



CDCL

Agence des Yvelines
26/03/2024

Immobilière 3F 
Groupe ActionLogement



Étaient présents

Représentants des locataires

- **AFOC**
 - Jocelyne LEPITRE
- **CLCV**
 - Annick AUJEAN
 - Jean Didier SOL
- **CNL**
 - Emmanuel SEBIRO
- **INDECOSA-CGT**
 - Brigitte CRUMIERE
- **UNLI**
 - Pierre BUNTZ

Représentants I3F

- Ioan ALEXANDRU, Responsable habitat
- Alain BARLET, Chef de projet DGRDI¹ (78/95)
- Thomas BUSSIERAS, Responsable de projets DCIF² (78/95)
- Florence DE CHÂTEAU-THIERRY, Responsable habitat
- Ella CZAJOR, Responsable habitat
- Anne DE CAMARET, Directrice départementale
- Ahmed EL MOUFTARI, Responsable de projets DGRDI¹ (78/95)
- Corinne GACE, Cheffe de secteur
- Gihane HASSAIN, Gardienne
- Stéphanie HENRYON, Directrice départementale adjointe
- Agnès LEMAITRE, Assistante de service
- Nathanaël LLEDO, Responsable technique
- Emilie MECHINAUD, Responsable habitat
- Thibault PREDONZAN, Responsable habitat
- José-Luis RONDEAU, Gardien
- Jean-François TREMOULIERE, Responsable technique

¹ DGRDI : Direction Réhabilitations IDF

² DCIF : Direction Construction IDF

Mme DE CAMARET ouvre la séance par un tour de table pour présenter les participants.



Sommaire

- 1. Présentation de la résidence intergénérationnelle 3835L**
- 2. Présentation des réhabilitations 2023**
- 3. Présentation de 2 opérations ITI de Louveciennes**
 - 1842L 4 rue du Professeur Tuffier
 - 1593L 17, rue des voisins (Pharmacie Dubarry)
- 4. Visites de sites**
 - Livraisons neuves : résidence intergénérationnelle 3835L
 - Réhabilitation 1842L - Rue Tuffier
 - Réhabilitation 3835L « pharmacie Dubarry » - 47 rue du Général Leclerc

Mme DE CAMARET présente l'ordre du jour et invite les participants à poser leurs questions à la fin de chaque thématique.

« Nous allons commencer par la livraison de la résidence où nous nous situons. Puis, nous présenterons le bilan des réhabilitations de 2023 et celles en cours, avec un focus sur les 2 réhabilitations de Louveciennes, avec des « opérations tiroirs ». Nous poursuivrons par la visite de cette résidence intergénérationnelle, et les 2 réhabilitations précédemment citées. »



**Résidence
intergénérationnelle
Louveciennes
3834L-3835L**

Par Thomas BUSSIERAS
Responsable de projets DCIF2 (78/95)

Immobilière 3F 
Groupe ActionLogement

M BUSSIERAS nous présente la résidence intergénérationnelle : P8 à 10

- 39 logements
- 5 logements en cours de réhabilitation (« Maison Gaudet ») encore en travaux pour 2 à 3 mois

Il présente les différentes étapes de la construction et précise des difficultés rencontrées notamment à cause des règles imposées par les « ABF » (Architecte des Bâtiments de France).



Historique du projet

- Consultation initiée par la ville en 2017
- Immobilière 3F est désigné lauréat en juin 2018
- Désignation de l'équipe MOE³ en octobre 2018
- Permis de construire obtenu en juillet 2019
- Lancement des travaux de démolition en juillet 2020
- Démarrage des travaux de construction en septembre 2020

³ MOE : Maîtrise d'Œuvre

Immobilière 3F 
Groupe ActionLogement

Etat initial



Immobilière 3F 
Groupe ActionLogement

6

Quelques photos pour illustrer les propos :

- En haut : « Maison Gaudet », bâtiment conservé
- En bas : bâtiment de la mairie qu'il a fallu démolir



Présentation du projet

- Une résidence intergénérationnelle de 39 logements répartis sur 2 bâtiments
- Une salle intergénérationnelle de 85m²
- Réhabilitation de la Maison Gaudet (5 logements)
- Un espace accueil



Immobilière 3F 
Groupe ActionLogement

Au total de 44 logements, avec un nombre intéressant d'espaces verts.



Caractéristiques techniques

- Label RT2012-20% et certification NF Habitat HQE
- Chaufferie collective gaz / 30% des besoins ECS assurés par une PAC collective
- Menuiseries extérieures bois
- Volets roulants aluminium ou battants bois
- Sols PVC / Carrelage
- Toitures en tuiles plates
- Façades en enduit et soubassement en parement pierre

Immobilière 3F 
Groupe ActionLogement

8

M BUSSIERAS rappelle que 3F cherche à devancer les exigences réglementaires

M SOL : quel est le label en vigueur aujourd'hui ?

M BUSSIERAS : il s'agit du « RE2020 », seuil applicable en 2025 ; 3F cherche déjà à atteindre la réglementation applicable en 2028, pour avoir des bâtiments les plus économes

Le RE2020 regard également le bilan carbone de la construction.



Photos (extérieurs)



Immobilière 3F 
Groupe ActionLogement

9

« Quelques photos de la résidence quasi achevée
La visite par la suite permettra de se rendre mieux compte »



Photos (intérieurs)



Immobilière 3F 
Groupe ActionLogement



Une résidence intergénérationnelle

- 9 logements du projet sont adaptés aux séniors :
 - Volets électriques
 - Revêtements antidérapants
 - Barres d'appui
- Une convention de gestion a été signée avec l'association SOS Séniors / Le Pari Solidaire :
 - Organisation d'activités,
 - Animations favorisant le lien social,
 - Moments conviviaux
- Les locataires sont signataires d'une charte d'engagement relative au fonctionnement de la résidence

Immobilière 3F 
Groupe ActionLogement

11

M BUSSIERAS passe la parole à M ALEXANDRU afin d'en expliquer le fonctionnement

Cette résidence est atypique par sa vocation intergénérationnelle.

Elle a un double objectif :

- Assurer le maintien à domicile des personnes âgées autonomes
- Créer du lien social avec les familles au sein de la résidence

La réussite passe par du personnel impliqué, comme Mme HASSAIN, gardienne, qui dispose d'un espace d'accueil sur site

Une association a été retenue, suite à un appel à projet, pour faire le lien entre les résidents. Elle est subventionnée par 3F à 50% pour 3 ans.

Dans cette salle où nous nous trouvons, sont organisées diverses activités :

- Projections de films avec débat,
- Accompagnement numérique,
- Accompagnement administratif,

L'association est très impliquée également.

La ville est également engagée dans ce projet ; le CCAS intervient également sur les 50% temps restant.

