



Réunion d'information

Résidence « Grand Cerf » à BEZONS – Réhabilitation thermique



1. Les différents interlocuteurs du projet
2. Les objectifs de la réhabilitation thermique
3. Les travaux prévus
4. L'organisation du chantier
5. Les données financières
6. Le calendrier prévisionnel
7. Vos contacts avant, pendant et après les travaux
8. Questions-réponses



Résidence « Grand Cerf » à Bezons – Réhabilitation thermique

1. Les différents interlocuteurs du projet

1. Les différents interlocuteurs du projet

L'équipe de la Direction de la Maîtrise d'Ouvrage

L'équipe de la Proximité

L'équipe de Maîtrise d'Œuvre

L'entreprise de travaux

Le Coordonnateur Sécurité et Prévention de la Santé (CSPS)
et le Bureau de Contrôle Technique



1. Les différents interlocuteurs du projet

Maître d'Ouvrage, Val d'Oise Habitat :

- Directrice Adjointe de la Maîtrise d'Ouvrage : Madame JAGUT
- Responsable de programmes : Monsieur ALBOUY
- Gardiens de la résidence : Monsieur VINCENT et Madame GARCIA
- Responsable de Secteur : Monsieur LAZIZI
- Responsable d'Antenne : Monsieur CESLESTIN-LECHALLIER
- Directrice d'Agence : Madame CLAEYS

L'équipe de Maîtrise d'Œuvre :

- Architecte : **FORM'ARCHITECTURE** ; Monsieur SUBIRA-PUIG et Monsieur CARREIRA
- Bureau d'études Techniques : **L'ARCHE** ; Monsieur LAUNOIS
- Bureau d'études Amiante : **AMIEX** ; Monsieur MAJOUX

Les prestataires supports du Maître d'Ouvrage :

- Coordonnateur Sécurité Prévention et Santé : **ACOR ETUDES** ; Monsieur GAUDRY
- Contrôleur Technique : **CONTRÔLE G** ; Monsieur ZEINALY

L'entreprise pour l'exécution des travaux :

- Entreprise **IEFFAGE CONSTRUCTION AMELIORATION DE L'HABITAT** ; Monsieur YILDIZ et Monsieur JOSSE



Résidence « Grand Cerf » à Bezons – Réhabilitation thermique

2. Les objectifs de la réhabilitation thermique

2. Les objectifs de la réhabilitation thermique



**Améliorer la performance
énergétique**



**Améliorer la qualité
architecturale**



**Renforcer le confort
des locataires**



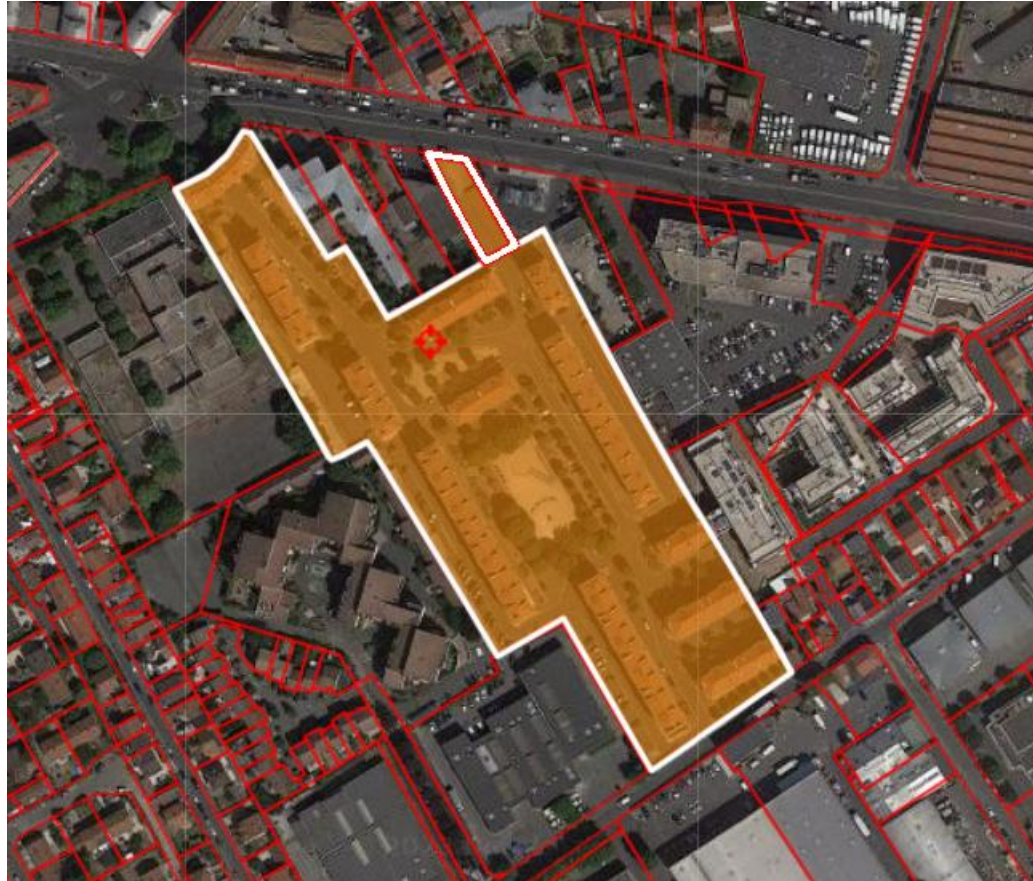
**Pérenniser l'état
du patrimoine**



Résidence « Grand Cerf » à Bezons – Réhabilitation thermique

3. Les travaux prévus

3. Les travaux prévus



Rappel :

- Bâtiments emblématiques en pierres bosselées.
- Années de construction de 1948 à 1952
- 259 logements allant du T1 au T4 répartis en 12 bâtiments et 30 cages d'escaliers
- 51 emplacements de stationnement recensés (hors emplacements libres)
- Loges, caves, commerces, locaux associatifs et locaux divers

3. Les travaux prévus

Réhabilitation thermique (enveloppe)

- Ravalement des façades avec isolation thermique par l'extérieur à l'exception des cages d'escaliers et de la façade du bâtiment A donnant sur la place du Grand Cerf
- Isolation des combles et des planchers hauts des caves
- Remplacement des menuiseries extérieures, des occultations avec entrées d'air et des garde-corps
- Intervention sur la ventilation mécanique contrôlée
- Prolongement des ventouses des chaudières gaz (dépose et repose depuis l'intérieur de votre logement)

Travaux dans les parties communes (intérieures et extérieures)

- Rénovation et réaménagement des halls : portes des halls avec contrôle d'accès et embellissements (halls+étages)
- Remplacement des portes d'accès aux caves avec contrôle d'accès
- Recouplement coupe-feu des caves avec mise en place d'éclairage de sécurité
- Sécurisation des entrées extérieures de la résidence (portail et portillons) par contrôle d'accès

Travaux dans les parties privatives (intérieures et extérieures)

- Mise en sécurité électrique des logements
- Remplacement des portes palières
- Détalonnage éventuel des portes (lié à la ventilation) et remplacement des bouches d'extraction
- Démolition des celliers extérieurs

3. Les travaux prévus

Informations importantes :

Des diagnostics complémentaires avec prélèvements d'échantillons pourront être demandés :

- Dans votre logement,
- Dans les locaux communs concernés par les travaux,
- Sur les façades au niveau des fenêtres, garde-corps, murs...

