



franceloire
votre atout cœur dans l'immobilier

Comité d'investissement De Faisabilité Date

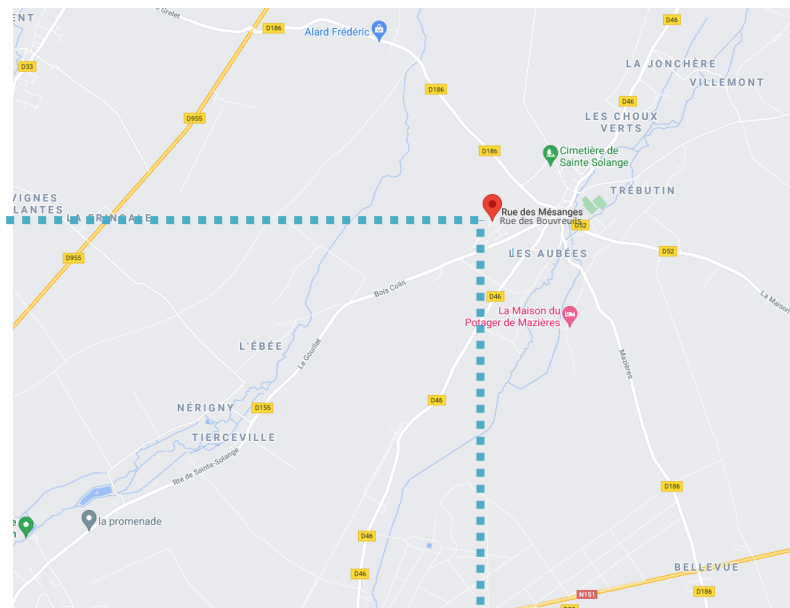
Titre du projet

Adresse(s)

