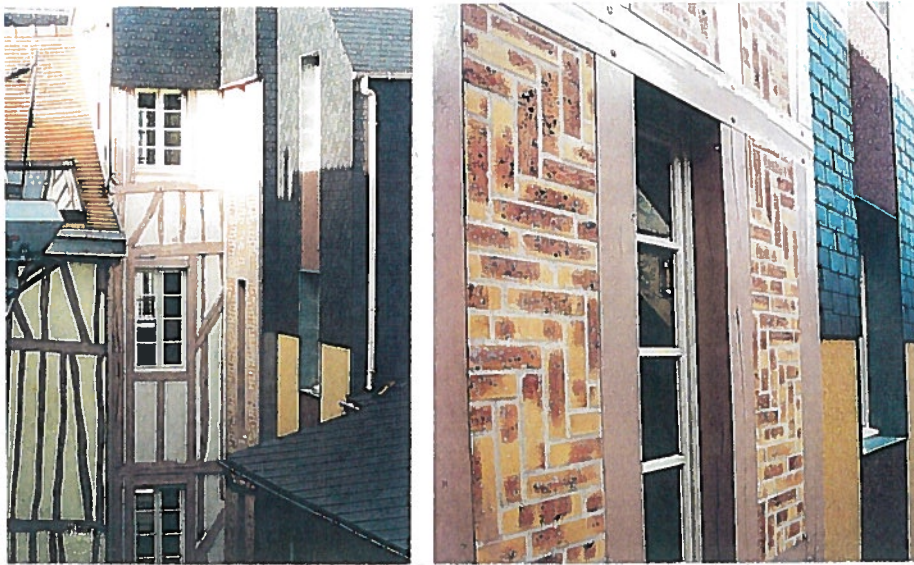
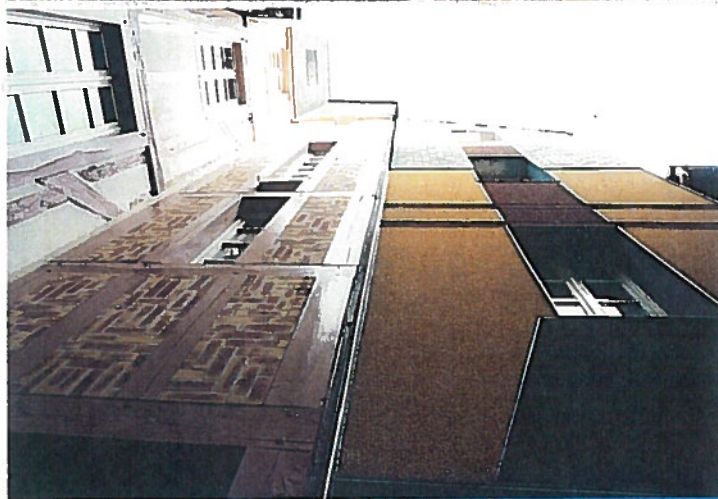




Preston AKIRI
Architecte DPLG





UNE RÉHABILITATION EN SITE PROTÉGÉ À ROUEN

par Preston AKIRI, Architecte DPLG

Cette opération de réhabilitation constitue un exemple d'opérations qui caractérisent les centre-villes anciens dans lesquels des programmes de préservation de l'existant sont mis en place, et où des logements vétustes ou qui ne répondent pas aux critères de qualité et de confort doivent faire l'objet de ré-évaluations.

Située dans un site protégé aux abords de Monuments Historiques, la propriété est composée de deux bâtiments protégés en pans de bois datant de deux époques différentes.

L'opération a consisté, entre autres, à transformer les deux bâtiments de faibles surfaces et n'ayant aucun élément de confort, en trois logements attractifs (en termes de qualité et de confort) et de tailles convenables (F2 et F3),

avec un gain de surface de 20% par rapport à la surface initiale.

L'opération a fait l'objet de financements très avantageux:

- d'une part des subventions (ANAH, Conseil Général de la Seine-Maritime, DIREN et Ville) à hauteur de 40% du coût total de l'opération; ainsi, nous avons pu faire octroyer pour les Maîtres d'Ouvrage des subventions s'élevant à 458 K

- d'autre part des prêts sociaux à hauteur de 30% des coûts: prêts du CIL (210 K à 1% d'intérêts) et de l'ADAH (126 K sans intérêts).

