

RÉUNION PUBLIQUE

26 mars 2019

Travaux de réhabilitation de 161 logements

Résidence des Bas Coquarts – 1/3/5 allée des Bas Coquarts,
92200 BAGNEUX



Intervenants

IMMOBILIÈRE 3F – GESTION LOCATIVE

- Pascal BRABAN, Directeur d'Agence des Hauts-de-Seine
- Maryse NOREL, Responsable Habitat
- Stéphane FAURE, Chef de Secteur
- Thierry DJEGOU, Gardien

IMMOBILIÈRE 3F – DIRECTION GROUPE DU RÉNOVATION DURABLE ET DE L'INNOVATION

- Thibault DELLA GUARDIA, Chef de Projet Patrimoine

MAITRE D'ŒUVRE

- Véronique PLET, Architecte
- Yann REBINDAINE, Architecte



L'entreprise travaux

Entreprise Générale GTM Bâtiment

Hervé DOMINGUEZ

Directeur des travaux

Carole ABOU-MANSOUR

Conductrice principale des travaux

Thomas COUVEIGNES

Conducteur de travaux

Mimi OBOMI

Référent locataire



Historique du projet

- **Juillet 2017** : Signature du contrat de maîtrise d'œuvre
- **Décembre 2017** : Rendu du diagnostic de la résidence
- **Février 2018** : Présentation du projet aux locataires
- **Juillet 2018** : Autorisation d'urbanisme & Lancement de l'Appel d'Offres Travaux
- **Novembre 2018** : Signature des marchés de travaux



Plan de la présentation

CHIFFRES CLÉS DU PROJET

- Coût des travaux & financement
- **Création de l'ascenseur et impact sur les charges**
- Evolution des consommations énergétiques

RAPPEL DU PROGRAMME DE TRAVAUX

- **Travaux sur l'enveloppe du bâtiment**
- Travaux dans les parties communes
- Travaux dans les logements
- Interventions sur les extérieurs

DÉROULÉ DU CHANTIER

- Installations de chantier
- Déroulement des travaux

MOYENS DE COMMUNICATION





CHIFFRES CLÉS DU PROJET

- *Coût et financement des travaux*
- ***Création de l'ascenseur et impact sur les charges***
- *Evolution des consommations énergétiques*

Coûts et financements

Budget pour les travaux :

- Travaux : 4 222 800 € TTC soit 26 230 € TTC / logement
- **Coût global de l'opération** : 4 753 200 € TTC soit 29 500 € TTC / logement

Financements :

- Fonds Propres (10 %) et Prêts auprès de la Caisse des Dépôts (90 %)



Evolution des consommations énergétiques

Economies d'énergie prévisionnelles :

- Etiquette énergétique actuelle : D (165 kWh_{EP} /m².an)
- Etiquette énergétique future : C (81 kWh_{EP} /m².an)

*Environ 50 %
d'économies d'énergie
(chauffage et eau chaude)*



Application d'une 3^e ligne de quittance

Economies de charges prévisionnelles :

- Economies sur les consommations : 50%
- **Diminution du coût de l'abonnement (part fixe) : 10%**

Economie de charge moyenne : 3,79 €/m². Surface Habitable

Application de la 3^e ligne de quittance (pendant 15 ans maximum) :

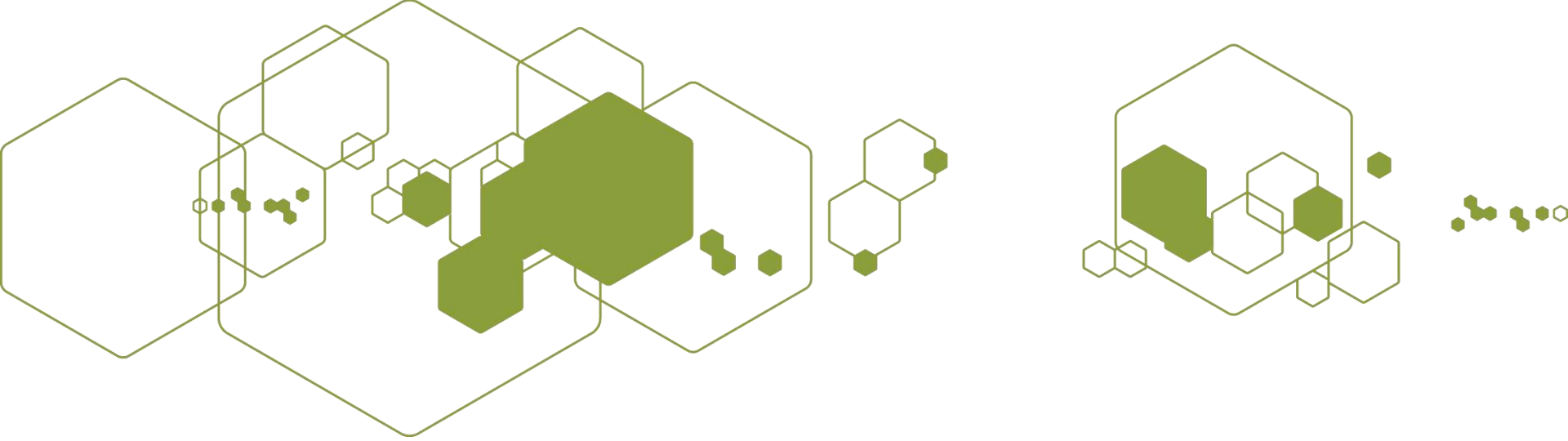
- Soumise à un vote : Validée si – de 40% d'opposants
- **Taux maximum d'application légal : 50%**
- Taux appliqué par I3F : 30%

Economie réelle pendant 15 ans : $5,79 - 30\% = 2,65$ €/m². Surface Habitable

soit 14,35 €/mois d'économies pour un 65 m² ou 172 €/an



Financement des travaux : 179 500 € au total



PROGRAMME DES TRAVAUX

- ***Travaux sur l'enveloppe***
- *Travaux dans les parties communes*
- *Travaux dans les logements*
- *Intervention sur les espaces extérieurs*

Travaux sur l'enveloppe

Requalification des 3 tours

- **Dépose de l'ITE existant**
- **Pose d'un nouvel enduit sur isolant en partie courante**
- **Pose d'un nouveau bardage (aspect tissé) pour le socle des bâtiments et les façade des halls**
- Remplacement de toutes les menuiseries extérieures
- Habillage métallique des encadrements des fenêtres
- Mise en place de casquettes brise-soleil pour les séjours
- **Habillage d'allèges de fenêtres avec des tôles métalliques de couleur**
- Remplacement des volets roulants (sauf cuisines loggias)
- Réfection & le ravalement des loggias du bât. 5
- Mise en place de panneaux coulissants métalliques brise-soleil au droit des loggias du bât. 5
- Réfection et le ravalement des portique en toiture terrasse
- Réfection et la remise en peinture des GC en toiture terrasse
- **Remplacement des complexes d'étanchéité/isolation des toitures terrasses**
- Ravalement de la cheminée de la chaufferie (bât.5)



