

**Une réalisation :**

**SAS GERVAISE**  
21 rue du Barbatre  
51100 REIMS



**Descriptif sommaire**  
**Vente d'un bâtiment classé après reconversion**  
**au cœur de CHARLEVILLE MEZIERES.**

**PRESENTATION GENERALE**



*Résidence*  
**AW.**

Réhabilitation et reconversion d'un bâtiment classé au patrimoine du 20<sup>ème</sup> siècle situé en plein cœur de CHARLEVILLE, ensemble comprenant à terme **25 appartements en plateau.**

**Edifice réalisé en 1962 par André Wogensky**, architecte à la renommée internationale, connu comme étant un disciple de Le Corbusier.

Il est également prévu des parkings sécurisés en sous-sol et sur cour donnant rue Jean Macé.

Résidence sécurisée avec parking en sous-sol, caves privatives, accès par badge et vidéophonie, local poubelles et local 2 roues.

**Adresse :**

5 Rue Gervaise 08 000  
CHARLEVILLE MEZIERES

**Extrait d'un article du Ministère de la Culture à propos de l'édifice :**

*Réalisé par l'architecte André Wogensky, très proche collaborateur de Le Corbusier, de 1945 à 1959, le bâtiment est construit sur une structure très simple : un parallélépipède dont toute l'ossature est en béton.*

*Celle-ci définit quatre niveaux à l'intérieur desquels aucun mur n'est porteur. L'architecte peut ainsi distribuer sans contrainte les espaces intérieurs.*

*À l'avant des longues façades ont été placées, à chaque niveau, des cellules en béton régulièrement disposées, et orientées afin de servir de brise-soleil.*

*Elles protègent les façades des intempéries et diffusent la lumière à l'intérieur.*

## **GENERALITE :**

Reconversion d'un **ensemble immobilier classé au patrimoine** en logements donnant rue Gervaise et rue Jean Macé à CHARLEVILLE MEZIERES

- Création d'appartements vendus en plateau (hors aménagement intérieur)
- Individualisation des fluides (EDF, Eau potable, Téléphonie et fibre optique)
- Rénovation générale des parties communes (peinture, sol, plafond, luminaires)
- **Décoration des parties communes suivant choix Maitre d'ouvrage, Maitre d'œuvre et préconisation ABF pour valoriser le travail d'ANDRE WOGENSKY.**
- Réaménagement du parking et des massifs végétalisés.
- Rénovation complète des façades donnant sur rue et sur l'arrière, après dépose des châssis existants.
- Restructuration du niveau sous-sol permettant de recevoir caves privatives et locaux à usage communs type locaux poubelles et vélos.
- **Résidentialisation de l'ensemble :** Vidéophonie, accès par badge, télécommande pour ouverture porte parking, parties communes décorées, éclairage par détection etc...

## **GROS ŒUVRE/DEMOLITION :**

- **Démolition, désamiantage, curage générale du bâtiment** comprenant dépose de l'ensemble des cloisons et plafond et autres aménagements avant travaux. (Hors dépose des sols)
- Restructuration des cages d'escalier et création de cave en sous-sol.
- Conservation des dallages existant.
- Piliers béton de portail automatique donnant sur rue Jean Macé (Dimensionnement suivant existant)

## **TERRASSE - COUVERTURE**

- **Révision générale des toitures existants sur le bâtiment principale.**
- Révision, remaniement générale de la toiture de l'annexe en tuile mécanique par couvreur.
- Création de terrasses accessibles sur plusieurs lots (R+1 sur annexe et R+4 sur bâtiment principal) par pose de dalle béton lisse teinte grise format 50 x 50 sur plots.
- Pose d'un skydome d'asservissement suivant normes en vigueur.
- Réfection des Descentes et gouttières en ZINC.

## MENUISERIES EXTERIEURES/ FENETRES

- **Bâtiment principal** : Rénovation complète façade avant et arrière du bâtiment par pose de châssis dito existant en profil ALUMINIUM à rupture de pont thermique de teinte **RAL 3016 (rouge CORAIL)**



Menuiseries exterieures  
> Alu RAL 3016 (rouge corail)

- **Bâtiment annexe (longère sur parking)** : Pose de menuiserie extérieure en ALUMINIUM teinte RAL 7039 (Gris brun chaud)



Menuiseries exterieures  
> Alu RAL 7039 (gris chaud/ brun)

- **Façade Macé sur rue et cour** : Remplacement des menuiseries par pose de châssis PVC blanc.