Ces financements ont permis la mise en location des logements avec des loyers très attractifs... Notre expérience dans le montage de dossiers de subventions constitue ainsi un atout que nous mettons au service de nos clients.

FICHE TECHNIQUE :

Réhabilitation d'un immeuble à usage mixte

- Immeuble R+4 (3 logements dont un duplex, et 1 local de commerce)

- Maître d'Ouvrage : MM. Abdellah et Amor MEHDI

- Maître d'Ouvre : Preston AKIRI, Architecte D.P.L.G.

- Entreprises : - EXTRACO Création (76) : Gros œuvre

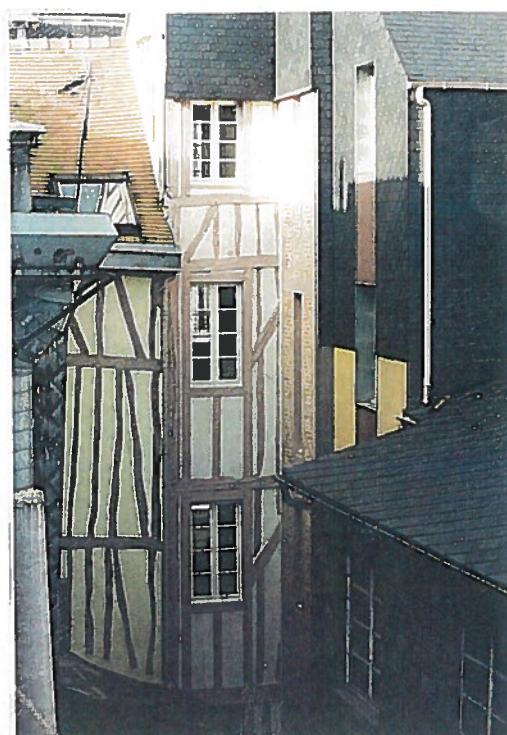
- SÉCRI (76) : Reprises Gros œuvre, Seconde œuvre.

- Financement : • apport personnel (privé) : 31%

- subventions (40%) et prêts sociaux (29%)



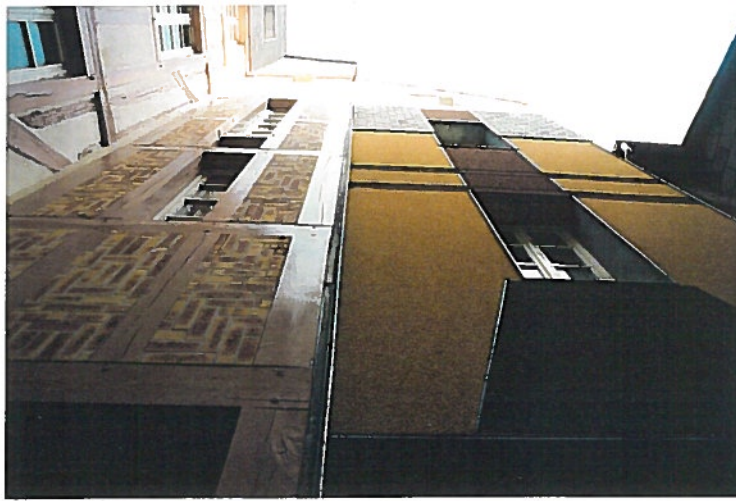
AVANT: Vue sur la façade Est



APRÈS : Vue d'ensemble sur la façade Est



APRÈS : Vue d'ensemble sur les façades Sud et Est





UNE RÉHABILITATION EN SECTEUR DIFFUS À ROUEN

par Preston AKIRI, Architecte DPLG



Vue de détail sur les façades Sud (AVANT)

