



© Photos : Clément GUILLAUME

## ÉQUIPE PROJET

**Maîtrise d'œuvre :** De Jean Marin Architectes

**Entreprise :** Brezillon

**Bureau de contrôle :** Alpha Contrôle

**Coordonateur sécurité :** Socotec

**Bureau d'études structure :** Vessièrè

**Bureau d'études fluides thermiques :** Sodeba-Ginko

## PARTENAIRES DU PROJET



# RAMBOUILLET



44 rue de la Motte – 7 rue de la Providence

34

logements

dont 22 neufs et 12 réhabilités



Immobilière 3F   
Groupe ActionLogement

## OBJECTIFS ET DÉFIS

### VALORISATION

Requalifier un site inoccupé depuis plusieurs années en respectant l'histoire des lieux et la richesse de l'environnement

### RÉHABILITATION

Restaurer les bâtiments existants en préservant leur architecture et en réemployant les matériaux d'origine

### CONSTRUCTION

Densifier le site par la réalisation de deux nouveaux bâtiments s'intégrant à l'existant et à l'environnement.

## PRINCIPALES PRESTATIONS

### BÂTIMENTS A ET B (RÉHABILITATION)

- Couverture en ardoises violines
- Façades en enduit à la chaux
- Menuiseries extérieures bois
- Occultations par persiennes bois
- Restauration des parties communes (escalier intérieur bois et sol en tomettes en terre cuite)
- Réfection des parquets (bâtiment A)
- Certification NF Habitat HQE
- Label Effinergie Rénovation

### BÂTIMENTS C ET D (NEUF)

- Couverture par tuiles plates en terre cuite
- Façades préfabriquées à ossature bois (RDC bât. C et R+1 bât. D)
- Façades en enduit monocouche (pignons et RDC bât. D)
- Bardage bois sur les murs à ossature bois et porte de garage
- Menuiseries extérieures bois
- Volets roulants bois motorisés (loggias bât. C) et persiennes bois
- Certification NF Habitat HQE

### ÉQUIPEMENTS COMMUNS

- Chauffage collectif gaz
- Plus de 500 m<sup>2</sup> d'espaces verts de pleine terre
- Réemploi des pavés pour le traitement des aires de stationnement
- Interphonie et contrôle d'accès



## CONTEXTE DU PROJET

Le projet prend place sur un site appartenant au Centre des Monuments Nationaux (CMN) comprenant deux bâtiments du 18<sup>ème</sup> siècle - une ancienne brasserie et une maison de maître -, inoccupés depuis plusieurs années.

Les parcelles sont idéalement situées, à proximité du Château de Rambouillet et de son Domaine National. Elles s'inscrivent au sein d'une aire de mise en valeur de l'architecture et de son patrimoine (AVAP).

En 2019, le CMN lance une consultation pour restaurer, réhabiliter et valoriser ces biens. Immobilière 3F est désignée lauréate grâce à un projet ambitieux et une convention de concession est signée fin 2023. Celle-ci permet le lancement des travaux et l'exploitation du site pendant 41 ans après livraison.

Le projet d'Immobilière 3F comprend quatre bâtiments, offrant un total de 34 logements sociaux dont 12 réhabilités et 22 neufs.

Les deux bâtiments existants ont été restaurés à l'identique, en conservant autant d'éléments d'origine que possible.

Les deux nouveaux bâtiments ont été conçus avec des proportions et des matériaux qui s'intègrent harmonieusement à l'existant et à l'environnement.

L'ensemble s'organise autour d'une cour richement végétalisée dont la pièce maîtresse est un cèdre bicentenaire. Cet espace offre à l'ensemble des résidents des espaces extérieurs communs ombragés et de grande qualité.

## DATES CLÉS

### MAI 2020

Immobilière 3F lauréate de la consultation du Centre des Musées Nationaux

### JUIN 2022

Démarrage des travaux de construction

### NOVEMBRE 2021

Obtention du permis de construire

### FÉVRIER 2025

livraison

## LOYERS ET CHARGES MENSUELS

### • PLAI

Loyer : 7,02 €/m<sup>2</sup>  
Charges moyennes (T3) : 211,21 €  
Quittance moyenne (T3) : 658,73 €

### • PLUS

Loyer : 7,94 €/m<sup>2</sup>  
Charges moyennes (T3) : 211,48 €  
Quittance moyenne (T3) : 727,58 €

### • PLS

Loyer : 11,44 €/m<sup>2</sup>  
Charges moyennes (T3) : 209,66 €  
Quittance moyenne (T3) : 951,63 €

## COÛT ET FINANCEMENT

### COÛT

Charge foncière	262 557 €
Construction	6 688 578 €
Honoraires	893 633 €
Frais, taxes, TVA	658 061 €
<b>TOTAL</b>	<b>8 502 829 €</b>

### FINANCEMENT

Prêts principaux	3 220 432 €
Prêt PHB2	306 000 €
Prêts Action Logement	1 683 864 €
Subvention Etat	240 000 €
Subvention CD78	510 000 €
Subvention Région	192 853 €
Subvention ACV	1 122 680 €
Subvention Ville	37 000 €
Fonds propres 3F	1 190 000 €
<b>TOTAL</b>	<b>8 502 829 €</b>

## RÉSERVATAIRES

ÉTAT  
10

RÉGION  
1

VILLE  
7

ACTION LOGEMENT  
16