



**M.G.J**

maisons gradins jardins

ANDRAULT et PARAT . ARCHITECTES

# équipe

## ARCHITECTES

**ANDRAULT ET PARAT**

76, rue Vieille-du-Temple  
75003 Paris Téléphone : 277.44.24  
Prendre contact :  
avec M. Mercier et J. Remond

## BUREAU D'ÉTUDES

**ENGINEERING ET  
OUVRAGES D'ART**

129, rue de l'Abbé-Groult  
75015 Paris  
Téléphone : 532.27.09

## ENTREPRISES

**BOUYGUES**

381, Avenue du Général-de-Gaulle  
92140 Clamart, Tél. 630.23.11  
Personnes à contacter :  
C. Defontaines et J.-M. Husson

**G F C**

82, rue du 1<sup>er</sup>-Mars  
69100 Villeurbanne, Tél. 15/78 84.83.86  
Personnes à contacter :  
M. Lafaye et M. Brosset

**MISTRAL**

Le Mansard - Avenue du 8-Mai  
13100 Aix-en-Provence, Tél. 15/91 27.82.16  
Personne à contacter :  
M. Jourdain

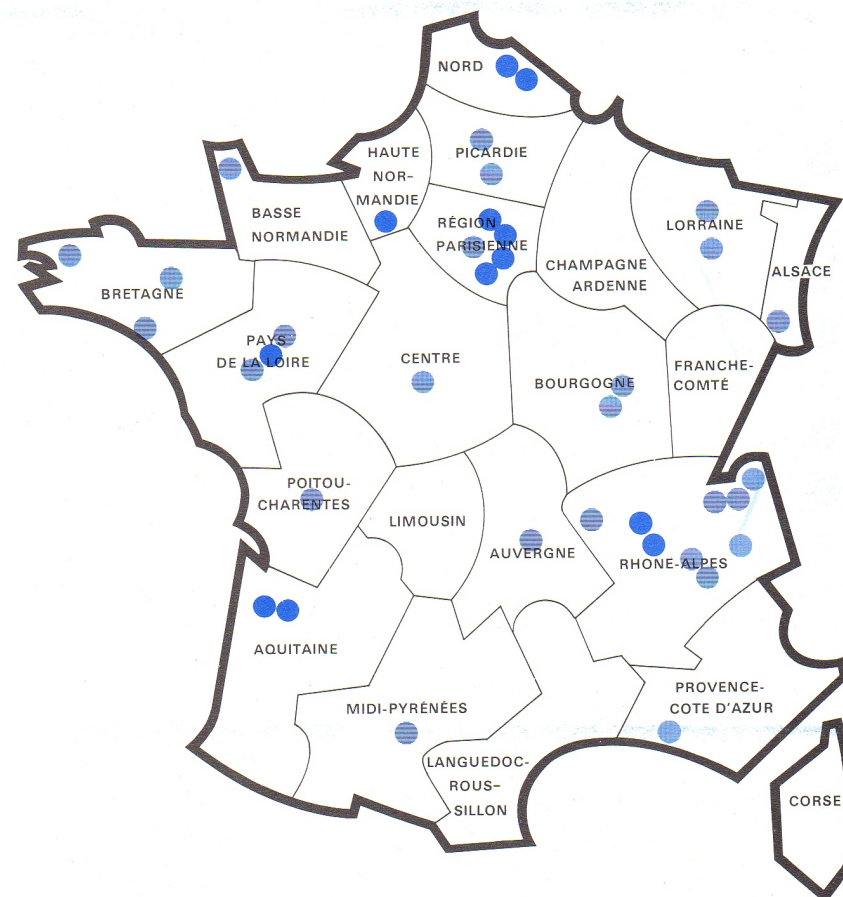
**QUILLE**

12, rue Lezurier-de-la-Martel  
76007 Rouen, Tél. 16/35 70.44.61  
Personnes à contacter :  
M. Becq et M. Dercy

**S.C.G.P.M.**

13, rue Yves-Toudic  
75010 Paris, Tél. 208.97.60  
Personne à contacter :  
M. Givernaud

# M.G.J zones d'activités



● opérations traitées  
● études en cours

## objectifs

- Une synthèse du collectif et de l'individuel
- Un financement H. L. M.