Une convention est signée pour 3 ans. Les acteurs restent les locataires. Le relais de l'association sera repris par les locataires eux-mêmes

M SOL : Après, 3F se retire ?

Mme DE CAMARET : à l'expiration de la convention, 3F demeure présent sur la résidence mais l'association passe le relai aux locataires en lien avec le CCAS de la ville

M BUNTZ : Est-ce que la dimension du chauffage est prise en compte pour les personnes âgées ?

Mme DE CAMARET : la règle reste les 19°C, mais la qualité de conception de la résidence vient y contribuer

M BUSSIERAS : le chauffage collectif est programmé pour respecter les 19°, il n'y a pas d'ajustement pour les personnes âgées, sauf s'il y a un chauffage d'appoint

M ALEXANDRU : nous sommes soumis aux règles du logement social

Mme AUJEAN : la ville fait elle le portage des repas ?

M ALEXANDRU : non, cela ne fait pas partie de la convention actuelle, il s'agit d'une démarche individuelle à faire auprès de la Ville

Mme CRUMIERE : Pourquoi nous avons 17° la nuit

Mme DE CAMARET : la réglementation est de 19° en journée et à 17° la nuit, notamment pour diminuer la consommation

M SOL précise : 19° réglementation et 17° recommandation

Mme DE CAMARET : Effectivement 17° est une recommandation (santé et sobriété énergétique accentuée avec le coût élevé de l'énergie)

Mme AUJEAN rajoute que c'est aussi conseillé par le corps médical

M EL MOUFTARI souligne que le confort thermique est aussi lié à l'ancienneté du bâtiment

M ALEXANDRU présente Mme HASSAIN, gardienne de la résidence et lui passe la parole.

Mme HASSAIN remercie tous les acteurs qui ont contribué à la réussite de ce projet. Les résidents se sont vite intégrés, dans cette résidence livrée le 25 octobre dernier.

M SOL demande le bilan global des dysfonctionnements

Mme HASSAIN indique qu'il y a juste eu quelques désordres de plomberie

M BUSSIERAS rajoute que cela est très fréquent sur une construction neuve ; le parfait achèvement prend le relai pendant 1 an

M ALEXANDRU précise que notre service parfait achèvement gère le suivi et assure que les entreprises solutionnent les désordres, toujours en lien avec le gardien

M SOL demande si le suivi de construction est géré par une entreprise extérieure

M BUSSIERAS indique que dans le cas présent la maîtrise d'ouvrage est 100% 3F

M BUNTZ souligne la problématique des RDV non respectés par les prestataires ; il faudrait être exigeant sur la communication avec les ouvriers, qui ne parlent pas français

M SOL : cela pourrait être intégré dans la nouvelle charte réhabilitation qui sera revue par la commission qualité prochainement

M EL MOUFTARI : les référents demeurent le personnel de proximité. Les prestataires de service peuvent se voir appliquer des pénalités. Néanmoins, nous constatons également des locataires qui ne respectent pas non plus les RDV.

M BUNTZ : quel est le coût au m² ?

M BUSSIERAS : 2 500 € / m² en moyenne à l'époque, et aujourd'hui on est plus près de 3 000€ / m² du fait de l'augmentation des coûts de matériaux



Réhabilitations 2023

Par Ahmed EL MOUFTARI
Responsable de projets DGRDI (78/95)

Immobilière 3F 
Groupe ActionLogement

12

La parole est donnée à M EL MOUFTARI pour la présentation des réhabilitations de l'année passée

Réhabilitation Ile-de-France

Effectif au 1^{er} mars 2024

-  1 directeur réhabilitation IDF et 1 assistante de service
-  19 chefs de projets patrimoine
managés par 4 Responsables de Pôles
-  12 assistant(e)s techniques
-  1 contrat d'apprentissage


Groupe ActionLogement

M EL MOUFTARI présente la composition de la DGRDI : Direction Groupe des Réhabilitations en IDF
Chaque responsable de pôle gère 2 départements

Mission



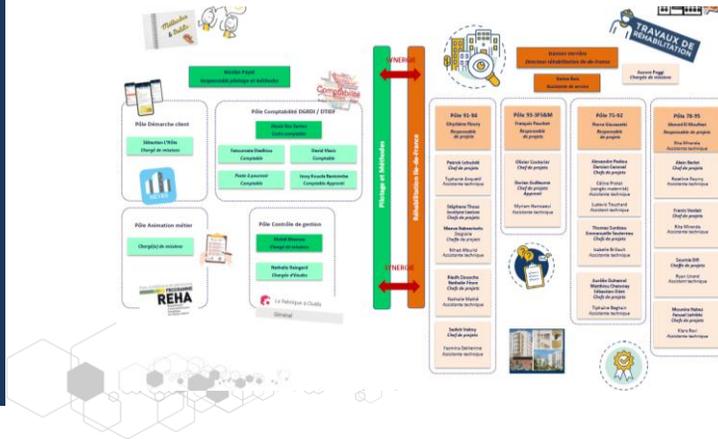
La DRIF assure la maîtrise d'ouvrage en IDF des opérations de :

- Réhabilitation
- Résidentialisation
- Démolition



Organigramme DRIF

- 38 collaborateurs
- 4 pôles au plus proche du terrain



Pôle 78/95

- Responsable de Pôle : Ahmed EL MOUFTARI
- 5 Chefs de projet
- 4 Assistant(e)s



M BARLET ici présent, est un des spécialistes des réhabilitations énergivores.
1 Chef de projet gère environ 15 projets en glissant, soit un budget de 15 millions

Opérations en cours de réhabilitation - résidentialisation

Statut	ESI	Type	Commune	Nature des travaux	Logts
En Cours	1678L	REHAB	ST GERMAIN EN LAYE	1678L Réhab Etqt FG Saint Germain en Laye 7 lgts	7
En Cours	4744L	REHAB	LE CHESNAY ROCQUENCOURT	4744L Réhab Etqt FG Le Chesnay Rocquencourt 8 lgts	8
En Cours	4700L	REHAB	VIROFLAY	4700L Réhab Etqt FG Viroflay 16 lgts	16
En Cours	1358L	REHAB	MARLY LE ROI	1358L Réhab Etqt FG Marly le Roi 10 lgts	10
En Cours	R343L	REHAB	TRAPPES	R343L Réhab Etqt FG Trappes 26 lgts	26
En Cours	1593L	REHAB	LOUVECIENNES	1593L Réhab Etqt FG Louveciennes 6 lgts	6
En Cours	1655L	REHAB	LOUVECIENNES	1655L Réhab Etqt FG Louveciennes 6 lgts	6
En Cours	1974L	REHAB	LOUVECIENNES	1974L Réhab Etqt FG Louveciennes 2 lgts	2
En Cours	1062L	REHAB	CHAMBOURCY	Chambourcy Rue de la sente noire 1062L	47
En Cours	S046L	REHAB	CARRIERES SOUS POISSY	CARRIERES SOUS POISSY 320 340 RUE DES ECOLES S046L	59
En Cours	1022L	REHAB	CHAMBOURCY	1022L Réhab CHAMBOURCY 248 lgts	248
En cours	4237L	AA	VERSAILLES	VERSAILLES 149 bd de la Reine AA	33
En Cours	1128L	REHAB	ST GERMAIN EN LAYE	1128L Saint Germain "Bel Air" Réha 472 logts	472
En Cours	R339L	REHAB	ELANCOURT	ELANCOURT RUE DU GANDOUGET R339L	157
En Cours	2454L	REHAB	ELANCOURT	ELANCOURT 11 RUE D'ATHENES LA CLE ST PIERRE 2454L	117
En Cours	1009L	REHAB	MAULE	Maule Pré Rollot Réhab thermique 1009L	244

