



Compte-rendu

CDCL
27 Juin 2022

**Direction Départementale
des Hauts-de-Seine**

PARTICIPANT·ES

Association	Nom	Statut
AFOC	Georges Mavroyannis (en visio)	Administrateur Locataire
CLCV	Jacques Ribette	Membre permanent
CNL	Paul Pinchon Marie-Blanche Fernandez (en visio) Jean-Pierre Rossi	Administrateur Locataire Membre permanente Membre permanent
INDECOSA-CGT	Jean-Luc Bizeul	Administrateur Locataire
CGL	Michèle Zehnacker	Membre permanente
I3F	Laetitia Caille Zahera Derkaoui Pierre Giovanetti Gaëtan Houillé David Maciel Damien Prevot Laure Andrieu	Directrice Départementale 92 Responsable Habitat Responsable de Projets DGRDI Responsable Habitat Responsable Habitat Cadre Technique Assistante de Service



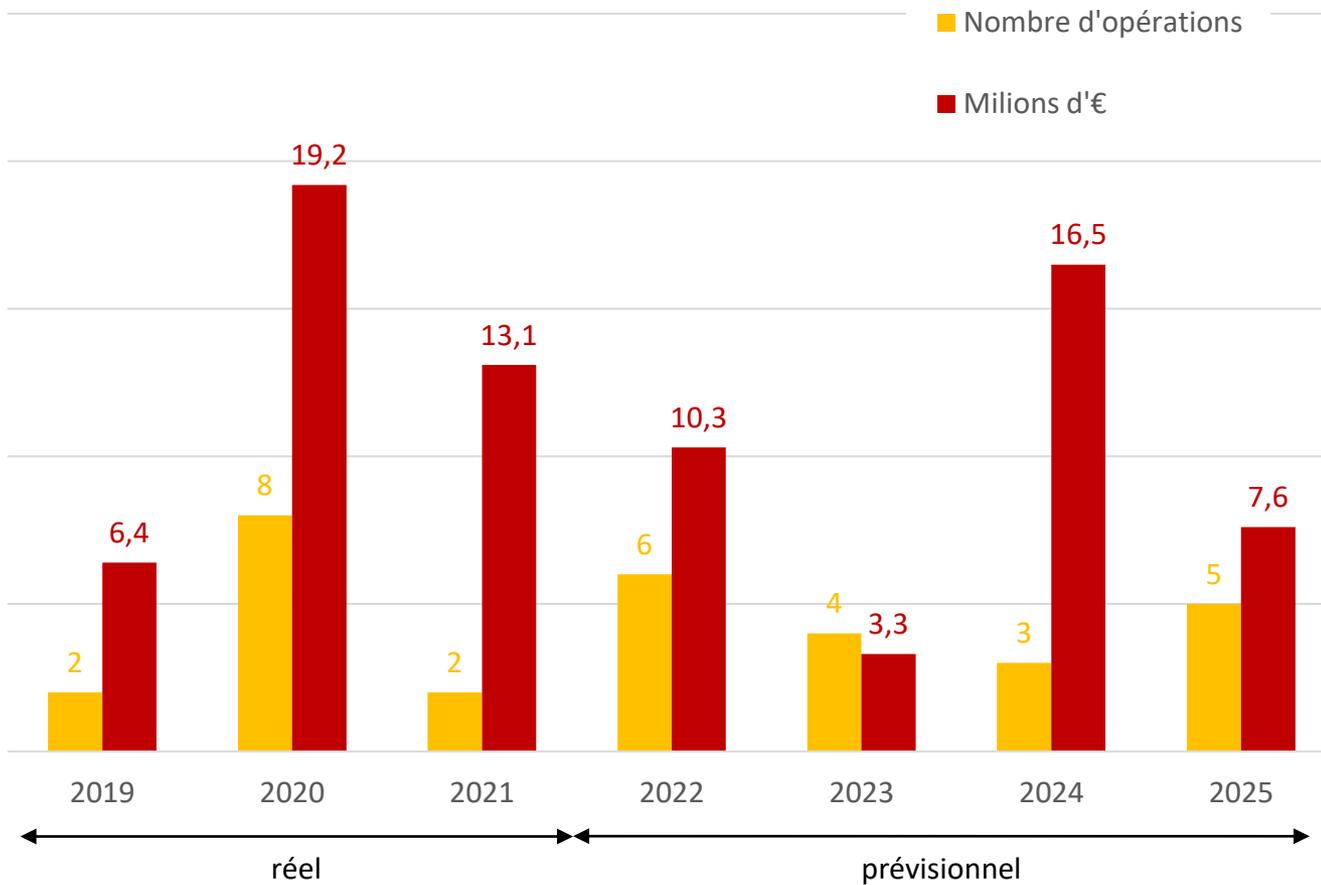
Ordre du jour

- 1. Synthèse des réhabilitations dans les Hauts-de-Seine**
Intervention P. Giovanetti – DGRDI
- 2. Présentation de l'application NEYBS**
Intervention P. Giovanetti – DGRDI
- 3. Baisse des consommations après réhabilitation**
Intervention P. Giovanetti – DGRDI
- 4. Zoom sur les opérations livrées**
Intervention P. Giovanetti – DGRDI
- 5. Travaux menés par l'agence 92**
Intervention D. Prevot
- 6. Questions/Réponses**



