
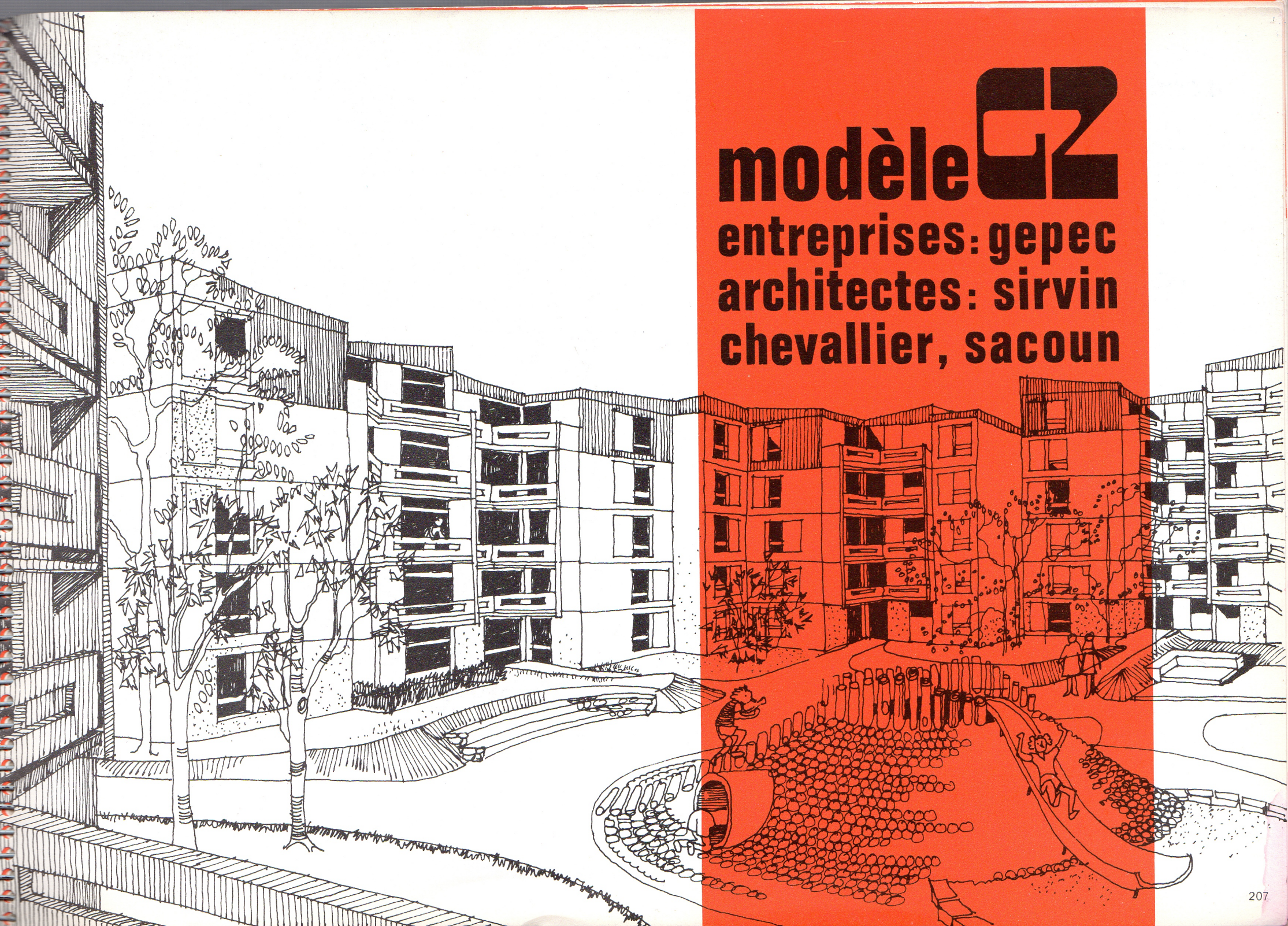