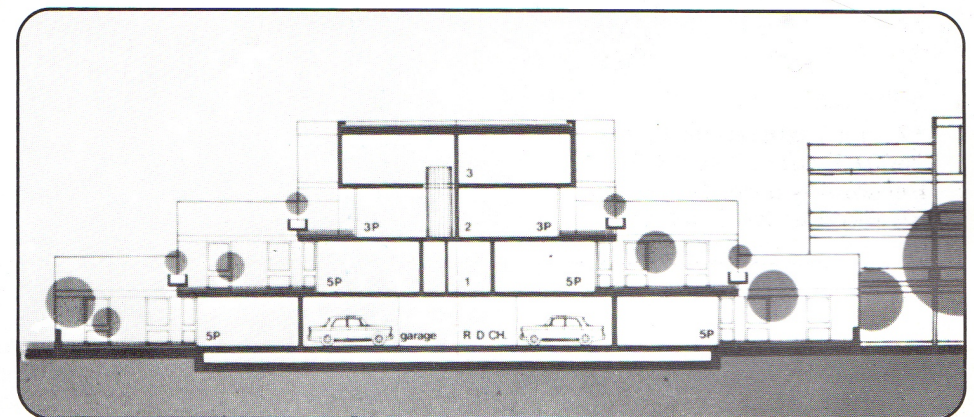
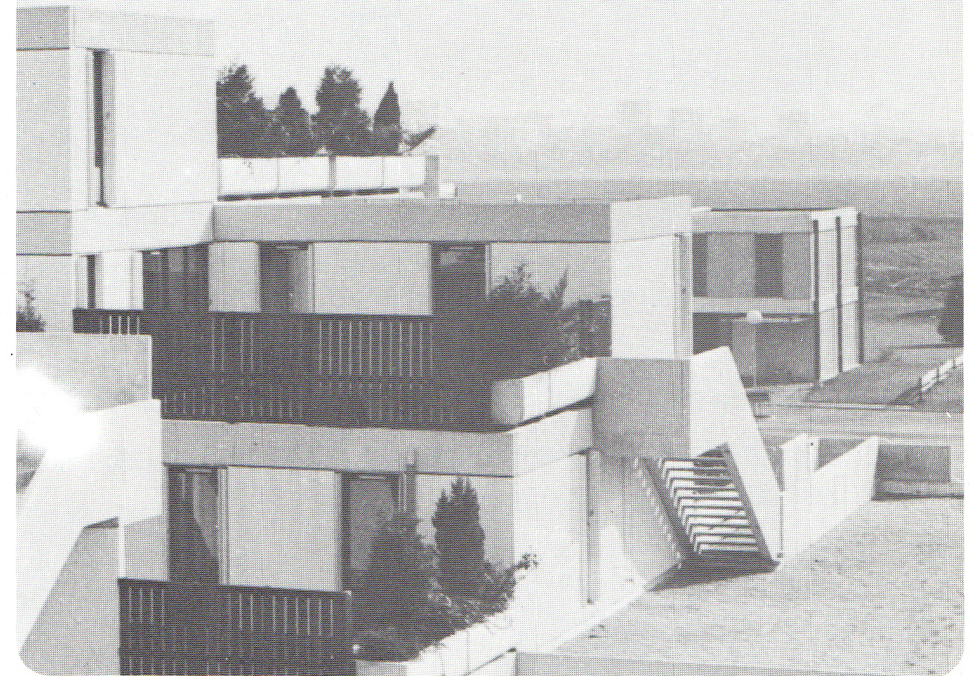
## caractéristiques

- Un groupement à l'échelle humaine de maisons individuelles superposées
  - terrasses jardins
  - garages intégrés
- des opérations de densité différente en conservant d'importants espaces extérieurs
- intégration au tissu urbain existant
- diversification des programmes
  - habitat
  - foyers
  - résidences