Statut	ESI	Type	Commune	Nature des travaux	Logts
En Cours	1112L	RESID	VERSAILLES	Versaille Bonne Aventure Réhab Résid 1112L	238



Le patrimoine des Yvelines est plutôt récent, sauf les quelques rachats anciens.

Les politiques publiques ont demandé un retraitement thermique.

3F a développé un certain savoir-faire pour traiter les réhabilitations en situation occupée.

En effet, les territoires classés empêchent l'isolation par l'extérieure, ce qui engendre une incidence forte sur le budget : de 50 à 70 000 € par logement, soit le double voir le triple par rapport à des bâtiments plus récents.

3F s'est engagé à traiter les étiquettes « F » et « G » avant l'heure, et principalement les résidences où la baisse de charge était nécessaire.

3F travaille avec les amicales de locataires en amont des réhabilitations, en réalisant une enquête d'usage pour recueillir les besoins des locataires. Cela permet également de faire évoluer nos pratiques.

Opérations en étude

Statut	ESI	Type	Commune	Nature des travaux	Logts
Etude	4419L14419C	AA	VIROFLAY	VIROFLAY 17 rue Reussoc AA	16
Etude	2212L	REHAB	LOUVES-ENNES	Louvesennes Vieux Logeur Réhab thématique 2212L	8
Etude	1270L	REHAB	VIROFLAY	Viroflay rue des sabots 1270L	40
Etude	2324L	REHAB	VIROFLAY	Viroflay Reussoc Réhabilitation 2324L	32
Etude	1054L	REHAB	LE PORT MARLY	Le Port Marly 31 Venelles Réhab thématique 1054L	49
Etude	1021L	REHAB	LE PORT MARLY	Le Port Marly 33 Venelles Réhabilitation 1021L	128
Etude	R353L	REHAB	MONTIGNY LE BRETONNEUX	MONTIGNY LE BRETONNEUX 12 AVENUE Stephenson R353L	122
Etude	1101L	REHAB	LE PORT MARLY	Réhab 1101L Le Port Marly	30
Etude	4236L14236C	AA	LE VESINET	LE VESINET E88 route de Montesson	3
Etude	1267L	REHAB	LE VESINET	1267L Le Vesinet 17 Henri Dunant Réhab	26
Etude	R180L	REHAB	MARLY LE ROI	Marly Auguste Renard Réhab thématique R180L	29
Etude	1504L	REHAB	POISSY	Poissy M de l'Hôpital Réhabilitation 1504L	208
Etude	3031L	REHAB	POISSY	Poissy Buyxte Réhabilitation 3031L	184
Etude	2184L	REHAB	GLIVANCOURT	Glivancourt Paul Cassine 2184L	40
Etude	4772L	REHAB	CONFLANS STE HONORINE	CONFLANS STE HONORINE 1-33 Résidence des clos 4772L	176
Etude	3936L	AA	LES CLAYES SOUS BOIS	LES CLAYES SOUS BOIS 1 av Maurice Jouet AA	21
Etude	3937L	AA	LES CLAYES SOUS BOIS	LES CLAYES SOUS BOIS 1 av Maurice Jouet AA	48
Etude	R024L	REHAB	TRIEL SUR SEINE	TRIEL SUR SEINE 1 RESIDENCE DES REGATES R024L	60

Statut	ESI	Type	Commune	Nature des travaux	Logts
Etude	5046L	RESID	CARRIÈRES SOUS POISSY	Résid 5046L Carrière sous Poissy 59 lpts	59
Etude	R339L	RESID	ELANCOURT	Résid Elancourt R339L 157 lpts	157

Statut	ESI	Type	Commune	Nature des travaux	Logts
Etude	1010L	DEMOL	MEZIERES SUR SEINE	1010L Démolition MEZIERES SUR SEINE 60 lpts	60
Etude	1033L	DEMOL	LE PORT MARLY	Démol 1033L Le Port Marly	71
Etude	2511L	DEMOL	TRAPPES	Trappes 2511L - projet de démolition ANRU 2	100

M SOL : pour ces 3 projets de démolition, le relais sera pris par le service construction ?

Mme DE CAMARET : pour Trappes, ce sera de la démolition pure, sans reconstruction

M SOL : pourquoi 3F est impacté

Mme DE CAMARET : dans le cadre du renouvellement urbain, il a été décidé en commun accord avec la ville, l'état et l'ANRU⁴ de cette démolition. Cette démolition va permettre une ouverture du quartier. D'autres bailleurs sont également concernés Concernant Mézières et Le Port-Marly, les élus ont souhaité répondre aux besoins des locataires, par une offre de logements sociaux, une offre diversifiée pour une mixité plus importante.

Les travaux sont réalisés en lien avec les différents services 3F :

- La DGRDI (travaux prioritaires selon le budget disponible)
- La DT IDF⁵ qui intervient sur les travaux mono-composantes
- Le service technique de l'agence

M SOL : la temporalité est de combien de temps ?

M EL MOUFTARI : 3 à 5 ans entre l'intention et le démarrage des travaux ; il y a des arbitrages qui nécessitent une planification

M BUNTZ : pour les réhabilitations thermiques, il y a des aides de l'Etat ?

M EL MOUFTARI : on a des prêts négociés, pour emprunter a des taux privilégiés proches du 1% mais pas de subventions ; les bailleurs ne bénéficient pas de la « Prime Rénov' »

Mme DE CAMARET : les fonds propres de 3F sont également très impactés

M BUNTZ que signifie « résidentialisation » ?

M EL MOUFTARI : il s'agit de réhabilitation des espaces extérieurs

M BUNTZ : Combien de logement ont été livrés ?

Mme DE CAMARET : 287 logements ont été livrés sur les Yvelines en 2023 ; 713 logements sont prévus en 2024, si tout est réalisé dans les temps

Les Yvelines se développent, car il y a beaucoup plus de capacité que sur Paris et la petite couronne.

