

# CDCL - 78

RÉHABILITATION DE 15 LOGEMENTS

4852L – 61 AVENUE GASTON BOISSIER

RÉHABILITATION DE 16 LOGEMENTS

4700L - 22 RUE JEAN REY- VIROFLAY



# ETAIENT PRESENTS

## Représentants des locataires

- Jocelyne LE PITRE – AFOC
- Annick AUJEAN – CLCV
- Lucie CASTRO-MILOJICA – CLCV
- Martine BOUGERIE – CSF

## Immobilières 3F

- Grégory BLANC – Responsable développement Clientèle
- Florence DE CHÂTEAU-THIERRY – Responsable habitat
- Anne DE CAMARET - Directrice départementale
- Agnès LEMAITRE – Assistante de service
- Stéphanie HENRYON – Directrice départementale adjointe
- Philippe MOREAU – Responsable habitat
- Ahmed EL MOUFTARI - Responsable de projet
- Antoine DUPUIS - Chef de projet
- Elyes MEMMI – Chef de projet



Groupe ActionLogement

# INTRODUCTION

Madame DE CAMARET accueille les participants de ce CDCL spécial réhabilitation, et présente l'ordre du jour de ce CDCL qui se déroulera en 2 temps :

- La présentation de 2 réhabilitations, dont 1 à venir en étiquette énergétique F,
- La visite de 2 résidences neuves

Un tour de table est effectué afin de présenter notamment les nouveaux participants et les intervenants :

- Monsieur Philippe MOREAU, actuellement Chef de Secteur sur Versailles, et très prochainement Responsable Habitat, sur ce même secteur
- Monsieur Ahmed EL MOUFTARI, Responsable de projets à la Direction Réhabilitation Ile de France
- Madame Stéphanie HENRYON, Directrice départementale adjointe, qui a pris ses fonctions le 3 octobre dernier en remplacement de Monsieur Paul LESTELLE.

# SOMMAIRE

1. Présentation du patrimoine
2. Reportage photographique
3. Programme des travaux
4. Budget de l'opération
5. Compte d'exploitation
6. Calendrier prévisionnel



3F<sup>AL</sup>

Groupe ActionLogement

*Anne de Camaret réexplique comment sont définies les orientations de réhabilitation en IDF, nos obligations réglementaires et le choix d'IDF de traiter avant 2024 les résidences qui ont une étiquette énergétique en F et G.*

*Monsieur Ahmed EL MOUFTARI, Responsable de projets à la Direction Réhabilitation Ile de France, introduit sa présentation en expliquant la stratégie de 3F en matière de réhabilitation.*

- Immobilière 3F réhabilite entre 1 000 et 1 500 logements par an, en moyenne.
- L'objectif 1<sup>er</sup> est l'éradication des étiquettes énergétique F & G, afin de faire baisser les coûts énergétique pour nos locataires et rendre notre patrimoine plus confortable à l'usage.
- Nous allons présenter 2 réhabilitations :
  - 1 réhabilitation livrée il y a 18 mois
  - 1 réhabilitation qui va démarrer très prochainement :

Ce patrimoine date de la fin 19<sup>e</sup> siècle, ce qui implique des difficultés architecturales, le patrimoine étant classé et l'ABF (Architecte des Bâtiments de France) imposent des normes à respecter pour les résidences qui se trouvent dans un périmètre classé.

**3F**

Groupe ActionLogement

En général après réhabilitation, les étiquettes F passent en étiquette D, soit une baisse des coûts énergétiques de l'ordre de 20 à 30 %

Pour cela, nous optons pour les technologies approuvées dont nous connaissons les bénéfices.

Nous recherchons une cohérence dans l'investissement et nous accompagnons nos locataires dans leur parcours de travaux.