## technologie

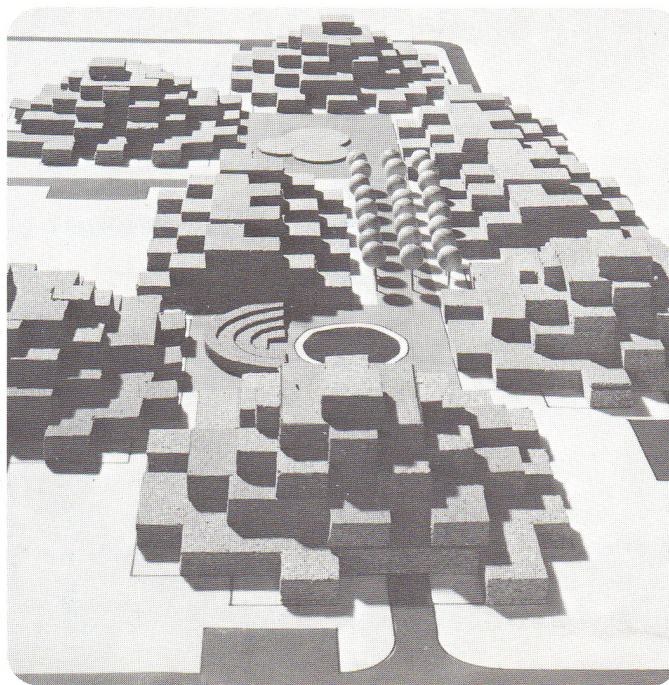
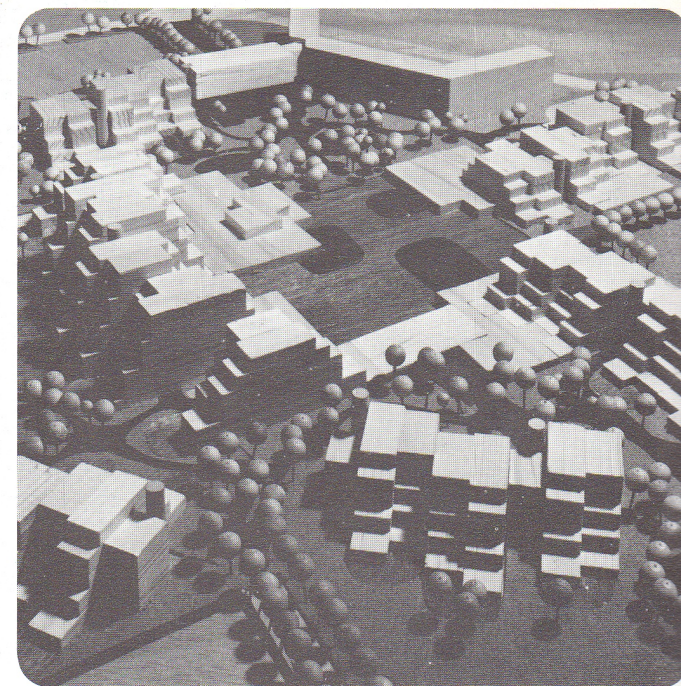
- Le gros œuvre du bâtiment est construit suivant des procédés traditionnels rationalisés : coffrages-outils, cloisons sèches par éléments de hauteur d'étage.

M.G.J



# urbanisme

- séparation des circulations voitures-piétons : terrain libéré au profit des espaces verts
- souplesse d'utilisation : exemple : opération centre ville
- maintien d'une vie de quartier : rues, commerces, places...
- adaptation aux terrains en pente
- adaptation à l'orientation unique
- variation des hauteurs
- densité : de 35 à 80 logements/ha