www.franceloire.fr

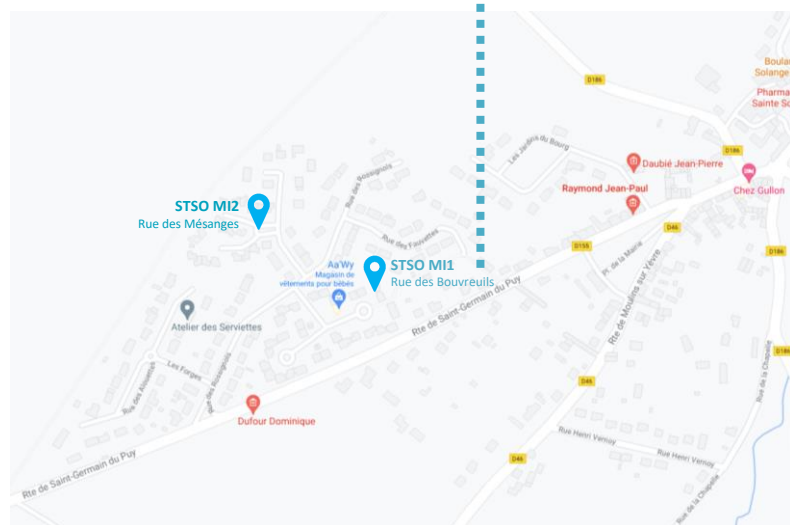


Plan de Situation : Localisation & Environnement

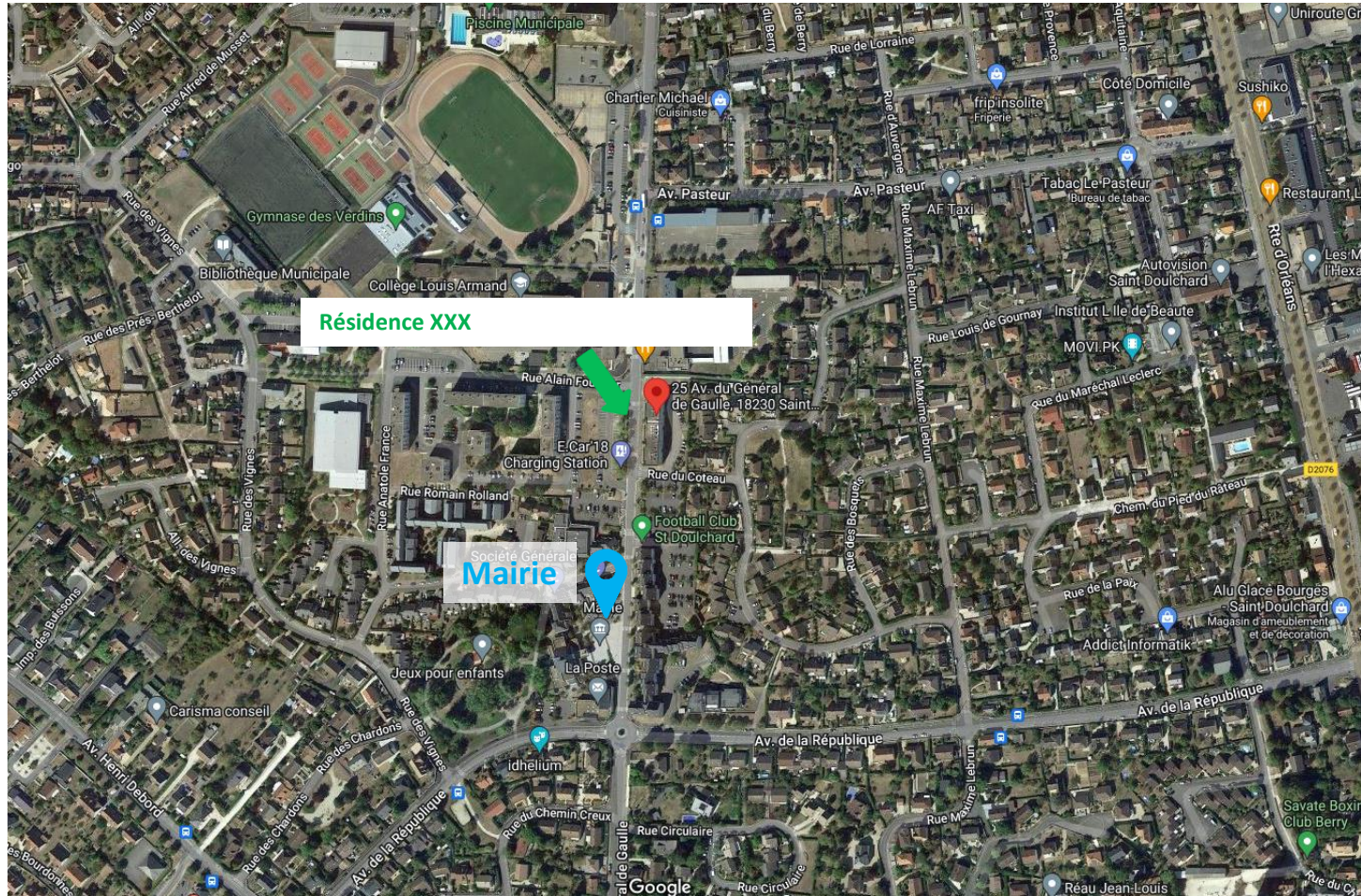


Situé à une quinzaine de kilomètres de Bourges, préfecture du Cher, le village de Sainte-Solange est entouré de deux axes routiers principaux: D955 reliant Bourges à Sancerre et la N151 reliant Bourges à Auxerre,

Le nombre de logements sur la commune a été estimé à 502 en 2007. Ces logements se composent de 456 résidences principales, 18 résidences secondaires ou occasionnelles ainsi que 27 logements vacants.