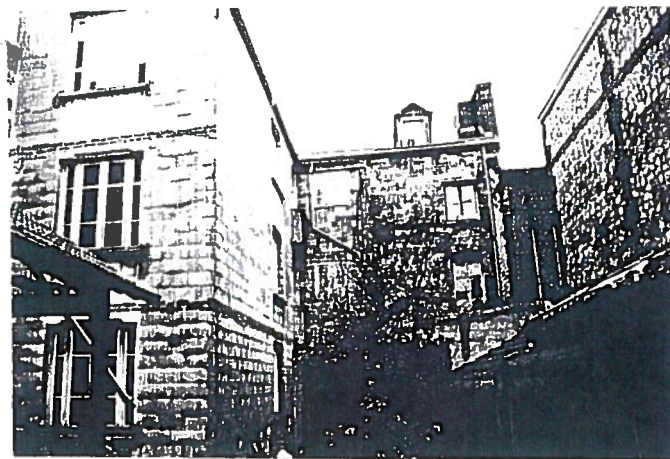
Cette opération qui a été financée par un Maître d'Ouvrage privé est une opération courante de réhabilitation réalisée dans un secteur diffus à Rouen (hors le cadre d'une opération programmée).

Le taux normal pour les subventions de l'ANAH est plafonné à 25% du coût de l'opération (travaux et honoraires), et nous en avons pu faire octroyer plus de 24 % pour notre client grâce au dossier très élaboré que nous avons présenté à l'ANAH.

Il s'agit d'une opération tout à fait rentable: le seul engagement attaché aux subventions dans le cadre de cette opération étant la mise en location des logements pendant une période de dix ans, le Maître d'Ouvrage est libre de pratiquer des loyers de son choix...

Constitué essentiellement d'un bâtiment de type R+3, la propriété était composée surtout d'espaces intérieurs morcelés par un escalier central, et de logements ne répondant à aucune norme d'habitation.

Notre intervention en mission complète a consisté, outre le montage du dossier de subventions, à réhabiliter la propriété vétuste et à créer quatre logements attractifs variés (un F2 en duplex, deux F3 et un F4) qui répondent tous aux normes de confort et de sécurité.



Les façades Sud (AVANT)



Les façades Sud pendant les travaux (PENDANT)



Les façades Sud après les travaux (APRÈS)

FICHE TECHNIQUE :

Réhabilitation d'un immeuble d'habitation semi-collectif

- Immeuble R+3 (4 logements dont un duplex)
- Maître d'Ouvrage : M. Alvarino REBELO
- Maître d'Ouvre : Preston AKIRI, Architecte D.P.L.G.
- Entreprises : - Claude NIEL (27) / SÉCRI (76),
Gilbert MARIE (76) et PRÉDIA (76)
- Financement : Privé et subventions

👉 Montant de la subvention ANAH : 24,4% du coût total



TRANSFORMATION D'UNE GRANGE EN MAISON D'HABITATION À BOISSY-LAMBERVILLE (27)

par Preston AKIRI, Architecte DPLG

Un bâtiment ayant une emprise au sol d'environ 6 x 23 m, situé dans un vaste terrain de près de 2 ha, murs porteurs de 10 à 14 cm d'épaisseur composés d'une ossature en pas de bois avec un remplissage en torchis, une couverture de forte pente en ardoises d'amianteciment, un plancher en terre battue et en briques de terre cuite posées sur une terre sableuse...

Tel était le profil de la propriété de Mr & Mme Gilles Fleury avant notre intervention, comme beaucoup d'autres propriétés que l'on trouve encore en Normandie, notamment dans le département de l'Eure qui, bien réhabilitées ou renouvelées, deviennent de magnifiques demeures, en résidences principales comme en rési-

dences secondaires, dans un paysage de rêve et à moins d'une heure de Paris ...

Et c'est une telle propriété dont les seuls éléments récupérables étaient les murs porteurs, la charpente et la couverture que nous avons pu transformer en une grande maison d'habitation de type T7 en toute conformité aux normes de confort et de sécurité de Promotélec™, avec un budget des plus petits du monde !

En effet, l'opération a été réalisée avec budget global de 76.225 € TTC (travaux et honoraires), soit moins de 335 € par mètre carré, alors que tout était à faire (assainissement autonome, menuiseries, plomberie-sanitaires, électricité, chauffage, carrelage-faïence, etc.).