Menuiseries exterieures  
> PVC blanc

- Ensemble des menuiseries en Double Vitrage 4-16-4 peu émissifs + remplissage argon (Vitrage normes CEKAL)
- **Ensemble livré hors volets roulant**, pas compatible avec les choix validés en façades avec l'architecte des bâtiments de France.
- Calepinage des menuiseries suivant **plan de façade de la déclaration préalable**

## CLOISON - DOUBLAGE - ISOLATION

- Les murs séparatifs entre les logements et autres locaux (hall et locaux divers) seront réalisés en cloison acoustique haute performance de type SAD 180 mm.
- Cloisons de distribution intérieures : sans objet, vendu en plateau
- Cloisonnement des gaines techniques et soffite divers et mis en place de trappes sur gaine.
- Plafonds des communs : Plafond placo acoustique type GYPTONE de PLACO sur ossature métallique (hors coursives des sous-sols etc)
- Intérieur lot : Sans objet, vendu en plateau (sauf coffre exigé pour des contraintes de coupe-feu etc.)

## MENUISERIES INTERIEURES

- **Bloc Porte palière phonique isolante stratifié bois DECORATIF** sur gamme BOREAL de HUET (mini 39db) âme pleine bois avec joints de portes et serrure 3 points, normes A2P\*, porte 93 cm compris poignée de porte palière type
- Habillage en médium des ébrasements de porte d'entrée (porte palière logement)
- Portes intérieures, poignées etc. : Sans objet, vendu en plateau
- Gainés palières dans partie commune (EDF/EP/PTT) : dimensionnements et type de fermeture suivant normes concessionnaires
- Bloc portes parties communes à peindre comprenant poignées, ferme portes type GEZE, cylindre suivant localisation et besoins.

## ELECTRICITE

- Réalisation des colonnes montantes et dérivations cuivre suivant préconisation ENEDIS et desserte pour individualisation.
- Réalisation des tableaux SERVICE GENERAUX
- Un branchement électrique (attente) sera mis à disposition à l'intérieur du lot privatif à proximité de l'entrée.
- Installation intérieur et appareillage : **Sans objet, vendu en plateau**
- TV logement : Pose d'une Antenne collective avec 1 ampli, 1 attente logement dans tableau DTI
- Résidence équipée Téléphonie et pré-équipée FIBRE OPTIQUE (sous réserve réseau sur voirie et éligibilité commune), à partir de la gaine France Telecom (Orange) jusqu'à pénétration dans le lot privatif.



- **Ensemble Vidéophonie INTRATONE comprenant une platine saillie couleur mains libres avec gâche électrique sur rue (pour ouverture à distance) et moniteur par smartphone ou tablette à chaque appartement (INTRATONE ou équivalent) suivant choix MO. TECHNOLOGIE GSM**

- Accès résidence sécurisé par badge VIGIK (2 émetteurs par appartement)
- Accès sur cour : Entrée par badge Vigik (sans platine, uniquement tête de lecture)

- **Eclairage sur terrasse / Hors alim en attente dans lots (uniquement lot R+1 longère et R+4 bâtiment principal**

- Eclairage cour et parking par pose de hublot étanche à détection sur mur clôture, pose en applique, nombres suivant niveau d'éclairément.
- Eclairage de l'ensemble des SAS, coursives et locaux techniques par réglette LED ou applique LED suivant localisation, modèle à définir
- Alimentation électrique/attente pour :
  - Portail battant sur rue
  - Portail hall (ventouse)

*L'attention de l'acquéreur est attirée sur le fait que son compteur électrique individuel ne sera installé par le fournisseur d'énergie « ENEDIS » contre remise d'une attestation de conformité, certificat CONSUEL et ceux après réalisation des travaux intérieurs du client. L'emplacement des tableaux électriques est soumis au service ENEDIS et l'emplacement ne peut être défini par le client.*

## **PLOMBERIE/ SANITAIRE**

- Individualisation du **réseau d'eau potable dans gaine technique par colonne en PVC pression** avec pose de décompteurs individuels, raccordement au réseau public.
- **Réseau Eaux usées par colonne/ chute en PVC rigide**, dimensionné suivant les débits à évacuer.  
Picage/attente au sein du logement suivant plan Maître d'ouvrage.

