CDCL
AGENCE DES
YVELINES
12 JUIN 2025

Madame de Camaret accueille les participants :

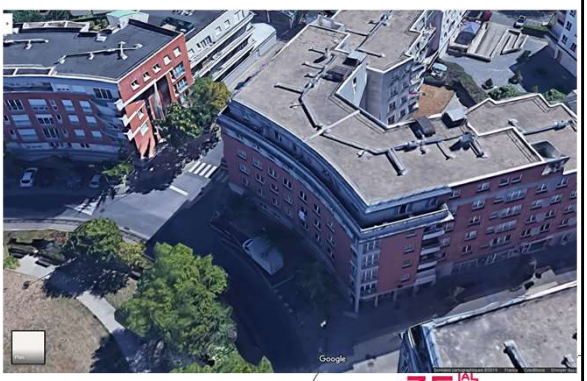
- CLCV : Jean Didier SOL
- UNLI : Pierre BUNTZ
- 3F : Anne DE CAMARET, Ioan ALEXANDRU, Grégory BLANC, Samuel BOUZIAT, Florence de CHÂTEAU-THIERRY, Barbara CHOPLAIN, Ella CZAJOR, Ahmed EL MOUFTARI, Stéphanie HENRYON, Vanessa HENAULT, Agnès LEMAITRE, Emilie MECHINAUD, Philippe MOREAU et Thibault PREDONZAN.
- Cabinet HB architecte : Laurent DER KHATCHADOURIAN

Ahmed EL MOUFTARI, Responsable de projets à la Direction de l'exploitation, commence la présentation de la réhabilitation, en collaboration avec Laurent DER KHATCHADOURIAN, du Cabinet d'architectes HB qui a réalisé cette opération, (la clef st Pierre), où nous sommes situés pour ce CDCL..

SOMMAIRE

1. Présentation du patrimoine
2. Programme des travaux
3. Reportage photos avant réhabilitation
4. Reportage photos après réhabilitation
5. Présentation des projets:

Espace d'accueil et locaux poubelles

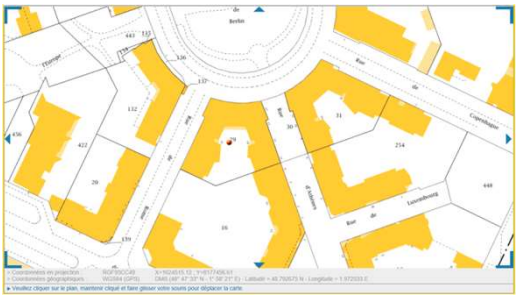


3F Groupe ActionLogement

4

Le patrimoine des Yvelines est constitué de résidences de constructions plutôt récentes
Affichant à 40% des étiquettes énergétiques « D »
La programmation des travaux est construite de 2 manières : via les remontées des pathologies et selon les étiquettes énergétiques

2. PRÉSENTATION DU PATRIMOINE



Lieu : Elancourt
117 logements

Informations sur le contexte de l'opération :

1. Adresse : 11 Rue d'Athènes 78990 Elancourt
2. Financement : CDC PAM + Fonds propres (117 logements)
3. Date de construction : 1992
4. Statut foncier : Pleine propriété
5. Composition du patrimoine : 8T1 + 45T2 + 37T3 + 25 T4 + 2T5
6. Date de la dernière réhabilitation : 2023-2024
7. Etat locatif :
   - Taux de vacances : 1,4%
   - Taux de recouvrement : 96,6 %

3F Groupe ActionLogement

DGRDI 5

On constate un taux de rotation faible sur cette résidence.

4. PROGRAMME DES TRAVAUX

Composition	Intervention	Montant HTD des travaux
Ravalement sans ITE car patrimoine en étiquette « D »	• Ravalement des parties ITE + Nettoyage de la brique+ imperméabilisation de l'ensemble	518 102,20 €
Travaux des espaces extérieurs	• Etanchéité partielle du parking (uniquement sur les endroits en fuite) • Déplacement de l'espace d'accueil • Transformation et intégration de l'ancienne loge en chambre dans le logement de la gardienne. • Réorganisation des locaux OM • Pose de clôtures de sécurité sur cour et en toiture	279 503,70 €
Équipements parties communes	• Réfection des entrées sous porche • Réfection en peinture des halls et des parties communes (Hors sol en carrelage car il est correct) • Mise en place de l'INTRATONE • Installation de 4 chaufferies collectives en toiture pour le Chauffage et l'ECS	7 74 519,34 €
Parties privatives	• Réfection des pièces humides • Menuiseries PVC+ occultation en persiennes et VR en RD • Changement des Portes Palières • Réfection de la VMC et la dérivation en façade des sorties des ventouses • Traitement d'amiante si nécessaire « diagnostic complémentaires en cours »	1 567 518,72 €
Montant HTD		3 139 643,96 €