Également, l'entreprise réalisant les travaux devra établir un **relevé préalable** à l'exécution de ses prestations (prises de mesure, état des lieux, inventaire des ouvrages à traiter...). Il est important de leur laisser l'accès à votre logement.

Une information préalable et une prise de rendez-vous sont prévus dans les 15 jours précédents l'intervention afin de fixer avec vous la date et le créneau horaire de passage du prestataire.

- Concernant l'isolation des planchers hauts des caves, il est important d'en permettre l'accès. Il sera peut-être nécessaire de la vider et de protéger vos effets personnels. Il s'agit d'une isolation par flocage projeté au plafond.
- Concernant la démolition des celliers extérieurs, il sera nécessaire de les vider totalement. Tout effet resté à l'intérieur sera automatiquement détruit.

Des bennes pourront être mises à votre disposition afin de vous permettre de jeter vos objets encombrants présents dans les caves et les celliers préalablement à ces deux interventions.



3. Les travaux prévus

Bâtiment A



L'enveloppe :

- Exception du bâtiment A : la façade sur la place du Grand Cerf est conservée,
- Dépose des câbles cuivre (ADSL) sur toutes les façades de tous les bâtiments, conservation du Coaxial

3. Les travaux prévus

Existant



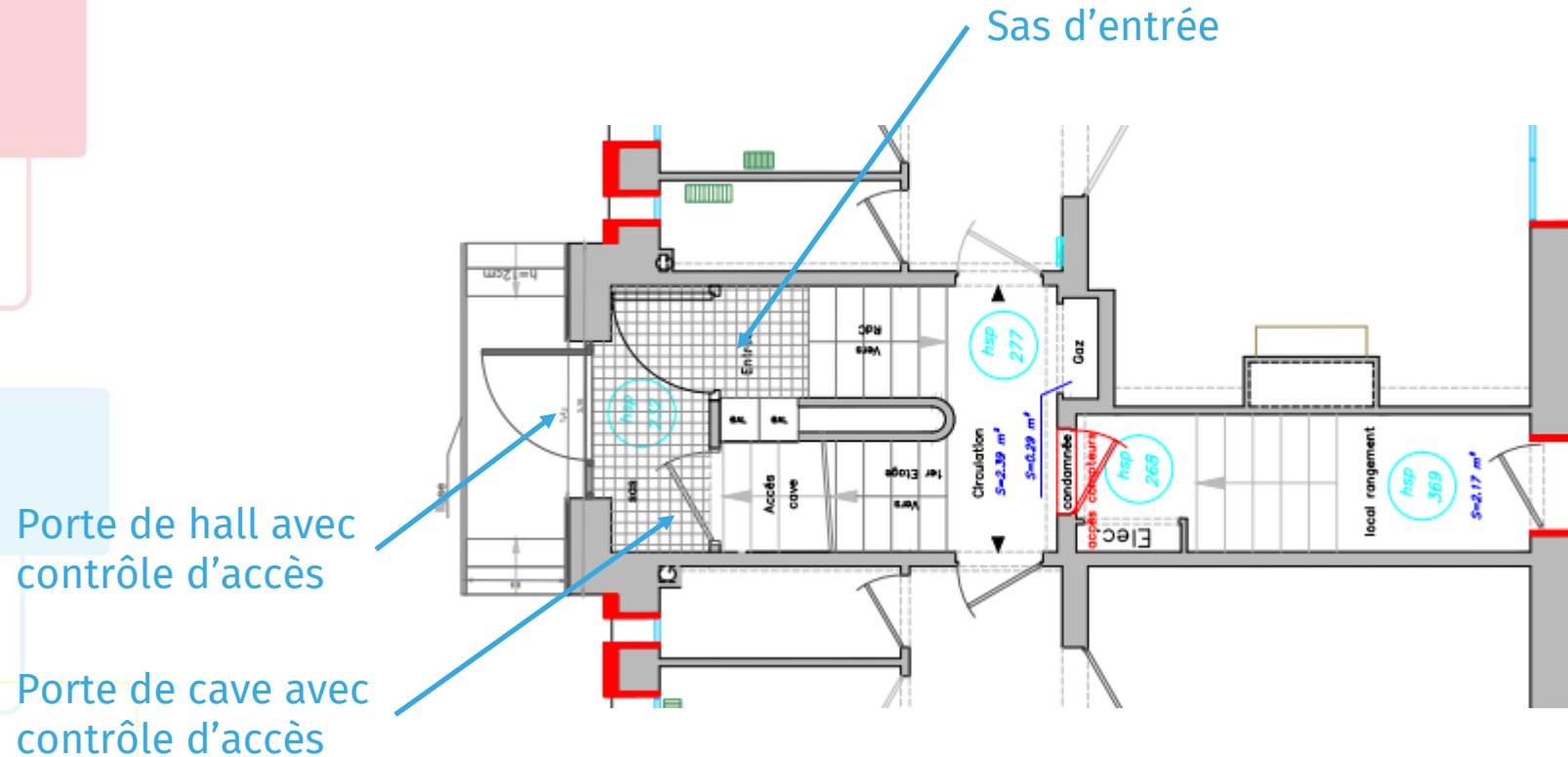
Projet



L'enveloppe bâtiments B à L

- Enduit sur isolant extérieur et prolongement des ventouses chaudières gaz,
- Conservation d'une partie en pierre bosselée,
- Isolation des combles, et des planchers hauts des caves,
- Remplacement des baies par double vitrage avec entrées d'air (VMC),
- Remplacement des occultations (volets) et des garde-corps.

3. Les travaux prévus

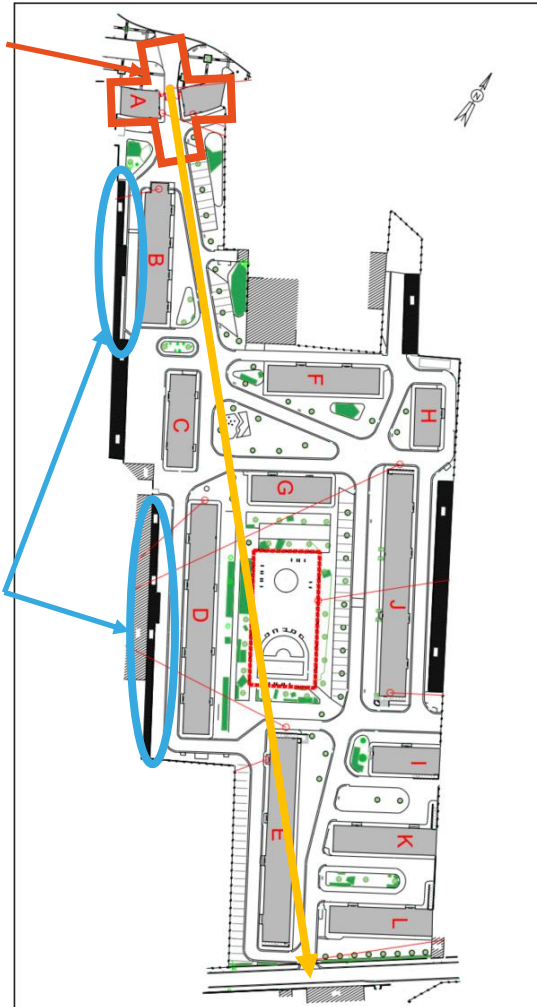


Les parties communes intérieures :