FICHE TECHNIQUE :

- Habitation en 2 niveaux, dont combles aménagés (SHON = 195 m²)
- Maître d'Ouvrage : Mr & Mme Gilles FLEURY
- Maître d'Ouvre : Preston AKIRI, Architecte D.P.L.G.
- Entreprises : Cluade NIEL (27) / SÉCRI (76) (TCE)

- Financement : Privé



AVANT: Vue Sud/Sud-Est (façade Sud et pignon Est)



PENDANT: La façade Sud pendant les travaux



PENDANT: Détail de la façade Sud pendant les travaux



APRÈS : La façade Sud après les travaux



APRÈS : Façade principale, après travaux



TRANSFORMATION D'UNE GRANGE EN MAISON D'HABITATION (suite)

Encouragé par les Maîtres d'Ouvrage amoureux de l'ancien, nous avons été amené à tirer parti des qualités du bâtiment existant :

- la vieille charpente a été conservée, rénoverée et mise en évidence le plus souvent possible ;
- les matériaux traditionnels existants ont été récupérés, soignés (parfois avec des greffes) et réutilisés.

C'est ainsi :

- que le torchis en remplissage des murs de pans de bois a été conservé dans tous les murs extérieurs, pour profiter de son excellente qualité d'isolant thermique ;

- que les briques de terre cuite initialement employées pour le plancher ont été récupérées pour réparer les soubassements abîmés (se référer aux vues de la façade principale) ;

- qu'un mur en ossature bois se trouvant initialement à l'emplacement de la cuisine (suivant projet) a été transplanté dans le séjour/salon pour être assorti avec une cheminée magnifique que les Maîtres d'Ouvrage envisageaient poser eux-mêmes après les travaux (cf vue du salon ci-contre.).

- que les fermes traditionnelles ont été laissées apparentes en partie ou en totalité (cf charpente et combles aménagés), etc.



PENDANT : Salon (mur en cours de transplantation et sommier chène chêne), pendant les travaux



PENDANT : Charpente existante pendant les travaux avant l'aménagement des combles



APRÈS : Combles aménagés (dégagements), après travaux



Avant : vue sur la façade Nord.



Après : vue Sud-Ouest, façade Sud et pignon Ouest.



Après : vue Nord-Est, façade Nord et pignons Est.

Une réhabilitation en site diffus à Bazoques

Monsieur Jean Fleury est artisan du dessin industriel, et devant être à la retraite dans cinq ans, il projette avec son épouse, Michèle, de se rapprocher de leur enfant et petits enfants à Boissy-Lamberville.

Monsieur et Madame Fleury décident d'acquérir la propriété qu'ils nous avaient préalablement fait visiter à Bazoques (27), après avoir pris connaissance d'une première estimation "rapide" que nous leur avons faite, et nous confient la maîtrise d'œuvre architecturale du projet de réhabilitation et le montage du dossier de subventions de l'ANAH. Estimée initialement à **50 K€** au stade du programme, l'opération a été réalisée avec un coût total de **58 K€** (travaux + honoraires), et nous avons pu leur octroyer des subventions de l'ANAH de plus de **11 K€** soit **22% du coût d'objectif (19% du coût total réel)**

Le seul engagement lié à l'obtention des subventions étant la mise en location du logement pendant dix ans mais avec la possibilité de le reprendre après cinq ans pour leur résidence principale (ou celle de leur descendants), Monsieur et Madame Fleury ont pu bénéficier des subventions très intéressantes, sans engagements excessifs, pour préparer leur retraite/rapprochement familial en toute quiétude.

Maître d'Ouvrage : Monsieur et Madame Jean FLEURY.

Entreprises :

- **SECR1 (76) : TCE, sauf couverture et menuiseries intérieures.**

- **Sylvain RAYS (27) : couverture.**

- **RENOV'PLUS : menuiseries intérieures.**

Financement : privé et subventions de l'ANAH.

Coût de l'opération : 58 K€ TTC (travaux + honoraires).

Début des travaux : avril 1995.

Fin des travaux : Août 1995.

SHOB : 160 m².