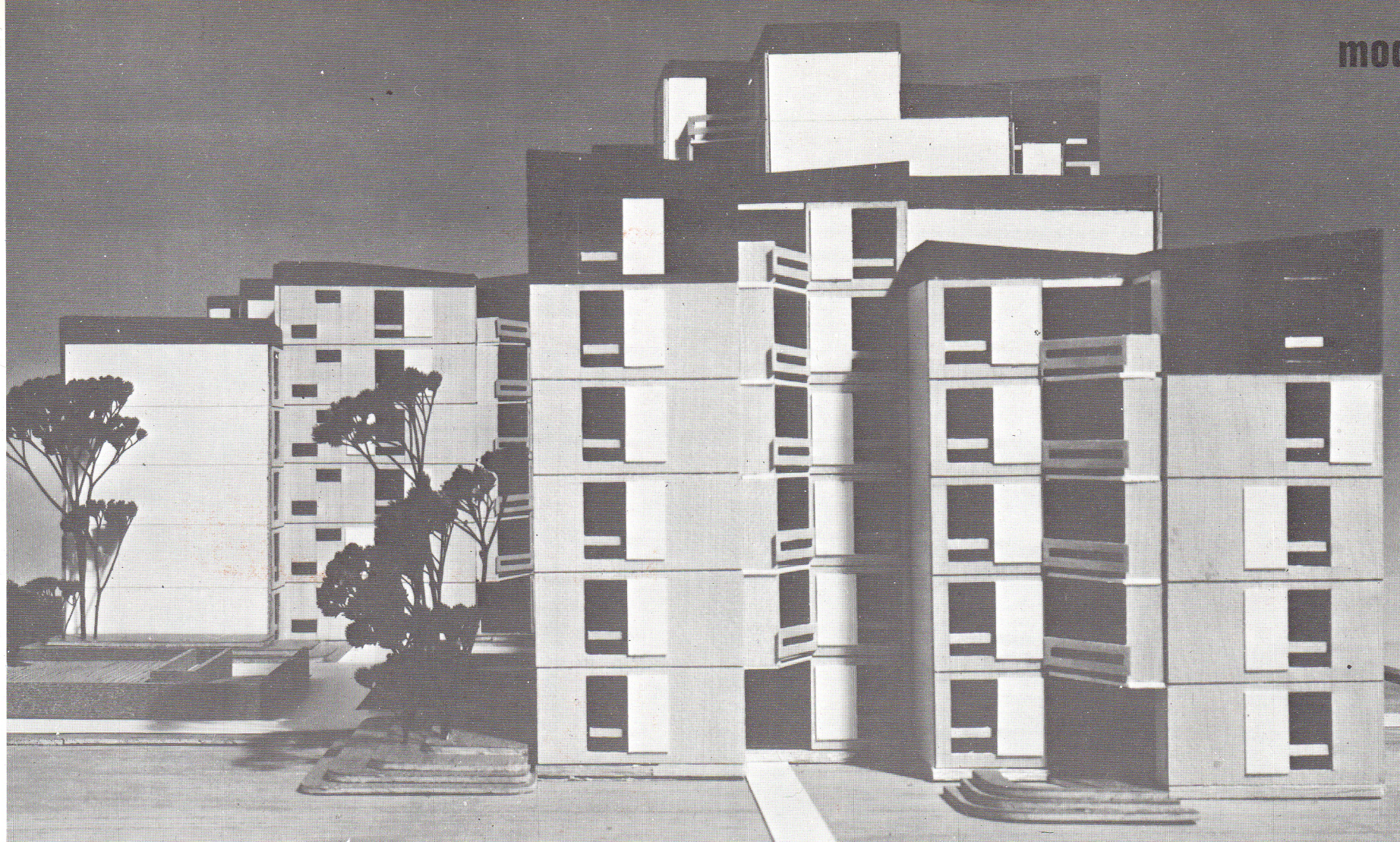