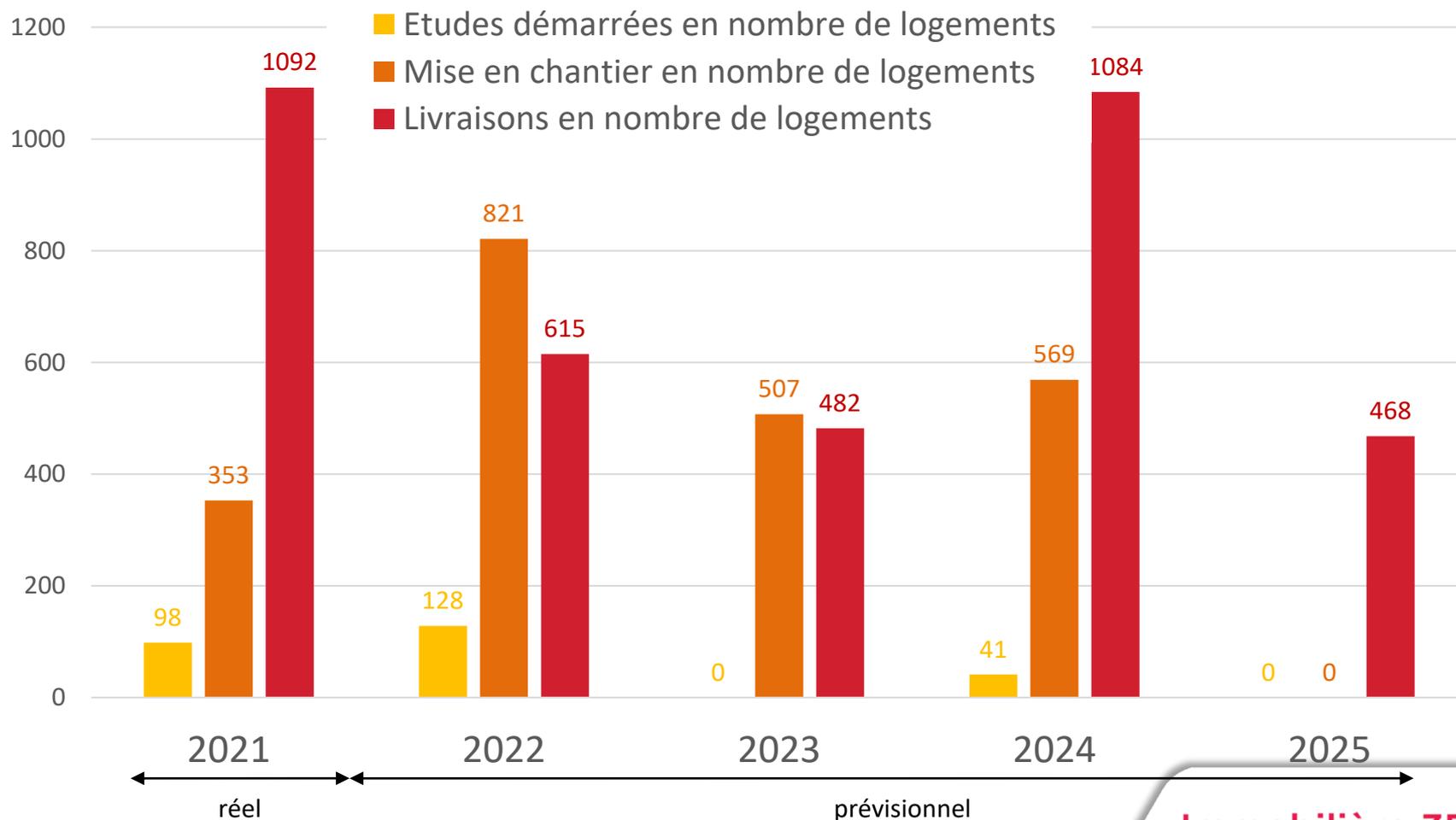
1. Synthèse des réhabilitations dans les Hauts-de-Seine

Investissement DGRDI Hauts-de-Seine



Investissement =
montant et nombre de
résidences rattachés à
l'année de signature du
marché de travaux pour
tous types d'opérations
(réhab, démol, résid)