3F Groupe ActionLogement

DGRDI 6

Ce programme d'étiquette « D » au nouveau DPE, n'était pas prioritaire
Nous avons eu une réflexion globale, pour relevé un défi technique, en prenant en compte l'impact de nouvelles technologies et les contraintes d'usage, avec une volonté de conserver l'enveloppe financière

M SOL : il y avait encore de l'amiante dans les années 90 ?
M DER KHATCHADOURIAN : les constructions avec de l'amiante ont été arrêté en 1997

Le coût moyen au logement est de 27K€

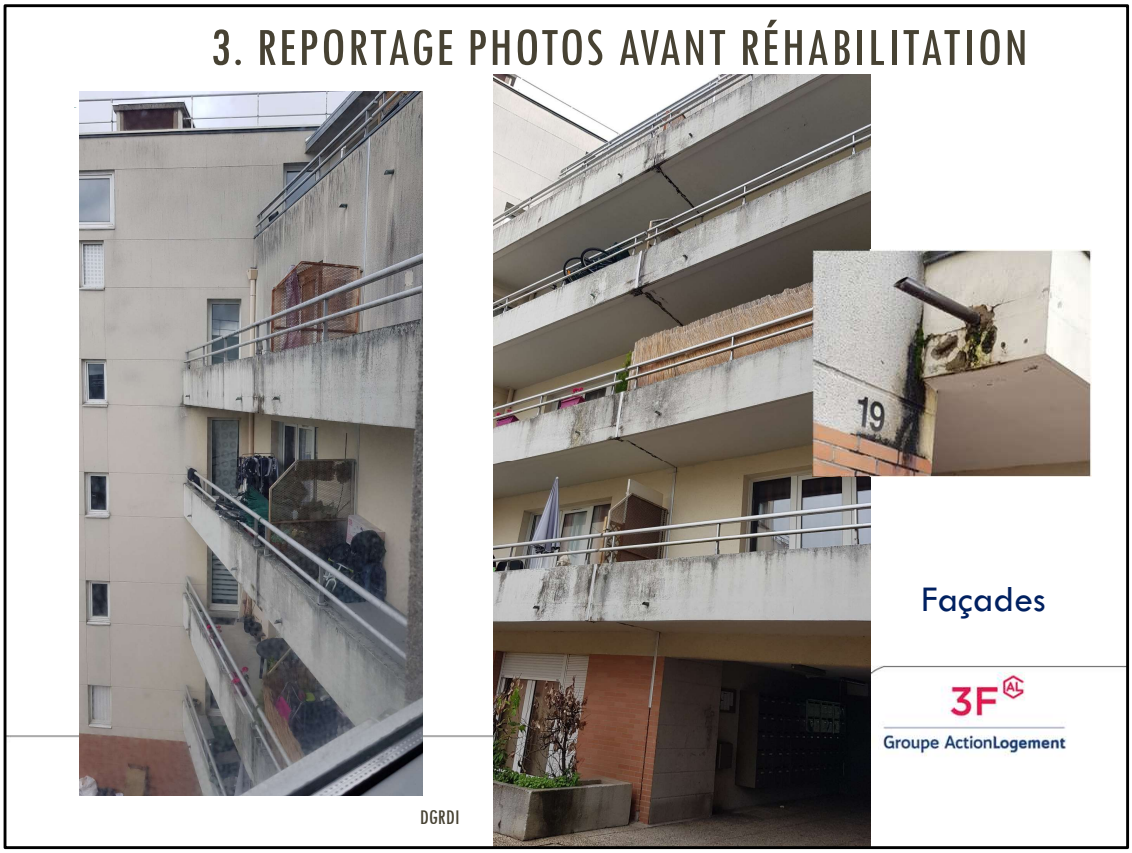
On parle de plus en plus d'individualisation des frais de chauffage, ce qui n'est pas le plus plébiscité

M DER KHATCHADOURIAN : la 1ere problématique était la ventilation par VMC gaz (eau chaude et chauffage)
2 solutions :
- Chaudière à ventouse qui aurait dénaturé l'architecture de la façade
- Conduit 3CEP, très difficile à mettre en œuvre

Le choix a été de revoir la conduite pour la réutiliser en conduite en VMC normal
M SOL : est-ce la raison du rallongement du délai ?
M DER KHATCHADOURIAN : il a fallu effectivement 9 mois pour trouver des gens compétents ; c'était notre 1ère opération de ce genre, mais maintenant c'est devenu une référence

M SOL : il y a eu isolation thermique, suffisamment efficace pour atteindre le D
M DER KHATCHADOURIAN : on est sur doublage intérieur, volets, fenêtre en double vitrage, VMC
M EL MOUFTARI : cette résidence n'était pas une passoire thermique à la base

M DER KHATCHADOURIAN : le 2e élément a été le déplacement de l'espace d'accueil plus centrale



