



CDCL

« réhabilitation »

10/09/2026

Agence des Yvelines



Groupe ActionLogement

Nous accueillons les participants :

Amicales de locataires :

- Jean-Luc BIZEUL (Admin INDECOSA-CGT) EZANVILLE (95)
- Mohamed BOULKOUR (INDECOSA-CGT)
- Pierre BUNTZ (UNLI) Les Clayes-sous-Bois – 1238L

Représentants 3F :

- Grégory BLANC, Responsable développement clientèle
- Anne DE CAMARET, Directrice départementale
- Laurent CHARBONNIER, Responsable habitat
- Florence DE CHATEAU-THIERRY, Responsable habitat
- Garry DHOLAH, Chef de secteur
- Stéphanie HENRYON, Directrice départementale
- Matthieu JANET, Responsable habitat
- Faissal LAFRIKHI, Chef de projet patrimoine
- Agnès LEMAITRE, Assistante de service
- Nathanaël LLEDO, Responsable technique
- Karim MAZZARGO, Gardien
- Emilie MECHINAUD, Responsable habitat
- Philippe MOREAU, Responsable habitat
- Ursula OLRy, Responsable gestion locative
- Thibault PREDONZAN, Responsable habitat
- Bénédicte RENAULT, Cheffe de projet construction
- Jean-François TREMOULIERE, Responsable technique
- Jérémy ZARAYA, Responsable de projets
- Karima ZEGHOUDI, Cheffe de secteur
- Fabio CUMMAUDO, Atelier Rome
- Stephan PIJANOWSKI, LCIE REHA

RÉHABILITATION LOURDE

16 logements et 2 locaux
paramédicaux

Bilan de l'opération –
10/09/2026



TRAVAUX DE RÉHABILITATION

Résidence 4419L
17 rue Rieussec – Viroflay

Anne DE CAMARET, Directrice départementale, rappelle le contexte de ce CDCL dédié à la réhabilitation, et présente le déroulé des présentations, qui seront suivi de visites des opérations :

- VIROFLAY acquisition-amélioration
- LA CELLE SAINT-CLOUD transformation de bureaux en logements

Ces opérations démontrent que nous pouvons faire des logements sans nécessairement démolir

Ahmed EL MOUFTARI, Responsable de pôle réhabilitation, et Faissal LAFRIKHI, Chef de projet patrimoine, présente l'opération d'acquisition amélioration, dite « tiroir », réalisée à VIROFLAY

Il s'agit d'une rénovation d'un bâtiment des années 30 en milieu occupé, pas ventilé et non isolé, pour améliorer la performance énergétique et le confort des locataires.

L'isolation par l'extérieur n'étant pas possible, les travaux ont été réalisés en milieu occupé via une méthodologie de « tiroir » : relogement temporaire des locataires d'une partie du bâtiment dans une autre, permettant une réalisation par phases.

INDECOSA-CGT : demande des exemples de difficultés rencontrés.

3F : l'isolation par l'intérieur engendre une perte d'espace, mais cela a également permis de restructurer les espaces. La présence humaine permet de répondre aux aléas.

UNE ÉQUIPE ÉLARGIE POUR UNE OPÉRATION COMPLEXE

● MAITRISE D'OUVRAGE – IMMOBILIÈRE 3F

- Chef de projet – Faissal Lafrikhi

● GESTION LOCATIVE – IMMOBILIÈRE 3F

- Responsable habitat – Thibault PREDONZAN
- Cheffe de secteur – Karima ZEGHOUDI
- Gardien – Michel HOLLINGUE
- Chargée accompagnement social – Chloé SCARIOT

● MAITRISE D'ŒUVRE – ATELIER ROME

- Architecte – Cummaudo fabio

● PILOTE DE CHANTIER – LCIE

- Pijanowski Stéphane

● BUREAU D'ÉTUDES – ATELUX

Toutes les équipes ont contribué à la réussite de ce projet complexe :

- Accompagnement social renforcé pour gérer le relogement, organiser les déménagements et maintenir la satisfaction des locataires.
- Présence humaine constante pour traiter les imprévus (retards de travaux, problèmes de déménagement).
- Communication continue sur l'avancement et la gestion des nuisances (bruit, coupures d'eau).

UNE ENVELOPPE ENTièrement REQUALIFIÉE

● FAÇADE ET ISOLATION

- Ravalement des façades
- Remplacement des menuiseries extérieures en simple vitrage
- Rénovation et isolation des garde-manger

● CHARPENTE COUVERTURE

- Rénovation et isolation de la couverture
- Création d'un exutoire de désenfumage



L'architecte présente les améliorations des performances énergétiques réalisées tout en conservant la qualité architecturale de ce bâtiment des années 30 :

- Isolation thermique par l'intérieur, impliquant une légère perte de surface. (Choix de la laine de roche au lieu laine de bois qui prend moins de place, et qui est plus sécuritaire, car moins inflammable)
- Reconfiguration des usages : inversion salles d'eau/cuisines pour améliorer circulation et fonctionnalité.
- Installation d'une VMC, avec machineries placées dans les combles pour optimiser l'espace.
- Sécurité incendie renforcée : portes palières coupe-feu sur mesure, préservant l'esthétique d'origine.
- Toiture isolée en réutilisant les tuiles d'origine afin de conserver le caractère du bâtiment.