Activité DGRDI Hauts-de-Seine



- ✓ **I3F** : Sur les 3 dernières années en moyenne, 10% du parc des Hauts-de-Seine était en réhabilitation. Certaines opérations sont actuellement en étude et n'ont pas été priorisées en terme de lancement.
- ✓ **AFOC**: Par rapport à l'éradication des étiquettes énergétiques, est-ce que cela va compromettre le creux de 2023 ? Sachant qu'I3F doit éradiquer les étiquettes F et G d'ici 2025 ?
- ✓ **I3F** : Les travaux portant sur les immeubles classés F et G seront lancés fin 2022 et seront donc encore en cours en 2023. Certaines opérations sont effectuées par l'agence sur un des composants (toiture, façade, fenêtre,...). Les opérations les plus complexes pour 3F résident dans les petits programmes avec des difficultés pour changer le système de chauffage car tous les systèmes ne sont pas compatibles avec les immeubles. Certains pavillons sont également traités à l'échelle d'Ile de France par la Direction Technique Ile de France via un marché cadre.

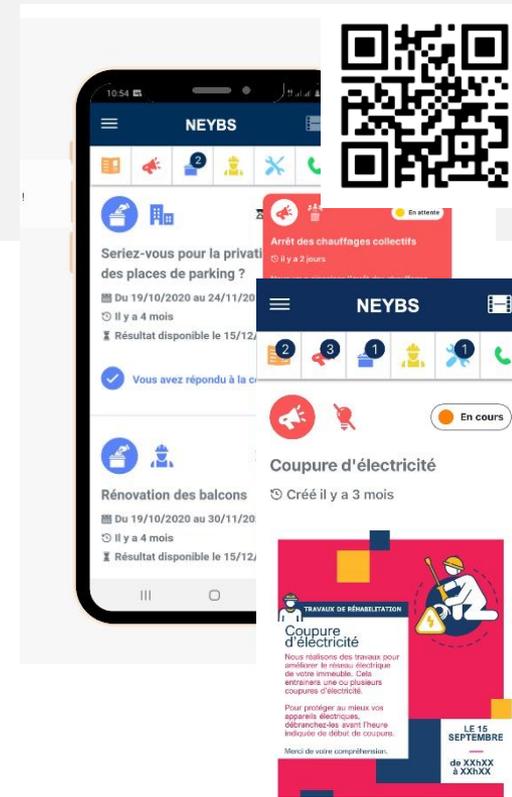
Pour les résidences en étiquette E, l'échéance réglementaire est fixée à 2030, le volume des résidences à traiter est plus important.

Les nouvelles constructions sont en étiquette A. Des opérations tests sont actuellement réalisés dans le Val de Marne où on tient compte de toutes les consommations d'énergie : chauffage, éclairage mais également l'électroménager.



2. Présentation de l'application NEYBS

Application NEYBS



Interface mobile locataire :

- notifier en **temps réel**
- et **de manière ciblée** (par cage d'escalier, étage ou logement)

Fil d'actualité décliné en 6 rubriques :

- **Projet** : présentation des objectifs de la réhabilitation, des travaux, du planning prévisionnel...
- **Signalement** : la possibilité pour les locataires d'envoyer des signalements
- **Consultation / Satisfaction** : les locataires sont consultés, ils donnent leur avis
- **Travaux** : annoncer le début des différents travaux
- **Intervention domicile** : annoncer les dates et heures d'intervention par logement
- **Contacts** : référent locataire, gardien.ne, Chef.fe de secteur...

Exemples de publications



Rubrique Travaux



TRAVAUX DE RÉHABILITATION

Local à vélo en travaux

Nous aménageons votre local à vélo. Pendant les travaux, le local ne sera pas accessible. Merci de bien vouloir récupérer vos vélos avant le 14 septembre 2022.

Nous comptons sur votre collaboration !

À PARTIR DU 15 SEPTEMBRE

Nom / adresse de la résidence
Bâtiments concernés

3F AL
Groupe ActionLogement



Rubrique Consultation



Votre avis sur les espaces verts de votre résidence

📅 Du 11/05/2022 au 29/07/2022

🕒 Il y a un mois

🕒 Résultat disponible le 29/04/2022

Dans le cadre des travaux de réhabilitation, nous vous sollicitons pour répondre au mieux à votre besoin concernant les espaces verts de votre résidence.



Vous avez répondu à la consultation



Rubrique Signalement



Ajoutez une description...

Description

Photo



Continuer



Rubrique Intervention



Remplacement de vos radiateurs

📅 Du 02/06/2022 au 28/02/2023

🕒 Il y a 3 mois

Prestataire : HEAT

Nous remplaçons tous les radiateurs de votre logement. Ces radiateurs sont équipés d'un thermostat permettant de régler facilement la température.