Intérieur appartement : Sans objet, **vendu en plateau**

Uniquement attente eaux usées depuis gaine technique, trappe comprenant dans gaine pour raccordement aux chutes collectives par culotte diamètre 100.

*L'emplacement des gaines techniques et fluides peut être modifié suivant des contraintes techniques rencontrés sur site. (Et notamment soffite et encoffrement divers)*

## **CHAUFFAGE**

Intérieur logement : Hors lot, vendu en plateau

Prévoir Chauffage et Eau chaude sanitaire électrique (pas de réseau gaz)

## **VMC**

- Ventilation mécanique contrôlée suivant les normes acoustiques, via Moteur(s) VMC simple flux hygroréglable collectif placé dans comble ou sur toiture terrasse, dimensionnement suivant étude technique VMC. (Hors lot sans communication avec les parties communes dont la VMC devra être traité individuellement)
- Caisson basse consommation TYPE B HYGRO collectif (placés en toitures, comble)
- Hors bouches et réseau-desserte intérieure.
- 1 Moteur par bâtiment soit 2 moteurs placés en toiture pour cet ensemble

## **REVETEMENT DE SOL - CARRELAGE – FAIENCE**

Intérieur logement : Sans objet, **vendu en plateau**

Partie commune SAS : Carrelage grès cérame format et teinte suivant choix Maître d'ouvrage et maître d'œuvre.

Partie commune : Dalle ou lame en revêtement souple type PRIMEO de FORBO comprenant classement passage intensif (U3/P3) et qualité acoustique.

Circulation parking/ sous-sol :

Sas et dégagement en peinture de sol (ton gris).

Zone stationnements : livré en béton brut dépoussiéré après travaux.

## **PEINTURE - PAPIER PEINT- REVETEMENT DE MURS**

Intérieur logement : Sans objet, **vendu en plateau**

Partie commune :

Enduit des murs finition lisse ou impression et pose d'une toile décorative murale, mise en peinture avec des teintes définies avec l'architecte du projet.

Miroir mural ou autre suggestion de finitions et habillage dans hall d'entrée

Coursive sous-sol et SAS : **Peinture de propreté mur et plafond**, finition type C.

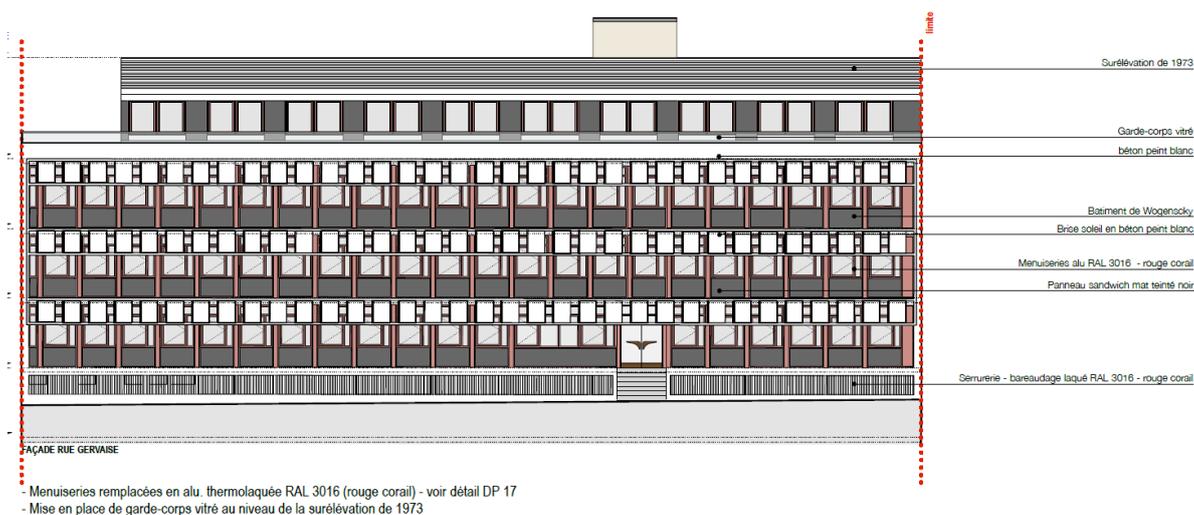
Mise en peinture de l'ensemble des  **mains courantes d'accès**  dans les cages d'escalier