Le ravalement correspond à une usure normale

M SOL : on constate un verdissement, malgré présence « pissette » ; est-ce juste ravalement de surface ? Qui doit durer combien de temps ?
M DER KHATCHADOURIAN : le ravalement dure entre 10 et 20 ans , mais ici il devrait aller plus loin
La terre cuite est le seul matériau qui n'a pas besoin d'être ravalé, ça ne bouge pas

M SOL : le bien être passe par l'aspect esthétique : coût et durabilité, plutôt que de faire un emplâtre sur une jambe de bois
M EL MOUFTARI : en neuf, on a cette réflexion globale, afin de produire des logements sociaux de qualité, avec des constructions entièrement en briques ; mais en fonction de l'histoire du patrimoine, on essaye d'améliorer et pérenniser

M SOL : la majorité des locataires font en sorte de maintenir leur cadre de vie ; les incivilités coûtent chères ; on y trouve son compte dans le temps
Mme DE CAMARET : on veut des choses qui durent ; la solution proposée nous permet d'être pérenne
M EL MOUFTARI : avec la découverte des aléas techniques

3. REPORTAGE PHOTOS AVANT RÉHABILITATION

Parties privatives

3F Groupe ActionLogement

M DER KHATCHADOURIAN : le local poubelle était en courbe, avec un passage ouvert
Afin d'améliorer la sécurité, nous avons changé les pavés de verre, pour plus de transparence, et installé une porte en plexi résistant pour remplacer la porte d'origine en tôle opaque.
La courbe du local a été supprimé et remplacé par un biais pour libérer le passage et encastrer les boîtes aux lettres, et offrir un aspect plus résidentiel à nos locataires.

M SOL : Les boîtes aux lettres à l'intérieur du bâtiment facilitent l'accès aux parties privatives, avec les codes qui sont transmissibles
M EL MOUFTARI : Les Chefs de projet ont le reflex de mettre les boites aux lettres en extérieur, quand la configuration le permet.
Mme DE CAMARET : le système VIGIK, où l'on appelle le locataire, permet de contrecarré la divulgation des codes.

M SOL : est-ce normal de devoir nettoyer des coulures sur les bandeaux blancs au bout d'1 an ?
M EL MOUFTARI : c'est un nouvel usage, on a besoin de comprendre les problématiques d'entretien, pour partager un retour d'expérience. On apporte des éléments correctifs pour éviter entretien annuel
Dans nos appels d'offre, nous avons un système de notation qui permet de sortir les entreprises défaillantes.

Mme DE CAMARET : nous devons améliorer le contrôle des prestations, avoir un suivi beaucoup plus proche, et prendre en compte les situations spécifiques des locataires fragiles. Le maitre d'ouvrage et la proximité, doivent identifier en amont les locataires avec une situation personnelle particulière ; Nous travaillons avec Ahmed EL MOUFTARI et Stéphanie HENRYON à définir un état des lieux plus détaillés

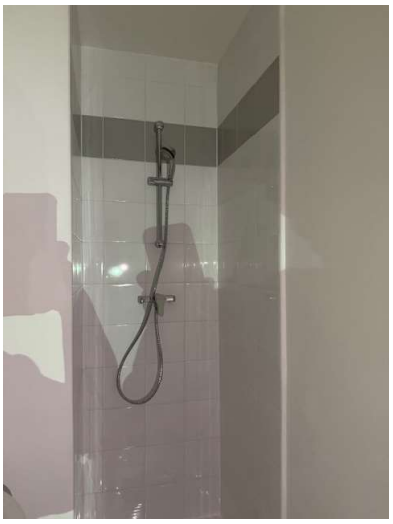
M SOL : sur le terrain, les prestataires ne portent pas d'uniforme, ni de badge, il y a un problème de communication. Les locataires subissent la perte d'usage des parties communes durant les travaux

M SOL : on pourrait imaginer une police des travaux qui viennent vérifier de façon inopinée pour vérifier qu'il n'y a pas branchement sur électricité payée par les locataires, qu'ils sont équipés de badge ou tenue, pour constater l'état, et convoquer les entreprises qui dérivent
M EL MOUFTARI : Nous y travaillons ; les difficultés avec la barrière de la langue est systémique, on doit s'adapter aux contraintes du secteur du bâtiment et des lois des marchés
Nous déployons une présence humaine renforcée avec la présence d'un coordinateur social ; le bilan sera partagé, ça va plutôt dans le bon sens.
Même avec les entreprises générales, il y a une multitude de sous traitants

M SOL : On constate une incohérence notoire, car il y a aucune communication entre les entreprises qui interviennent dans le même logement
M ALEXANDRU : il n'y aura jamais de travaux sans nuisance sur des opérations aussi importantes ; on prépare nos locataires lors de la présentation des travaux