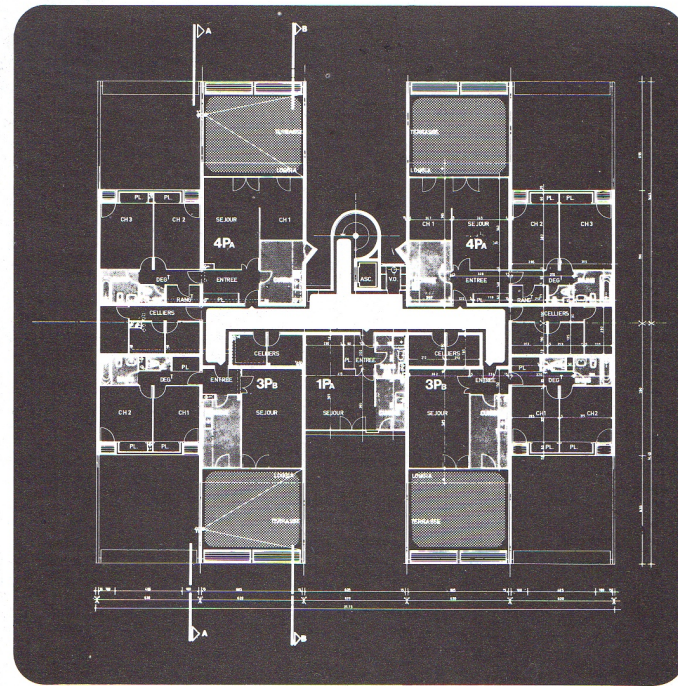


# module

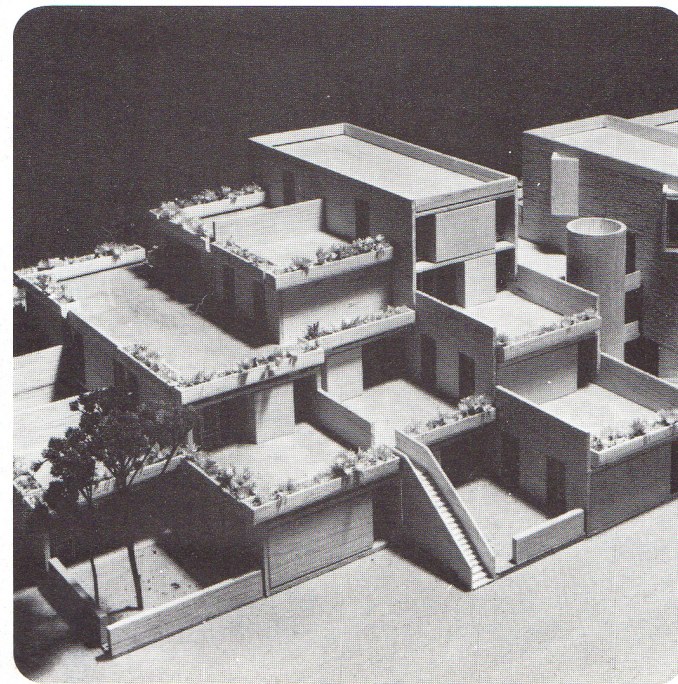
M.G.J.73 : R+1 à R+3

M.G.J.74 : R+4 à R+8

- souplesse du module :  
trame de 6,20 m
- garages privatifs intégrés  
accès extérieurs  
individualisés
- caractère des façades :
  - volume
  - matériaux différents  
suivant régions
  - végétation

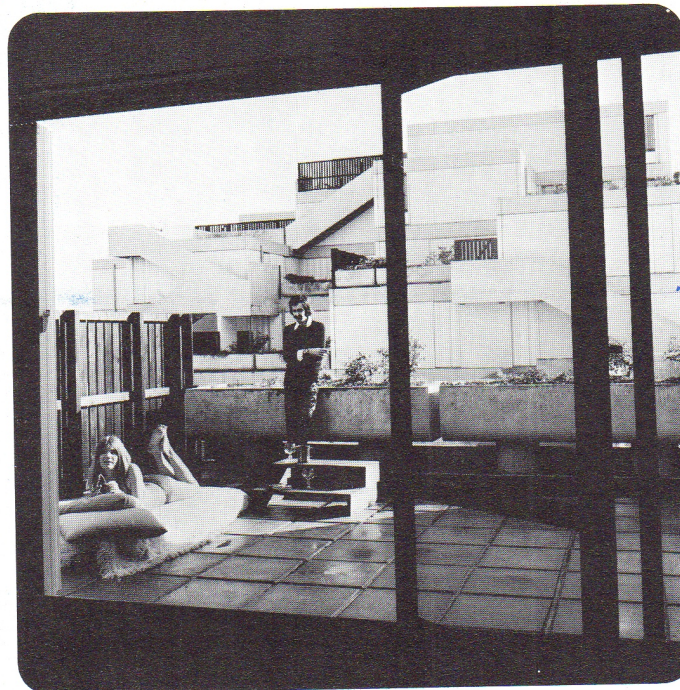


M.G.J



# cellule

- de 25 à 40 m<sup>2</sup> de terrasses jardins privatifs protégés des vues extérieures.
- chauffage individuel possible
- confort acoustique poussé: label
- flexibilité des plans (cloisons, éléments de rangement...)
- cellier



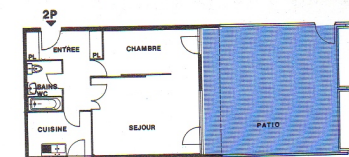
2 pièces	surf. habitable	48,35 m <sup>2</sup>
	patio	38,00 m <sup>2</sup>

3 pièces duplex	surf. habitable	60,08 m <sup>2</sup>
	loggia	12,70 m <sup>2</sup>
	cellier	3,96 m <sup>2</sup>

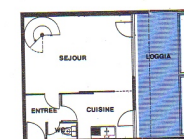
4 pièces duplex	surf. habitable	77,02 m <sup>2</sup>
	patio	36,55 m <sup>2</sup>
	cellier	6,20 m <sup>2</sup>