Nous comptons sur votre présence le 23/03 à partir de 9h00

Communication

Inciter les locataires à télécharger l'application :

- mailing boîte aux lettres,
- affichage hall,
- gardien.es,
- entreprises (EDL, témoins,) ...
- réunions publiques



TÉLÉCHARGEZ L'APPLICATION



Comment faire ?
Installez l'application en scannant ce QR Code avec votre smartphone ou votre tablette.
Depuis Android ou IOS, recherchez "NEYSB".



Installez l'application en 3 étapes :

- 1 Sélectionnez "Première connexion"
- 2 Indiquez votre code d'authentification transmis par 3F
- 3 Précisez votre adresse mail et choisissez un mot de passe



TRAVAUX DE RÉHABILITATION 
Immobilier 3F
Groupe ActionLogement

RESTEZ INFORMÉ·E !

NEYSB - Immobilière 3F
Une application 100 % dédiée à la réhabilitation de votre résidence

Les travaux de votre résidence vont bientôt commencer. Téléchargez l'application **NEYSB pour Immobilière 3F** sur votre téléphone ou votre tablette.

Sur cette application, retrouvez :

- le programme des travaux
- l'actualité du chantier
- les interventions prévues chez vous
- un espace pour contacter l'équipe travaux



TRAVAUX DE RÉHABILITATION 
Immobilier 3F
Groupe ActionLogement

Immobilier 3F 
Groupe ActionLogement

- ✓ **INDECOSAT-CGT** : Quel est le coût de cette application pour les locataires ?
- ✓ **I3F** : Cette application est actuellement en test dans le cadre de plusieurs opérations de réhabilitations. Elle sera amortie dans les coûts de l'opération et ne sera pas imputée dans les charges. A titre informatif, cela représente quelques centimes d'euros par logement.
Les deux objectifs de cette application sont : une communication auprès des locataires en temps réel et plus ciblée (par étage, par logement). Cette application est développée en 6 rubriques et est utilisée sur smartphone via internet.
- ✓ **CNL**: Il est question d'installer les compteurs Linky à l'intérieur des logements alors qu'ils sont actuellement à l'intérieur des armoires techniques. Est-ce que cette question sera également soumise à l'avis des locataires ?
- ✓ **I3F** : Les compteurs Linky ne sont pas ouverts à la concertation car ce n'est pas 3F qui prend cette décision, le compteur appartient et est installé par ENEDIS.
- ✓ **CGL**: Pour les locataires qui n'ont pas internet, allez-vous garder la possibilité d'un contact direct avec une personne de l'entreprise ?
- ✓ **I3F** : Cette application n'a pas vocation à remplacer le contact qui passera toujours par le gardien ou le responsable du chantier de réhabilitation. L'application complète le contact humain. C'est un outil supplémentaire partagé entre 3F, l'architecte, l'entreprise et les locataires.

- ✓ **CNL** : Comment est gérée cette application avec la sous traitance de l'entreprise générale ?
- ✓ **I3F** : Il n'y aura pas de partenariat avec les sous-traitants. Quand 3F contractualise avec une entreprise, on lui demande un certain nombre d'engagements qualité avec des moyens que nous leur mettons à disposition. Seule l'entreprise générale aura accès à l'application.
- ✓ **CGL**: Cela va améliorer la qualité des interventions mais qu'en est-il du contrôle des travaux par l'entreprise et par 3F ?
- ✓ **I3F** : Le contrôle est nécessaire et sera toujours effectué par des professionnels sur place. A ce jour, le taux de téléchargement par les locataires est de 60%.