M EL MOUFTARI : Une enquête satisfaction post travaux permet de mesurer la qualité avant et après travaux ; après les travaux, il y a moins d'émotions et plus de prises de recul. On constate alors les améliorations obtenues.
M SOL : il faut anticiper le plus possible

4. REPORTAGE PHOTOS APRÈS RÉHABILITATION

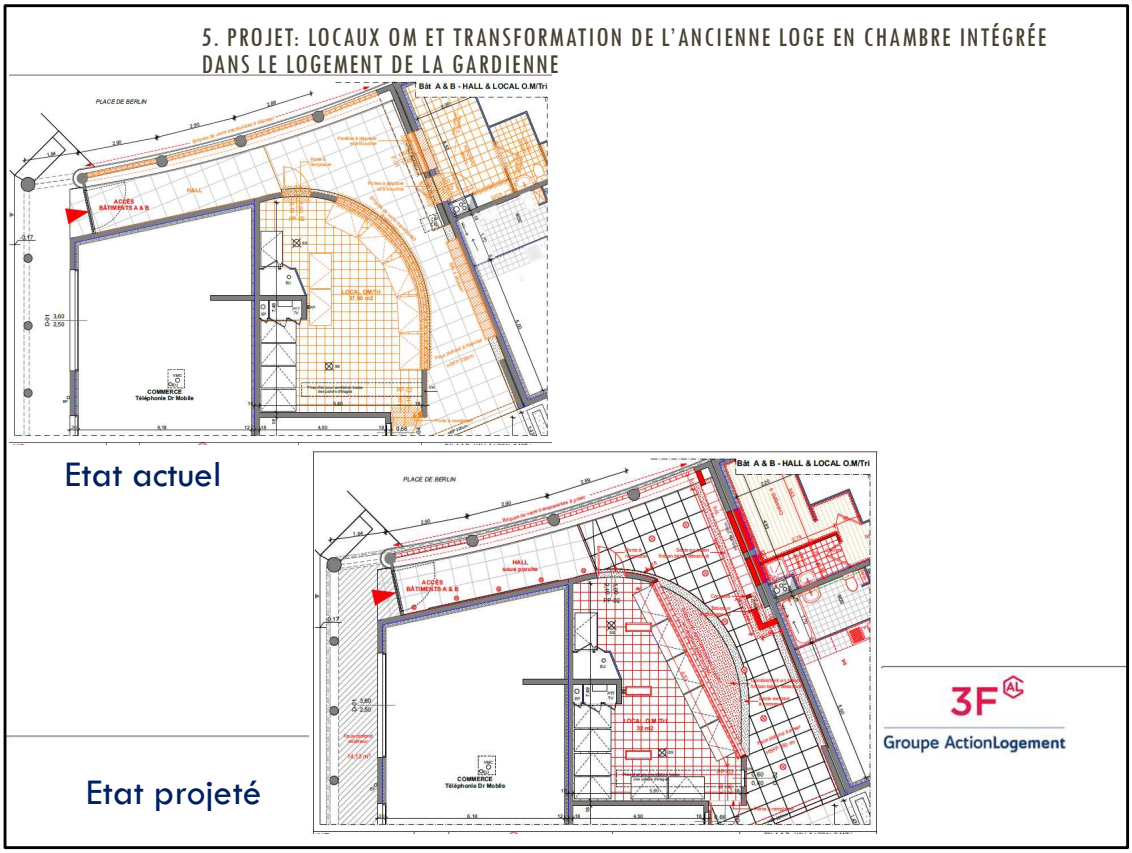


Pièces humides

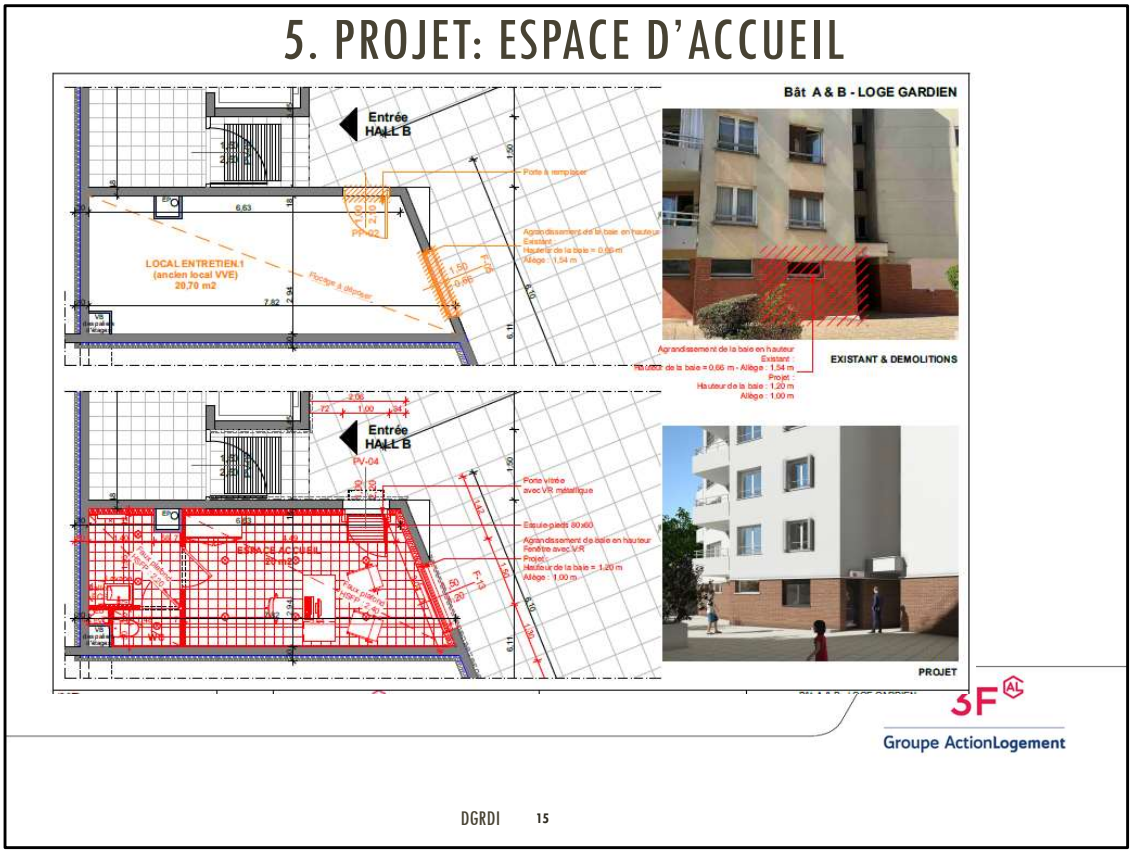
3F Groupe ActionLogement

DGRDI 13

M DER KHATCHADOURIAN : L'architecte réalise des contrôles inopinés. La réalité du chantier c'est que l'architecte ne choisit pas les entreprises, il subit.
M EL MOUFTARI : c'est la contraint du code des marchés publiques



Réaménagement du hall : On constate plus de transparence et de fluidité dans le hall, sans la courbe et les pavés



Mme DE CAMARET : il y a eu un travail impressionnant du grutier pour la pose des chaufferies (2 tonnes) en toiture
A l'origine, il y avait une chaudière individuelle remplacée par un MTA (Module Thermique d'Appartement) :
C'est un échangeur, placé au même endroit que la chaudière
Suite au logement témoin, on a revue la distribution via les parties communes, pour ne pas encombrer les logements
Il y avait trop de contraintes, nous nous sommes adaptés