5 pièces	surf. habitable	96,54 m <sup>2</sup>
	loggia	5,80 m <sup>2</sup>
	patio	36,60 m <sup>2</sup>
	cellier	3,91 m <sup>2</sup>

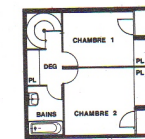
# M.G.J



2 P

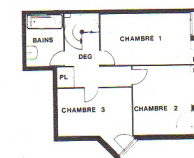


3P Duplex NIVEAU BAS



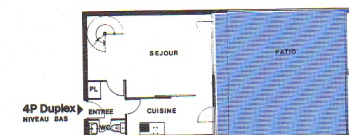
NIVEAU HAUT

3 P



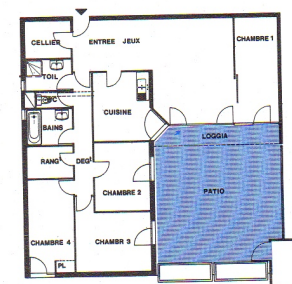
NIVEAU HAUT

4 P



4P Duplex NIVEAU BAS

5 P



# devis descriptif résumé

L'ensemble des règlements en vigueur est respecté, notamment la protection contre l'incendie, l'isolation thermique et phonique.

## FAÇADES

Revêtement plastique à liant pigmenté, coloration adaptée à l'environnement.

## PATIOS-TERRASSES

Dalles béton surfacées formant protection d'étanchéité. Pare-vues formées par écran en bois et jardinières en béton largement dimensionnées.

## SANITAIRES-CUISINE

Baignoire en acier émaillé 170 x 70  
Lavabo grès émaillé à robinetterie mélangeuse  
W.C. à l'anglaise avec chasse basse  
douche supplémentaire pour les 5 pièces  
bloc évier 1,20 double bac.

## CHAUFFAGE - EAU CHAUDE

Production du type individuel ou collectif à la demande.

## TÉLÉVISION

Une prise en séjour.

## ELECTRICITÉ

Installation encastrée, 9 Kwa par appartement.

## MENUISERIES EXTÉRIEURES

Les croisées et portes-croisées sont en bois exotique apparent. Occultation des baies : protection anti-solaire et anti-effraction par jalousies accordéon.

## SOLS

Pièces humides : carrelage grès-cérame 5 x 5 ou enduction sur liège.  
Pièces d'habitation : tapis aiguilleté ou dallage plastique.

## PLAFONDS ET MURS

Pièces humides : peinture glycérophthalique lisse satinée.  
Pièces sèches : peinture vinylique aspect lisse mat.

# M.G.J variantes

## LABEL ACOUSTIQUE

Des opérations sont en cours avec label acoustique 1 et 2 étoiles

## CHAUFFAGE ELECTRIQUE

Opérations en cours avec chauffage électrique mixte (bijonction)

## VARIANTES DE PRESTATIONS

Toutes variantes possibles, les opérations en cours vont de l'H.L.M. locatif aux logements non aidés

# maisons gradins jardins

## PRIX DE BASE

Bâtiment de référence	Nb de logts	Nb de park.	Surf. habitable de réelle référence	Surf. des garages et annexes	Cotation CSTB	Prix du bâtiment de référence
M.G.J. 73	16	16	1 314,64	1 304	6 103	Zone I et IIa Zone II b et III 1 265 930 1 149 760
M.G.J. 74	24	16	1 631,88	1 596	6 153	Zone I et II a Zone II b et III 1 516 710 1 366 310

## PRIX DE L'OPÉRATION TYPE DE 100 LOGEMENTS

### CARACTERISTIQUES DE L'OPERATION

M.G.J. 73  
52 logements  
financement individuel

M.G.J. 74  
48 logements  
financement collectif

### PRIX DE L'OPERATION COMPARAISON AVEC PRIX PLAFOND

Prix plafond HLM	Région parisienne	Province
Prix bâtiment	6 272 488	5 602 364
Majoration individuelle	297 559	266 573
Cœf. de structure	96 444	86 415
Majoration qualité	300 220	268 557
Major. pour importance	469 453	420 598
<b>Total</b>	<b>7 436 164</b>	<b>6 644 507</b>
<b>PRIX DE REVIENT DE L'OPERATION</b>	<b>7 297 210</b>	<b>6 647 900</b>

M.G.J