La réglementation « ZAN » Zéro Artificialisation Nette, a pour objectif de réduire la transformation des espaces pour ne plus s'étaler sur les campagnes.

⁴ ANRU : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

⁵ DT IDF : Direction Technique Ile-De-France

Opérations

Nombre de logements en cours de travaux :

- 1 458 Logements en réhabilitation
- 238 Logements en résidentialisation

Nombre de logements en phase études :

- 1 226 logements en réhabilitation
- 216 logements en résidentialisation
- 231 logements en démolition





2 réhabilitations à Louveciennes

Par Alain BARLET
Chef de projets DGRDI (78/95)

Immobilière 3F 
Groupe ActionLogement

20

La parole est donnée à M BARLET pour la présentation des 2 réhabilitations ITI⁶ sur Louveciennes

⁶ITI : Isolation Thermique par l'Intérieur



TRAVAUX DE RÉHABILITATION

Résidence 1593L – 6 logements
Louveciennes
17 rue de Voisins.

SOMMAIRE

1. Descriptif des travaux
2. Les étapes d'intervention
3. Phasage d'intervention
4. Les entreprises
5. Le planning des travaux
6. Le logement tiroir



Il s'agit d'une résidence très atypique.

Un bâtiment construit 1783 et acquis en 2006, comprenant 6 logements, en étiquettes « G » (Absence d'isolation par la façade et chauffage électrique)

3 axes pour cette réhabilitation :

- Energétique (passage de l'étiquette « G » à « D »)
- Confort des logements
- Parties communes



LES TRAVAUX EXTÉRIEURS

● FAÇADE ET ISOLATION

- Ravalement des façades
- Réfection de la partie inférieure de l'immeuble (soubassement)
- Remplacement des fenêtres
- Peinture des volets et mise en place de main courante sur certaines fenêtres

● CHARPENTE COUVERTURE

- Réfection de la couverture de l'immeuble

● COUR

- Réfection des piliers du porche d'entrée

LES TRAVAUX EN PARTIES COMMUNES

● HALL D'ENTRÉE

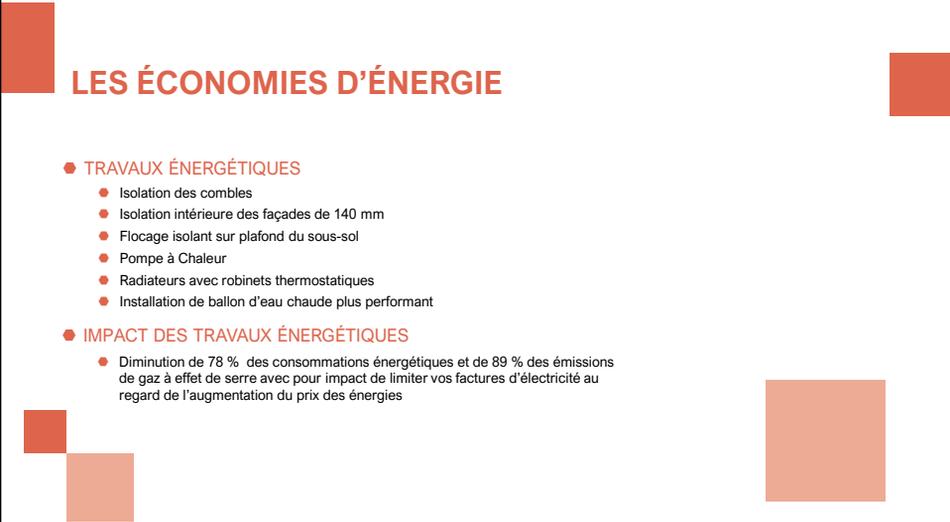
- Réfection de l'éclairage avec allumage par détection de présence
- Mise en place d'un système GSM pour ouverture de la porte de hall
- Changement de la porte du hall d'entrée
- Peintures murs et plafond.
- Reprises des sols

● CIRCULATIONS VERTICALES, paliers et escaliers

- Escaliers: reprises des marches et peinture
- Peintures murs et plafond des paliers
- Reprises des sols

LES TRAVAUX EN LOGEMENT

- ISOLATION THERMIQUE DES MURS DE FAÇADES PAR L'INTERIEUR
- CUISINE, SALLES D'EAU
 - Remplacement des appareils sanitaires
 - Réfection des revêtements sols murs plafonds (compris faïence)
- PLOMBERIE CHAUFFAGE VENTILATION
 - Remplacement du ballon d'eau chaude (en provisoire) puis production ECS par pompe à chaleur
 - Mise en place d'une nouvelle ventilation (VMC) avec nouvelles bouches d'extraction
 - Remplacement des radiateurs
- ELECTRICITE
 - Mise en conformité
- MENUISERIE INTÉRIEURE, PEINTURE
 - Remplacement des portes palières par une porte palière isolante.
 - Remplacement des fenêtres par des fenêtres plus performantes (thermique + acoustique)
 - Détalonnage des portes intérieures pour la circulation de l'air
 - Peinture des murs et plafonds si mise en place de l'isolation par l'intérieur



LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE

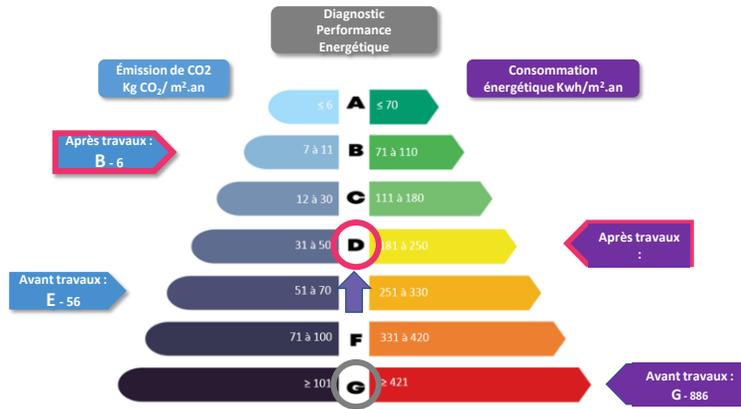
● TRAVAUX ÉNERGÉTIQUES

- Isolation des combles
- Isolation intérieure des façades de 140 mm
- Flocage isolant sur plafond du sous-sol
- Pompe à Chaleur
- Radiateurs avec robinets thermostatiques
- Installation de ballon d'eau chaude plus performant

● IMPACT DES TRAVAUX ÉNERGÉTIQUES

- Diminution de 78 % des consommations énergétiques et de 89 % des émissions de gaz à effet de serre avec pour impact de limiter vos factures d'électricité au regard de l'augmentation du prix des énergies

LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE



LES ÉTAPES D'INTERVENTION

● Étape 1 : État des lieux

Nous effectuons avec vous une visite d'évaluation des travaux à réaliser chez vous pour :

- Présenter les travaux et répondre à vos questions
- Établir ensemble la liste des travaux à réaliser
- Prendre en compte vos spécificités et disponibilités

Votre présence est indispensable !