*L'attention des acquéreurs est attirée sur le fait que les revêtements des parties communes (sols et murs) peuvent être achevés après réalisation des travaux intérieurs des appartements et ceux dans le but de préserver les revêtements.*

## **SERRURERIE**

- **Habillage de la cage d'escalier** donnant sur la cour par profil acier ou alu en barreaudage blanc repris sur l'existant.
- Résidentialisation de l'ensemble des portes d'accès par système de ventouse ou gâche, mise en place de ferme portes
- Pose ou remise en état des mains courantes dans cage escalier parties communes suivant normes en vigueur ou remise aux normes.
- Sur rue Jean Macé : **Fourniture et pose d'un portail acier ou alu** couleur à définir type DOITRAND ou SAFIR pour accès véhicule, ouverture par émetteurs (1 badge par unité de stationnement)
- Remise en état, ponçage et peinture des clotures sur rue Jean Macé
- **Porte accès parking en sous-sol** : Portail alu ou acier, ouverture par bip (1 unité par stationnement), RAL à définir suivant plan façade.
- **Garde-corps** :  
Garde-corps vitré sur gamme OXITAL BUGAL ou gamme HORIZAL vitré sur platine (**localisation R+4 sur rue**)  
**Garde-corps à barreaudage** sur les terrasses donnant sur le bâtiment en annexe. (Terrasse R+1 Bât B)

## **ENDUIT / FACADE IMMEUBLE**



## Façade principale donnant rue Gervaise :

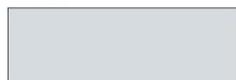
- Mise en peinture des bandeaux béton et acrotères existant en blanc
- Mise en peinture des serrureries RDC en RAL 3016 rouge corail
- Remplacement des menuiseries extérieures sur rue comprenant soubassement en panneau sandwich noir strié et menuiserie aluminium RAL 3016 à rupteur de pont thermique (composition du vitrage suivant DP obtenu et validation ABF)

## Façade angle Gervaise /Macé :

Façade restaurée



Enduit  
> ton gris clair  
> taloché fin



Enduit  
> ton gris  
> taloché fin



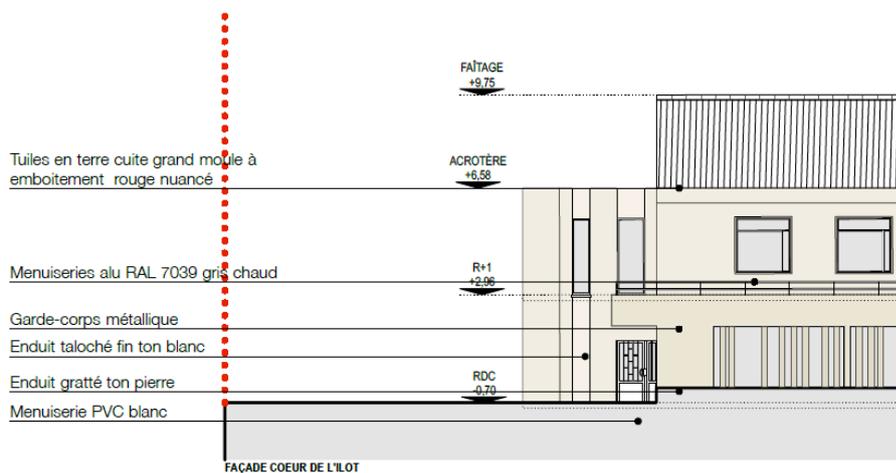
Menuiseries extérieures  
> PVC blanc



- Pignon bâtiment rue Gervaise : Teinte gris clair
- Bâtiment angle donnant rue Jean Macé + cour : Ton gris  
Choix suivant Déclaration préalable obtenu

## Façade côté cour - longère :

- Remaniement générale de la toiture en tuiles mécanique à emboîtement
- Reprise des enduits par **enduit taloché fin blanc** compris soubassement ton pierre gratté



- **Remplacement des gardes corps par modèle à barreaudage** (Hauteur 40-50 cm) type OXYTAL de BUGAL, aluminium RAL 7039 ou «équivalent, pose sur platines et sur pliage alu