Cela a pu être réalisé, car on a pu donner un accès sécuriser aux toitures terrasses, avec une maintenance en toute sécurité

M EL MOUFTARI : la chaufferie a été posée sur le toit, car il n'y avait pas d'espace en sous sol, à cause du stationnement sous terrain ; c'est une innovation

Rajouté : photos de la pose de la chaufferie sur la toiture

RÉHABILITATION DE 157 LOGEMENTS SOCIAUX
1 À 6 RUE DU GANDOUGET – ELANCOURT (78990)

12/06/2025

3F
Groupe ActionLogement

SOMMAIRE

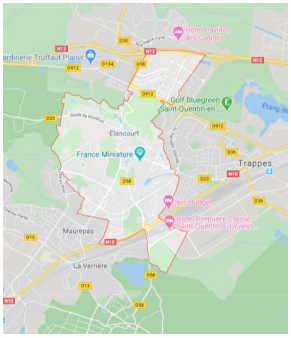
1. Présentation du patrimoine
2. Programme des travaux
3. Reportage photographique avant réhabilitation
4. Reportage photographique pendant la réhabilitation
5. Présentation du projet de la loge

3F Groupe ActionLogement

18

Mme DE CAMARET: il s'agit d'une opération en cours, qui a démarré Fin 2023
Le patrimoine date des année 70

1. PRÉSENTATION DU PATRIMOINE



Informations sur le contexte de l'opération :

1. Adresse : 1 à 6 rue du Gandouget – 78990 ELANCOURT
2. Financement : HLM conventionné
3. Date de construction : 1977
4. Statut foncier : Pleine propriété
5. Composition du patrimoine :

typo logements opération:	T1	T2	T3	T4	T5	T6	total opération
	2	17	99	39			157

6. Date de la dernière réhabilitation : Aucune information à ce sujet
1. Etat locatif :
   - Taux de vacances : 0,9 %
   - Taux de recouvrement : 99,3 %