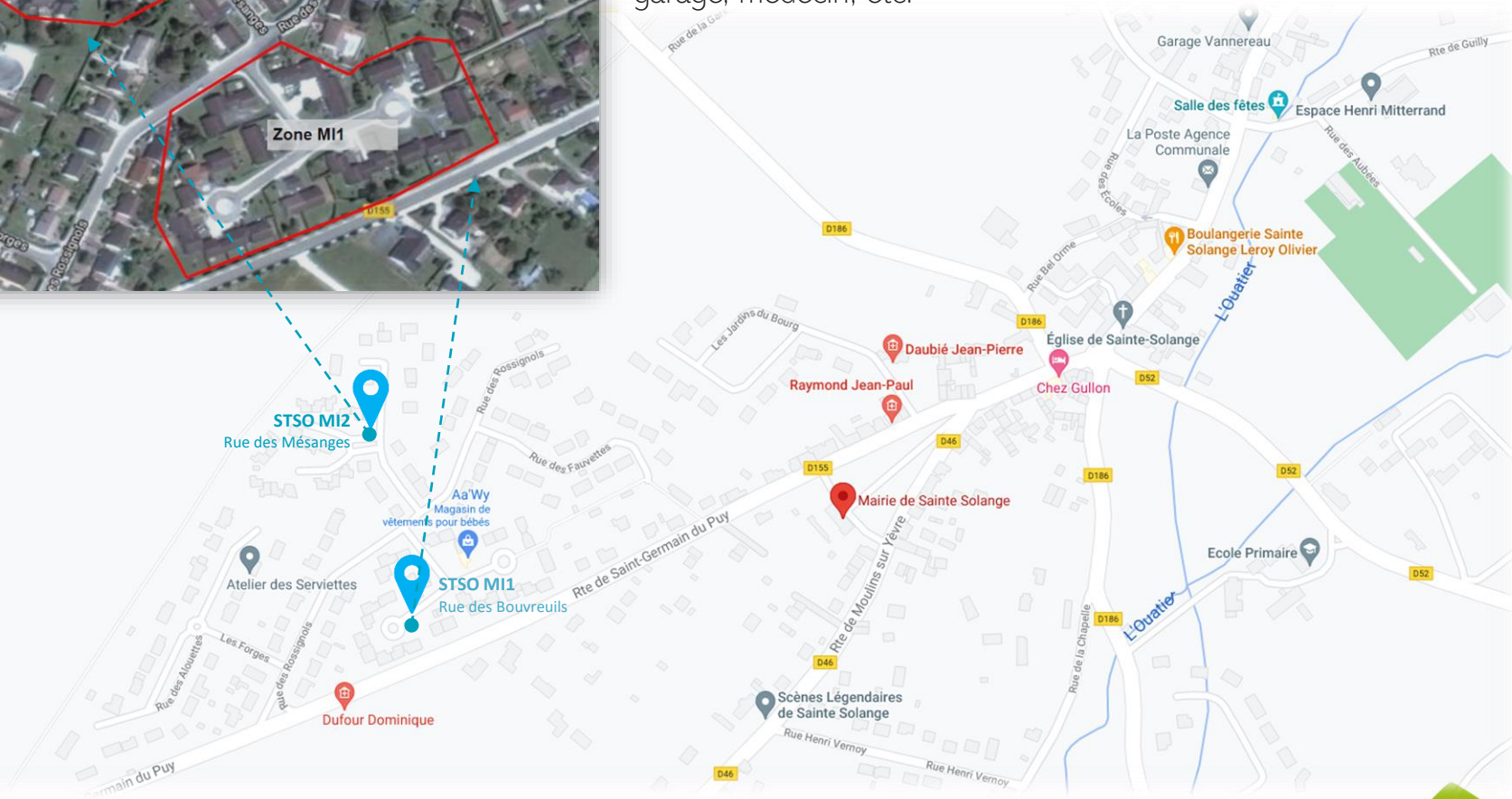
Plan de Situation : Localisation & Environnement