Travaux sur l'enveloppe

01 - Vues actuelle et projetée du bâtiment 5 depuis la rue des Frères Lumière



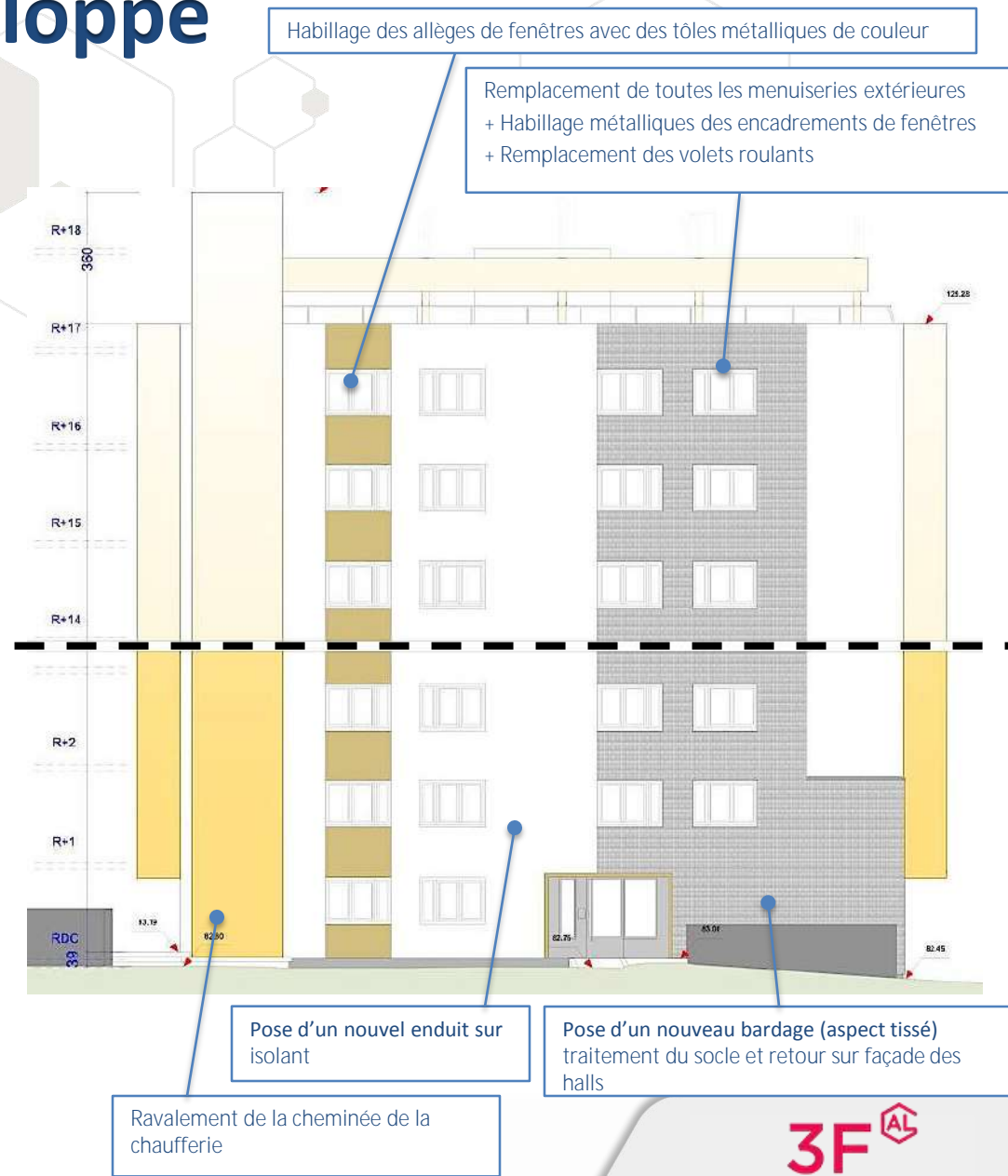
Travaux sur l'enveloppe

02 - Vues actuelle et projetée du bâtiment 3 depuis la rue des Frères Lumière



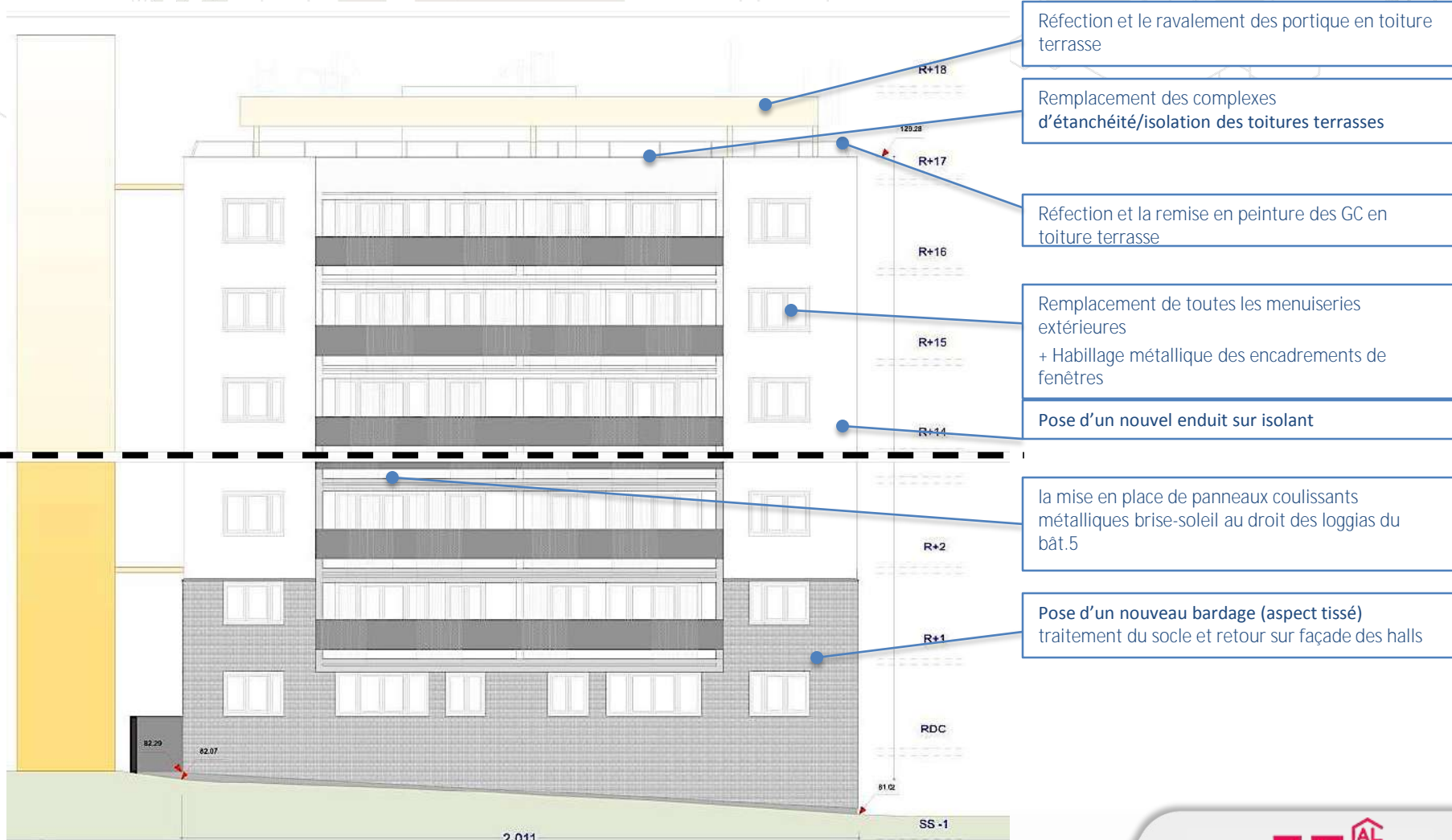
Travaux sur l'enveloppe

03 – Détails du traitement des façade (cas du bâtiment 5)