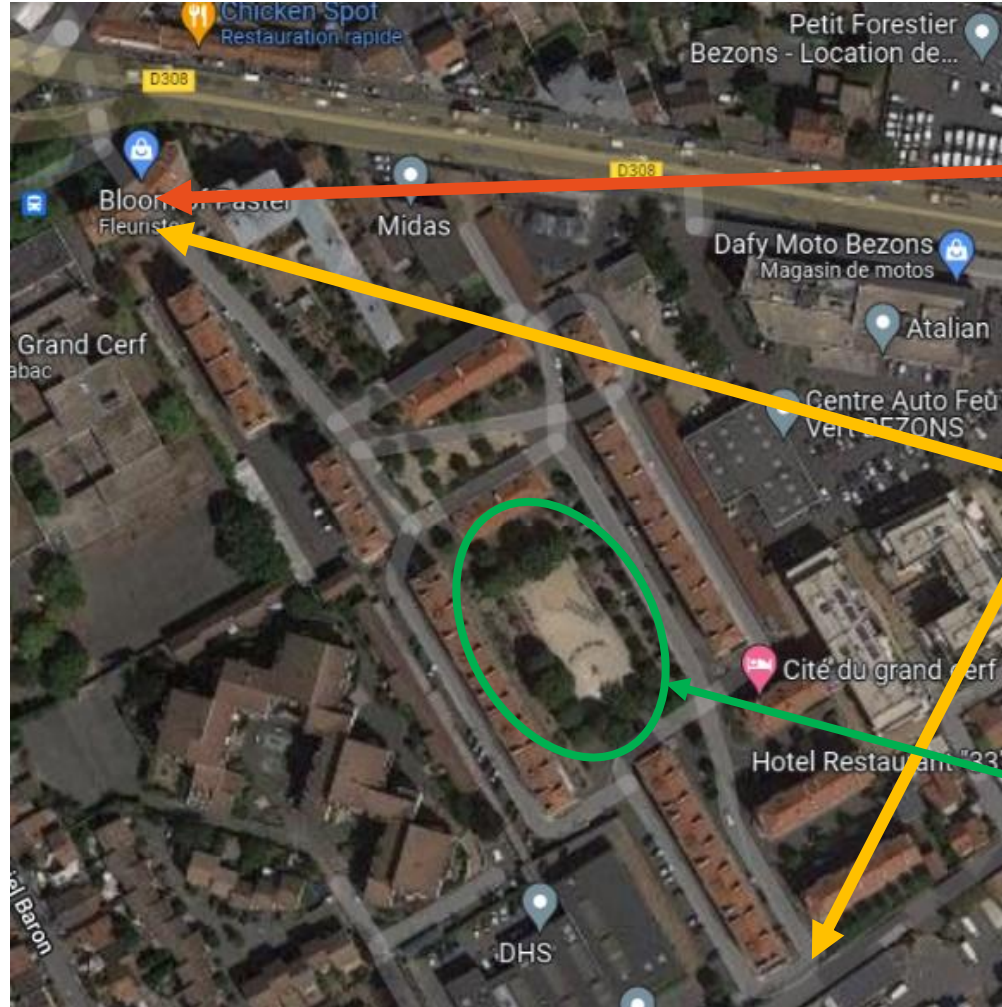
- Remplacement des portes de halls,
- Remplacement des portes d'accès aux caves,
- Mise en place de contrôle d'accès,
- Embellissements des halls et paliers d'étage
- Recouplement coupe-feu des caves,
- Mise en place d'éclairage de sécurité.

3. Les travaux prévus

Place du
Grand Cerf



Démolition des
celliers extérieurs



Les parties communes extérieures :

- Régulation du flux véhicules avec sécurisation par contrôle d'accès (stationnement pour les résidents),
- Régulation du flux piétons avec mise en place de portillons sur contrôle d'accès, y compris sur la rue Casimir Périer,
- Remise en état du square pour une réappropriation des espaces extérieurs.

3. Les travaux prévus

Information importante :

Dans le cadre de la sécurisation des espaces extérieurs et de la mise en place de contrôles d'accès, une enquête a été menée en 2024 auprès des locataires avant le dépôt de la déclaration préalable de travaux.

Malgré le coût de l'entretien récupérable sur le locataire, la majorité des résidents ont répondu favorablement à ce projet de sécurisation (96 pour sur 104 exprimés). En conséquence, ces travaux ont été intégrés dans la consultation des entreprises.

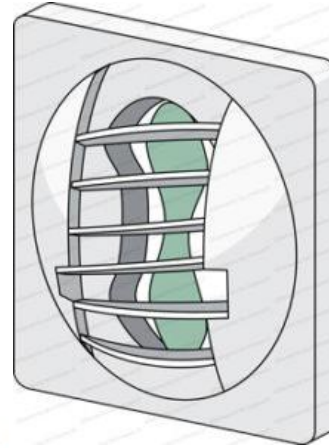
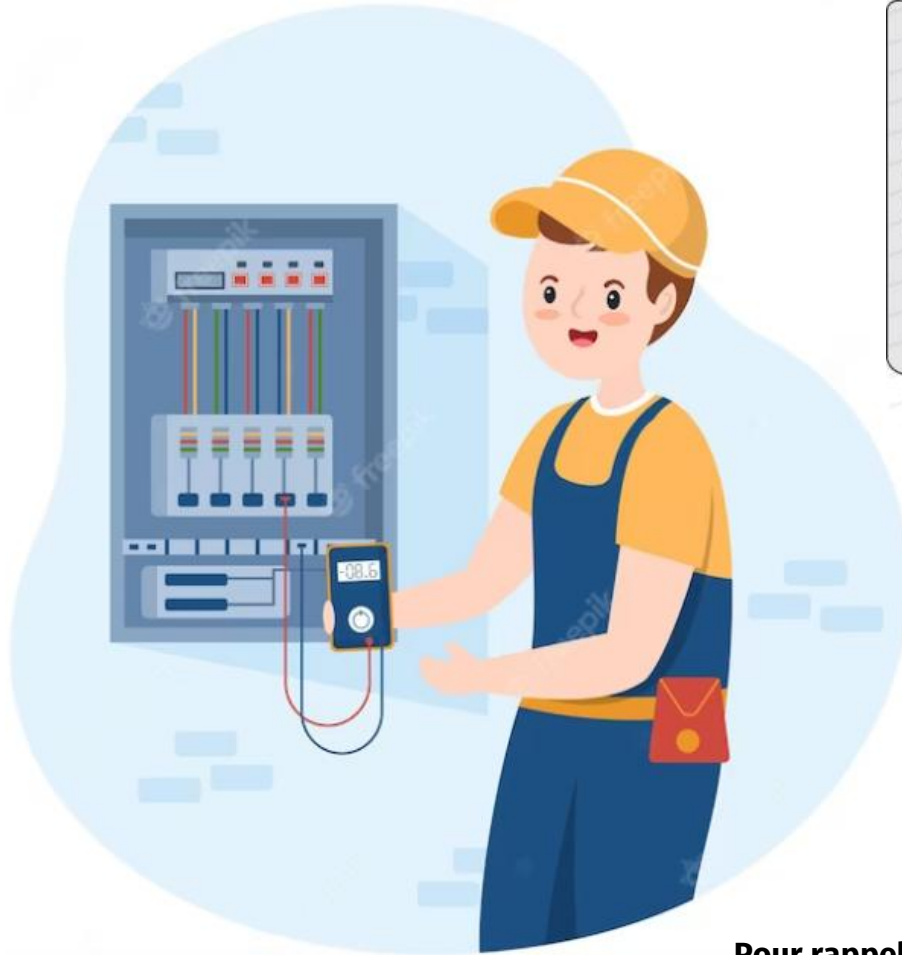
Pour rappel :