● Étape 2 : Logement témoin

C'est un logement aménagé qui présente les travaux. Cela vous permettra de :

- Voir les travaux qui seront faits chez vous
- Voir les matériaux et les couleurs qui seront utilisés
- Poser vos questions à l'équipe de chantier

Des horaires de visites vous seront communiqués

LES ÉTAPES D'INTERVENTION



● Étape 3 : Avis de passage

Les entreprises et l'OPC vous informeront de la date prévue pour réaliser les travaux dans votre logement:

- Déménagement et relogement préalable

● Étape 4 : Le Quitus

C'est un document à remplir et à signer après chaque travaux chez vous. L'entreprise vous donne ce document pour :

- S'assurer de la réalisation des travaux
- Savoir si vous êtes satisfait-e
- Savoir si vous avez rencontré une difficulté

La conformité des travaux est de la responsabilité de l'architecte



LES ÉTAPES D'INTERVENTION

● Étape 5 : Visite d'Opération Préalables à Réception

C'est la visite de contrôle des travaux réalisés chez vous

- L'équipe chantier vient visiter votre logement en votre présence pour constater la bonne réalisation des travaux
- En cas de travaux non conformes, les entreprises interviennent à nouveau dans votre logement
- Réemménagement dans votre logement



● Étape 6 : Réception de chantier

C'est la fin des travaux chez vous et dans la résidence

- En cas de travaux non conformes, les entreprises interviennent à nouveau
- Un nouveau quitus sera à remplir et à signer

LES ÉTAPES D'INTERVENTION



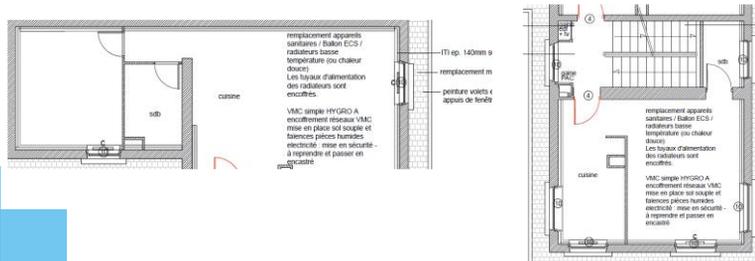
● Étape 7 : Garantie de parfait achèvement

C'est la garantie d'un an après les travaux qui prendra en charge les défauts sur les travaux de réhabilitation

- Vous devez signaler ces défauts à votre gardien
- Les désordres que vous pourrez noter dans votre logement comme une panne ou usure anormale seront à signaler au gardien et les entreprises programmeront des interventions pour les résoudre

PHASAGE DES TRAVAUX

- Les travaux dans le logement et en particulier les travaux d'ITI, les travaux en pièces humides, la mise en conformité électrique ont nécessité de reloger le locataire le temps des travaux dans un de logement vacant.



Lors d'une opération dite « tiroir », un logement vacant accueille temporairement les locataires, afin que l'on puisse effectuer les travaux dans leur logement durant environ 4 semaines.

Les meubles des locataires sont stockés dans un garde meuble.

M SOL : quels sont les critères pour une opération tiroir ?

Mme DE CAMARET : si une seule pièce est concernée par la réhabilitation, les travaux peuvent être fait en milieu occupé. On étudie les situations au cas par cas.

Dans le cas présent, nous n'avions pas le choix, car tout le logement était impacté.

Cela a été compliqué car il y avait très peu de libération de logement.

Le choix d'aménager le logement tiroir a été fait pour faciliter la vie des locataires

M SEBIRO : est-ce possible également pour les familles nombreuses ?

Mme DE CAMARET : oui, pour toutes les familles.

M EL MOUFTARI : Quand on change totalement l'aménagement intérieur, on peut aussi prévoir un « logement de courtoisie ». Ce dispositif permet aux locataires de disposer d'un espace calme en cas de travaux bruyants par exemple.

M BUNTZ : est-il possible d'atteindre l'étiquette « A » ?

M BARLET : on peut atteindre l'étiquette « C », si on a la possibilité de se raccorder au réseau de chaleur de la ville, si elle dispose de chauffage urbain.

M BUNTZ : il y a-t-il une possibilité d'isolation phonique ?

M BARLET : un traitement des revêtements de sol ou avec des faux plafonds permet d'améliorer l'isolation phonique, mais cela reste loin de la qualité des constructions neuves.

Le bruit se transmet par les murs, par les colonnes, cela reste difficile à traiter dans le cadre d'une réhabilitation.

M EL MOUFTARI : avec les isolants actuels, il n'y a pas de solution simple

PHASAGE DES TRAVAUX

- IMMOBILIERE 3F prend à sa charge les frais de déménagement (y compris démontage de mobilier, frais éventuels de garde meubles), les frais de souscription d'abonnement EDF et eau pour le logement tiroir, les frais d'assurance du logement tiroir, les frais de ré-emménagement dans votre logement une fois rénové .
- Le logement tiroir a été préalablement réhabilité et équipé de mobilier (hors lampadaires) et électroménager (liste en annexe du document)
- Accès internet : mise à disposition d'un Routeur et demande carte 4G par le locataire à son opérateur

Il n'y a aucun impact financé pour les locataires sur cette résidence.



LES ENTREPRISES



- Lot GO RAVALEMENT ITE COUVERTURE : PEINTINEX
 - Lot MENUISERIES EXTERIEURES BOIS - MENUISERIES INTERIEURES : BDE
 - Lot PEINTURE REVETEMENTS DE SOLS CARRELAGE PLATRERIE : B BATI
 - Lot ELECTRICITE: CIDE ELEC
 - Lot PLOMBERIE CHAUFFAGE VENTILATION : DI BENEDETTO
- 
- 

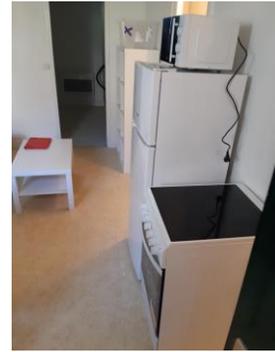
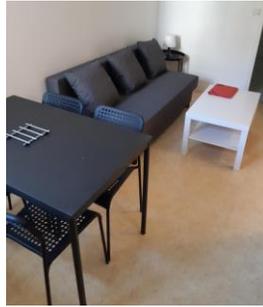
PLANNING DES TRAVAUX

1593L LOUVECIENNES PHARMACIE DU BARRY								
Logement vacant : n°101 /121/122								
N° logt	NOM	Typologie	Livraison mobilier logt tiroir	Logement tiroir	Nettoyage logement tiroir	date déménagement avec remise des clés	Nettoyage logement travaux	date retour log d'origine
121	logt témoin / logt tiroir	F1	30/01/2024 matin			Travaux du : 8/01/24 au 26/01/24		
102		F2		121	30/01/2024	31/01/24	21/02/24	24/02/24
111		F1		121	23/02/2024	27/02/24	25/03/24	26/03/24
112		F2		121	29/03/2024	01/04/24	23/04/24	24/04/24
122		F1				Travaux du 29/04/24 au 17/05/24		
101		F1				Travaux du 22/05/24 au 11/06/24		

Planning de séquençage des travaux

Le logement témoin/tiroir – à visiter avec
votre gardien

Immobilière 3F 
Groupe ActionLogement



Les photos illustrent le logement tiroir, entièrement aménagé, comme un appartement hôtel.