L'architecte met en avant les valeurs du bâtiment (bois), et la conservation du parquet et des moulures

AU-DELÀ DU BÂTI, DES USAGES RECOMPOSÉS



● HALL D'ENTRÉE

- Rénovation du hall et de la cage escalier
- Réfection des portes du hall d'entrée
- Changement des boîtes aux lettres

● LOCAL VÉLOS

- Création d'un espace vélo en extérieur

● ESPACES EXTÉRIEURS

- Accès aux locaux vélos et poubelles améliorés
- Végétalisation des espaces extérieurs

DES LOGEMENTS REPRIS DANS LEUR GLOBALITÉ



● TOUTES LES PIÈCES

- Isolation intérieure des murs périphériques
- Mise en conformité électrique
- Création d'une VMC

● PIÈCES HUMIDES

- Réaménagement intégral
- Sanitaires, robinetterie et revêtements remplacés

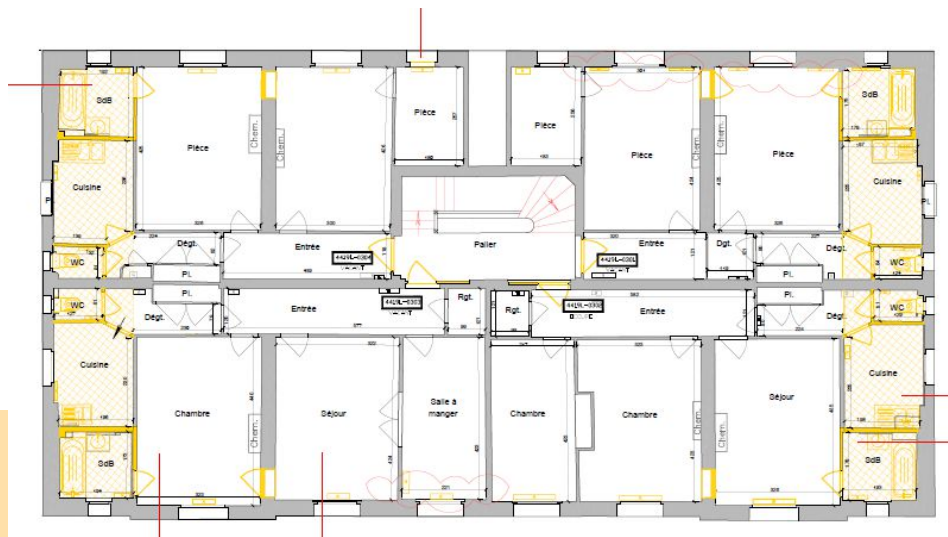
● PIÈCES SÈCHES

- Parquets poncés
- Mise en peinture

● MENUISERIES INTÉRIEURES

- Portes palières remplacées

À L'ORIGINE : DES LOGEMENTS TRÈS CONTRAINTS



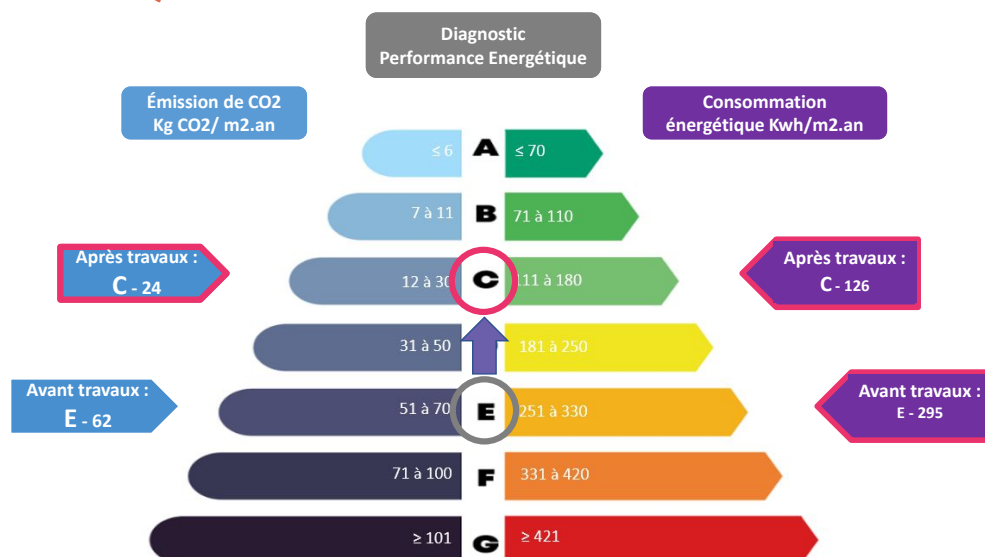
LE PROJET : UNE RESTRUCTURATION À L'ÉCHELLE DU PLATEAU



L'usage des logements ont été amélioré par la restructuration :