3F
Groupe ActionLogement

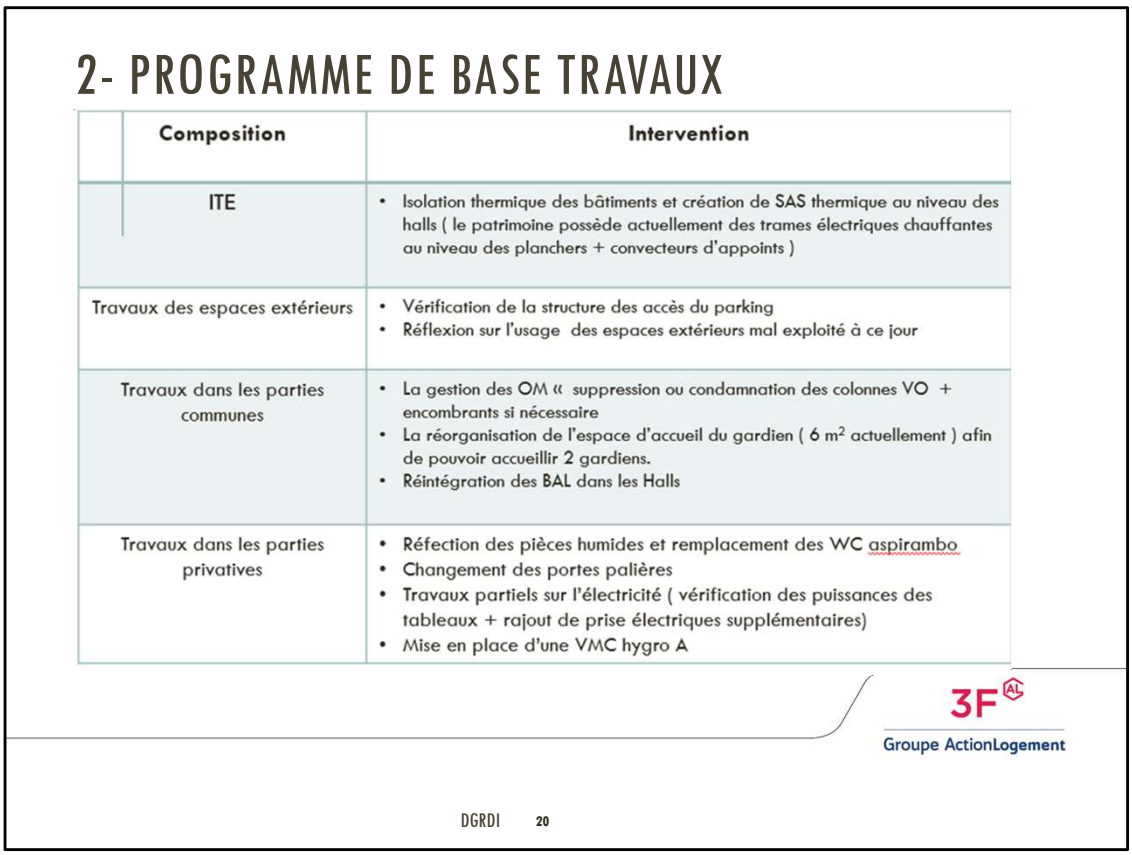
DGRDI

19

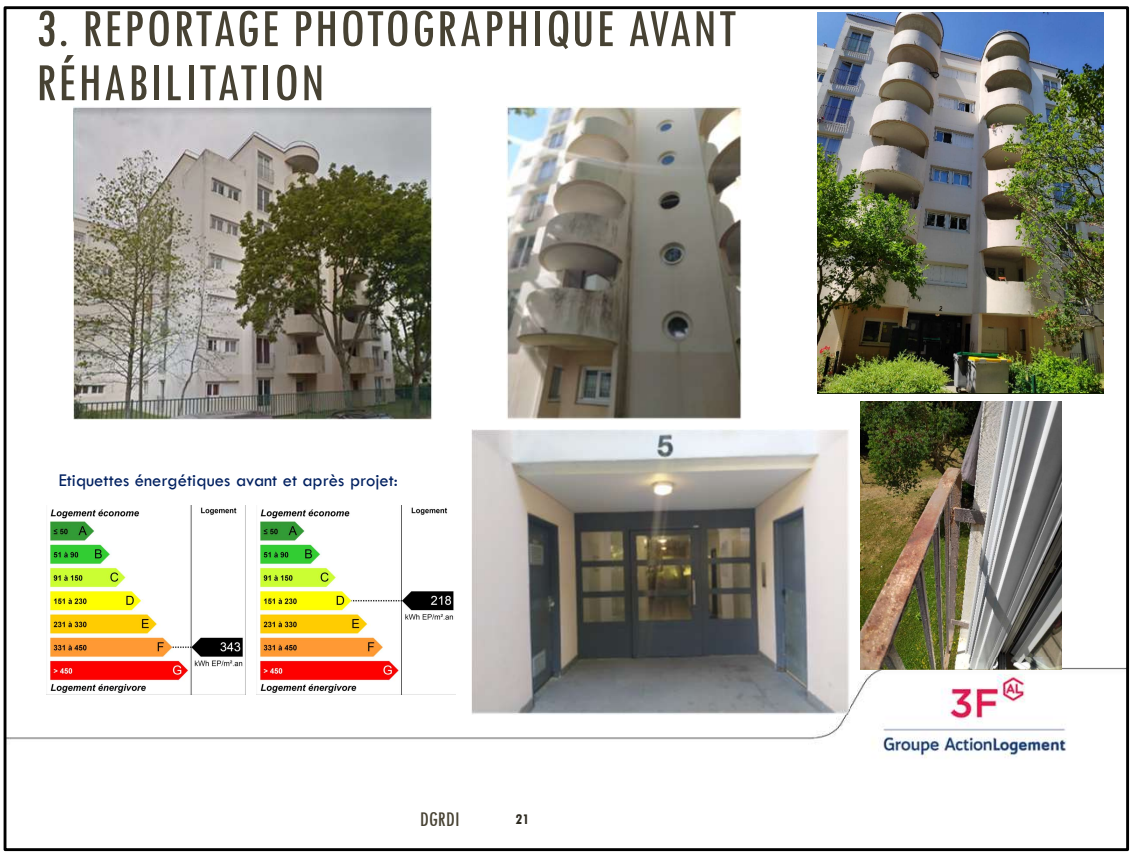
Dans les années 70, les étiquettes sont « E » ou « D » en général