*Mme BOUGERIE (CSF) : Peut-il avoir une différence de traitement entre une façade côté rue, non contrainte par les ABF ? L'étiquette énergétique*

*M. EL MOUFTARI : Nous effectuons des travaux différenciés, avec par exemple une isolation thermique par extérieur, quand cela est possible*

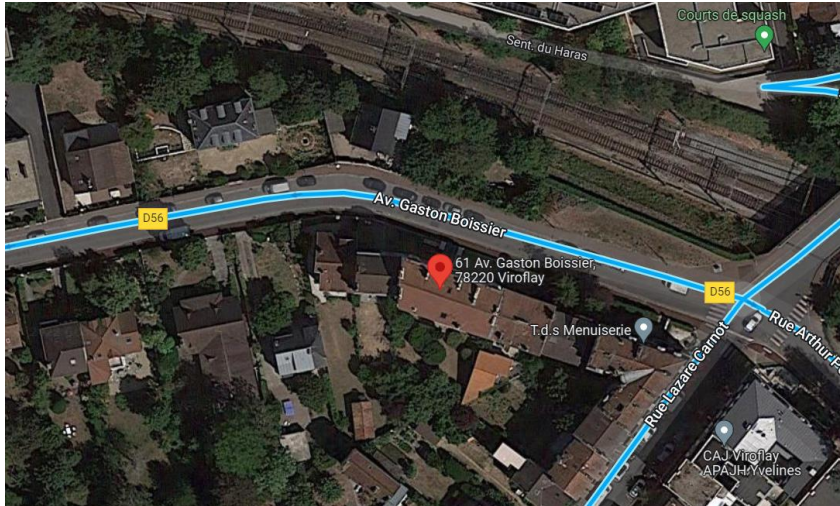
*Mme BOUGERIE (CSF) : L'étiquette énergétique est-elle différente dans ce cas ?*

*M. EL MOUFTARI : L'évaluation de l'étiquette énergétique est globale par bâtiment? Néanmoins, l'isolation par intérieur engendre une perte de surface et les conditions de travaux sont moins confortables car réalisés en milieu occupé.*

3F

Groupe ActionLogement

# 1. PRÉSENTATION DU PATRIMOINE 4852L



## Informations sur le contexte de l'opération :

1. Adresse : 61 avenue Gaston BOISSIN VIROFLAY
2. Financement : CDC PAM
3. Date de construction : 1920
4. Statut foncier : Pleine propriété
5. Composition du patrimoine : 15 logts
6. Date de la dernière réhabilitation : Imperméabilisation des façades en 2020
7. Etat locatif :
  - Taux de vacances : 1,1 %
  - Taux de recouvrement : 99,3 %



Groupe ActionLogement

# 2. PROGRAMME DES TRAVAUX

## DESCRIPTIF SOMMAIRE REHABILITATION

Programmes n° 4852L

61 avenue Gaston Boissier - VIROFLAY (78220)

\*\*\*\*\*

### CLOS & COUVERT:

- Ravèlement façade rue, héberges, dessous de toiture, souches de cheminées.
- Isolation thermique par l'extérieur de la façade jardin avec finition brique dito existant.
- Révision couverture et création d'un chassis de désenfumage.

### PARTIES COMMUNES:

- Réfection de la peinture des cages d'escaliers et remplacement du tapis de sol.
- Rénovation du porche (Isolation plafond et parois en contact avec les logements, ravèlement).
- Asservissement motorisé de la porte du porche.
- Installation d'une interphonie et d'un contrôle d'accès GSM.
- Réfection partielle électricité (tableau services généraux, alimentation ventilation, appareils d'éclairage à leds).
- Remplacement porte accès sous-sol.

### PARTIES PRIVATIVES:

- Remplacement des bouches de ventilation et des entrées d'air.
- Détalonnage des portes de distribution.

### CHAUFFAGE-VENTILATION:

- Remplacement de la chaudière et des équipements (pompes, ballon ECS).
- Pose de robinets thermostatiques.
- Création d'une ventilation naturelle assistée.

### SECURITE INCENDIE

- Création d'un chassis de désenfumage avec commande au RDC.

### Espaces extérieurs

- Création d'un abri container.
- Reprise partielle clôture jardin.