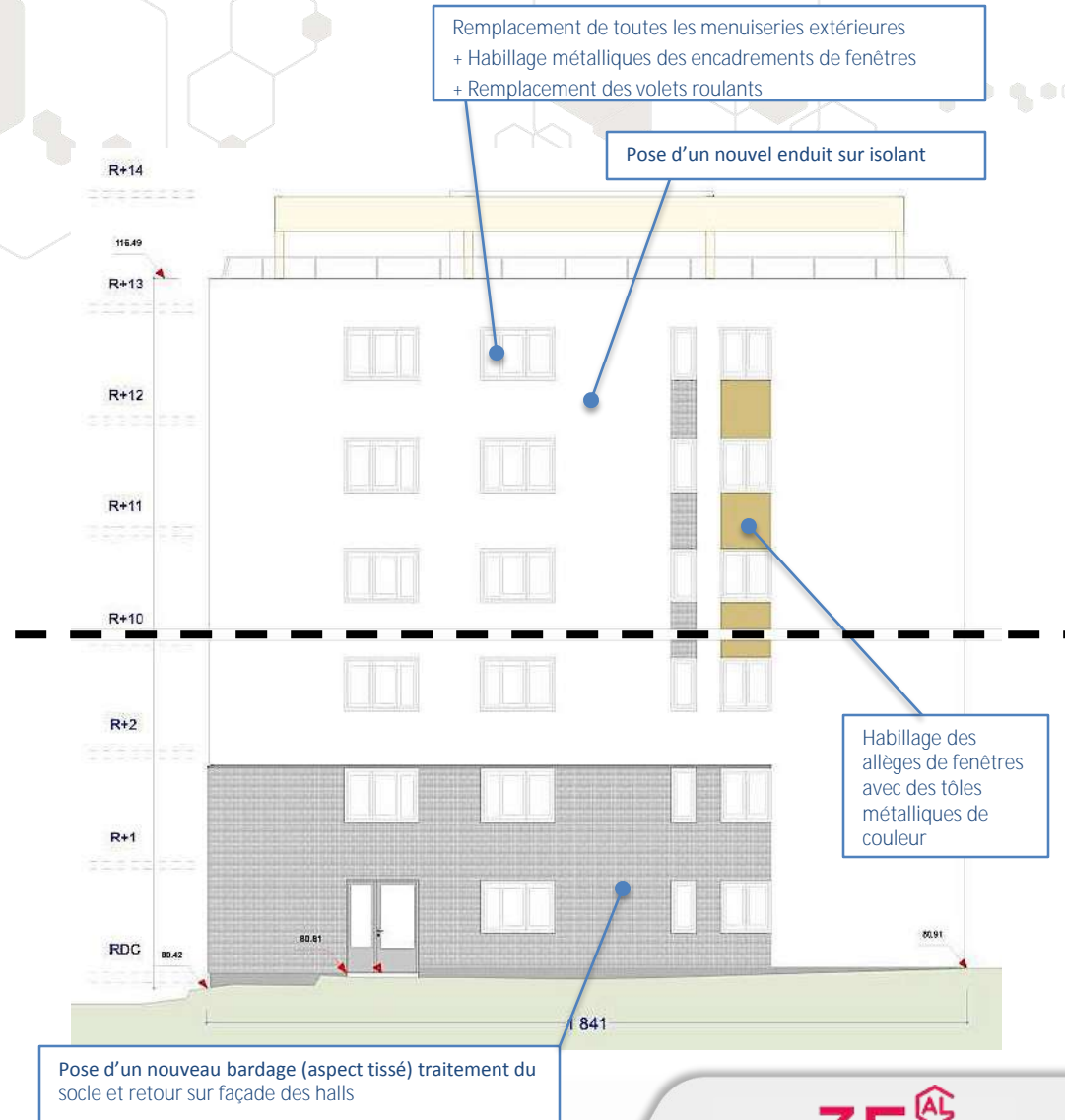
Travaux sur l'enveloppe

04 – Détails du traitement des façade (cas du bâtiment 5)



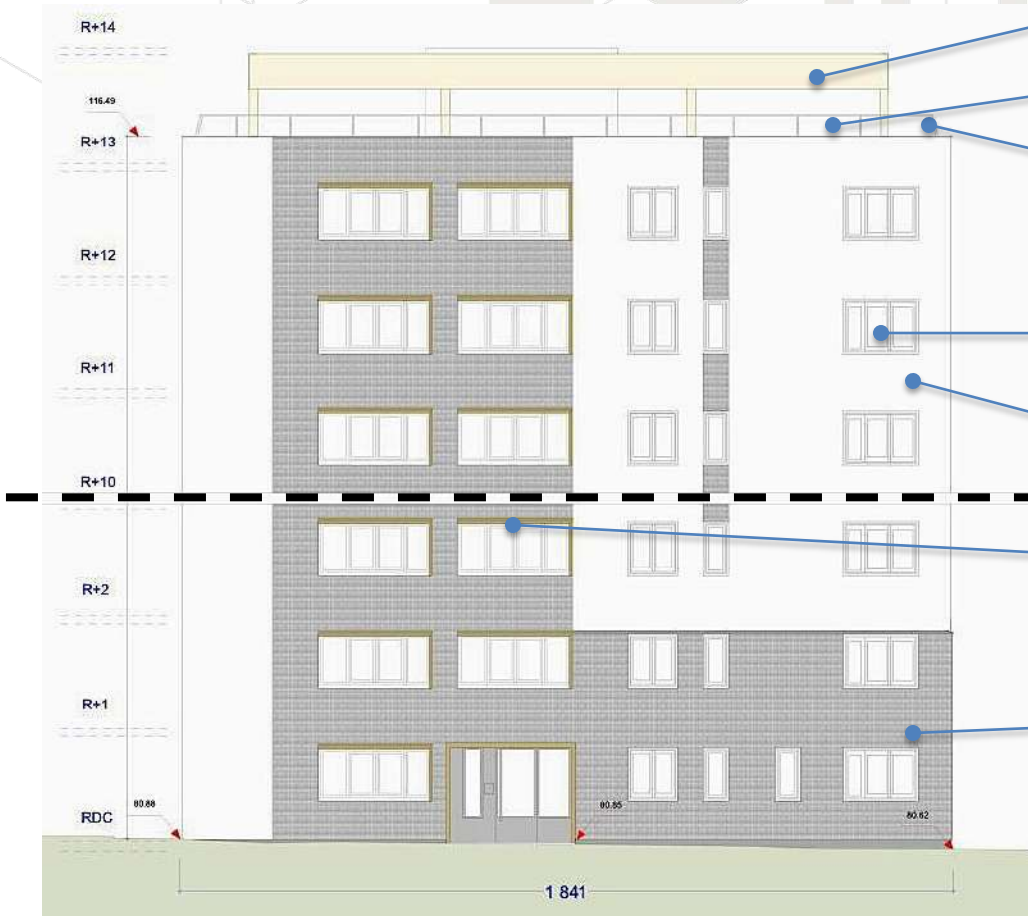
Travaux sur l'enveloppe

05 – Détails du traitement des façade (cas du bâtiment 3)



Travaux sur l'enveloppe

06 – Détails du traitement des façade (cas du bâtiment 3)



Réfection et le ravalement des portique en toiture terrasse

Remplacement des complexes d'étanchéité/isolation des toitures terrasses

Réfection et la remise en peinture des GC en toiture terrasse

Remplacement de toutes les menuiseries extérieures + Habillage métallique des encadrements de fenêtres

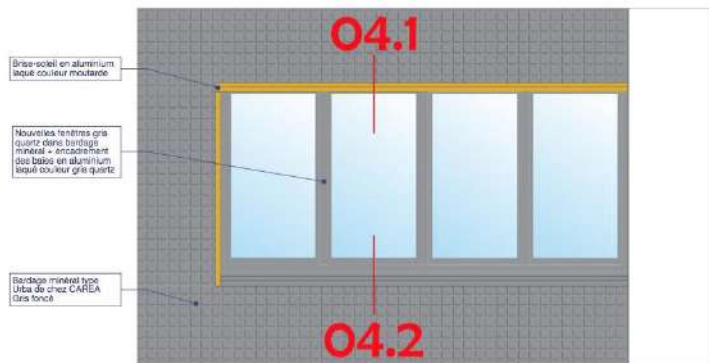
Pose d'un nouvel enduit sur isolant

Mise en place de casquette brise-soleil au droit des séjours

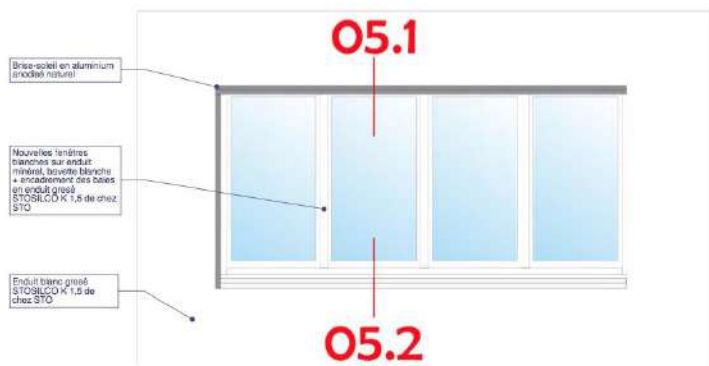
Pose d'un nouveau bardage (aspect tissé) traitement du socle et retour sur façade des halls