Ce patrimoine est une passoire énergétique en étiquette « F », à cause de la particularité du chauffage électrique au sol : système qui coûte très cher en charge

L'opération va être réalisée en plusieurs phases :
1. Travaux énergétiques
2. Changement de vecteur énergétique, qui sera présenté aux locataires après la finalisation de l'étude (géothermie, panneaux solaires, …?)
3. Résidentialisation



M SOL : Il y a-t-il un budget par logement et vous travaillez ensuite sur les travaux ?
M EL MOUFTARI : chez d'autres bailleurs oui, mais chez 3F on fait une enquête d'usage, avec un besoin qui remonte du territoire et on construit avec le territoire
On réalise des visites sur site, pour recenser les contraintes, c'est un diagnostic quasiment de maitrise d œuvre, avec une priorité, l'éradication des étiquettes énergétiques.
On vérifie que ce coût puisse être porté par 3F
Les équipes 3F construisent le plan de réhabilitation, puis font un arbitrage financier



Au final, on sera en étiquette « C », voire « B » après traitement du sujet du chauffage
Par exemple, avec la géothermie, on a intérêt à impliquer la collectivité pour partager le financement (écoles…)

M EL MOUFTARI : Le secteur du bâtiment est un des 1ers secteurs en termes de pollution
Il faut donc privilégier le réusage.
Quand on pose un élément, on doit avoir la capacité à l'entretenir

3. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE AVANT RÉHABILITATION

Extérieurs

Accès piétons direct depuis la résidence vers commerces et les équipements sociaux