**modèle**   
**entreprises: gepec**  
**architectes: sirvin**  
**chevallier, sacoun**





G E P E C Mandataire Commun

ENTREPRISES

SOCIETE NATIONALE DE CONSTRUCTION  
58, rue du Dessous des Berges Paris 13e - 589.40.20  
MOISANT LAURENT SAVEY  
35, rue Gustave Eiffel-Morangis-CP:91420-909.34.24  
GENIE CIVIL DE LENS  
174, avenue Jean Pelt à Lens (62) - 28.08.90

ARCHITECTES

SIRVIN Pierre, D.P.L.G. - B.C.P.N.  
145 bis, rue d'Aguesseau, Boulogne 92100 - 603.99.00  
CHEVALLIER Jean-Pierre, D.P.L.G.  
19, rue Gabriel Péri, Ivry-sur-Seine 94200 - 672.28.19  
SACOUN Francis, D.E.S.A.  
78, avenue Emile Zola, Paris 75015 - 578.08.00

ZONES D'ACTIVITE

Région Parisienne  
Aquitaine  
Centre  
Champagne  
Languedoc - Roussillon  
Provence - Côte d'Azur  
Alsace  
Bourgogne  
Rhône - Alpes

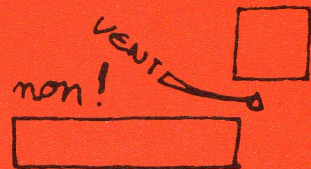
Bretagne  
Franche-Comté  
Basse Normandie  
Haute Normandie  
Lorraine  
Nord  
Pays de Loire  
Picardie

## Pourquoi ce modèle a-t-il été étudié ?

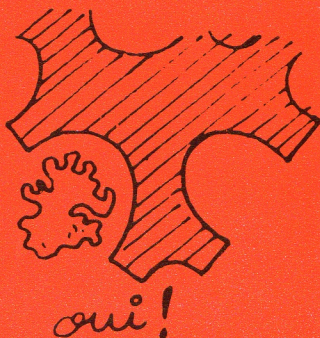
dans l'optique d'une manière de vivre différente et plus agréable

### a) Au niveau de la cité

en créant une limitation des espaces et une notion sécurisante de la perception de ceux-ci.

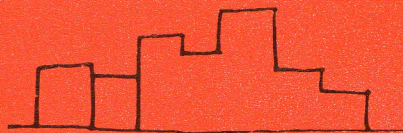


en évitant de créer des espaces agressifs et des zones ventées



en créant des espaces à l'intérieur desquels une vie collective puisse s'organiser et se développer.

en recherchant une adaptation de l'architecture aux urbanisations différentes.



silhouettes découpées.

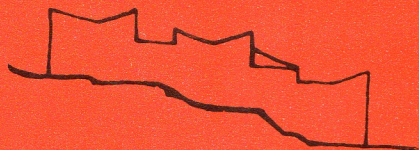


silhouettes droites

environnements locaux ou historiques.



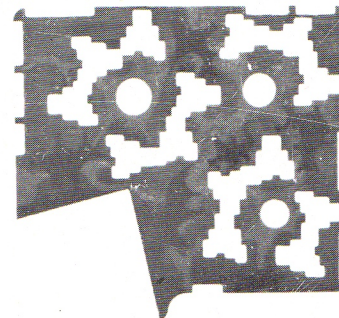
terrains de formes et reliefs variés.



en recherchant la plus grande souplesse d'utilisation pour tous programmes et terrains