Travaux sur l'enveloppe

07 – Détails des casquettes brise-soleil sur les fenêtres des séjours



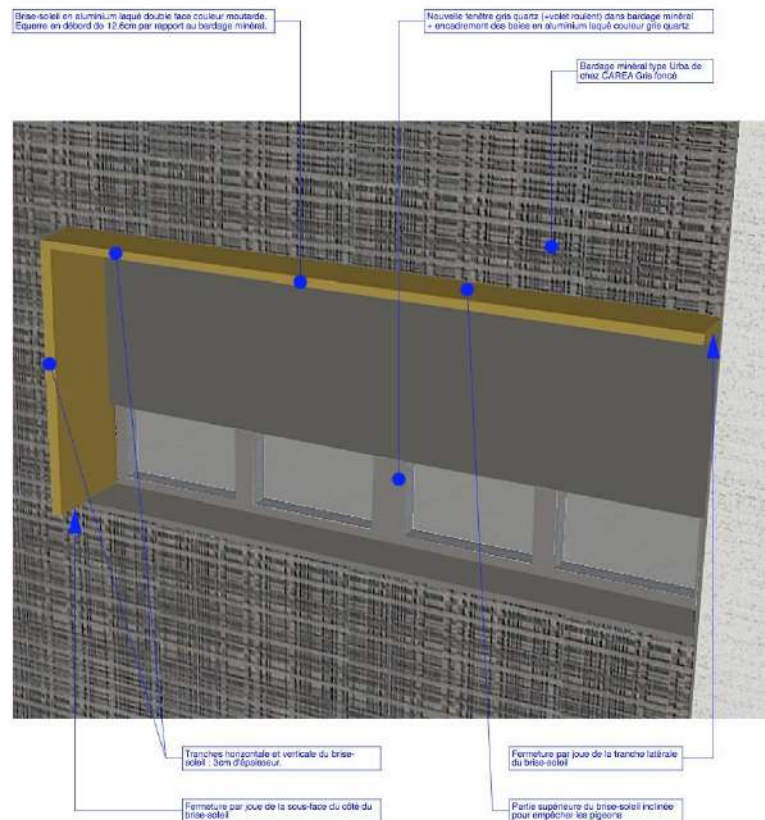
Bardage minéral type Urba de chez CAREA gris foncé
 Enduit blanc gresé Stolet K1,0 de chez STO
 Brise-soleil en aluminium laqué couleur moutarde ou gris anthracite suivant localisation
 Buvette gris anthracite
 Profil d'habillage en rose gris anthracite



Enduit blanc gresé Stolet K1,0 de chez STO
 Brise-soleil en aluminium laqué couleur gris anthracite
 Buvette blanche
 Retour en enduit blanc gresé Stolet K1,0 de chez STO

vue de projet

Vue axonométrique du brise-soleil (exemple dans le cas du bardage minéral)



Travaux sur l'enveloppe

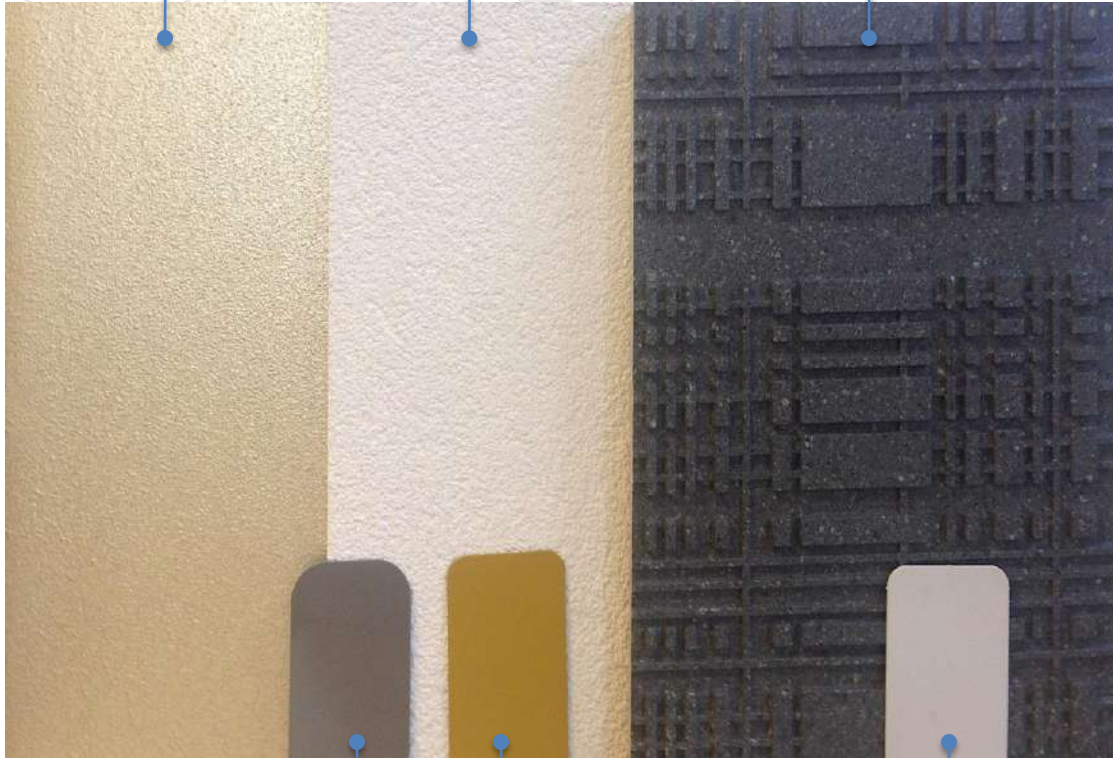
08 – Planche de matériaux

Peinture métallisée
Champagne (loggia,
cheminée et portiques)

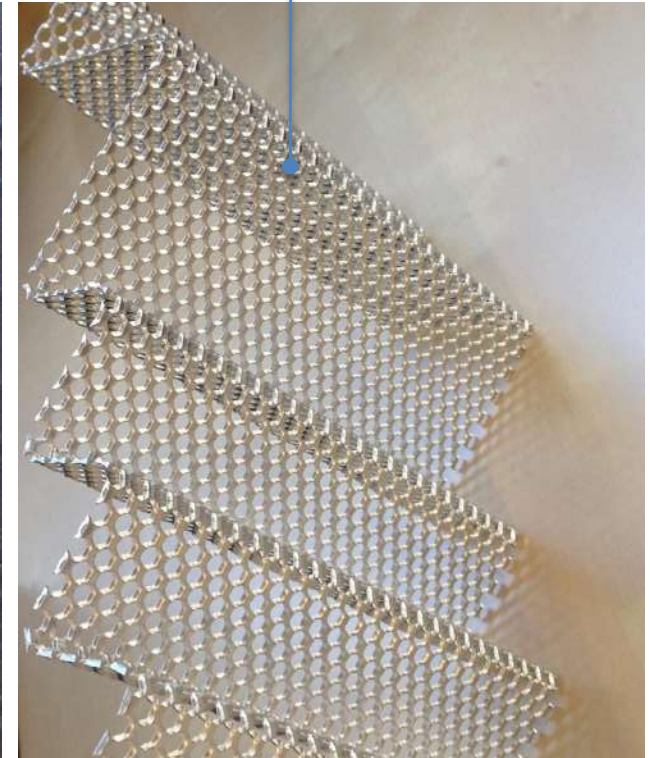
Enduit minéral blanc en
façades

Bardage minéral Tissé gris anthracite pour
habiller le socle et certaines façades des
bâtiments