3. Retour d'expérience – Baisse des consommations après réhabilitation

Baisse des consommations

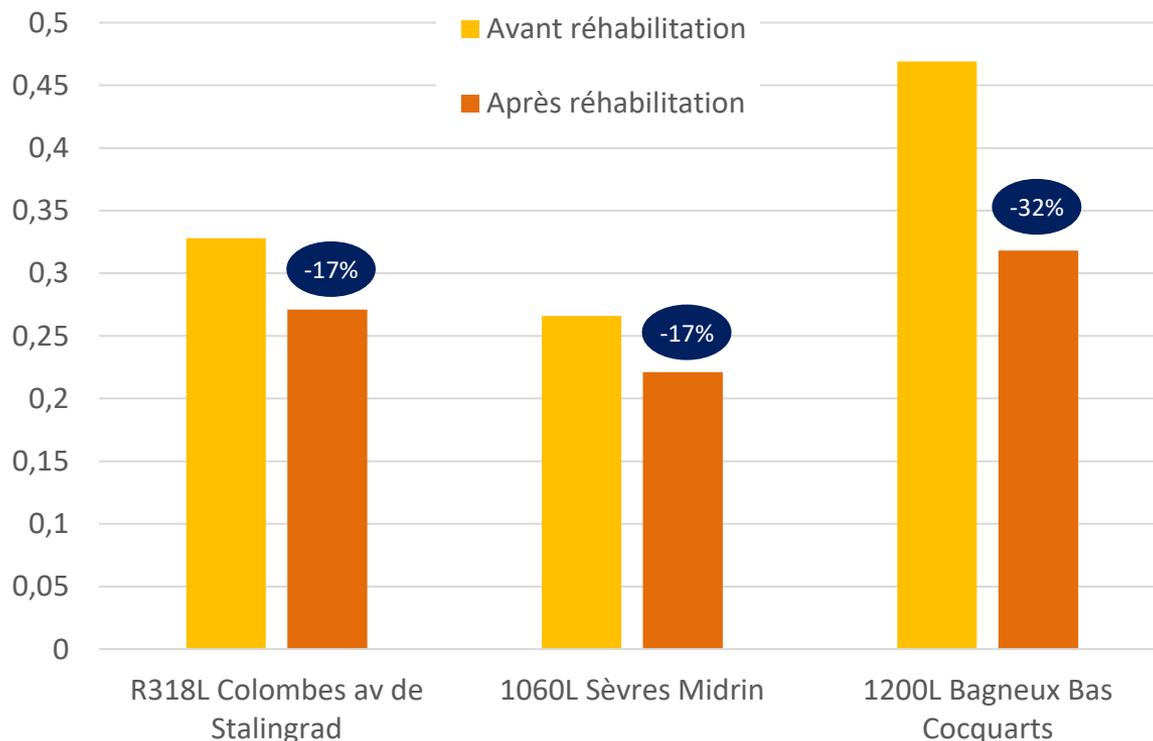
Comparatif de la quantité d'énergie achetée pour le chauffage sur les saisons avant et après les travaux sur 3 immeubles ayant fait l'objet d'une réhabilitation thermique

Résultats en MWh/DJU : pondérés en fonction de la rigueur de l'hiver.

Programme de travaux à Colombes et Sèvres : isolation sans remplacement des fenêtres
Programme de travaux à Bagneux : isolation + remplacement des fenêtres

L'exercice est fait sur 3 immeubles en chauffage collectif -> on peut extrapoler sur les immeubles en chauffage individuel mais tout dépend du comportement des habitants.

NB : La réduction des charges n'est pas proportionnelle à la réduction du volume de gaz car il y a un cout fixe d'entretien des équipements + évolution du prix de l'énergie.



- ✓ **AFOC** : A quelles étiquettes émarginent les bâtiments après la réhabilitation ?
- ✓ **I3F** : Pour Sèvres (1060L) et Bagneux (1039L), nous sommes passés de E à C. Les étiquettes sont basées sur une estimation, issue d'un modèle mathématique qui vient modéliser le bâtiment et qui prend des hypothèses sur l'utilisation du système de chauffage par les habitants. Elles servent surtout à comparer les bâtiments entre eux, et sont moins précises sur le calcul des consommations futures puisque cela dépend notamment de l'usage réel du système de chauffage qui peut différer des hypothèses.
- ✓ **CGL**: Est-il normal d'appliquer une augmentation identique aux autres immeubles quand il y a eu 32% d'économie d'énergie réalisés après une réhabilitation ?
- ✓ **I3F** : Post réhabilitation, il est difficile de réviser les charges, nous avons donc opté pour une posture de prudence. Après la première année d'exploitation, l'indice d'actualisation est révisé. L'impact sur les charges est progressif mais il peut être minoré par l'augmentation du prix de la matière première.
- ✓ **CGL**: Sur quelques résidences et dans un contexte économique qui est difficile pour beaucoup de locataires, il serait souhaitable que les provisions de charges ne soient pas trop élevées.
- ✓ **I3F** : 3F optimise les travaux de réhabilitations thermiques pour réduire les estimations de charges, cependant 3F est tributaire de l'augmentation du prix du gaz malgré le bouclier tarifaire.



4. Zoom sur les opérations livrées



Clichy

Attribution du marché

Réhabilitation thermique de deux immeubles

17 rue de Paris – 11 logements

Programme :

Isolation (liège) et ravalement de la façade rue
Remplacement des fenêtres et pose de persiennes

Isolation toiture et sous sols

Réfection de la VMC

Rénovation des parties communes

Rénovation des pièces humides, électricité logement

Remplacement des chaudières gaz

Création de 3 logements dans d'anciennes surfaces
commerciales

Calendrier :

Démarrage juillet 2022, livraison automne 2023

Thermique :

Étiquette F à C

Budget total et par logement :

867 000 € hors création de 3 logements, soit 72 250 € / lgt



2 rue de l'Ancienne Mairie – 23 logements

Programme :

Isolation (liège) et ravalement de la façade rue
Remplacement des fenêtres et pose de persiennes

Isolation toiture et sous-sols

Réfection de la VMC

Rénovation des parties communes

Rénovation de 6 logements en pièces sèches

Remplacement des chaudières gaz

Calendrier :

Démarrage juillet 2022, livraison automne 2023

Thermique :

Étiquette D à C

Budget total et par logement :

1 381 000 € soit 60 000 € par logement

Colombes - avenue de l'Europe

Chantier en préparation

Réhabilitation thermique d'un ensemble de 329 logements

Projet monté en Conception-Réalisation-Entretien-Maintenance

Etats des lieux en cours – premiers logements témoins fin juin

Chantier : janvier 2022 – mai 2023

Exploitation : 15 ans

Projet pilote pour l'application NEYBS.