Plan de Localisation & Environnement



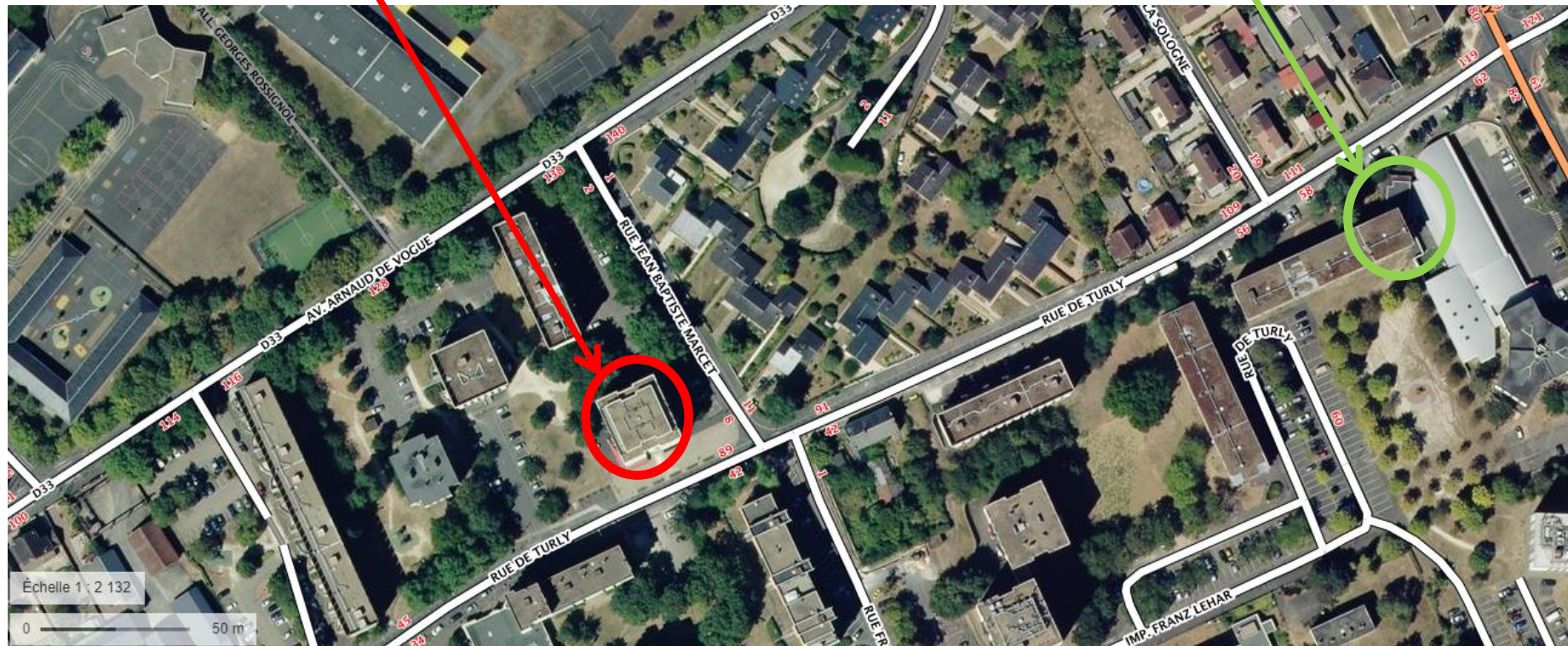
Proche de l'axe reliant Saint-Germain-du-Puy et du cœur du village, la localisation du quartier « *Clos des forges* » permet un accès aisé aux commerces et services de proximités : boulangerie, pharmacie, boucherie-charcuterie, restaurant, garage, médecin, etc.