Il est complètement nettoyé entre 2 occupations.

Pour cette opération, le ratio par logement est de 94 000 € par logement, tout compris.

Le seuil de référence étant de 25 000 € par logement, pour une opération de réhabilitation « classique »

Annexe: équipement logt tiroir

LISTING PRODUITS SALON / SALLE A MANGER		
QUANTITE	MODELE	DESCRIPTION
1		Canapé convertible 3 Places Style contemporain Dimensions : L191 x P84 x H73
1		Kit linge de nuit : 2 oreillers 1 couette 400g, 240x220cm 1 alèse 140x200cm
1		Kit parure de lit : 2 toiles d'oreillers 65x65cm 1 housse de couette 220x240cm 1 drap housse 140x190cm

1		Table basse L90x55xH45cm
1		Table à manger, 4 chaises Dimensions l 110 x l 67 x H 72 cm
1		Étagère 8 cases L68xP31xH122cm
1		Téléviseur 80cm HD TV + câble antenne
1		Meuble TV contemporain L90cm

LISTING PRODUITS CHAMBRE

QUANTITE	MODELE	DESCRIPTION
1		Ensemble sommier 140x190 + Mattelas mousse à mémoire de forme - Epaisseur 14 cm
1		Kit linge de nuit : 2 oreillers 1 couette 400g, 240x200cm 1 oâse 140x200cm
1		Kit parure de lit : 2 taies d'oreillers Ellébium 1 housse de couette 220x240cm 1 drap housse 140x190cm
1		Armoire ouverte 80 x 48 x 123 cm + 10 cintres
2		Table de chevet

2		Lampe de chevet, H29cm
---	---	------------------------

LISTING PRODUITS CUISINE

QUANTITE	MODELE	DESCRIPTION
1		Kit vaisselle : 8 assiettes, 4 bols, 4 verres, 4 cuillères, 3 casseroles, 2 poêles, 1 mélangeur 24 pièces, 1 cuillère en bois, 1 économe, 1 agitateur vaisselle, 1 agitateur couvercle, 1 lot de 3 ustensiles, 1 passoire, 1 pile à pain, 1 planche à découper, 1 dessous de plat
1		Poubelle à pédale 30L
1		Cuillère table vitrocéramique 4 zones-Four électrique 6kW - C50DNBS + Cable pour appareils de cuisson
1		Micro-ondes 20L
1		Lave-linge frontal - 8 kg 800 tours / min C60uH40d5cm

1		<p>Réfrigérateur 212 Litres Compartment congélation L 54 cm x p 57 x H 145 cm</p>
1		Bouilloire 1L

1		Kit Lave sol + seau
---	---	---------------------

LISTING PRODUITS ENTRETIEN		
QUANTITÉ	MODÈLE	DESCRIPTION
1		Aspirateur traineau sans sac - 700W - A - 78 dB
1		Pelle et balayette
1		Séchoir, intérieur/extérieur blanc

LISTING PRODUITS SALLE DE BAIN/WC		
QUANTITÉ	MODÈLE	DESCRIPTION
1		Poubelle à pédale
1		Etagère 4 tablettes, H100xP23xL36m
1		Brosse WC



TRAVAUX DE RÉHABILITATION

Résidence 1655L - 6 logements
Louveciennes
4 rue du Professeur Tuffier

SOMMAIRE

1. Descriptif des travaux
2. Les étapes d'intervention
3. Phasage d'intervention
4. Les entreprises
5. Le planning des travaux
6. Le logement tiroir





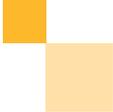
LES TRAVAUX EXTÉRIEURS



- **FAÇADE ET ISOLATION**

- Isolation thermique intérieure et ravalement des façades
- Réfection de la partie inférieure de l'immeuble (soubassement)
- Remplacement des fenêtres
- Révision et peinture des volets

- **CHARPENTE COUVERTURE**

- Révision de la couverture de l'immeuble
 - Remplacement des descentes d'eaux pluviales
- 
- 

LES TRAVAUX EN PARTIES COMMUNES

● HALL D'ENTRÉE

- Réfection de l'éclairage avec allumage par détection de présence
- Mise en place d'un système GSM pour ouverture de la porte de hall
- Remplacement de la porte du hall d'entrée
- Peintures murs et plafond.
- Reprises des sols et mise en place d'un tapis de sol.

● CIRCULATIONS VERTICALES, paliers et escaliers

- Escaliers: reprises des marches et peinture
- Peintures murs et plafond des paliers
- Reprises des sols

LES TRAVAUX EN LOGEMENT

● CUISINE, SALLES D'EAU, WC

- Remplacement des appareils sanitaires: évier cuisine, meuble évier, WC, douche, lavabo ...
- Réfection des revêtements: sols, peinture, faïence

● PLOMBERIE CHAUFFAGE VENTILATION

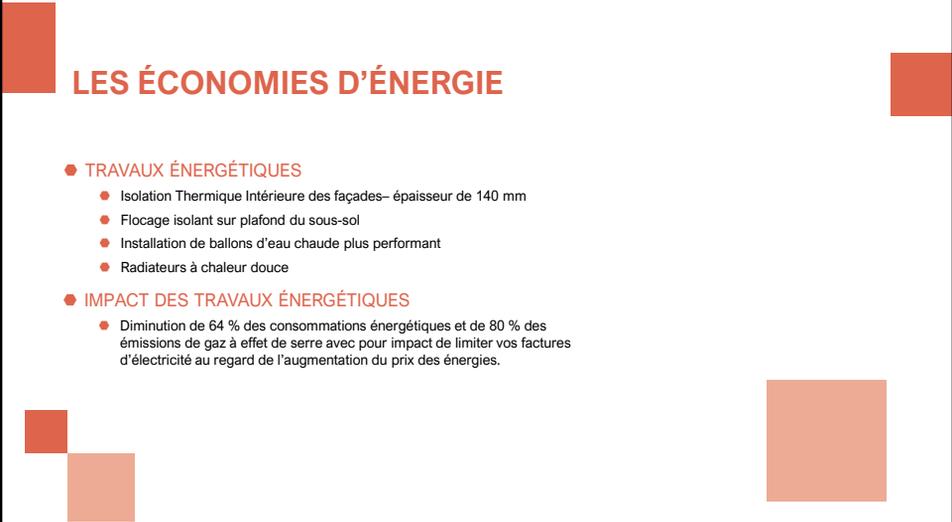
- Remplacement du ballon d'eau chaude
- Mise en place d'une nouvelle ventilation mécanique (VMC) avec nouvelles bouches d'extraction
- Remplacement des radiateurs