L'installation de nouveaux équipements relatifs à la sécurisation de la résidence implique nécessairement un coût d'entretien de ces appareils qui sera reporté sur les charges récupérables de tous les locataires.

Enfin, l'estimation moyenne de ce coût d'entretien (donc de charge mensuelle par logement) serait de 1,64 € / mois / logement environ. Cette estimation ne tient compte ni de la surface potentielle de votre logement ni du nombre de logements par hall par exemple.

La loi SRU du 13 décembre 2000 impose au bailleur la mise en place d'une concertation locative se présentant sous la forme d'un questionnaire qui a été adressé à chacun d'entre vous pour recueillir votre avis sur la nécessité de réaliser ces travaux. Nous vous remercions d'y avoir répondu favorablement.

3. Les travaux prévus



Pour rappel : le remplacement des fenêtres et le prolongement de la ventouse des chaudières se feront depuis votre logement.

Les parties privées :

- Mise en sécurité électrique des logements
- Contrôle de la Ventilation Mécanique Contrôlée (VMC), détalonnage éventuel des portes et remplacement des bouches d'extraction
- Remplacement des portes palières des logements

Information importante :

- Les locataires qui ne sont pas encore passés à la fibre optique devront se rapprocher de leur opérateur Internet afin de souscrire à un abonnement box fibre. Les câbles cuivre en façade (ADSL) seront retirés et non remplacés par le concessionnaire.



Résidence « Grand Cerf » à Bezons – Réhabilitation thermique

4. L'organisation du chantier

4. L'organisation du chantier

Information importante :

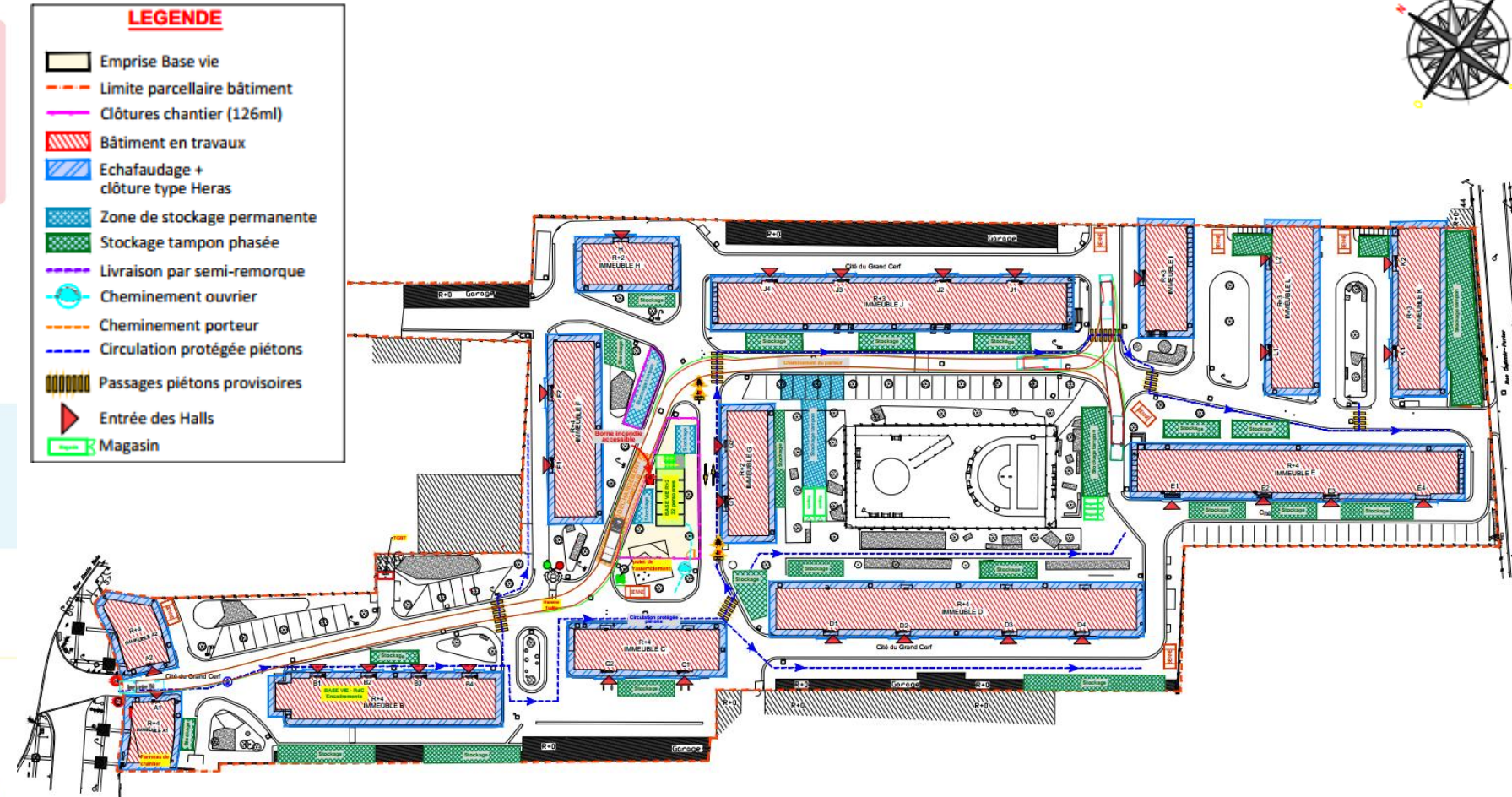
**Votre gardien et votre gardienne
restent vos interlocuteurs
priviliégiés tout au long du chantier**

Toute demande d'information même relative au chantier, passe impérativement par votre gardien(ne), vous ne pouvez pas vous adresser directement aux compagnons que vous croiserez dans la résidence.