Tôle perforée en aluminium naturel (brise-soleil des
loggias)



Tôles d'aluminium laquées couleurs Gris Anthracite, Jaune Moutarde et Blanc pour traiter les
encadrements de fenêtres et les casquettes



Travaux dans les parties communes

01 – Halls, paliers et cages d'escaliers

▪ Réfection et mise au normes de l'éclairage

▪ Réaménagement des halls d'entrée des 3 bâtiments:

- Nouveaux ensembles menuisés des entrées
- Nouvelles BAL, tableaux d'affichage et corbeille
- Nouveaux revêtements de sols/murs, fx-plafonds + GT
- Révision des gaines techniques
- Nouveaux éclairages

▪ Rénovation des paliers d'étage: rénovation des sols, remise en peinture murs, plafonds et gaines techniques

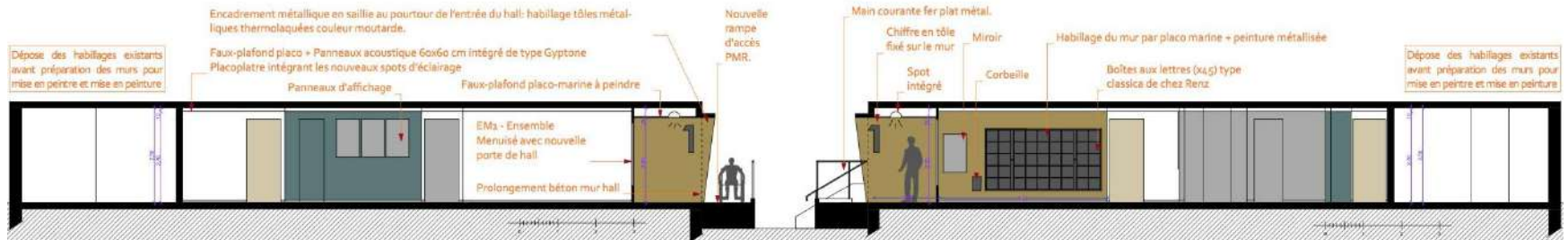
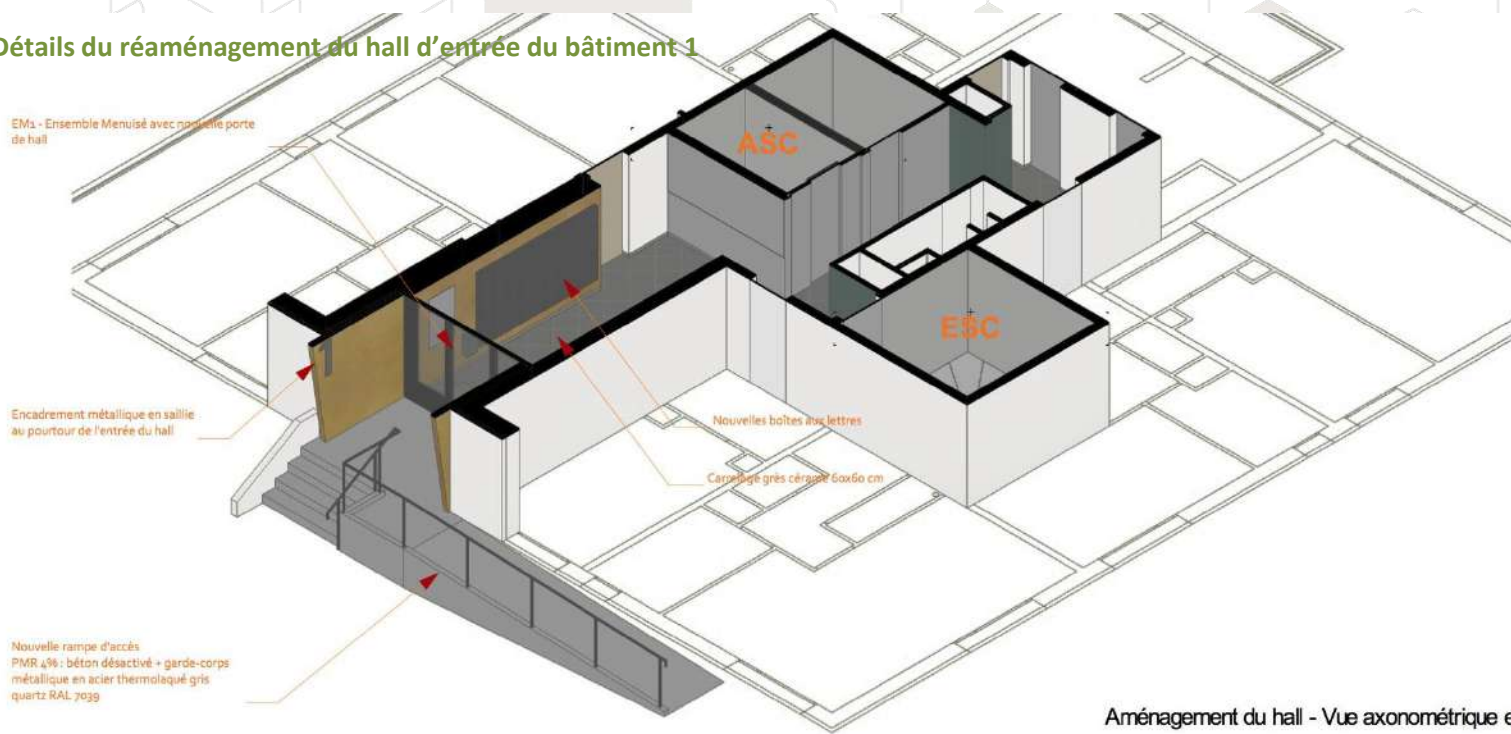
▪ Remplacement des portes palières des logements du bâtiment 1

▪ Rénovation des cages d'escalier : remise en peinture et éclairage



Travaux dans les parties communes

02 – Détails du réaménagement du hall d'entrée du bâtiment 1



Travaux dans les parties communes

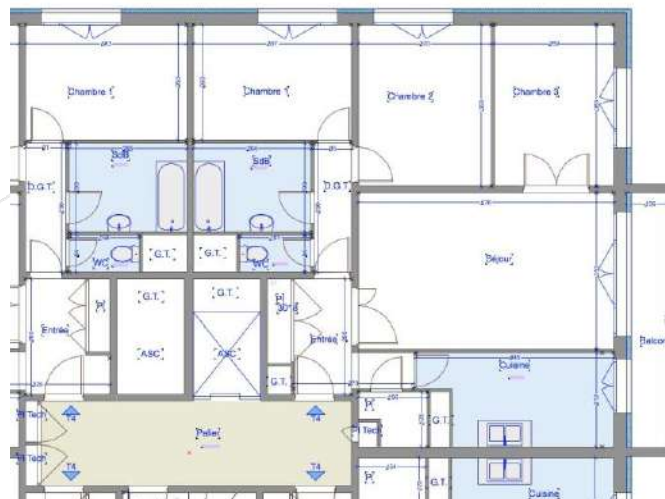
01 – Locaux communs Points généraux

- Éclairage de sécurité
- Remplacement des portes de caves
- Isolation planchers bas du RDC + calorifugeage des réseaux
- **Aménagement d'une nouvelle loge Gardien en pied du bâtiment 3**
- **Nouveaux équipements d'accroche dans le local Vélo/poussettes**
- Rénovation de locaux communs :
 - local de l'Amicale des locataires au niveau R-1 du bâtiment 5
 - local ménage au niveau R-1 du bâtiment 5
 - local entreprise au niveau R-1 du bâtiment 5