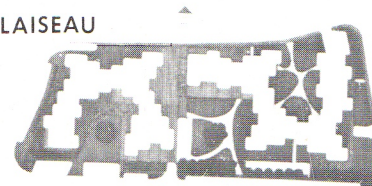
Résidentiel bas

**CENON**



Rénovation urbaine et intégration des équipements

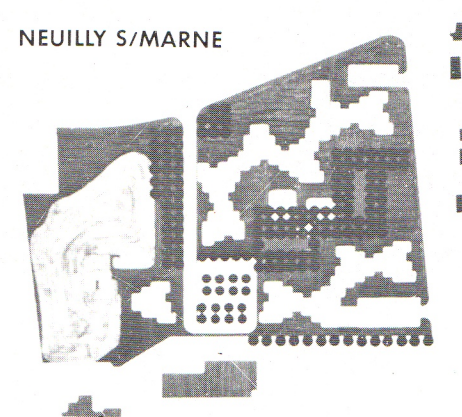
**PALaiseau**



en recherchant pour un même ensemble une diversité de perception des espaces

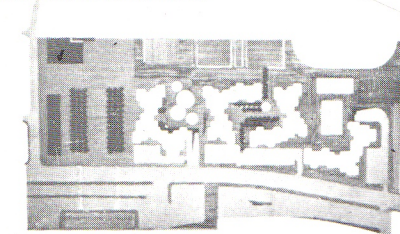
Dense et élevé

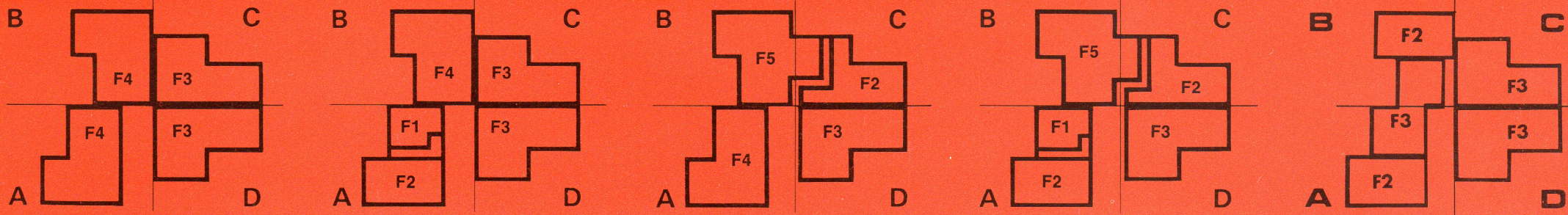
**NEUILLY S/MARNE**



Variété des espaces

**BOULOGNE S/MER**





Les diverses possibilités de distribution en étage permettent l'adaptation à tous les programmes.

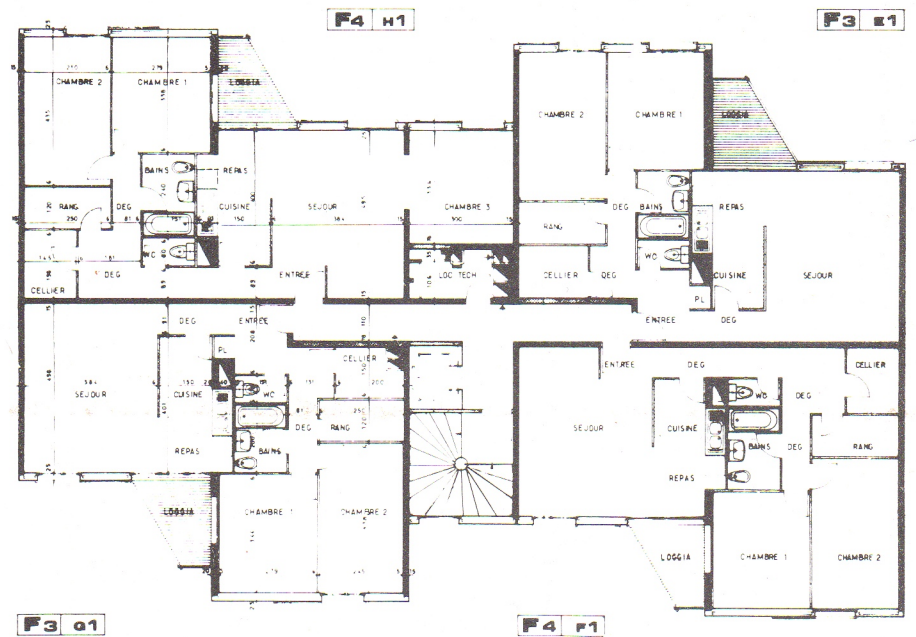
## AU NIVEAU DU BATIMENT

en amenant dans le collectif les avantages de l'individuel par une disposition indépendante des logements favorisant la privativité.