Le numéro unique de VAL D'OISE HABITAT reste opérationnel pour toute autre demande (24h/24 ; 7j/7) : **09 70 80 95 95**



4. L'organisation du chantier

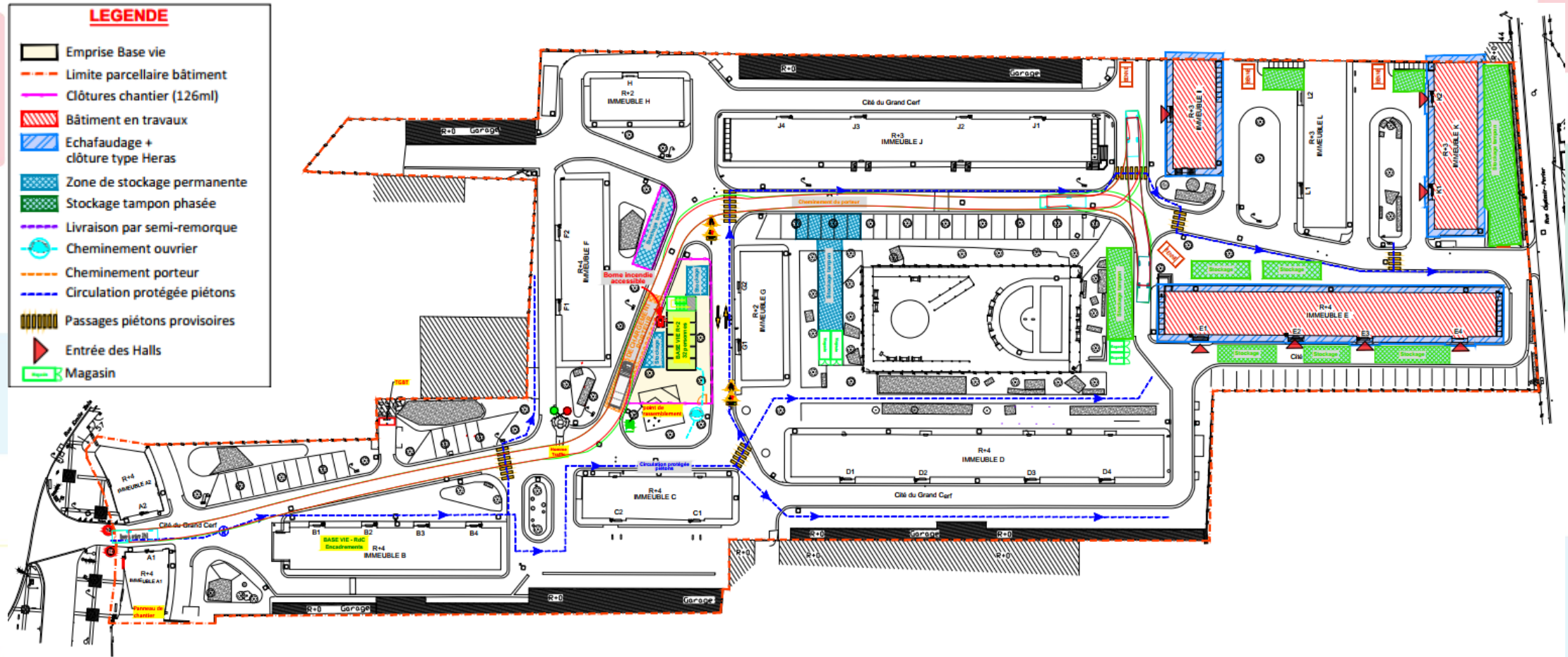


Informations importantes

Il sera demandé au(x) transporteur(s) de respecter les horaires de livraison en dehors des horaires de pointe et horaires scolaires.

La période de travail des compagnons s'étalera de 08h30 à 12h puis de 13h à 17h environ. Les travaux générant une gêne ou des nuisances (bruits, poussières etc.) seront, dans la mesure du possible, réalisés à partir de 9h / 9h30 environ.

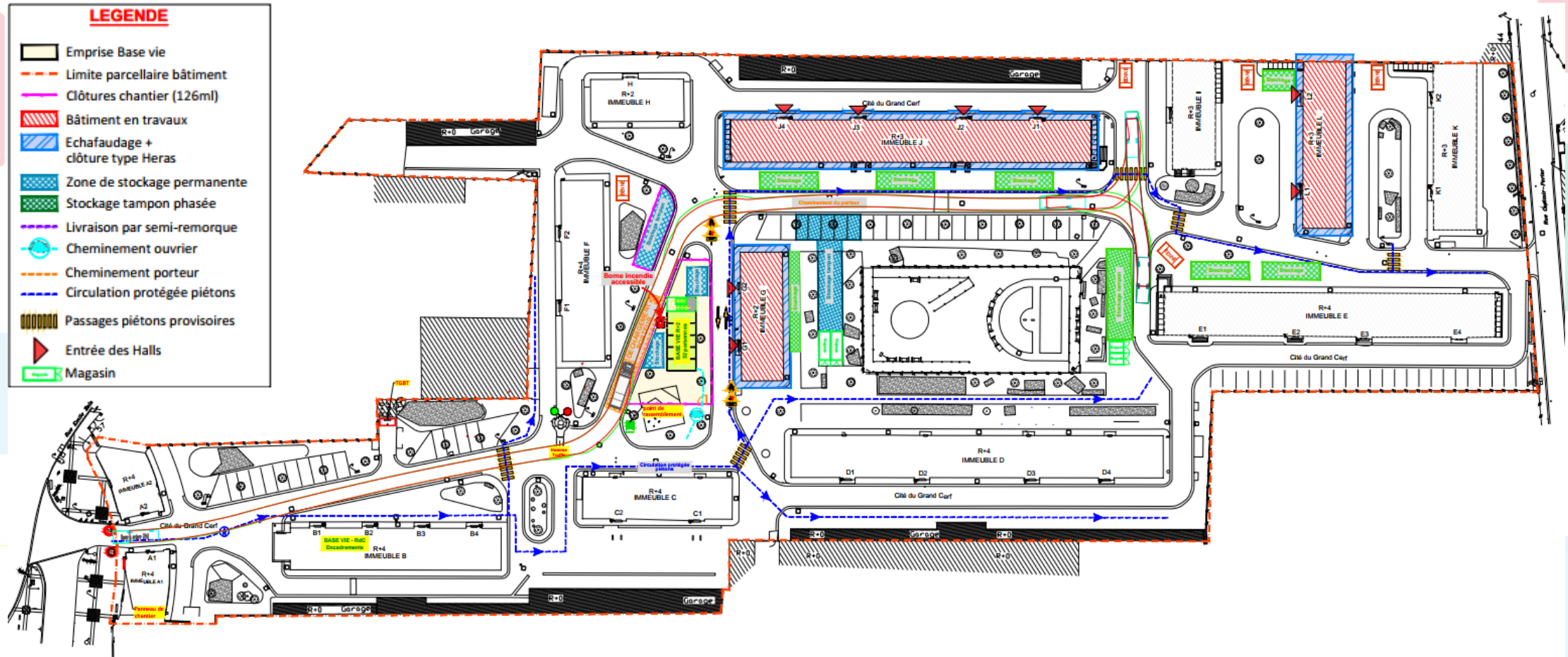
4. L'organisation du chantier



Année 1												Année 2									
M1	M2	M3	M4	M5	M6	M7	M8	M9	M10	M11	M12	M13	M14	M15	M16	M17	M18	M19	M20		