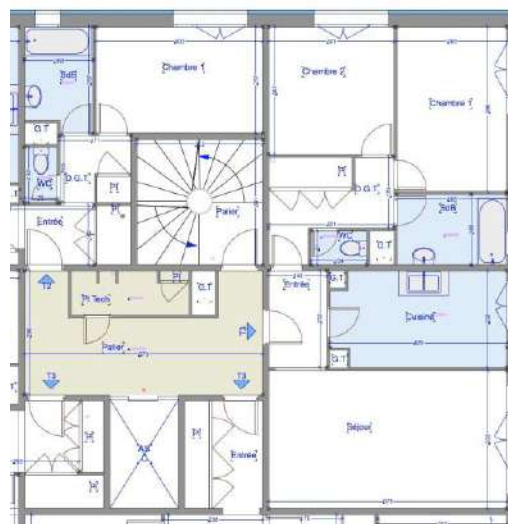


Travaux dans les logements

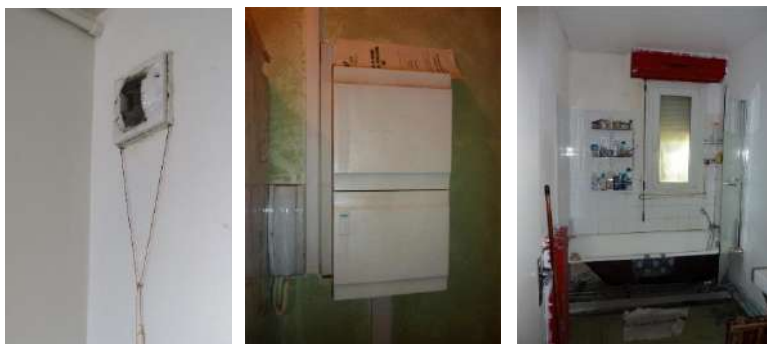
- Remplacement des portes palières des logements du bâtiment 1
- Remplacement des coffres des volets roulants dans le cadre du remplacement des menuiseries extérieures
- **Mise en sécurité de l'installation électrique**
- Réfection de la Ventilation Mécanique Contrôlée
 - Remplacement des bouches d'entrées d'air et d'extraction et des moteurs
 - Remplacement des réseaux
 - Détalonnage des portes
- Plomberie - chauffage
 - Nouveaux robinets thermostatiques sur les radiateurs
 - Rééquilibrage de l'installation de chauffage
 - Remplacement d'une partie des réseaux verticaux (EU, EV, EP).
 - Remplacement des ROAI
- Option : Réfection des pièces humides des logements les plus dégradés



Bâtiment 5
Logement type avec sa loggia



Bâtiments 1 et 3
Logement type



Interventions sur les espaces extérieurs

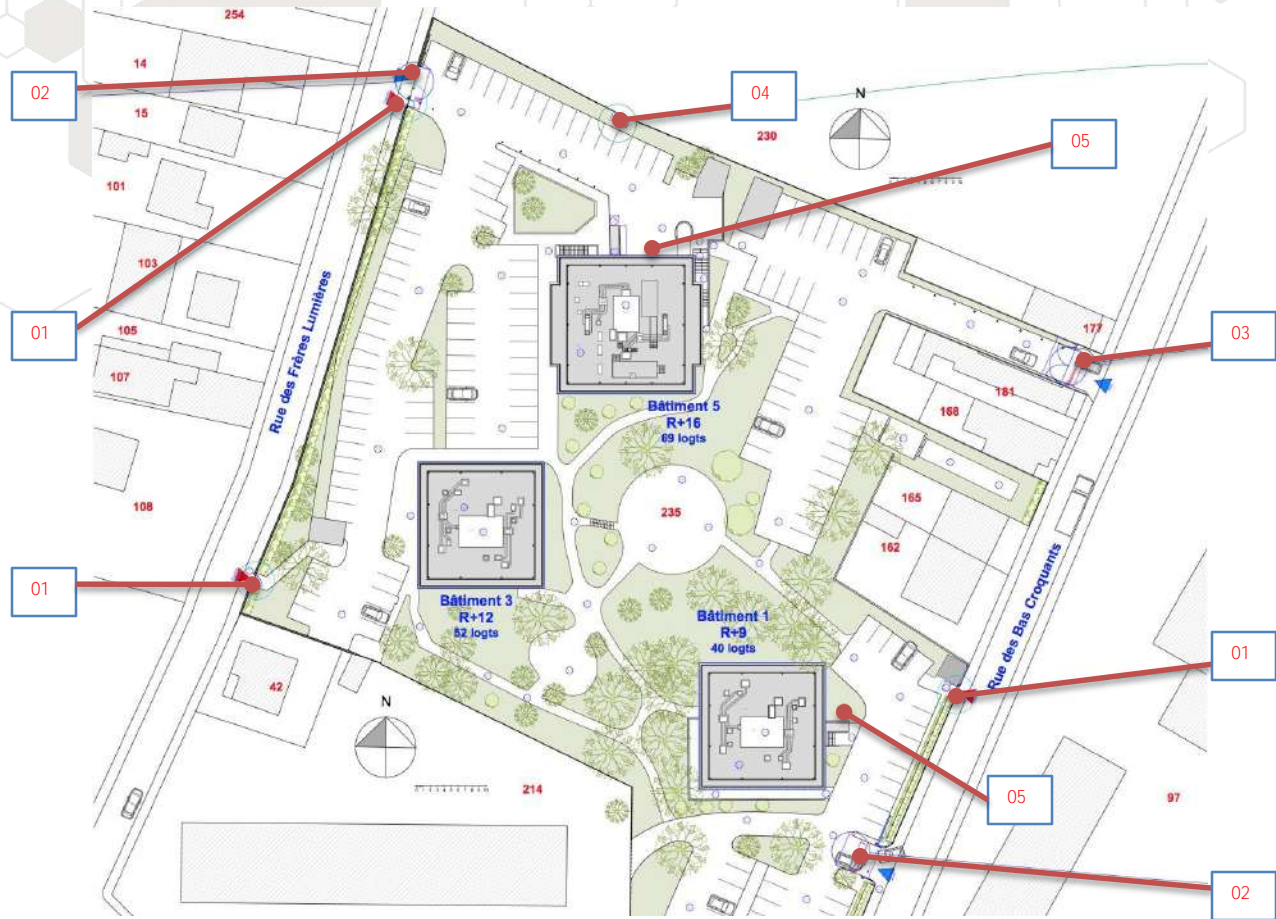
■ 01 - Nouveaux portails (+contrôle d'accès, badges vigik et syst. anti pass back) au droit des 3 accès piétons actuels de la résidence

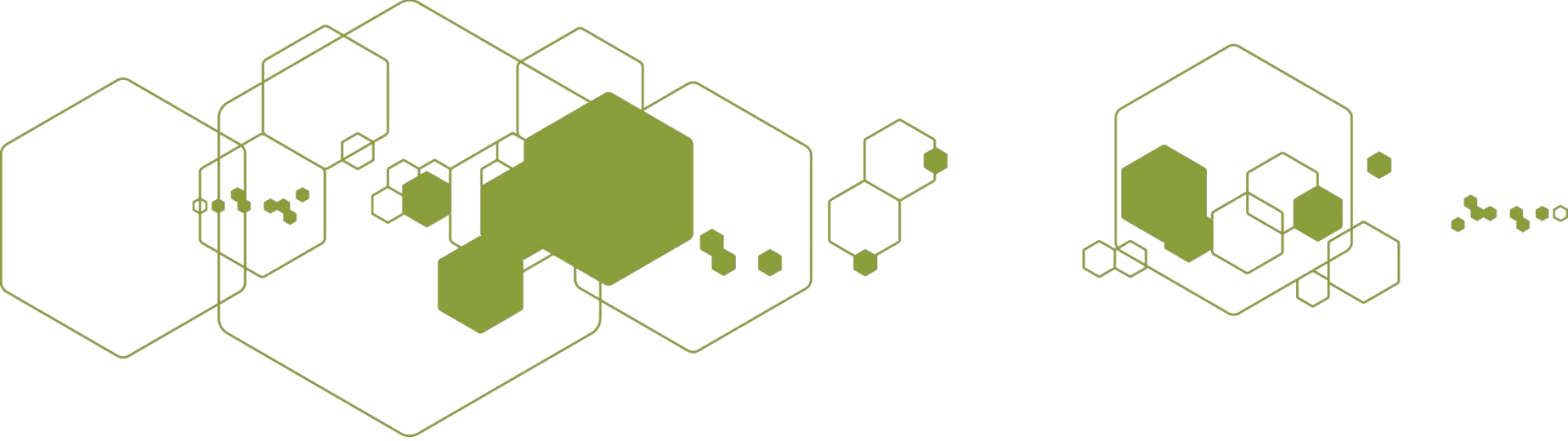
■ 02 - Nouveau portail coulissant (+contrôle d'accès et télécommande) pour le parking auto du bâtiment 1 (rue des Bas Coquarts)