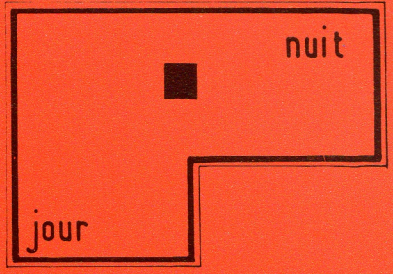
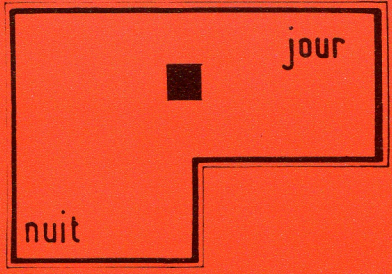
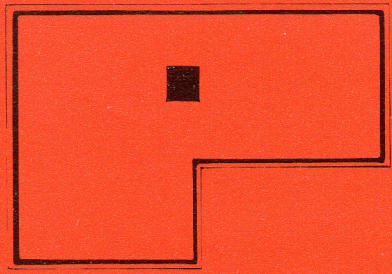
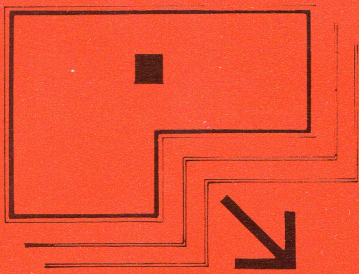


**BATIMENT ROTULE**  
Etage courant (base)

en augmentant cette privativité par une limitation des espaces perceptibles rendus sécurisants.



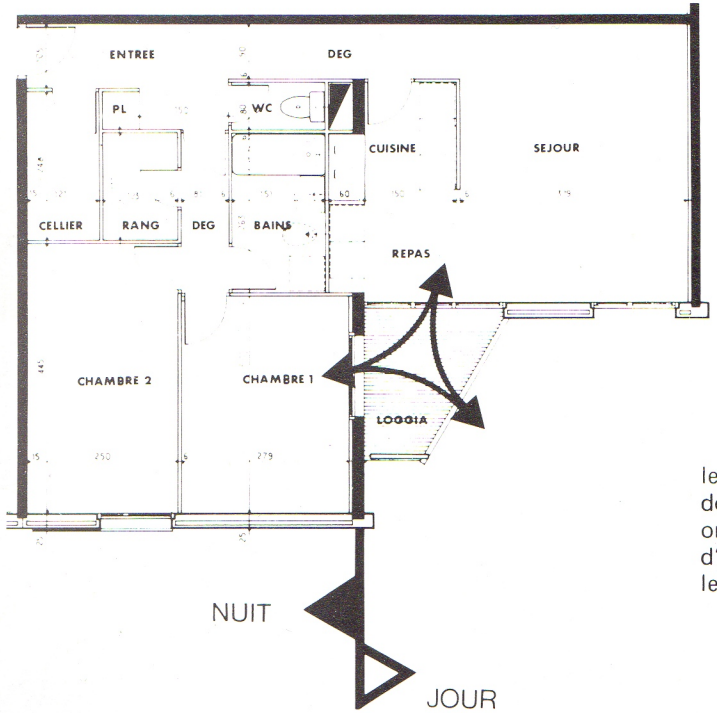
**BATIMENT LIAISON**  
Etage courant (base)



Pour les programmes particuliers :  
la surface du logement peut s'augmenter.