Phase 1
Période donnée à titre indicatif

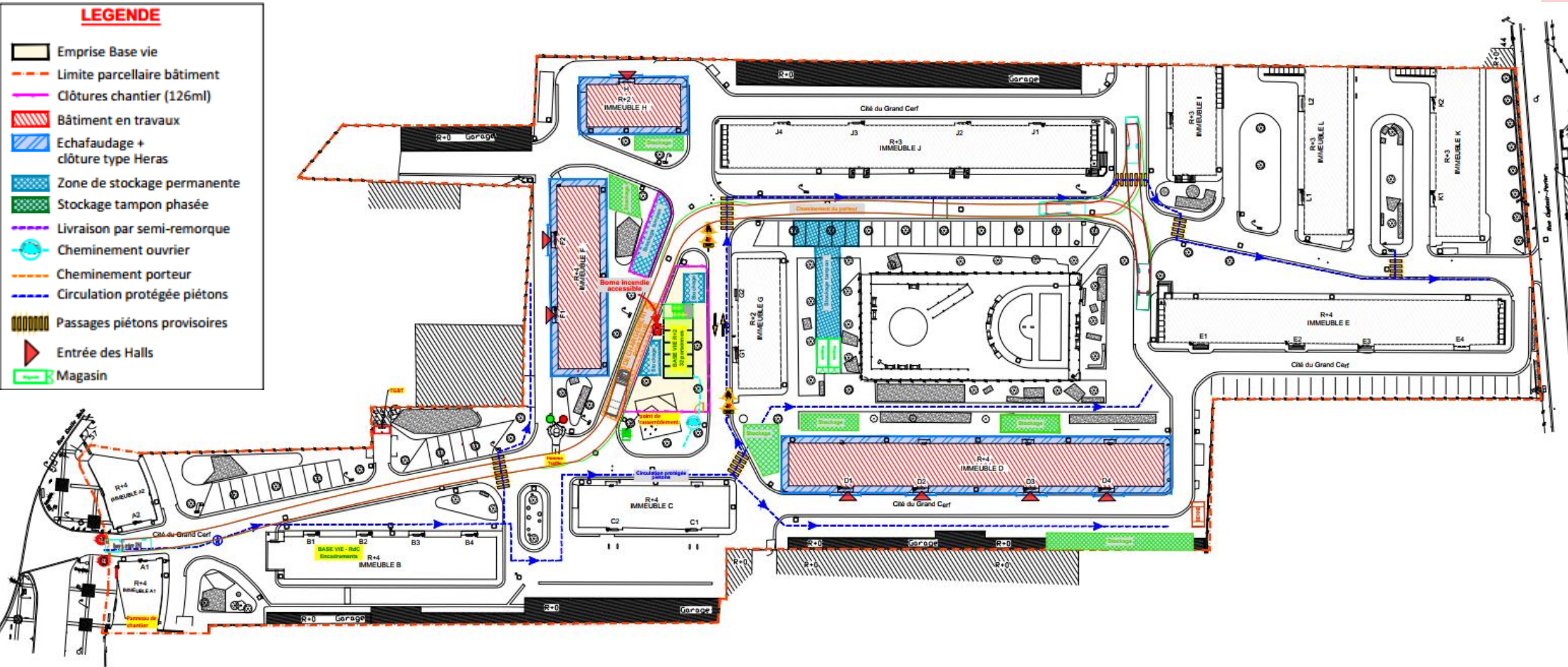
4. L'organisation du chantier



Année 1												Année 2									
M1	M2	M3	M4	M5	M6	M7	M8	M9	M10	M11	M12	M13	M14	M15	M16	M17	M18	M19	M20		

Phase 2
Période donnée à titre indicatif

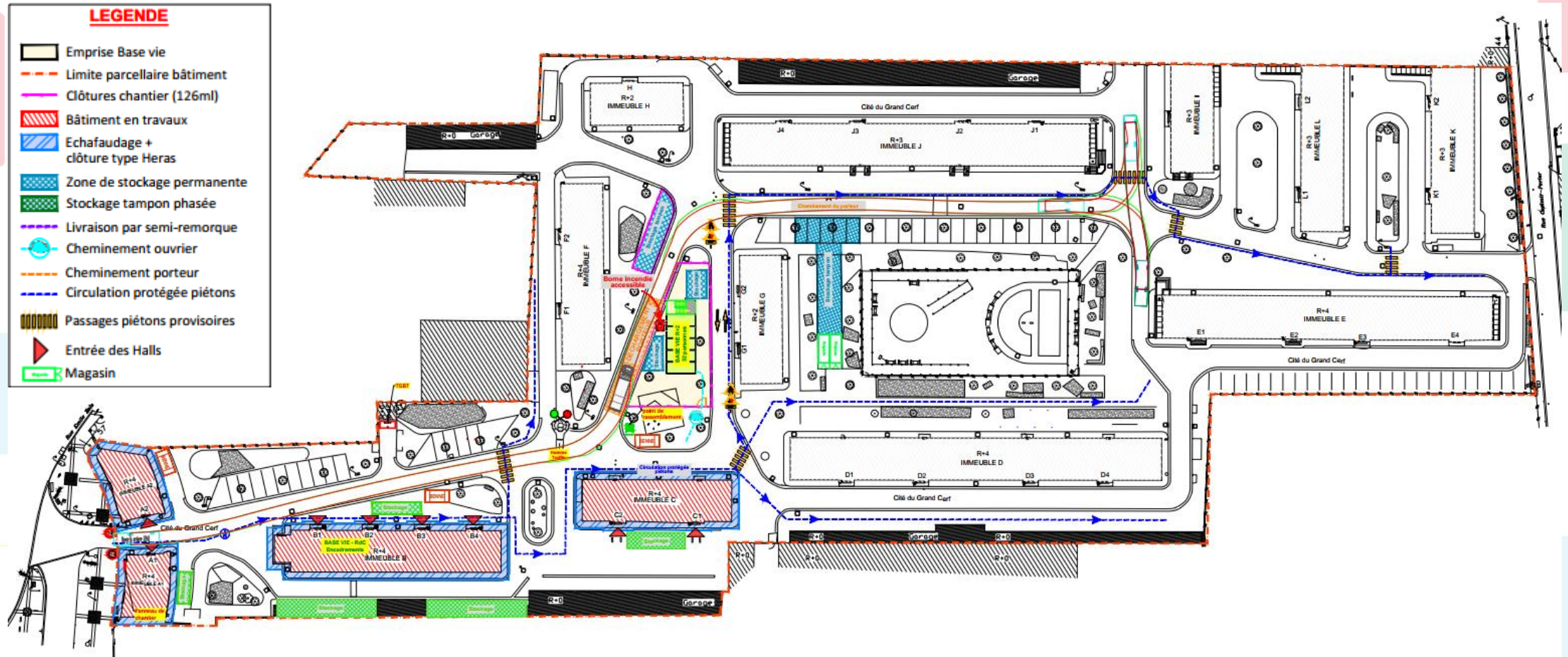
4. L'organisation du chantier



Année 1												Année 2									
M1	M2	M3	M4	M5	M6	M7	M8	M9	M10	M11	M12	M13	M14	M15	M16	M17	M18	M19	M20		