● ELECTRICITE

- Mise en conformité électrique

● MENUISERIE INTÉRIEURES/PLATRERIE/PEINTURE

- Mise en place d'une Isolation Thermique par l'Intérieur sur les murs de façades
- Remplacement des portes palières par une porte palière isolante anti effraction.
- Remplacement des fenêtres par des fenêtres plus performantes (thermique et acoustique)
- Détalonnage des portes intérieures pour la circulation de l'air
- Peinture des parties impactées pas la mise en place de l'isolation par l'intérieur



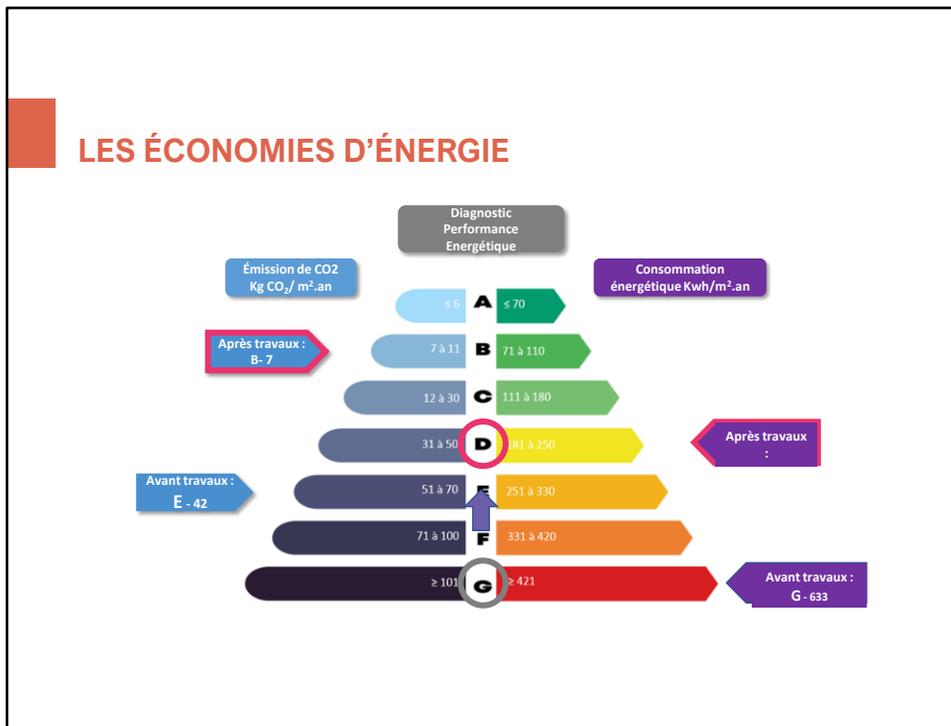
LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE

● TRAVAUX ÉNERGÉTIQUES

- Isolation Thermique Intérieure des façades– épaisseur de 140 mm
- Flocage isolant sur plafond du sous-sol
- Installation de ballons d'eau chaude plus performant
- Radiateurs à chaleur douce

● IMPACT DES TRAVAUX ÉNERGÉTIQUES

- Diminution de 64 % des consommations énergétiques et de 80 % des émissions de gaz à effet de serre avec pour impact de limiter vos factures d'électricité au regard de l'augmentation du prix des énergies.



Cette réhabilitation permet le passage de l'étiquette « G » à « D »

M SOL : ces réhabilitations permettent une revalorisation des actifs ?

Mme DE CAMARET : uniquement si l'on projette une vente, et si la commune accepte la mise en vente.

M EL MOUFTARI : la revalorisation se fait sur le plan environnemental et social, pas sur le plan économique.

M BUNTZ : il serait intéressant d'aborder cette dimension sur une réhabilitation de grande résidence.

Mme DE CAMARET : la priorité est de répondre à la réglementation

M BUNTZ : quel pourcentage est concerné ?

Mme DE CAMARET : Pour les étiquettes « F » et « G » cela concerne 8 programmes sur les Yvelines ; par contre, 1/3 de notre patrimoine est en étiquettes « E », soit environ 30 programmes.

M BUNTZ : quelle est la part de chauffage de urbain ?

M EL MOUFTARI : très peu sont concernés.

Nous avons fait une expérience en géothermie sur Chambourcy, et nous avons un projet sur St-Germain.

La géothermie est très concluante, mais dépasse le bailleur social, car il faut se raccorder au réseau de chauffage urbain.

Le réseau de chaleur coûte cher, mais c'est le prix de l'indépendance, d'où la réflexion au niveau des communes.

De plus, la géothermie nécessite une résidence assez importante pour optimiser l'opération.

LES ÉTAPES D'INTERVENTION

● Étape 1 : État des lieux

Nous effectuons avec vous une visite d'évaluation des travaux à réaliser chez vous pour :

- Présenter les travaux et répondre à vos questions
- Établir ensemble la liste des travaux à réaliser
- Prendre en compte vos spécificités et disponibilités

Votre présence est indispensable !



● Étape 2 : Logement témoin

C'est un logement aménagé qui présente les travaux. Cela vous permettra de :

- Voir les travaux qui seront faits chez vous
- Voir les matériaux et les couleurs qui seront utilisés
- Poser vos questions à l'équipe de chantier

Des horaires de visites vous seront communiqués

LES ÉTAPES D'INTERVENTION



● Étape 3 : Avis de passage

Les entreprises et l'OPC vous informeront de la date prévue pour réaliser les travaux dans votre logement:

- Déménagement et relogement préalable

● Étape 4 : Le Quitus

C'est un document à remplir et à signer après chaque travaux chez vous. L'entreprise vous donne ce document pour :

- S'assurer de la réalisation des travaux
- Savoir si vous êtes satisfait-e
- Savoir si vous avez rencontré une difficulté

La conformité des travaux est de la responsabilité de l'architecte



LES ÉTAPES D'INTERVENTION

● Étape 5 : Visite d'Opération Préalables à Réception

C'est la visite de contrôle des travaux réalisés chez vous

- L'équipe chantier vient visiter votre logement en votre présence pour constater la bonne réalisation des travaux
- En cas de travaux non conformes, les entreprises interviennent à nouveau dans votre logement
- Réemménagement dans votre logement



● Étape 6 : Réception de chantier

C'est la fin des travaux chez vous et dans la résidence

- En cas de travaux non conformes, les entreprises interviennent à nouveau
- Un nouveau quitus sera à remplir et à signer

LES ÉTAPES D'INTERVENTION



● Étape 7 : Garantie de parfait achèvement

C'est la garantie d'un an après les travaux qui prendra en charge les défauts sur les travaux de réhabilitation

- Vous devez signaler ces défauts à votre gardien
- Les désordres que vous pourrez noter dans votre logement comme une panne ou usure anormale seront à signaler au gardien et les entreprises programmeront des interventions pour les résoudre



PHASAGE DES TRAVAUX



- Les travaux dans le logement et en particulier les travaux d'ITI, les travaux en pièces humides, la mise en conformité électrique ont nécessité de reloger les locataires le temps des travaux dans un de logement vacant.