- Avant la salle d'eau donnait sur le séjour
- La salle d'eau prend la place de la cuisine, avec les WC intégrés
- Passage de l'étiquette E à C
- VMC inversée en sous-sol
- Porte coupe feu

UN SAUT DE DEUX CLASSES ÉNERGÉTIQUES : E → C



UN INVESTISSEMENT ÉLEVÉ LIÉ À L'AMPLEUR DES TRAVAUX



99 286 € TTC
par lot traité

◆ UN NIVEAU D'INVESTISSEMENT ATYPIQUE

99 286 € TTC par lot, contre 25 à 30 k€
pour une réhabilitation classique : environ 3,3 à 4 fois plus
15 % de fonds propres et 85 % de prêts bancaires

Aspects financiers et comparaison avec la construction neuve

- Aucune augmentation de loyer pour les locataires après rénovation.
- Coût de réhabilitation significativement inférieur à une démolition-reconstruction.
- Un logement neuf coûterait environ 250 000 €; l'opération de rénovation présente un coût inférieur, justifiant la valorisation du patrimoine ancien.
- Performance acoustique d'une rénovation inférieure au neuf, mais améliorations substantielles constatées.

INDECOSA-CGT : aucune aide a été perçue ?

I3F : non aucune

INDECOSA-CGT : avec les économies énergétiques , logiquement il ne doit pas avoir d'augmentation de loyer ?

3F : Dans le cadre des « Acquisition-Amélioration », les locataires payent au final un loyer moins élevé, car c'était dans le « privé » à l'origine.

UN CHANTIER LONG, PHASÉ ET MENÉ EN SITE HABITÉ



Février 2025
Préparation du chantier



Avril 2025
Pose des échafaudages



Avril 2025 à Février 2026
Déménagement &
Travaux dans les logements



Septembre 2025 à Février 2026
Travaux dans les
parties communes



Décembre 2025 à Février 2026
Réaménagement des
espaces extérieurs



**Début 2027
(hors aléas)
Fin des travaux**

L'opération a eu quelques mois d'avance sur la date annoncée

UNE OPÉRATION TIROIR INDISPENSABLE AUX TRAVAUX

La restructuration intérieure ne pouvait pas être réalisée avec les familles dans leur logement.

Une opération tiroir a donc été organisée : relogement provisoire sur place, puis retour dans le logement réhabilité.

- ❖ Un accompagnement social dédié a suivi les 7 ménages concernés :
- ❖ • 3 logements en phase 1 ;
- ❖ • 4 logements en phase 2.



UN PARCOURS DE RELOGEMENT EN 4 TEMPS



1. Étude de situation
Visite du logement et recueil des besoins



2. Proposition temporaire
Présentation d'un logement adapté



3. Déménagement
Organisation et prise en charge des frais



4. Retour à domicile
État des lieux et réinstallation



Accompagnement social dédié pendant tout le parcours



Opération tiroir : relogement réalisé sur place

UNE INFORMATION CONTINUE POUR SUIVRE CHAQUE PHASE DU CHANTIER



Affichage dans les
halls



SMS



Votre gardien reste à votre
écoute pour toutes
demandes.

LE PROJET EN IMAGES



LE PROJET EN IMAGES



CE QUI DISTINGUE CETTE RÉHABILITATION

- **Technique** : enveloppe rénover et pièces humides restructurées intégralement
- **Programme** : 16 logements et 2 locaux paramédicaux
- **Social** : opération tiroir sur place et accompagnement dédié de 7 ménages
- **Financier** : 99 286 € TTC par lot, contre 25 à 30 k€ en réhabilitation classique
- **Énergie** : passage de l'étiquette E à C
- **Exécution** : levée des réserves au 31 juillet 2026, annoncée 6 mois avant le planning initial

INDECOSA-CGT : Le rachat de patrimoine est donc plus intéressant

3F : Ce ne sont pas les mêmes prestations que sur du logement neuf ; par exemple, l'acoustique est meilleure en neuf

La présentation se poursuit par la visite de la résidence et de 2 logements.



LA CELLE SAINT CLOUD

106 AVENUE JEAN MOULIN

Transformation d'un
immeuble de bureaux en
69 logements locatifs sociaux
et 1400m² de locaux d'activités

Le CDCL se poursuit par la présentation et la visite de l'opération de transformation de bureaux en logements à La Celle-Saint-Cloud, par Bénédicte RENAULT, cheffe de projet.