Coût de l'opération : 544 595 € TTC

Ratio au logement : 36 306 €

Etiquette DPE avant travaux : F

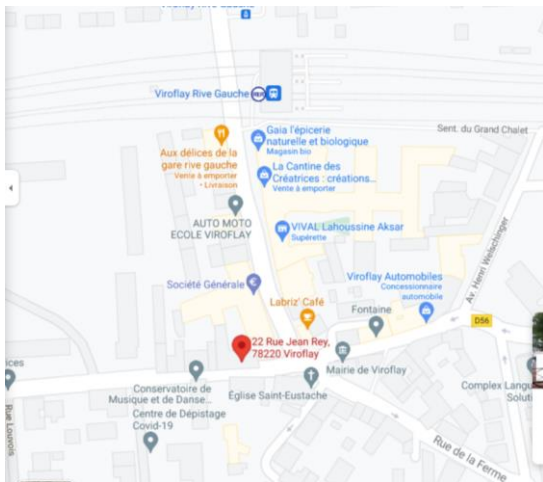
Etiquette DPE après travaux : D



Groupe ActionLogement

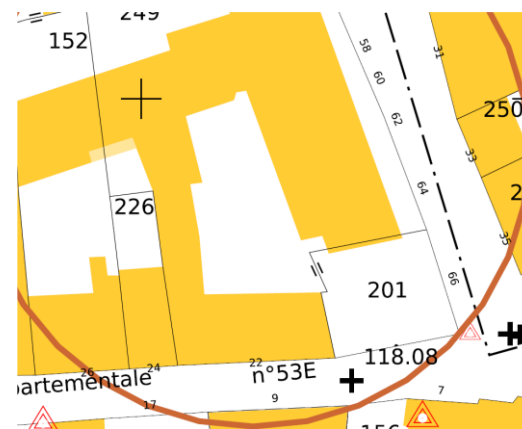


# 1. PRÉSENTATION DU PATRIMOINE 4700L



## Informations sur le contexte de l'opération :

1. Adresse : 22 rue Jean Rey VIROFLAY
2. Financement : CDC PAM
3. Date de construction : inconnue (exploité depuis 1978)
4. Statut foncier : Pleine propriété
5. Composition du patrimoine : 16 logts (3xT1 + 8xT2 + 5xT3)
6. Date de la dernière réhabilitation : Imperméabilisation des façades en 2015
7. Etat locatif :
  - Taux de vacances : 1,1 %
  - Taux de recouvrement : 99,3 %



3F<sup>AL</sup>

Groupe ActionLogement

Entre 2015 et 2018, la politique 3F était axée sur la valorisation des logements. Depuis, notre politique a évolué pour apporter plus de confort aux occupants, comme le montre le programme des travaux détaillé par M. EL MOUFTARI.

*Mme BOUGERIE (CSF) : 3F bénéficie d'aide de l'Etat ?*

*M. EL MOUFTARI : Ce n'est pas le cas, mis à part pour les prêts*

Concernant la réhabilitation du programme 4700L, situé rue Jean Rey à Viroflay, nous sommes en pleine désignation de l'entreprise.

Les travaux devraient démarrer à la fin du 2e trimestre 2023.

Cette réhabilitation est fortement encadrée par l'ABF, ce qui implique que l'isolation sera faite par l'intérieur.

Le gain après réhabilitation sera de 2 étiquettes énergétiques, passage de F à D

**3F** 

Groupe ActionLogement

# 2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE



3F<sup>AL</sup>

Groupe ActionLogement

Voici quelques photos qui viennent illustrer les propos.

D'aspect extérieur, cette résidence paraît bien entretenue, mais elle affiche néanmoins une étiquette F.

Sans l'obligation d'éradication, nous n'aurions pas intégré l'isolation, mais plutôt des travaux dans les parties communes.

*Mme DE CHÂTEAU-THIERRY : la façade est trompeuse, il y a une vraie pathologie au niveau de la ventilation et donc d'humidité dans les logements .*

*Mme BOUGERIE (CSF) : Est-ce que le prix du loyer est revu ?*

*Mme DE CHÂTEAU-THIERRY : dans le cas d'une isolation par l'intérieur, un métrage est refait et le loyer est revenu en conséquence.*

*Mme BOUGERIE (CSF) : La 3e ligne est-elle appliquée ?*

*Mme DE CAMARET : C'est une question qu'on se pose résidence par résidence ; on étudie comment compenser les choses, et partager l'investissement.*

*M. EL MOUFTARI précise que la source énergétique du chauffage est 100 % électrique, ce qui est moins énergivore que le gaz.*

A l'avenir, on nous imposera d'aller de plus en plus vers une source électrique.