■ 03 - Nouveau portail ouvrant (+contrôle d'accès et télécommande) pour le parking auto du bâtiment 5 (rue des Bas Coquarts)

■ 04 - Fermeture de la clôture ouverte vers la résidence

■ 05 - Accès PMR : réaménagement des accès aux halls des bâtiments 1 et 5.

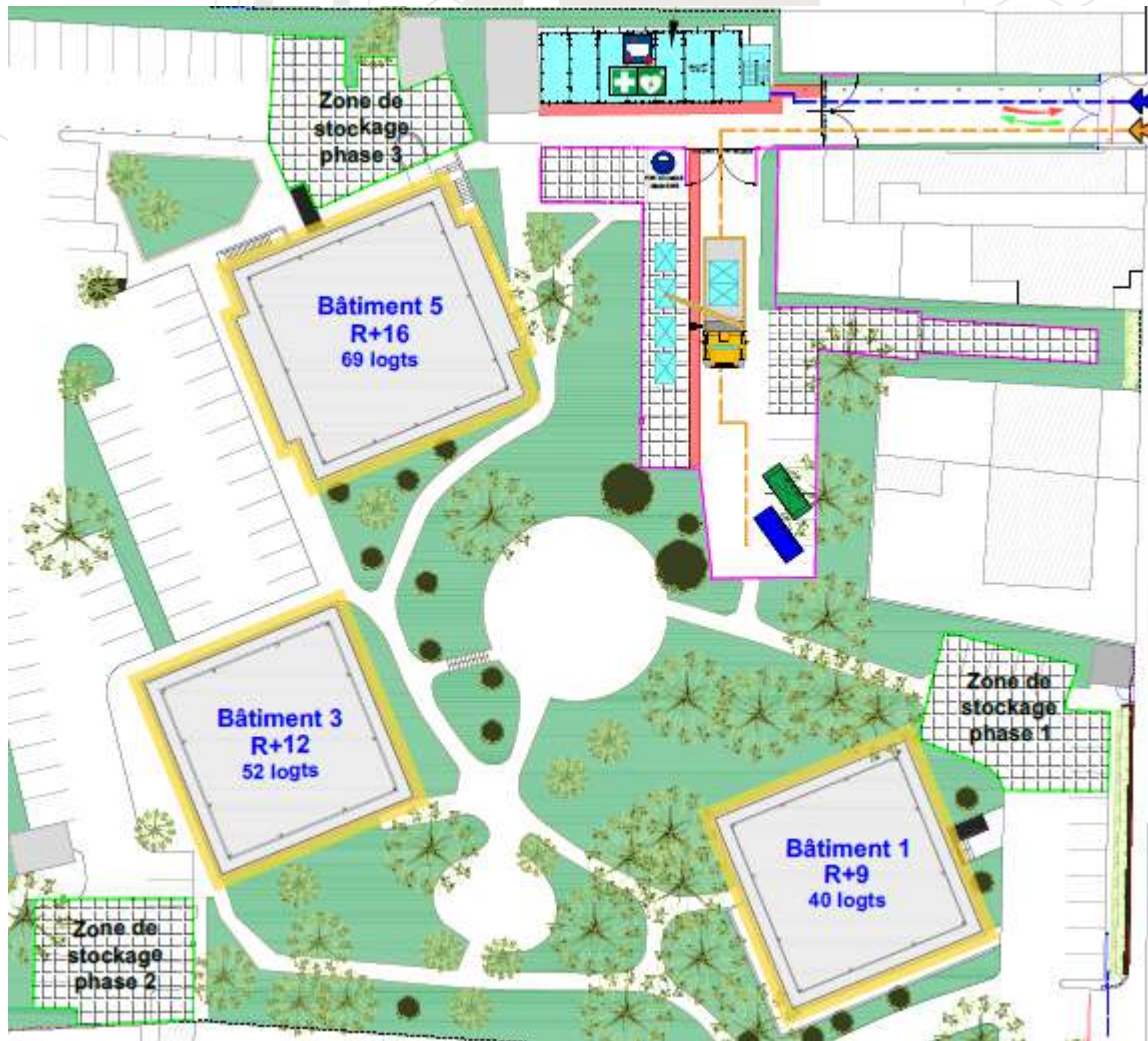




DÉROULEMENT DU CHANTIER

- *Installations de chantier*
- *Déroulement du chantier*

Installations de chantier



- Pour réaliser les travaux, les ouvriers ont besoin de divers locaux : vestiaires, réfectoires, sanitaires.
- Ces locaux seront installés sur le parking devant le bâtiment 5, sous forme de cabanes de chantier.
- Nous vous prions de nous excuser pour la gêne occasionnée, et vous remercions de respecter ces locaux qui sont à usage exclusif du chantier.

Déroulement du chantier



Etats des lieux

Logement témoin

Avis de passage

Réalisation des travaux

Visite de réception

Garantie de Parfait Achèvement

- Une Visite de votre logement (environ 30 minutes) sera réalisée en présence de **l'architecte**, de **l'entreprise**, et **d'un représentant d'I3F**.
- **L'objectif** : établir un état des lieux de votre logement, répondre à vos questions.
- **N'hésitez** pas à nous communiquer toute information qui pourrait nous être utile (vacances prévues, présence **d'enfants** en bas âge, **d'animaux**, travail de nuit, ...).
- A la fin de la visite, vous signerez une fiche état des lieux.

Déroulement du chantier

Etats des lieux

Logement témoin

Avis de passage

Réalisation des travaux

Visite de réception

Garantie de Parfait Achèvement

- Un logement témoin va être réalisé afin de vous permettre de mieux vous rendre compte des travaux qui seront effectués chez vous.
- Ce logement témoin sera situé au 1^{er} étage du bâtiment 1 (appartement 127).
- Nous vous communiquerons ultérieurement un ou plusieurs créneau(x) de visite.

Déroulement du chantier

Etats des lieux

Logement témoin

Avis de passage

Réalisation des travaux

Visite de réception

Garantie de Parfait Achèvement

- Des Avis de passage seront distribués dans vos boîtes aux lettres afin de vous informer des interventions à venir dans votre logement.
- **L'avis de passage** sera distribué environ 2 semaines avant **l'intervention**.

Déroulement du chantier

Etats des lieux

Logement témoin

Avis de passage

Réalisation des travaux

Visite de réception

Garantie de Parfait Achèvement

- Les travaux dureront 14 mois de manière globale. Vous serez informés de manière continue via les avis de passage ou un affichage dans les halls.
- Pour le bon déroulement des travaux, nous vous remercions de veiller à respecter les instructions qui vous seront données lors de la prise de RDV : meubles à déplacer, tringles de rideaux à déposer, etc...
- Les ouvriers devront obligatoirement porter un badge nominatif avec le nom de son entreprise pour pouvoir accéder chez vous.
- Il est impératif que nous réussissions à accéder à votre logement. Vous pouvez laisser vos clés au bureau GTM ou au gardien si vous ne pouvez être présent en journée.