Phase 3
Période donnée à titre indicatif

4. L'organisation du chantier

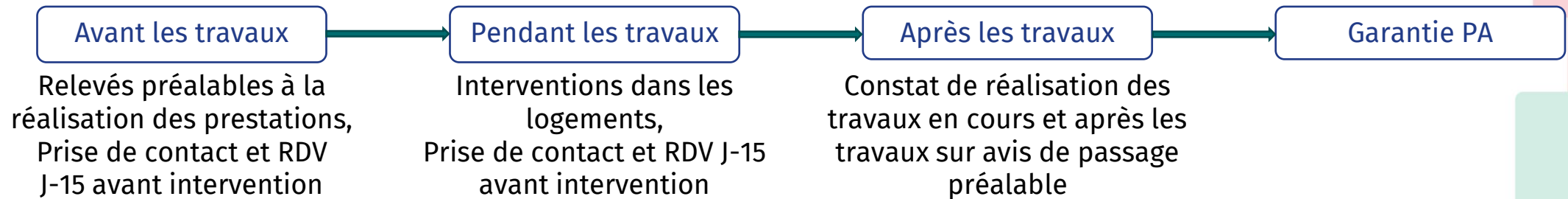


Année 1												Année 2									
M1	M2	M3	M4	M5	M6	M7	M8	M9	M10	M11	M12	M13	M14	M15	M16	M17	M18	M19	M20		

Phase 4
Période donnée à titre indicatif

4. L'organisation du chantier

Travaux dans les logements :



Travaux sur l'enveloppe des bâtiments :



Les interventions extérieures et intérieures ne suivent pas les mêmes plannings !

4. L'organisation du chantier

À défaut de prise de contact téléphonique par le(s) prestataire(s) => Avis de passage

- Vous recevrez dans votre boîte aux lettres **15 jours avant intervention** un avis de passage qui vous informera des dates et des horaires des travaux indiqués dans celui-ci.
- Sont concernés les travaux suivants :
 - Mise en sécurité électrique,
 - Remplacement de la porte palière,
 - Remplacement des menuiseries extérieures et des occultations,
 - Vérification des bouches VMC et détalonnage éventuel des portes,
 - Prolongement des ventouses des chaudières gaz.
- Attention, ces travaux ne se feront pas dans le même temps et peuvent s'étendre sur plusieurs jours
- En cas d'indisponibilité, **il est indispensable de prévenir l'entreprise pour programmer de nouvelles dates.**
- L'entreprise passera la veille de l'intervention pour s'assurer que tout est prêt dans votre logement pour une bonne intervention des équipes.
- Une information préalable vous sera également diffusée pour les interventions d'isolation es planchers hauts des caves et de démolition des celliers extérieures.

Informations importantes

Pour faciliter les accès aux prestataires, il est nécessaire préparer leur venue et de déplacer le mobilier afin de libérer les accès :

- *devant les fenêtres,*
 - *autour du tableau électrique,*
 - *à proximité de la porte palière,*
- de votre logement.

4. L'organisation du chantier

Des engagements réciproques

Entreprise

- Être à l'heure et honorer les rendez-vous
- Porter un badge
- Ne pas intervenir en l'absence d'un majeur
- Protéger les zones de travail, nettoyer en fin de journée

Locataires

- Être à l'heure et honorer les rendez-vous
- Prévenir en amont en cas d'absence
- Être en tenue appropriée
- Ranger au préalable son logement pour offrir un espace de travail adapté aux entreprises

pour un respect mutuel !

4. L'organisation du chantier

À la fin des travaux => Quitus de l'entreprise

- À la fin de la réalisation de ses travaux, l'entreprise vous remettra un quitus de fin de travaux sur lequel vous pourrez indiquer vos éventuelles remarques et préciser le niveau de votre satisfaction.
- Sont concernés les travaux suivants :
 - Mise en sécurité électrique,
 - Remplacement de la porte palière,
 - Remplacement des menuiseries extérieures et des occultations,
 - Vérification des bouches VMC et détalonnage éventuel des portes,
 - Prolongement des ventouses des chaudières gaz.
- Attention, il y aura un quitus par type d'intervention
- L'équipe de Maîtrise d'Œuvre passera ultérieurement dans votre logement afin de s'assurer de la bonne exécution des travaux et demandera de lever toutes remarques ou observations en cas d'insatisfaction de sa part. Un nouveau RDV sera alors pris par l'entreprise pour intervenir et corriger ses prestations.
- En cas d'indisponibilité, **il est indispensable de prévenir l'entreprise pour programmer de nouvelles dates.**

4. L'organisation du chantier

Après les travaux :

Constat de réalisation des prestations

- Des visites de la part de la Maîtrise d'œuvre, de l'Entreprise et de Val d'Oise Habitat seront prévues pendant et après l'intervention afin de constater la qualité d'exécution des travaux et relever les éventuels défauts à corriger.

En cas d'insatisfaction => nouvelle intervention

- Programmation d'une nouvelle intervention avec un nouveau quitus.
- Une nouvelle visite sera organisée pour constater la bonne exécution des travaux.

Quitus de fin de travaux

- À signer par chaque locataire titulaire du bail, afin de constater la réalisation des travaux et des reprises dans le logement.

Garantie de Parfait Achèvement

- Garantie d'une durée de 1 an à compter de la réception des travaux => information aux locataires
- Des interventions ponctuelles seront programmées pour résoudre des désordres qui surviendraient durant cette période.