A titre de comparaison, l'investissement est de 50 687 € au logement pour cette opération, contre 36 000 € pour la précédente.



Groupe ActionLogement

# 2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE



3F<sup>AL</sup>

Groupe ActionLogement

# 2. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE



Parties communes

3F<sup>AL</sup>

Groupe ActionLogement

# 3. PROGRAMME DES TRAVAUX

Composition	Intervention	Montant HTD
<b>Amélioration énergétique Clos couvert</b>	Façades :ITI des murs de façades, Remplacement des menuiseries extérieures par menuiseries extérieures bois, Réfection Isolation combles, Révision des couvertures zinc et tuiles, remplacement de gouttières et DEP	285 518,00
<b>Travaux de sécurité</b>	Création exutoires de désenfumage	18 700,00
<b>Parties communes</b>	Remplacement des portes d'entrée, Réfection éclairage hall par détection de présence, Eclairage paliers et escalier par détection de présence, Vitrification marches escalier, Peinture murs et plafonds PC, Flocage PH sous sol, Remplacement boîtes à lettres, Réfection escalier sous sol	105 726,00
<b>Parties privées</b>	Mise en conformité électrique, Remplacement appareils sanitaires, Sols plastiques pièces humides Peinture murs et plafonds pièces humides Faïences pièces humides, Détalonnage de portes, Remplacement portes palières, Peinture murs et plafonds pièces sèches	184 962,00
<b>Installations techniques</b>	Radiateurs électriques type panneaux radiants, Création d'une VMC collective, Remplacement ballons ECS, Contrôle d'accès GSM Intratone	81 378,00
<b>Montant HTD</b>		<b>676 283,00</b>



Groupe ActionLogement



Ce patrimoine date du 19<sup>e</sup> siècle, et est composé de logements de petites typologies.

Les prestations sont affinées en fonction des spécificités du bâtiment, pour valoriser le patrimoine et en fonction des remontées du terrain et au regard des enquêtes réalisées auprès des locataires pour connaître leurs usages et les comparer avec nos connaissances .

*Mme BOUGERIE (CSF) : Est-il prévu d'installer un chauffage électrique connecté où l'on peut agir à distance ?*

*M. EL MOUFTARI : Un dispositif de pilotage est rajouté systématiquement pour un réglage pièce par pièce.*

*Mme BOUGERIE (CSF) : Cela nécessite une formation ?*

*Mme DE CAMARET : Il ne s'agit pas d'un pilotage sur smartphone, mais sur chaque radiateur qui peut être réglé par zone dans le logement.*

*M. EL MOUFTARI : le pilotage sur smartphone est en test mais n'est pas encore déployé sur tout le patrimoine 3F réhabilité. Par contre, c'est déjà le cas pour l'interphonie qui fonctionne en GSM.*



Groupe ActionLogement

Pour éviter à nos locataires, les désagréments lors des travaux, nous employons la méthode dite des « logements tiroirs ». Les locataires sont relogés temporairement, afin que les travaux soient réalisés en toute sécurité.

Les logements temporaires seront meublés afin d'éviter trop de démontage et remontage aux meubles des locataires.

Cette opération nécessite de mobiliser plusieurs types de logements temporaires ; la difficulté est de trouver des logements vacants à proximité de la résidence.

*Mme DE CHÂTEAU-THIERRY : Le plan de relogement temporaire est réalisé ; Nous avons favorisé la mobilité de certains locataires pour libérer des logements et facilité le relogement dans ces logements tiroirs.*

*Mme AUJEAN (CLCV) : Il y a-t-il beaucoup de personnes âgées concernées ?*

*Mme DE CHÂTEAU-THIERRY : Cette résidence n'en compte pas beaucoup (3 pers > 65 ans).*

Le coût de cette opération s'élève à plus de 811 000 € sans compter les autres frais liés aux relogements, ce qui représente 50 000 € par logement.