Déroulement du chantier

Etats des lieux

Logement témoin

Avis de passage

Réalisation des travaux

Visite de réception

Garantie de Parfait Achèvement

- Un contrôle des travaux effectués sera réalisé par la maîtrise **d'œuvre** en fin de chantier pour :
 - ✓ Vérifier que tous les travaux prévus ont bien été réalisés
 - ✓ Demander aux entreprises de revenir si un défaut est constaté
- Cette visite sera **l'occasion** de nous signaler les éventuelles malfaçons que vous aurez pu remarquer.

Déroulement du chantier

Etats des lieux

Logement témoin

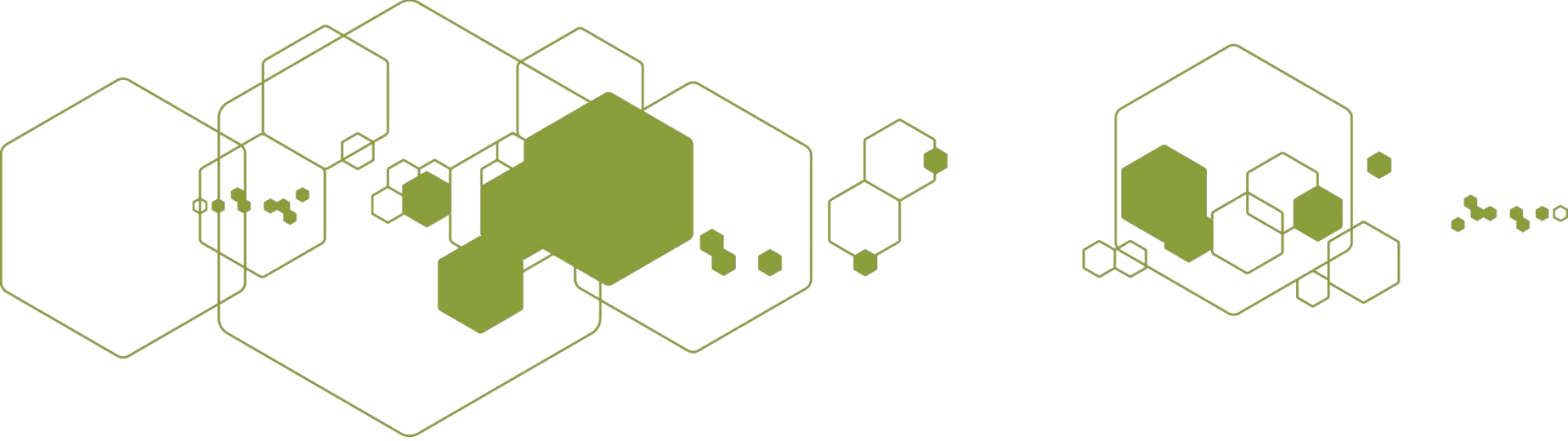
Avis de passage

Réalisation des travaux

Visite de réception

Garantie de Parfait Achèvement

- Tous les travaux effectués sont garantis 1 an.
- Si une fois le chantier terminé, vous constatez un défaut sur les travaux réalisés, signalez le à votre gardien.
- Les entreprises prendront contact avec vous pour effectuer les réparations nécessaires.
- Ces interventions font **l'objet d'un** contrôle continu de la part de I3F, de la maîtrise **d'œuvre** et de **l'entreprise**.



MOYENS DE COMMUNICATION

- *Communication pendant le chantier*
- *Gestion des réclamations*

Communication pendant le chantier

Informations régulières et tout au long des travaux :

- Par des réunions :

Aujourd'hui, présentation du programme de travaux avec les entreprises retenues. **D'autres** réunions peuvent éventuellement être organisée en cas de besoin.

L'Amicale des locataires sera régulièrement conviée en réunion de chantier pour nous faire remonter votre ressentis et vos remarques par rapport aux travaux en cours.

- Par des affichages dans les halls :

Les informations **d'ordre** général seront affichées régulièrement dans les halls. Elles vont tiendront informés de **l'avancement** du chantier, **d'éventuelles** coupures de fluides, etc...

- Par des avis de passage individuels :

2 semaines avant une intervention dans votre logement, un avis de passage vous sera remis afin de préciser la date des travaux, la liste des interventions et un rappel des dispositions à prendre en amont.

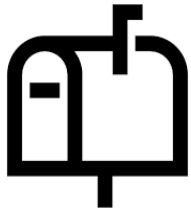
Gestion des réclamations

Canaux de communication en cas de réclamation :



- Cahier de doléances :

Un cahier de doléances sera à votre disposition dans la loge de Monsieur DJEGOU. Vous pourrez y consigner vos réclamations afin **qu'un** RDV soit pris dans les meilleurs délais.



- Boîte aux lettres de chantier :

Une boîte aux lettres sera installée sur le chantier afin que vous puissiez y déposer des messages à **l'attention** de **l'équipe** travaux.

Le cahier et la boîte aux lettres sont consultés chaque semaine en réunion de chantier afin de vérifier que l'entreprise traite régulièrement vos doléances.

Gestion des réclamations

Canaux de communication en cas de réclamation :



Une chargée locataire sera à votre disposition au bureau de chantier afin de faciliter la communication entre **l'équipe** travaux et les locataires.

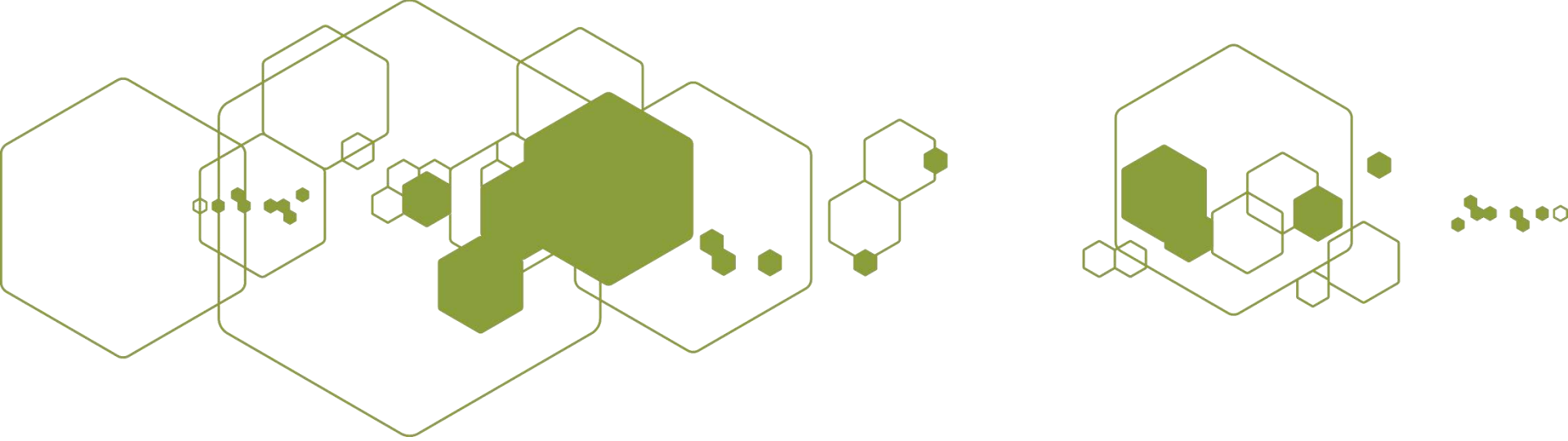
Elle sera joignable pendant les horaires de bureau par téléphone ou par mail.



Nous mettrons également à votre disposition un site internet qui vous permettra de suivre **l'avancement** du chantier pendant tout le temps des travaux.

Le numéro de téléphone et **l'adresse** vous sera communiquée prochainement à travers des affichages.

Pour toute réclamation, nous vous conseillons de privilégier la voie écrite afin d'assurer la traçabilité de votre doléance.



QUESTIONS - RÉPONSES

Merci de votre attention !