## PARTIES COMMUNES/EQUIPEMENTS COMMUNS



- **Hall d'entrée et partie commune décoré et soigné suivant projet soumis par l'architecte à l'ABF.**

**Retrait soigné des placards existants réalisé par WOGENSCKY et pose des éléments de façades sur les murs compris jeu de LED.**

- **Sol des parties communes : Sol acoustique type Dalle ou lame en revêtement souple type PRIMEO de FORBO comprenant classement passage intensif (U3/P3) et qualité acoustique.**
- **Ensemble bloc boîtes aux lettres encastrées normalisé type RENZ ou similaire avec volets de portes et plaques nominatives.**
- **RDC - étages - Palier : Plafond en Placoplatre phonique type GYPTONE compris ossature.**
- **Eclairage des paliers et hall par détecteur de présence**

- **Eclairage de sécurité suivant normes et contrôle bureau d'étude (bloc de secours BAES)**
- **Cage escalier mise en peinture : sol + murs**

## VRD / ESPACE COMMUNS / PARKINGS / CAVES

- **Marquage des parkings par traçage (bande 10 cm) et numérotations (hauteur 30cm) au sol en peinture blanche (sous-sol et cour)**
- **Marquage Place PMR (mobilité réduite)**
- **Zone cour/Parking RDC : Décroustage de l'enrobé existant et pose d'un Enrobé noir dosé 0/6 après étanchéité de la zone + réagencement du parking aérien suivant permis obtenu.**
- **Clôture et mur d'enceinte : Mise en place d'un portail automatique + clôture sur **muret réalisé en pierre, clôture en serrurerie à barreaudage** donnant rue Jean Macé (voir lot Serrurerie) - Sur linéaire restant après démolition et réalisation du bâtiment neuf donnant rue Jean Macé.**
- **Traitement des massifs végétalisés sur cour**

- Caves privatives : Point d'éclairage (applique ou plafonnier) sur interrupteur type PLEXO.
- **Local Ordure ménagère (RDC depuis cour) :** Carrelage sol et peinture de propreté sur l'ensemble / pose de luminaire étanche à détection.
- **Local vélo :** Mise en peinture de propreté de l'ensemble des murs, luminaires type applique étanche ou réglette LED sur détection de mouvement, pose de **râteliers portes vélos**



## LOCAUX PROS/BUREAUX

**Les locaux pros (bureaux à RDC) seront livrés aux prestations suivantes :**

Locaux livrés à l'état brut

Fluides (Eaux usées, Eau potable, Electricité et Téléphonie en attente) au sein du local

Changement des menuiseries extérieures réalisés compris portes d'accès

Mise aux normes des accès (ERP)

La zone archive sera livrée brut de béton, avec des points d'éclairage LED.

Les démarches et demandes d'autorisation liées à l'agencement propre à l'activité du preneur seront à la charge du preneur.

### 4 - Le bâtiment EDF

Le bâtiment a été construit en 1962 par l'architecte André Wogenscky à la demande d'Électricité de France. Wogenscky a débuté sa carrière dans l'agence de Le Corbusier dont il a été un des très proches collaborateurs de 1945 à 1959. Il crée son propre atelier en 1956 et réalise plusieurs grands projets en France (Maison de la Culture de Grenoble en 1967, Préfecture et Palais de Justice de Nanterre en 1966-1972) et dans le monde.

Le bâtiment est construit sur une structure très simple : un parallélépipède dont toute l'ossature (poutres et poteaux) est en béton. Celle-ci définit quatre niveaux à l'intérieur desquels aucun mur n'est porteur. L'architecte peut ainsi distribuer sans contrainte les espaces intérieurs. À l'avant des longues façades ont été placées, à chaque niveau, des cellules en béton régulièrement disposées, et orientées afin de servir de brise-soleil.



Elles protègent les façades des intempéries et diffusent la lumière à l'intérieur. Rideaux et fermetures deviennent alors inutiles. Ce dispositif se détache sur la surface sombre des allèges des baies et apporte à la façade tant par la façon dont il souligne son horizontalité que par le jeu de pleins et de vides une forte valeur plastique. Martha Pan, sculpteur d'origine hongroise, souvent associée au travail de son époux, a dessiné certains éléments comme les poignées de portes.



*Article Labélisation édifice du 20<sup>ème</sup> siècle au sujet du bâtiment*