Groupe ActionLogement

*Mme DE CAMARET : Dans les Yvelines, nous avons la chance de ne pas avoir beaucoup d'étiquettes F et aucune G*

*M. EL MOUFTARI : Un récapitulatif des étiquettes des Yvelines sera transmis dans le compte-rendu du CDCL. **(RECAP EN ATTENTE)***

*M. BLANC : Dans les Yvelines, nous avons beaucoup de constructions remarquables, très esthétiques, mais avec beaucoup de contraintes techniques et donc coûteux en termes de réhabilitation. Pour exemple, nous avons acquis il y a quelques années, la pharmacie du Barry à Louveciennes. Cette construction de 1780 était très dégradée, mais une opération remarquable a été réalisée. C'est un travail minutieux pour respecter les contraintes architecturales et techniques, tout en veillant à améliorer les conditions de logements de nos locataires.*

**En théorie**, le budget pour une réhabilitation est de 25 000 € par logement.

Pour les 2 cas spécifiques que nous venons de vous présenter le budget est doublé. Les locataires vont pouvoir bénéficier d'un logement totalement refait.



Groupe ActionLogement

# 6. CALENDRIER PRÉVISIONNEL



Groupe ActionLogement

Pour s'adapter aux nombreuses contraintes techniques, cette opération sera particulièrement longue, malgré qu'elle compte peu de logements.

*Mme DE CAMARET : Le curseur des priorisations des réhabilitations ont évolué. 3F a décidé d'éradiquer les étiquettes énergétiques défavorables avant que l'Etat nous ne l'impose. Cela représente un budget de 150 millions d'euros pour l'IDF.*

*Mme AUJEAN (CLCV) : Est-il possible d'obtenir la liste des classifications ?*

*Mme DE CAMARET : Un nouveau Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) est en vigueur. Les critères sont modifiés et donc les étiquettes peuvent évoluer.*

*M. EL MOUFTARI : Cela représente 144 000 logements à auditer ; Par exemple, à Guyancourt, un programme initialement en étiquette D, vient d'être diagnostiquer F. Dorénavant, le DPE prend en compte l'empreinte carbone dans la cotation de l'étiquette.*

*Mme DE CAMARET : Nous ne pourrons donc diffuser que celles avec les nouvelles étiquettes.*

**3F** 

Groupe ActionLogement

*Mme BOUGERIE (CSF) : L'éradication est fixée à quelle échéance ?*

*M. EL MOUFTARI : Fin 2024 toutes les étiquettes F et G seront éradiquées*

*Mme BOUGERIE (CSF) : sauf en cas de rachats*

*M. EL MOUFTARI : Effectivement*

Par la suite, nous nous attaquerons aux étiquettes E, qui est un gisement plus conséquent sur les Yvelines. Une étude de faisabilité est en cours.

*Mme BOUGERIE (CSF) : Quel pourcentage cela représente ?*

*Mme DE CAMARET : Cela concerne 6 résidences en F pas de G sur 380.*

*M. EL MOUFTARI : Soit 1500 à 1800 logements sur 16 000, mais ce sera réévalué avec les nouvelles étiquettes qui seront réajusté à la hausse ou à la baisse*

*Un point sera fait avec les Responsables habitat, résidence par résidence, puis avec DGRDI, afin de recenser les pathologies et les étiquettes thermiques.*

**3F** 

Groupe ActionLogement

*Mme BOUGERIE (CSF) : les diagnostics sont réalisés en interne ou en externe ?*

*M. EL MOUFTARI : On cible les résidence prioritaires en fonction des besoins techniques, puis un Chef de projet va réaliser un diagnostic technique, et se rapprocher de la résidence de demain.*

Nous avons un contrat de maîtrise d'œuvre qui vient faire les diagnostics multi-thématiques.

Puis un arbitrage est effectué, s'en suit une réunion de concertation et on arrête la ligne directrice.