Extension du projet :

- Démolition de deux cages d'escalier pour construire un nouveau bâtiment le long de l'avenue de l'Europe
- La réhabilitation sera suivie d'une résidentialisation pour remettre à niveau les espaces extérieurs et céder à la Ville un terrain en vue d'aménager un parc de quartier.

Programme : isolation des façades, remplacement des fenêtres, rénovation 50% des pièces humides, rénovation des halls.

Investissement pour la réhabilitation : 9 513 000 €, soit 28 916 € par logement.

Réduction de 25% de la consommation énergétique et des émissions de CO₂. Etiquette E -> C



Rueil – rue des Bons Raisins

Livraison en cours

Réhabilitation thermique d'un immeuble de 60 logements



Programme :

Isolation complète, révision des fenêtres, traitement des balcons.
Embellissement des halls, réfection des pièces humides.
Passage en ECS collective, remise à niveau de la VMC et du chauffage.

Calendrier : démarrage du chantier en juin 2020.

Thermique :

Passage de l'étiquette E (277) à D (154), gain de 44%

Budget total et par logement:

2 129 000 € soit 35 490 €/lgt

Immobilière 3F 
Groupe ActionLogement

Neuilly – 43 rue de la Ferme

Livré



Réhabilitation thermique d'un immeuble de 214 logements

Programme :

- **Thermique** : isolation des façades, de la toiture, création d'une ventilation, remplacement des fenêtres.
- **Intérieure** : rénovation des pièces humides des logements, remplacement de l'électricité, remplacement des évacuations d'eaux usées.
- **Extérieure** : réaménagement de la cour intérieure, mise en accessibilité, aménagement d'un local ordures ménagères avec tri sélectif.

8 383 000 €, soit 39 170 € par logement. Etiquette E -> C

Phase de levée de réserves en cours.



Clichy – 47 rue Klock Livré

Réhabilitation d'un immeuble de 23 logements suite à acquisition en 2015

Programme

- Rénovation de la toiture et ravalement
- Création d'une VMC
- Remplacement des chaudières individuelles
- Création d'un ascenseur
- Création d'un désenfumage
- Rénovation des pièces humides des logements

Thermique

- Etiquette E (231) à C (122)
- Gain de 47 %

Budget total et par logement

1 208 000 € soit 52 500 € par logement



Antony – rue des Nations Unies

Livré

Réhabilitation thermique d'un ensemble de 116 logements



Programme

- Isolation de l'enveloppe (sur isolation des façades, combles, sous sols)
- Remplacement des fenêtres et des persiennes
- Remplacement des garde corps
- Réaménagement et extension des halls
- Création d'une VMC
- Pose de robinets thermostatique
- Réfection des espaces extérieurs, résidentialisation

Thermique

Etiquette D (185) à B (82), gain de 55 %

Budget total et par logement

5 254 000 € soit 33 250 € par logement



REMARQUES/QUESTIONS

- ✓ **CNL** : Sur la réhabilitation de la Cité Rouge à Gennevilliers, un bardage a été installé et en hiver le froid rentre dans les logements et en été la chaleur rentre également, à quoi sert le bardage ?
- ✓ **I3F** : Le bardage n'a pas vocation à isoler les logements, il permet de protéger l'isolant qui est installé derrière et de donner son esthétique à la façade. Malgré l'isolation d'un bâtiment, la température extérieure influence toujours la température du logement. Des constatations sur place seraient nécessaires pour savoir si le comportement thermique est anormal et en trouver le cas échéant la raison. Nous allons étudier ce sujet.
- ✓ **CLCV** : Concernant Neuilly 43 rue de la Ferme, quelles sont les réserves auxquelles vous faites allusion ?
- ✓ **I3F** : Ceux sont des réserves techniques qui sont importantes pour la pérennité du bâtiment et des réserves esthétiques. Nous sommes obligés de les classer par ordre d'importance et par le potentiel de nuisances que cela peut apporter si cela n'est pas traité.
Toutes les portes palières vont être changées ainsi que les portes de hall. S'en suivront des travaux des parties communes.
- ✓ **CNL** : Concernant ses opérations types (passage de l'étiquette E à C), qu'en est-il de la 3^{ème} ligne ? Est-elle systématiquement appliquée ?
- ✓ **I3F** : Non pas systématiquement, notamment si la résidence est équipée de chaudières individuelles.
Sur Colombes au 2 avenue de l'Europe (3504L), la 3^{ème} ligne n'a pas encore été appliquée, elle le sera à la livraison.
Sur Rueil Malmaison au 33 rue des Bons Raisins (1647L) et à Antony rue des Nations Unies (1059L), les locataires ont été informés, lors des réunions publiques, des augmentations de loyer dans la limite de 5%.
Pour Neuilly et Clichy, il n'y a pas eu d'augmentation de loyer.