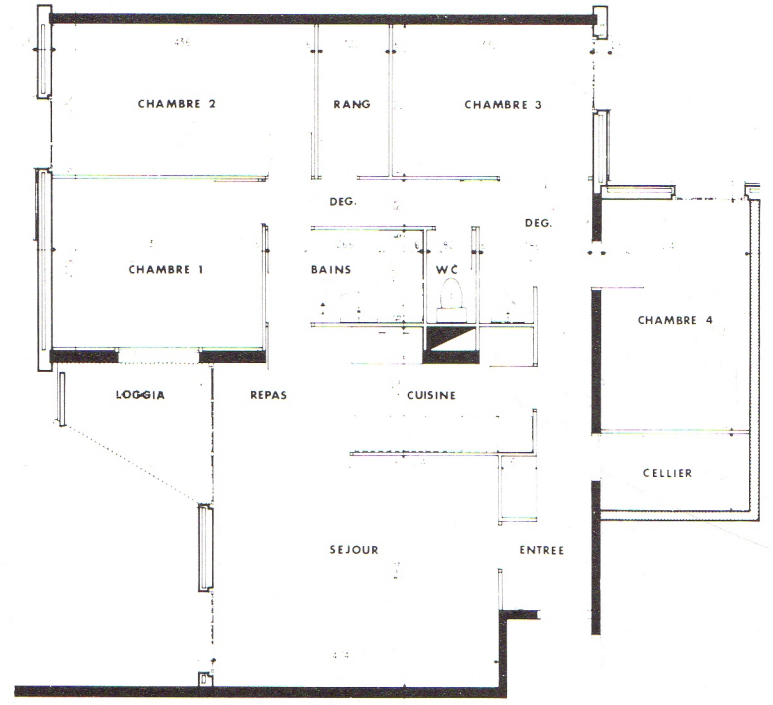
Flexibilité : de nombreuses variantes sont possibles.

## AU NIVEAU DE LA CELLULE



les possibilités d'échanges intérieur/extérieur doublées d'une circulation extérieure ont été rendues possibles par la création d'une petite terrasse sur laquelle s'ouvrent les pièces principales du logement.

Cellule 3 Pieces de base  
S. Hab. : 63,50 m<sup>2</sup>



Cellule 5 Pieces de base  
S. Hab. : 87,75 m<sup>2</sup>

De nombreux Maîtres d'Ouvrages publics et privés  
ont fait confiance à **G.2** à :

BORDEAUX-CENON  
NEUILLY-SUR-MARNE  
BOULOGNE-SUR-MER  
BRUAY-EN-ARTOIS  
BORDEAUX EYSINES  
ROQUEMAURE  
MONTPELLIER  
VALENCIENNES  
PALAISEAU

FLEURY-LES-AUBRAIS  
CORBEIL  
FRONTIGNAN  
DREUX  
NIMES  
VAUX-LE-PENIL  
FOURMIES  
AMIENS



Façade : CORBEIL. Rénovation de l'îlot Saint-Léonard. Chantier en cours sur un terrain en pente, dans un site protégé, avec intégration d'équipements de quartier.

# DESCRIPTIF

## Une qualité inhabituelle

en restant dans le prix modèle :  
des revêtements de façades, des loggias, des fermetures, etc.

Une cotation CSTB de 4 200 à 5 000 points

## Pour des prix :

- dans le prix modèle : petites opérations et constructions basses
- dans le prix H.L.M. : une palette de prestations et la possibilité d'augmenter les surfaces

Avec des variantes et options...

## DESCRIPTIF DE BASE

### GROS-OEUVRE

- Sous-sols : sur vide sanitaire avec isolation thermique
- Ossature et planchers lourds en B.A. - Epaisseur minimum des murs entre logements : 0,15 de béton - Epaisseur des dalles de plancher : 0,19
- Escaliers en B.A. (béton armé)
- Toiture terrasse avec étanchéité multicouche

### FACADES

- Panneaux sandwich de B.A. avec isolation thermique
- Revêtement extérieur grès cérame
- Loggia de 4 m<sup>2</sup> à chaque logement

### CLOISONS

- Entre pièces de même nature : Dufaylithe 6 cm
- Entre coin jour et coin nuit : cloison de 13 (label 1 étoile).

### REVETEMENTS DE SOLS

- Pièces humides : enduction vinyl sur liège
- Autres pièces : tapis aiguilleté (S 300)
- Paliers d'étages : vinyl amiante
- Hall d'entrée : grès cérame
- Escaliers principaux : grès cérame et nez de marche Férodo.