*Mme DE CAMARET : on essaye de couvrir un maximum de travaux. On a une approche globale, pour éviter de revenir faire des travaux, répondre à un maximum de pathologies en fonction enveloppe budgétaire allouée.*

*M. EL MOUFTARI : Nous avons besoin du relais des représentants des associations pour cerner les besoins de nos locataires. Le locataire a la « maîtrise d'usage »*

*Mme DE CAMARET : On intègre quand cela est possible les besoins des locataires (ex local poussettes, ... )*



Groupe ActionLogement

*Mme BOUGERIE (CSF) : Qu'en est-il des logements PMR ?*

*M. EL MOUFTARI : Sur cette résidence ce n'est pas envisageable car il n'y pas d'ascenseurs, il y a des et donc des problèmes d'accessibilité. Par contre, la question est prise en compte sur chaque réhabilitation « classique ».*

*Mme BOUGERIE (CSF) : Comment sont recensés les besoins ?*

*Mme DE CHÂTEAU-THIERRY : Ils sont collectés lors des réunions de concertation, et également via un questionnaire ; La question de l'ascenseur a été posée. Les locataires ont été contre, car le coût pour 16 logements était trop élevé. La répartition des charges sur des petites unités est disproportionnée dans ce cas.*

La présentation étant terminée, nous partons visiter ces 2 résidences réhabilitées, puis nous continuerons notre visite par la présentation de 2 résidences neuves.



# ETIQUETTES "F & G" SUR LES YVELINES

- *1358L - MARLY-LE-ROI : 10 logements*
- *1593L - LOUVECIENNES : 6 logements*
- *1655L - LOUVECIENNES : 6 logements*
- *1678L - ST-GERMAIN-EN-LAYE : 7 logements*
- *4700L - VIROFLAY : 16 logements*
- *4744L - LE CHESNAY : 8 logements*

*Démarrage des travaux courant 2023 pour ces résidences.*



Groupe ActionLogement

# PROGRAMMES NEUFS

Nous poursuivons la visite par la présentation de 2 constructions neuves.

Ces 2 résidences sont situées avenue du Général Leclerc à VIROFLAY :

- 3275L - 133-135 avenue du Général Leclerc
- 3267L - 180 avenue du Général Leclerc

Il s'agit d'une construction en VEFA\* en co-promotion avec le promoteur OGIC pour la 1<sup>ère</sup> et d'une construction en maîtrise d'œuvre 3F pour la 2<sup>nde</sup>.

Ces visites sont commentées par les chefs de projet, Elyes MEMMI et Antoine DUPUIS.

*\*VEFA : Vente en l'État Futur d'Achèvement*



Groupe ActionLogement

# 3275L

## 133-135 AV. LECLERC À VIROFLAY

50 logements collectifs

1 bâtiment avec 3 halls (A – B – C).

18 logements sociaux  
Immobilière 3F sont situés dans le hall C.

32 logements en accession (halls A-B)

Les 12 places de stationnement sont en sous-sol, localisées sur 2 niveaux (7 places au 1<sup>er</sup> sous-sol dont une PMR, 5 places au 2<sup>ème</sup> sous-sol)

Loyer prévisionnel au m<sup>2</sup> :