Surface habitable : 110 m².



CONSTRUCTION D'UN CABINET MÉDICO-SPORTIF À BOURTHEROULDE

par Preston AKIRI, Architecte DPLG

Voici un exemple d'opérations où le projet de l'Architecte l'emporte sur les projets clés-en-mains d'entrepreneurs et de constructeurs, notamment au niveau de la qualité de l'ouvrage et de la maîtrise des coûts dans l'intérêt du Maître d'Ouvrage.

En effet, pour un coût total identique aux offres clés-en-mains concurrentes, notre projet, conçu dans le respect du site et des Monuments Historiques voisins, a pu être préféré à ceux de la concurrence grâce à notre expérience dans le domaine de l'économie du bâtiment et de la maîtrise des coûts.

L'ouvrage selon les propositions de la

concurrence devait être un bâtiment industrielle avec des matériaux peu durables ou peu appropriés pour le voisinage (proximité d'un pigeonnier classé Monument Historique...).

Notre projet a été réalisé pour le même coût, avec des matériaux durables et mieux intégrés au paysage (ardoises au lieu de bacs acier, murs en agglos de ciment avec un enduit frotté à la place des panneaux métalliques, ...).

De plus, cet ouvrage que nous avons conçu et qui a été réalisé sous notre direction se soucie davantage de l'image de marque des occupants et reflète tout autant les activités abritées.

FICHE TECHNIQUE :

Une construction à budget réduit, près d'un pigeonnier

• Bâtiment plein pied comprenant :

- 1 Cabinet de Kinésithérapeute avec une salle de gymnastique
- 1 Cabinet de médecine
- 1 Cabinet d'infirmières

• Maître d'Ouvrage : SCI KIMED

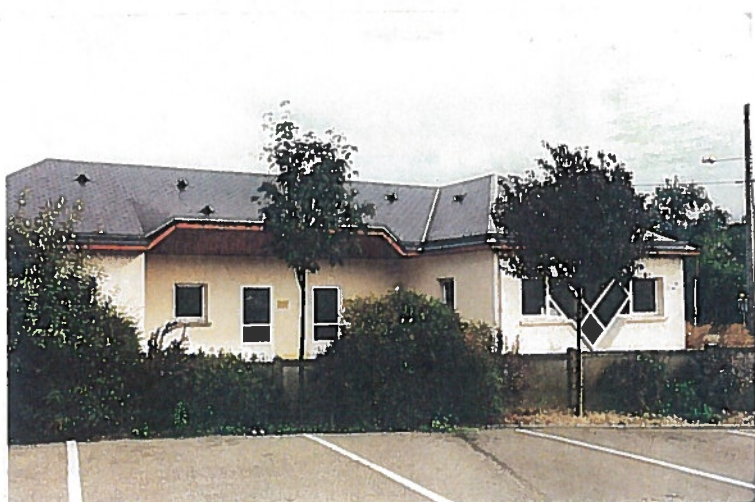
• Maître d'Ouvre : Preston AKIRI, Architecte D.P.L.G.

• Entreprises : CLAUDE NIEL (27) / SÉCRI (76) (TCE) (Entreprises générales du bâtiment)

• Financement : Privé.



AVANT: Vue sur la façade Est



APRÈS : Façade principale (Nord-Ouest/Sud-Ouest)



APRÈS : Façade Nord-Est/Nord-Ouest



Preston AKIRI
Architecte DPLG

FICHE TECHNIQUE :

Construction à Bourtheroulde d'un cabinet médico-sportif, près d'un pigeonnier classé Monument Historique

• Bâtiment plein pied comprenant :

- 1 Cabinet de Kinésithérapeute avec une salle de gymnastique
- 1 Cabinet de médecine
- 1 Cabinet d'infirmières

• Maître d'Ouvrage : SCI KIMED

• Maître d'Ouvre : Preston AKIRI, Architecte D.P.L.G.

• Entreprises : CLAUDE NIEL (27) / SÉCRI (76) (TCE) (Entreprises générales du bâtiment)

• Financement : Privé

































Vues sur le porche



Côté cour (façade sud)



Côté rue (façade nord)