Plan de Situation : Localisation & Environnement

HP XXX

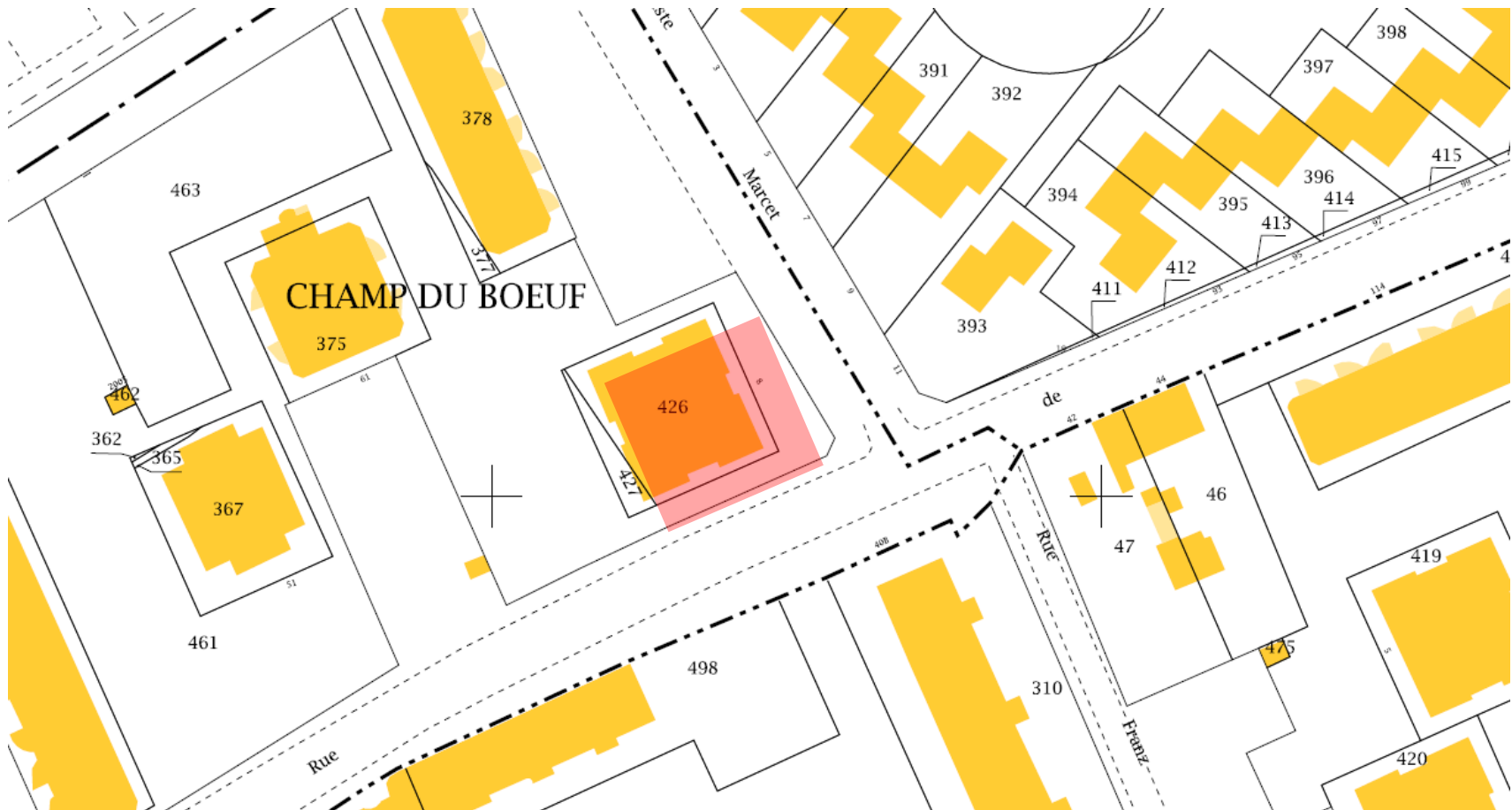
AGENCE BOURGES TURLY



CENTRE VILLE



Présentation du Site : Extrait du plan cadastral



Présentation du Site



Le site « XXX » (HP XXX) est séparé par un axe central, Rue des Rossignols.

HP XXX:

25 Pavillons des années 1979,
Logements en RDC + 4 pavillons R-1 (garage en sous-sol)
Type constructif: Maçonnerie de type béton,
Accès par réseau routier + chemin piéton

HP XXX:

13 Pavillons des années 1986/87,
Logements en RDC + Combles,
Type constructif: Ossature bois,
Accès par réseau routier

Logements	Répartition par type					
	T2 bis	T3	T3 bis	T4	T4 bis	T5
MI 1						
MI 2						
Total						



Reportage photographique

STSO MI2
ue des Mésanges
13 Pavillons

HP XXX



Enquête Locataires



NOMBRE DE REpondant: 20 locataires sur 38 logements soit **53%**

- ✓ 40% retraités
- ✓ 60% actifs
- HP XXX 1: 13 locataires sur 25 logements,
- HP XXX 2: 06 locataires sur 13 logements,

Selon vous, quels sont les travaux prioritaires pour améliorer le confort de votre logement ?

HP XXX	HP XXX
Equipement de chauffage (radiateurs, thermostat)	Equipement de chauffage (radiateurs, thermostat)
Remplacement des sanitaires (WC, lavabo, douche)	Remplacement des sanitaires (WC, lavabo, douche)
Réfection des sols, murs et plafonds	Menuiseries extérieures
Mobilier de cuisine et salle de bain	Isolation
Présence d'humidité	Réfection des sols, murs et plafonds
Présence d'amiante	Mobilier de cuisine et salle de bain
	Electricité



Données Techniques et Financières

Caractéristiques	Données
Date de Construction	
Habitat	
Chauffage	
ECS	
Etiquette TH-C-E-ex	Classe Energétique « F » pour toutes les typologies
Surface parcelle cadastrale	
Surfaces habitables des pavillons	
Nombre d'étage	
Inoccupation au XXX	
% de rotation au XX	
VNC au XXX	



Scénarios envisagés pour la résidence

Scénarios proposés	Informations complémentaires
Atteinte de la classe C	
Atteinte de la classe D	

NB : Calcul théorique ne prenant pas en compte les usages propre à chaque ménage.



Programme de travaux

TRAVAUX ÉNERGÉTIQUES

- Mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur et ravalement de façade,
- Etc.

TRAVAUX DE SÉCURITÉ

- Mise en sécurité et/ou en conformité électrique y compris les installations des garages et remplacement des appareillages,
- Etc.