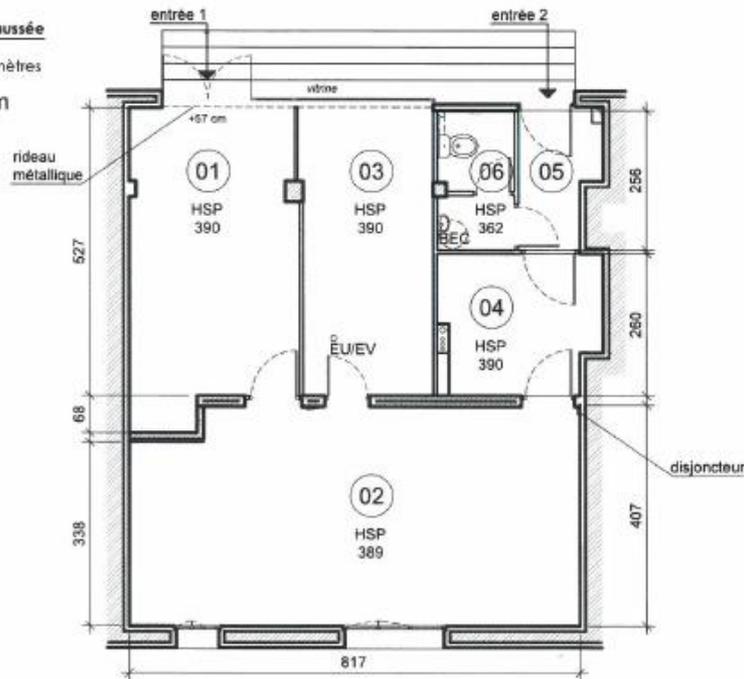
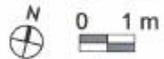


5. Travaux menés par l'agence 92

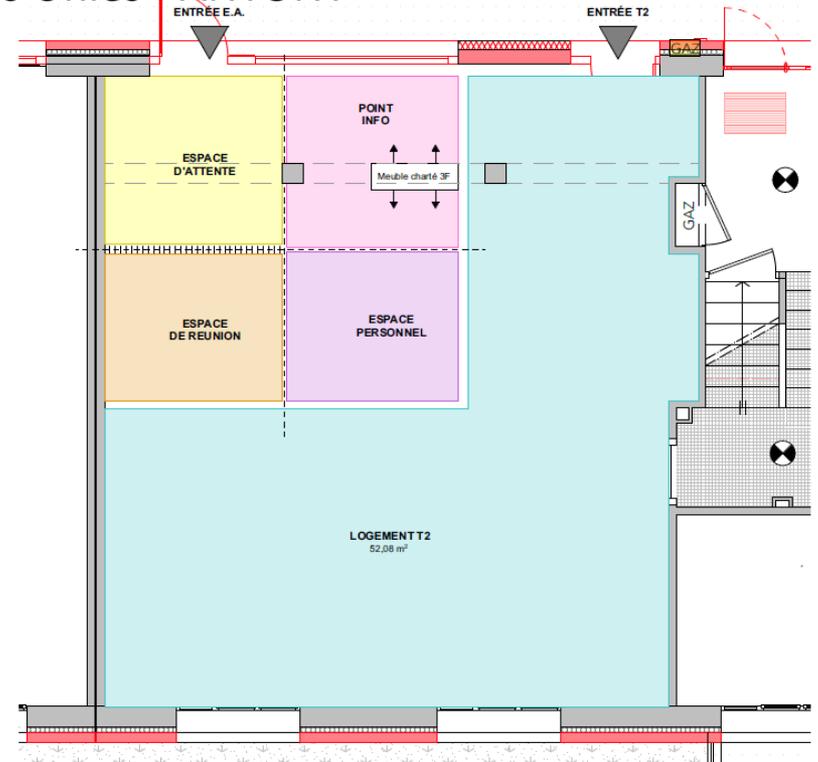
5. Travaux internes à l'agence

Transformation d'un local commercial en espace accueil nouvelle génération 3F ainsi qu'un logement T2 PMR : 1059L – rue des Nations Unies - ANTONY