PLAI 6,83 €

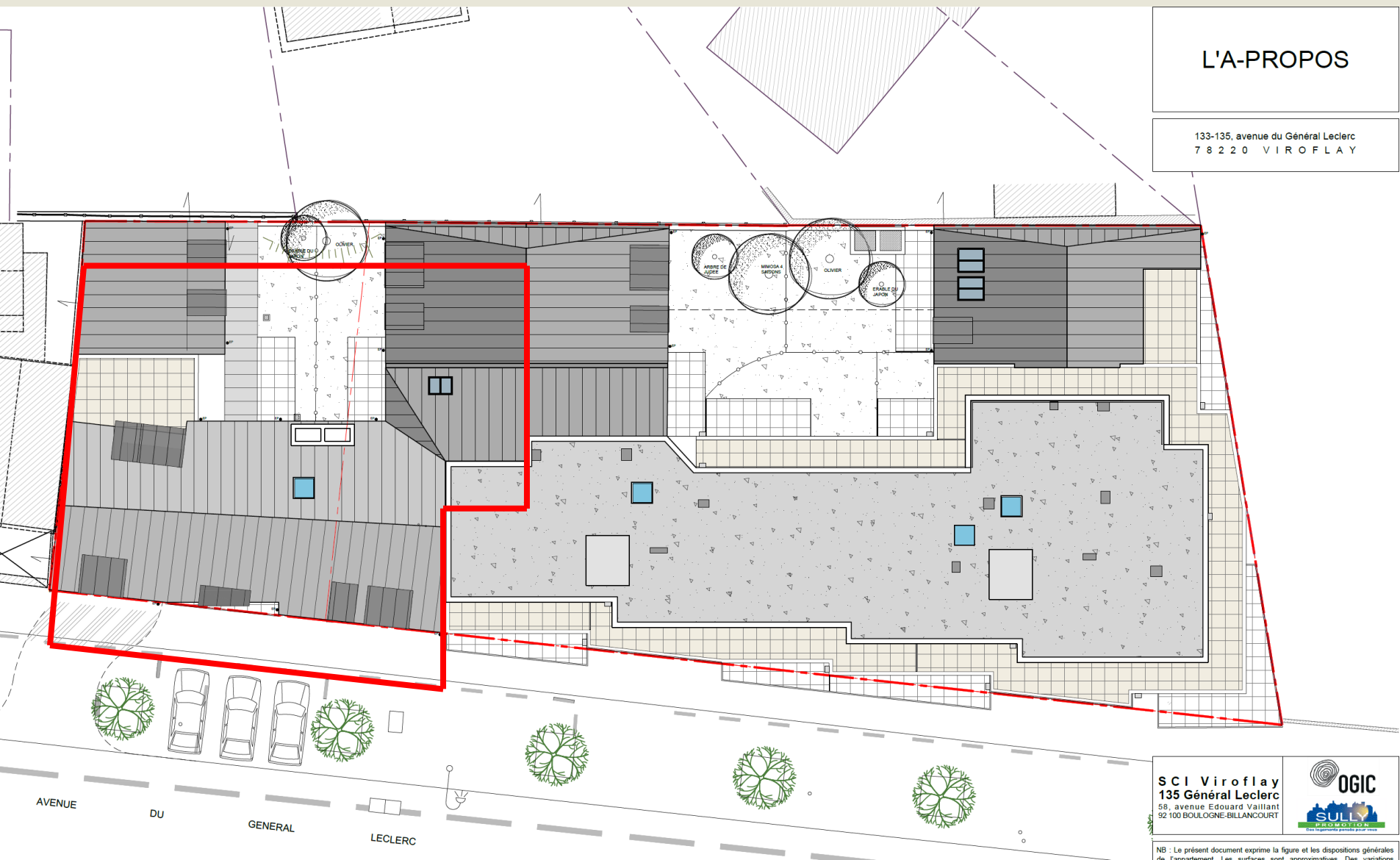
PLUS 7,69 €

PLS 13,61 €



# L'A-PROPOS

133-135, avenue du Général Leclerc  
7 8 2 2 0 V I R O F L A Y



**SCI Viroflay**  
135 Général Leclerc  
58, avenue Edouard Vaillant  
92 100 BOULOGNE-BILLANCOURT



NB : Le présent document exprime la figure et les dispositions générales de l'appartement. Les surfaces sont approximatives. Des variations peuvent intervenir en fonction de contraintes techniques étou réglementaires de la réalisation, tant en ce qui concerne les dimensions libres que l'équipement. Les retombées de poutres, faux-plafonds, soffites, canalisations, ne sont pas tous figurés et peuvent être modifiés pour des raisons techniques. La hauteur sous soffites, faux-plafonds et retombées de poutres ne serait être inférieure à 2,00 m. Les éléments de mobiliers de cuisine et les implantations des équipements électriques sont présentés à titre indicatif.

DATE : 27/11/2018    IND :





# 3267L 180 AVENUE LECLERC À VIROFLAY

1 bâtiment, en R+4, se compose d'un hall qui dessert les 22 logements I3F.

11 places de parking se situent en sous-sol ainsi que 14 caves.

Loyer prévisionnel au m<sup>2</sup> :

PLUS 7,26 €

PLAI 6,45 €

PLS 13,86 €