Les dalles en béton désactivé sont vieilles, abîmées et déformés

Aire de jeux existant

Local poubelle à l'intérieur des bâtiment sous dimensionné

Les trois points de dépôt d'OM deux fois par semaine

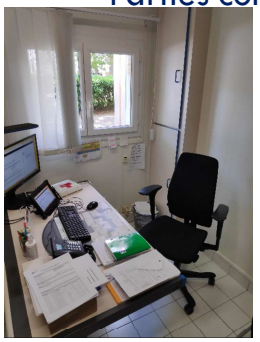
Les poubelles traînent en semaine

3F Groupe ActionLogement

DGRDI 22

3. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE AVANT RÉHABILITATION

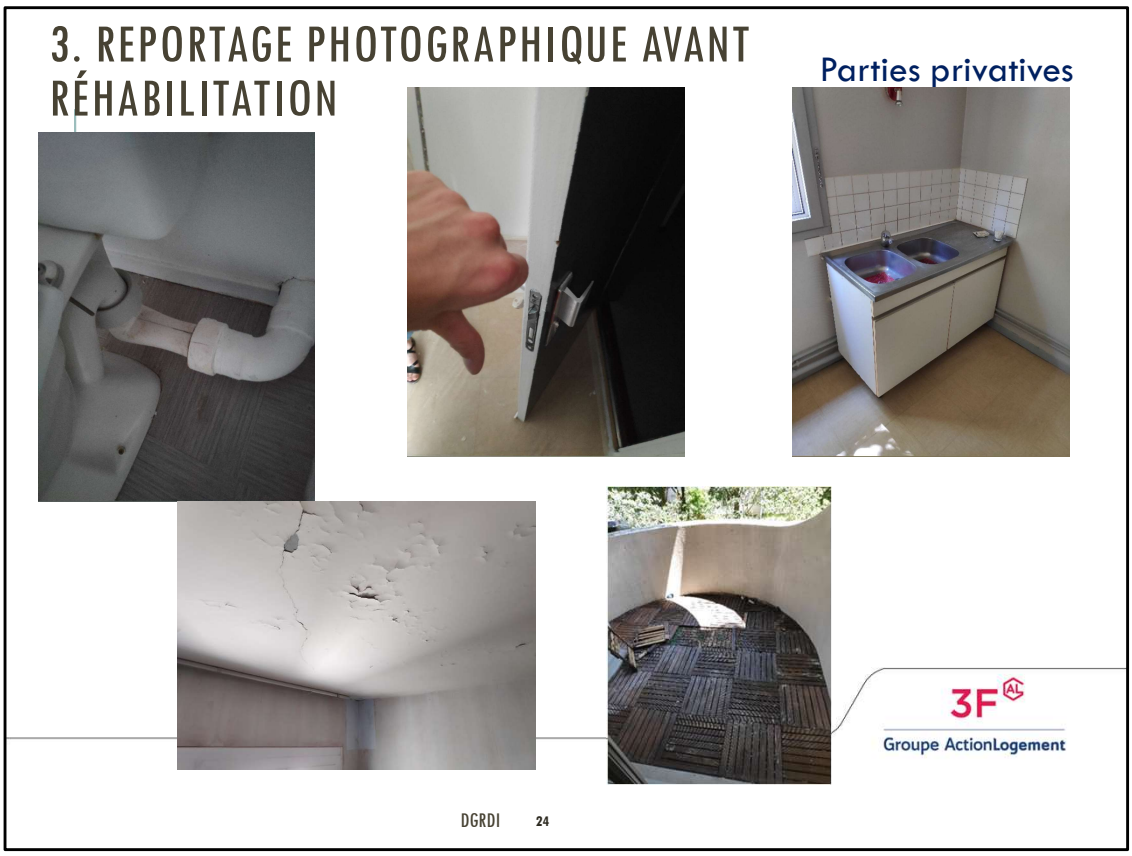
Parties communes



3F Groupe ActionLogement

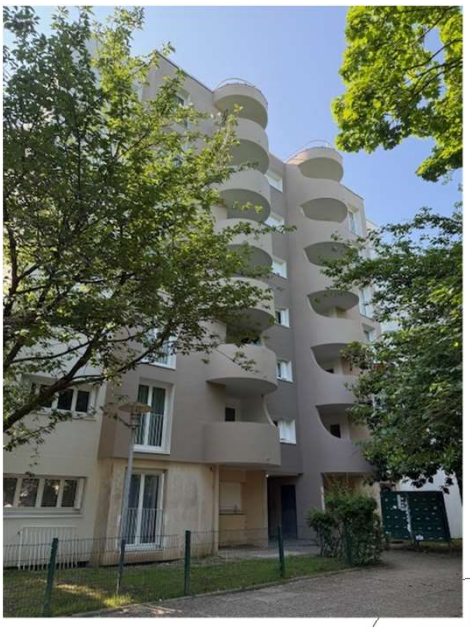
DGRDI 23

On constate que les boîtes aux lettres à l'extérieur est une fausse bonne idée d'il y a quelques années



On constate un problème d'infiltration par les balcons

4. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE PENDANT LA RÉHABILITATION



3F Groupe ActionLogement

Parties extérieures

DGRDI 25

Toutes les menuiseries sont déposées et partent en centre de tri
Le verre est renvoyé vers l'usine ST-GOBAIN
Les éléments plastiques sont récupérés pour refabriquer des nouvelles menuiseries PVC
Le ferraillage est récupéré pour d'autres usages

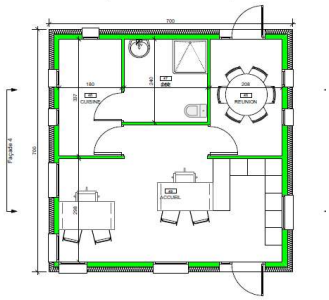
4. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE PENDANT LA RÉHABILITATION

Parties extérieures

Nous rencontrons des contraintes très fastidieuses, liées à l'amiante

M SOL : la prise en compte des douches à la place des baignoires n'a pas été prise en compte
M EL MOUFTARI : Nous tenons compte de la typologie et de l'occupation ; environ 20% de douche sur cette résidence et en général
Si un handicap est connu, nous n'hésitons pas à solliciter nos chargés d'accompagnement social puis un ergothérapeute si besoin.

5- PRÉSENTATION DU PROJET / ESPACE D'ACCUEIL



3F Groupe ActionLogement

AEM-ARNE-DGRDI 28

La séance se poursuit par une visite des 2 sites présentés.
Le gardien de la résidence du Gandouget nous accueille et nous présentons la résidence ainsi qu'un logement inoccupé à M. Sol et M. Buntz.