CONTEXTE DE L'OPÉRATION

Le bâtiment prend place en face du château de la Celle Saint-Cloud, au cœur d'un paysage arboré. Construit en 1989, le bâtiment abritait jusqu'à présent des bureaux.

Face à la rareté du foncier et dans le cadre de son engagement de bâtisseur durable, 3F a souhaité donner une seconde vie à ce bâtiment en le transformant en une résidence de 69 logements. Un local d'activité est également créé en rez-de-chaussée.

Le principal défi du projet a été de réaliser des logements à forte qualité d'usage à partir d'un bâtiment conçu pour un usage entièrement différent.

Cette opération a été réalisée avec une intervention minimale sur la structure existante : la démolition et la création de nouveaux planchers ont été réduites au minimum. Les plateaux ont été ensuite aménagés pour offrir les plus grands espaces possibles aux logements.

Résultat : la plupart des appartements sont traversants, bénéficient d'une double orientation et disposent d'un balcon ou d'une terrasse.

Cette opération a été désignée en 2022 lauréate du fonds d'innovation d'Action Logement Alinov'.



OBJECTIFS ET DÉFIS

TRANSFORMATION

Transformer un bâtiment de bureaux des années 80 en un bâtiment d'habitation collective

CONSERVATION

Valoriser le plus possible l'existant en conservant les éléments pérennes de la construction d'origine

CONFORT THERMIQUE ET QUALITÉ D'USAGE

Offrir aux habitants des logements économes en énergie et agréables à vivre

Rénovation du bâtiment en logements

- Transformation d'un ancien siège social en logements.
- Priorité à la transformation plutôt que à la démolition-reconstruction pour un meilleur bilan carbone.
- Conservation de la chaufferie existante avec réaménagement complet et installation d'une nouvelle chaufferie collective au gaz.

PRINCIPALES PRESTATIONS

Façades, toitures et parties communes

- Structure poteau-poutre en béton armé existante conservée
- Façades : bandeaux préfabriqués en béton conservés, et bardage ondulé en acier thermolaqué
- Menuiseries extérieures en aluminium
- Occultations par volets roulants en aluminium thermolaqués
- Isolation thermique intérieure
- Ascenseurs
- Toitures végétalisées et jardinières plantées
- Contrôle d'accès
- Certification Cerqual NF Habitat HQE et label BBC Effinergie rénovation
- Espace d'accueil gardien

Logements

- Chauffage et eau chaude sanitaire par chaudières gaz collectives à condensation
- Carrelage au sol dans les pièces humides
- Sol en PVC dans les circulations, séjours et chambres
- Placards équipés dans les chambres
- Caves et/ou celliers pour la totalité des logements

Réemploi

Le bâtiment est reconduit dans une seconde vie par la conservation de sa structure, de nombreux éléments de façade et de la majorité des noyaux de circulation verticale. Des éléments de seconde œuvre ont été également réutilisés : les jardinières, les dalles sur plots ou encore les gravillons.

COÛT ET FINANCEMENT

COÛT

Charge foncière	4 343 242 €
Construction	9 914 341 €
Honoraires	1 490 296 €
Frais, taxes, TVA	1 700 131 €
TOTAL	17 448 010 €

FINANCEMENT

Prêts principaux	12 543 809 €
Prêt Action Logement	1 578 000 €
Subvention État	306 000 €
Subvention Conseil régional	238 000 €
Subvention Conseil départemental	165 000 €
Fonds propres 3F	2 617 201 €
TOTAL	17 448 010 €

Aménagements et services aux locataires

- Création de jardins partagés avec bacs numérotés pour éviter les conflits.
- Aménagement de balcons et terrasses, certains avec sols en caillebotis et vue sur la forêt.
- Mise en place d'un service de coliboxes.
- Espace d'accueil et parking en sous-sol avec accès direct par ascenseur pour les locataires.
- Environnement du site très calme, de jour comme de nuit.
- Proposition d'un projet de « jardin des enfants » avec contraintes logistiques (acheminement des jardinières et de la terre).

Financement et réservations des logements

- Financement assuré par fonds propres, prêts (notamment Action Logement et CDC) et subvention de l'État.
- Participation financière du département.
- Coût total des travaux : environ 17 millions d'euros.
- Réservations des logements : 32 pour Action Logement, 20 pour l'État, 14 pour la ville et l'Agglo Versailles Grand Parc, 3 pour la Région.
- Quittance Moyenne pour un 50m² : 515€ en PLAI et 756€ en PLS.

La présentation est suivie de la visite de la résidence et d'un logement.

LA SEANCE EST LEVEE à 16h30

Prochain CDCL : JEUDI 10 DECEMBRE à 14h30