### PEINTURE ET REVETEMENTS

- Pièces humides : murs et plafonds : glycéro
- 5 m<sup>2</sup> de faïence derrière les appareils
- Pièces sèches : plafond : vinyl - murs : papier tenture première qualité
- Paliers : gouttelettes projetées
- Hall et escaliers principaux : enduit mosaïque projeté.

### MENUISERIES EXTERIEURES

en bois exotique avec joints d'étanchéité

Dimensions : 1,15 ou 1,35 x 2,06 (chambres)

- Sur loggias : panneaux vitrés de 2,35 de largeur
- Entrées des immeubles - ensembles vitrés de 2,50 m - en bois avec glace.

## PLOMBERIE SANITAIRE

Dans chaque logement :

- Baignoire en acier vitrifié de 1,50 avec robinetterie mélangeuse, douchette et habillage
- Lavabo de 60 avec robinetterie mélangeuse
- W.C. avec réservoir adossé et robinetterie silencieuse
- Attente pour bidet et pour machine à laver
- 2e lavabo pour F5 et au-dessus
- Gaine technique avec minimum de parcours des canalisations pour éviter les transmissions de bruits des canalisations
- Meuble de cuisine standard en bois revêtu de lamifié avec évier de 120 en inox avec robinetterie mélangeuse, double cuve pour logement 3 pièces et +, de 90 pour F1 et F2 (canalisation de gaz ou prestation de valeur équivalente).

## CHAUFFAGE VENTILATION

- Chauffage par convecteurs ATLANTIC en solution de base.
- Ventilation mécanique contrôlée dans Bâtiment de plus de 5 niveaux avec traitement acoustique des gaines et des tourelles.

## ELECTRICITE

- Canalisations encastrées  
Dans un logement de 4 pièces : -- 13 points lumineux  
-- 11 P. de C. 10 A. dont 6 avec terre.  
-- 2 P. de C. de 16 ou 32 A. + terre.
- Sonnerie électrique
- Antennes, dérivations et prises en séjour pour T.V.

## MENUISERIES INTERIEURES

- Palières pleines de 40 mm avec joints néoprène et seuil relevable.
- Portes intérieures - isoplanes peintes 40 mm - 12 portes par logt. de 4 P.
- Boîtes aux lettres - tableaux d'affichage.

## FAUX PLAFONDS

En hall de rez-de-chaussée.

## FERMETURES

- A toutes les baies du rez-de-chaussée (volets roulants)
- A toutes les chambres de tous les niveaux (volets coulissants plastique)

## SECHOIR ACTIVE

- Raccordé à la ventilation et branché
- Peut être éventuellement remplacé par une prestation de valeur équivalente.

## ASCENSEURS

OTIS ou équivalent avec portes cabine et palière automatiques.

**PRIX**  
**DEFINITION DU PRIX**

Pour une opération de 200 logements dans le cadre d'une commande globale de 3 000 logements ; exécutés suivant le descriptif ci-inclus.

Prix applicables

EN REGION PARISIENNE  
ZONES I et II a

EN PROVINCE - ZONES II b et III

**PRIX PLAFOND**

calculé par la formule :

$$P_o = A + B \times S$$

S = surface financable, c'est-à-dire la surface habitable dans la limite de la surface de référence