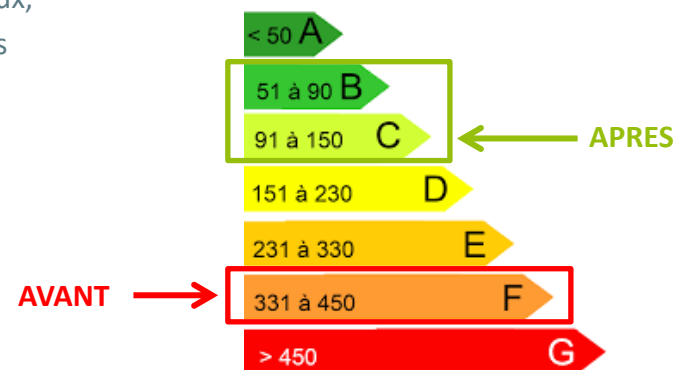
TRAVAUX DE CONFORT/QUALITÉ

- Réparation ponctuelle des clôtures périphériques de jardins
- Etc.

TRAVAUX DE RESTRUCTURATION

Restructuration et rénovation de toutes les pièces d'eau en RDC permettant d'intégrer une douche:

- Mise en place d'un meuble vasque avec son miroir et son bandeau lumineux,
- Mise en place d'une douche extraplate 90*90 + radiateurs sèche-serviettes



Bilan énergétique

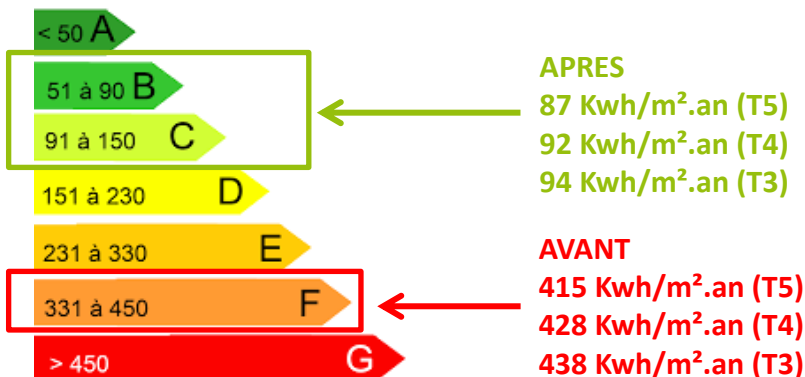
HP XXX 1

Economie d'énergie :

- Passage d'une consommation en énergie primaire de **427 kWh_{EP}/m²_{SHON}.an** à **91 kWh_{EP}/m²_{SHON}.an**.

➡ engendrant une baisse globale d'environ 78 % de la consommation énergétique

NB : calcul théorique ne prenant pas en compte la typologie des logements et les usages propre à chaque ménage.



Etiquette énergétique avant/ après travaux

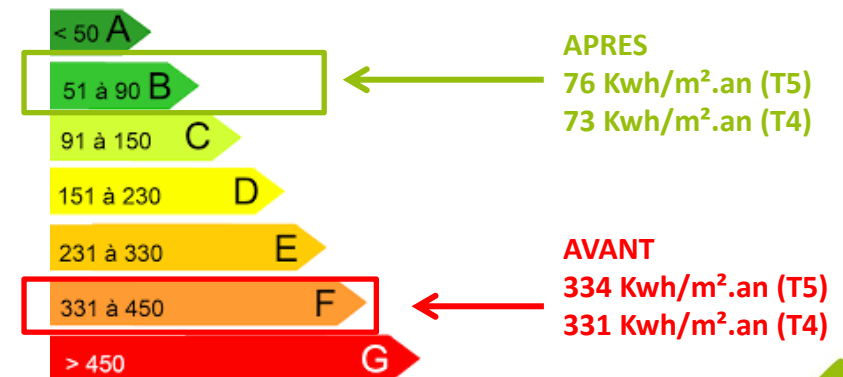
HP XXX 2

Economie d'énergie :

- Passage d'une consommation en énergie primaire de **332,5 kWh_{EP}/m²_{SHON}.an** à **74,5 kWh_{EP}/m²_{SHON}.an**.

➡ engendrant une baisse globale d'environ 78 % de la consommation énergétique

NB : calcul théorique ne prenant pas en compte la typologie des logements et les usages propre à chaque ménage.



Etiquette énergétique avant/ après travaux



Planning Prévisionnel - Point d'étapes



- Présentation du projet en CCL
- Concertation locative règlementaire : réunion d'information et validation (par courrier) du programme des travaux par les habitants
- Consultation travaux
- Comité d'investissement n°2
- Attribution des marchés de travaux
- Démarrage des travaux





france*loire*

votre atout cœur dans l'immobilier

www.franceloire.fr

