier à un seul groupement (opérateur économique) une mission portant à la fois sur la conception du projet et sur l'exécution des travaux. Ce marché permet également d'optimiser l'investissement et de traiter le maximum de travaux à travers une réflexion globale sur le projet.



Après analyse des offres et dialogue avec les trois groupements, dont la candidature a été retenue en janvier 2023, il a été décidé d'attribuer le marché au groupement composé de Bouygues Bâtiment Sud-Est, du cabinet d'architecture S.LABASTIE, et du bureau d'études SOLAIR qui présente l'offre la plus complète et économiquement la plus avantageuse.

PROJET RETENU



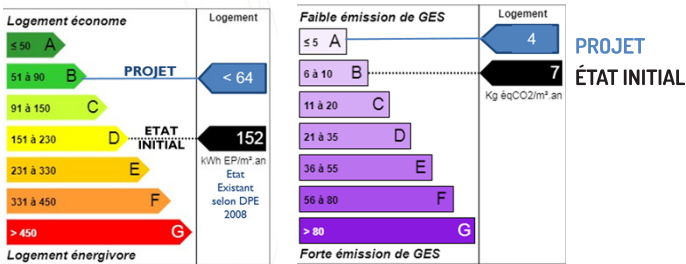
Le projet présenté est au stade d'Avant-Projet. Il est susceptible donc d'être modifié selon les règles d'urbanisme, l'avis de l'architecte des Bâtiments de France et la réglementation technique du bâtiment.

Les Pâquerettes - Avant et Après



Amélioration de la performance énergétique. Niveau visé du projet : **BBC rénovation (DPE classe B)** avec un minimum de 20% d'économie sur la consommation d'énergie réelle de chauffage, permettant ainsi de limiter la hausse des factures énergétiques.

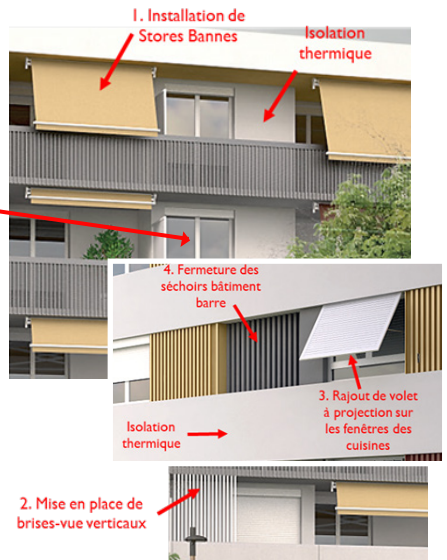
ÉTIQUETTES ÉNERGÉTIQUES : ÉTAT INITIAL ET PROJET



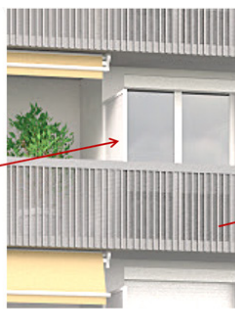
Soit un gain d'environ 58% sur l'étiquette énergétique

TRAVAUX D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE

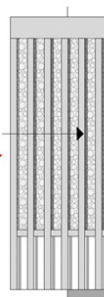
- Isolation thermique par l'extérieur (façades, toitures terrasses et planchers bas),
- Amélioration des occultations et des protections solaires,
- Révision des menuiseries extérieures,
- Remplacement des portes palières par des portes sécurisées et isolantes,
- Mise en place d'une ventilation mécanique hygroréglable,
- Remplacement des réseaux d'eau chaude sanitaire,
- Rénovation du chauffage et rajout d'une régulation de la température,
- Remplacement de l'éclairage des parties communes par des luminaires LED.



Remplacement
du séparatif des
balcons



Révision garde-
corps et rajout
d'une tôle
d'habillage
perforée



- Réfection des balcons (garde-corps, rajout de tôle perforée, séparatifs et étanchéité),
- Remplacement des réseaux d'eaux usées et vannes,
- Mise en sécurité électrique des logements,
- Amélioration de l'accessibilité des parties communes,
- Rénovation de 50% des salles de bains (soit 210 logements),
- Remplacement de 80% des sols (20% ayant déjà été remplacés),

Procédure réglementaire pour l'évolution des loyers

En regard de l'étendue des travaux envisagés, du coût de l'opération et des sources de financement mobilisables sur le projet, il est prévu une augmentation de **5% à la fin des travaux (4^e trimestre 2027)** des loyers. La majorité est inférieure de **18%** aux plafonds applicables aujourd'hui.

Une augmentation comprise entre **10 et 25€ par mois** (moyenne de **17€ par mois**) en contrepartie de l'amélioration du confort énergétique du logement et du cadre de vie. Cette évolution concerne les 415 logements qui ne sont pas au loyer plafond de la convention APL.

Sans cette évolution des loyers, une importante partie des travaux envisagée ne pourra pas être réalisée.



MAÎTRISE DE L'ÉVOLUTION DES CHARGES

L'amélioration de la performance énergétique, par le traitement de l'enveloppe bâtie et le remplacement des équipements de production et distribution de l'énergie, va permettre de **réduire les consommations énergétiques des locataires**.

Pour pouvoir exprimer votre avis, un bulletin de vote vous sera adressé les prochains jours. Nous nous invitons à voter et à remettre votre bulletin sous **2 mois**.

➔ PROCHAINES ÉTAPES

Octobre 2024

**NOTIFICATION ET
SIGNATURE DU MARCHÉ**

AVEC LE GROUPEMENT
RETENU

8 mois à partir de
novembre 2024

**CONCEPTION DU
PROJET & AUTORISATIONS
D'URBANISME**

3^e trimestre
2025

**DÉBUT
DES TRAVAUX**

DURÉE
24 MOIS

3^e trimestre
2027

**FIN DES
TRAVAUX**

60 ANS DU QUARTIER D'ENCAGNANE - CALENDRIER

Parmi les évènements phares :

- La fête de l'été d'Encagnane, le **6 juillet 2024**
- La semaine d'anniversaire d'Encagnane, **du 22 au 29 septembre 2024** (conférences, festivités, expositions...)



Retrouvez le programme des
60 ans d'Encagnane !

➔ REMPLACEMENT DE LA BÂCHE DE LA RÉSIDENCE LOU CIGALOUN À AIX



©Atelier avec La Cabane des Voisins

À l'occasion des 60 ans du quartier d'Encagnane et des 10 ans de « Quartier d'Art » - qui a vu naître la précédente bâche puis « L'Art & Vous », Famille & Provence a fait appel à **Planète Émergences** pour monter un projet de remplacement de la bâche, avec le soutien de la Caisse d'Épargne CEPAC.

L'artiste **WAROOX**, natif de l'île de la Réunion, a été donc missionné pour s'imprégner du quartier et en traduire une oeuvre dans son propre langage. Des ateliers ont été organisés sur deux jours, un premier avec les enfants, un second avec les adultes et un troisième avec les seniors.

Sur cette bâche très colorée, on reconnaît le territoire provençal aixois avec la Sainte-Victoire, les cannes de Provence, l'olivier, le boulodrome, et les abeilles d'Encagnane.



Gazette N°2



Gazette N°3

Scannez les QR Codes pour
retrouver la gazette n°3 et
le numéro précédent.