A = 16940      B = 525

A' = 15070      B' = 460

**PRIX DE VENTE MODELE G 2**

calculé par la formule

$$P = a + b \times S$$

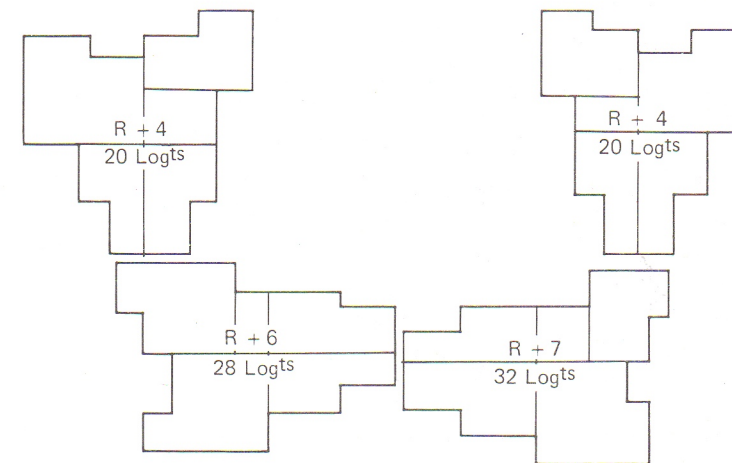
a = A (1 - rabais)    b = B (1 - rabais)

a' = A' (1 - rabais)    b' = B' (1 - rabais)

Les rabais étant

Pour les bâtiments rotule R + 14	13,6 %
Pour les bâtiments rotule R + 10	15,3 %
Pour les bâtiments rotule R + 7	12,4 %
Pour les bâtiments rotule R + 4	9,8 %
Pour les bâtiments liaison R + 7	14,0 %
R + 4	10,0 %

9,6 %
11,3 %
10,4 %
5,8 %
10,0 %
6,0 %



Ce prix comprend les honoraires de Conception Technique, non compris les honoraires de Conception Architecte.

**VARIATION DES PRIX - Coefficients en fonction :**

Importance du volume global de la commande

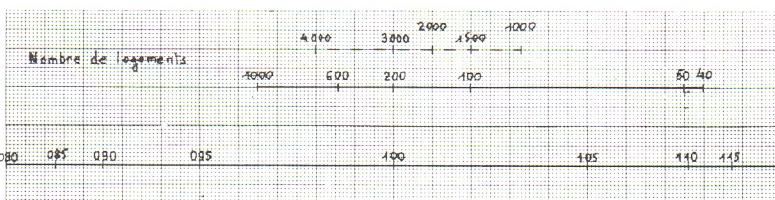
Nombre de logements K1	1 000	1 500	2 000	3 000 (base)	4 000
	1,032	1,02	1,01	1,00	0,98

Importance de l'opération

Nombre de logements K2	40	50	100	200 (base)	600	1 000
	1,114	1,10	1,02	1,00	0,985	0,965

C.G. Importance de la commande globale

C.O. Importance de l'opération



Répartition entre Zones I ou II a et II b ou III

Proportion : Zone I ou II a/II b ou III

en pourcentage (%)

K3 = majoration sur prix de la zone I ou II a	100	85	70
	1,00	1,01	1,02

**ACTUALISATION**

$$P = P_o (0,07 + 0,93 \frac{1}{10})$$

lo = I.P.D. d'avril 1973

l = I.P.D. du mois d'actualisation

**REVISION**

$$P = P_o (0,16 + 0,84 \frac{1}{10})$$

lo = I.P.D. du mois d'actualisation

l = I.P.D. du mois d'exécution des travaux

**Exemple opération 100 logements référence prix janvier 1974**

**PRIX DE L'OPERATION DE 100 LOGEMENTS**

Prix de revient réel bâtiment avec fondations et sans la production de chaleur, et les surpresseurs .....

P1 (Région parisienne)	5 433 130
P1 (Province)	5 142 501

Prix de revient maximum de base H.L.M.O. affecté d'un abattement de 6 % pour production de chaleur et adaptation au terrain .....

P2 (Région parisienne)	5 954 953
P2 (Province)	5 338 270

Pourcentage de minoration ou de majoration du prix de revient réel par rapport au prix de revient maximum de base (prix plafond) .....

M1 = $\frac{P1}{P2} - 1$	- 0,088
M1 = $\frac{P'1}{P'2} - 1$	- 0,037

Les autres majorations spécifiques prévues par la réglementation, telles que majoration pour altitude, majoration pour un meilleur aménagement des îlots urbains, majoration pour IGH ne sont pas prises en compte ici

**EN COMPARANT M1 A M2 ET M'1 A M2 ON CONSTATE QUE :**

L'opération proposée de 100 logements est réalisable en HLM locatifs.