PHASAGE DES TRAVAUX

- IMMOBILIERE 3F a pris à sa charge les frais de déménagement (y compris démontage de mobilier, frais éventuels de garde meubles), les frais de souscription d'abonnement EDF et eau pour le logement tiroir, les frais d'assurance du logement tiroir, les frais de ré-
emménagement dans votre logement une fois rénové .
 - Le logement tiroir a été préalablement réhabilité et équipé de mobilier (hors lampadaires) et électroménager (liste en annexe du document)
 - Accès internet : mise à disposition d'un Routeur et demande carte 4G par le locataire à son opérateur
- 
- 



LES ENTREPRISES



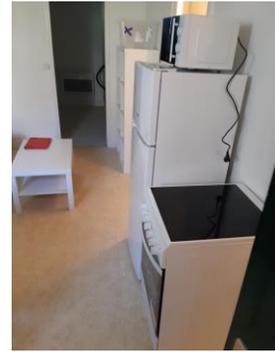
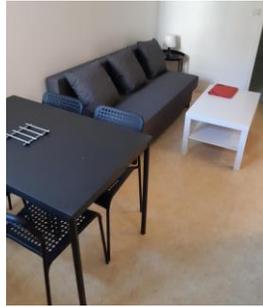
- Lot GO RAVALEMENT ITE COUVERTURE : PEINTINEX
 - Lot MENUISERIES EXTERIEURES BOIS - MENUISERIES INTERIEURES : BDE
 - Lot PEINTURE REVETEMENTS DE SOLS CARRELAGE PLATRERIE : B BATI
 - Lot ELECTRICITE: CIDE ELEC
 - Lot PLOMBERIE CHAUFFAGE VENTILATION : DI BENEDETTO
- 
- 

PLANNING DES TRAVAUX

16551 LOUVECIENNES TUFFIER								
Logement vacant : n°101								
N° logt	NOM	Typologie	Livraison mobilier logement tiroir	Logement tiroir	Nettoyage logement tiroir	date déménagement avec remise des clés	Nettoyage logement travaux	date retour log d'origine
101	logt témoin / logt tiroir	F1				Travaux du 2/01/24 au 22/01/24		
111	SORHMAT	F1	24/01/2024	101	25/01/2024	27/01/24	23/02/24	24/02/26
112	JOUAN	F2		101	26/02/2024	27/02/24	25/03/24	26/03/24
113	FOUCHAUX	F2		101	28/03/2024	29/03/24	23/04/24	24/04/24
121	ALTAYEB	F1		101	30/04/2024	02/05/24	24/05/24	27/05/24
122	BOUBERT	F2		101	31/05/2024	03/06/24	27/06/24	28/06/24

Le logement témoin/tiroir – à visiter avec
votre gardien

Immobilière 3F 
Groupe ActionLogement



Annexe: équipement logt tiroir

LISTING PRODUITS SALON / SALLE A MANGER		
QUANTITE	MODELE	DESCRIPTION
1		Canapé convertible 3 Places Style contemporain Dimensions : L191 x P84 x H73
1		Kit linge de nuit : 2 oreillers 1 couette 400g, 240x220cm 1 alèse 140x200cm
1		Kit parure de lit : 2 toiles d'oreillers 65x65cm 1 housse de couette 220x240cm 1 drap housse 140x190cm

1		Table basse L90x55xH45cm
1		Table à manger, 4 chaises Dimensions l 110 x l 67 x H 72 cm
1		Étagère 8 cases L68xP31xH122cm
1		Téléviseur 80cm HD TV + câble antenne
1		Meuble TV contemporain L90cm

LISTING PRODUITS CHAMBRE

QUANTITE	MODELE	DESCRIPTION
1		Ensemble sommier 140x190 + Mattelas mousse à mémoire de forme - Epaisseur 14 cm
1		Kit linge de nuit : 2 oreillers 1 couette 400g, 240x200cm 1 oâse 140x200cm
1		Kit parure de lit : 2 taies d'oreillers Ellébium 1 housse de couette 220x240cm 1 drap housse 140x190cm
1		Armoire ouverte 80 x 48 x 123 cm + 10 cintres
2		Table de chevet

2		Lampe de chevet, H29cm
---	---	------------------------

LISTING PRODUITS CUISINE

QUANTITE	MODELE	DESCRIPTION
1		Kit vaisselle : 8 assiettes, 4 bols, 4 verres, 4 cuillères, 3 casseroles, 2 poêles, 1 mélangeur 24 pièces, 1 cuillère en bois, 1 économe, 1 agitateur vaisselle, 1 agitateur couvercle, 1 lot de 3 ustensiles, 1 passoire, 1 grille à pain, 1 planche à découper, 1 dessous de plat
1		Poubelle à pédale 30L
1		Cuillère table vitrocéramique 4 zones-Four électrique 6kW - C50DNBS + Cable pour appareils de cuisson
1		Micro-ondes 20L
1		Lave-linge frontal - 8 kg 800 tours / min C60uH40d5cm

1		Réfrigérateur 212 Litres Compartment congélation L 54 cm x p 57 x H 145 cm
1		Bouilloire 1L

1		Kit Lave sol + seau
---	---	---------------------

LISTING PRODUITS ENTRETIEN		
QUANTITÉ	MODÈLE	DESCRIPTION
1		Aspirateur traineau sans sac - 700W - A - 78 dB
1		Pelle et balayette
1		Séchoir, intérieur/extérieur blanc

LISTING PRODUITS SALLE DE BAIN/WC		
QUANTITÉ	MODÈLE	DESCRIPTION
1		Poubelle à pédale
1		Etagère 4 tablettes, H100xP23xL36m
1		Brosse WC

S'en suit des échanges cordiaux sur les différentes thématiques évoquées précédemment.

Le CDCL se poursuit par la visite des 2 programmes réhabilités de Louveciennes.

La séance est levée à 12h10