Plan du Rez de chaussée
Echelle 1/100e
Cotation en centimètres



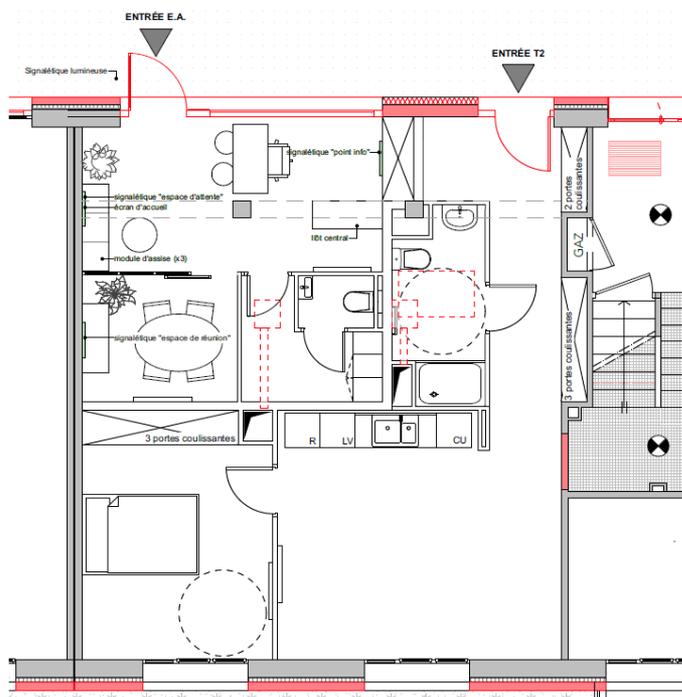
Plan local commercial



Volumes du projet

5. Travaux internes à l'agence

Transformation d'un local commercial en espace accueil nouvelle génération 3F ainsi qu'un logement T2 PMR :



Projet aménagement



6. Questions - Réponses



Questions du Collectif Victor Hugo à Vanves :

L'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 précise que : "Avant le début des travaux, le locataire est informé par le bailleur de leur nature et des modalités de leur exécution par une notification de travaux qui lui est remise en main propre ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception". Or, le bailleur 3f n'a pas appliqué cette disposition en l'état pour la réhabilitation de Vanves et ne semblait pas au fait de la procédure à respecter. Pourquoi et quelle est votre proposition d'amélioration ?

I3F : Un document contre signature a été distribué aux locataires comportant la liste des travaux sans avoir recensé les locataires qui ne l'avait pas reçu. 3F n'a pas senti la nécessité de formaliser cet accord avec les locataires car généralement il y a peu de mésentente ou de conflit sur le programme des travaux. Ce sujet sera approfondi prochainement avec les services concernés.

Pourquoi le bailleur 3f ne contrôle-t-il pas plus les entreprises avec lesquelles il travaille par des contrôles ou des vérifications surprise de la qualité du travail réalisé par les ouvriers ? Ces ouvriers souvent d'origine étrangère ne parlent pas bien français, sont abandonnés à eux-mêmes, ne semblent pas avoir été suffisamment formés et trop souvent font un travail médiocre voire mauvais.

I3F : L'architecte contrôle bien les entreprises, il y a des réunions de chantier toutes les semaines. L'entreprise ne peut pas intervenir au coup par coup dans les logements à la demande des locataires, elle intervient sur un volume de réserves à lever. Les réserves esthétiques n'ont pas le même caractère d'urgence que des réserves fonctionnelles.

Les entreprises ont des difficultés à recruter par conséquent la main d'œuvre est plus souvent d'origine étrangère.

Questions de la CNL :

Comment se fait-il que certaines entreprises qui font l'objet d'évaluation négative se retrouvent quand même à candidater et sont retenues sur des appels d'offres ?

I3F : Réglementairement, nous ne pouvons pas restreindre l'accès à la commande aux entreprises mais il est vrai que nous avons des entreprises « black listées » qui continuent à répondre à nos appels d'offres.

3F dispose d'un outil de notation des fournisseurs qui nous permet de prendre des décisions en conséquence mais c'est un risque aussi de ne pas ouvrir une offre à une entreprise car elle pourrait elle-même porter un recours contre 3F.

La mise à l'écart d'une entreprise est valable pour une durée donnée : les équipes tournent, les responsables changent et l'entreprise en question peut s'avérer opérationnelle après un cycle de 3 ans.

Pourquoi les pénalités adressées aux entreprises ne sont pas répercutées aux locataires ?

I3F : Les pénalités en phase travaux servent souvent à palier la déficience de l'entreprise c'est-à-dire à payer une autre entreprise pour effectuer les travaux qui n'ont pas été réalisés. L'application des pénalités est vraiment la dernière alerte pour faire réagir l'entreprise titulaire du marché. Quand 3F y a recours, elle est en général déjà perdante financièrement.



PROCHAINE RÉUNION

Lundi 28 novembre 2022 à 15H00