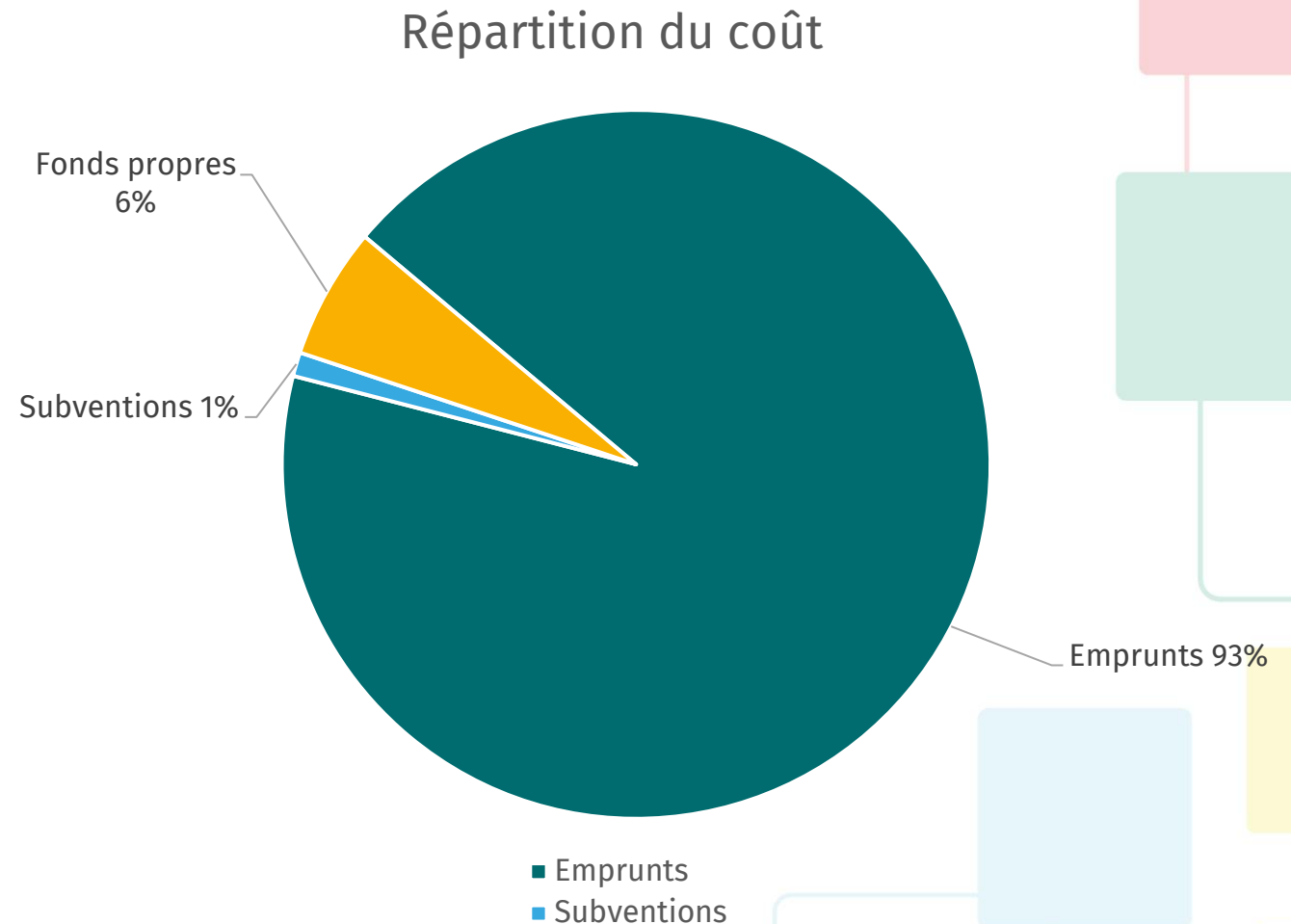


Résidence « Grand Cerf » à Bezons – Réhabilitation thermique

5. Les données financières

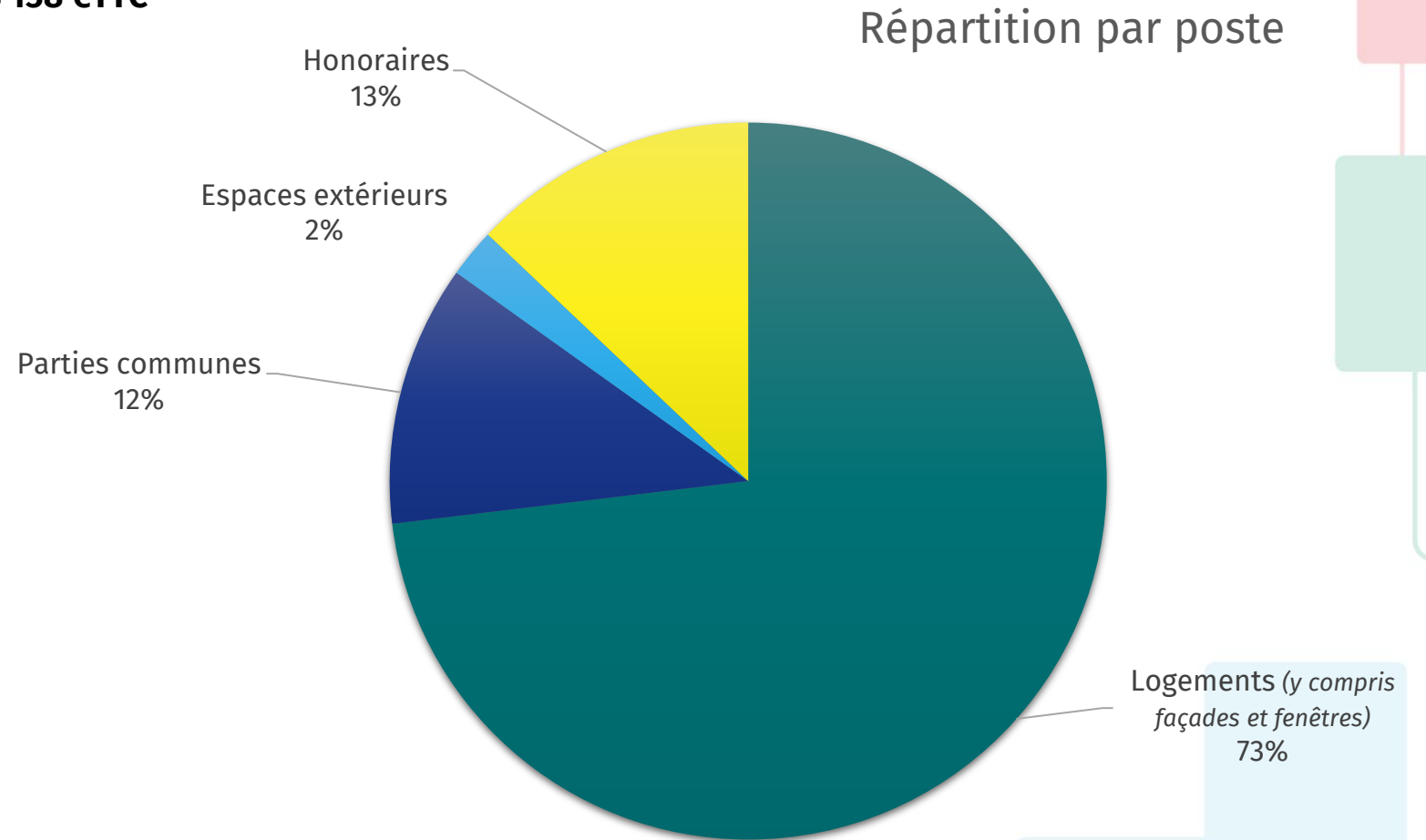
5. Les données financières

Montant global de l'opération	10 358 158 €TTC
Emprunts :	9 623 668 €
dont Prêt à l'Amélioration	5 595 168 €
Eco-prêt	4 028 500 €
Subventions :	113 000 €
Fonds propres :	621 490 €



5. Les données financières

Le budget de l'opération : 10 358 158 €TTC



5. Les données financières

L'impact sur les loyers :

Les travaux de réhabilitation de la résidence sont réalisés	
Sans aucune augmentation de loyer	Avec l'application d'une 3 ^e ligne de quittance

Le principe de la 3^e ligne de quittance : le partage du gain énergétique

Les travaux d'économie d'énergie envisagés pour cette opération vont générer des économies de charges. Dans le cadre de la loi MOLLE (25 mars 2009), le bailleur ayant réalisé des travaux d'économie d'énergie récupère une participation de la part des locataires.

Cette contribution pour le locataire ne peut-être supérieure à la moitié des économies d'énergie réalisées et se limite à une durée de 15 ans. Elle fait l'objet d'une ligne identifiée dans la quittance => la 3^e ligne de quittance.

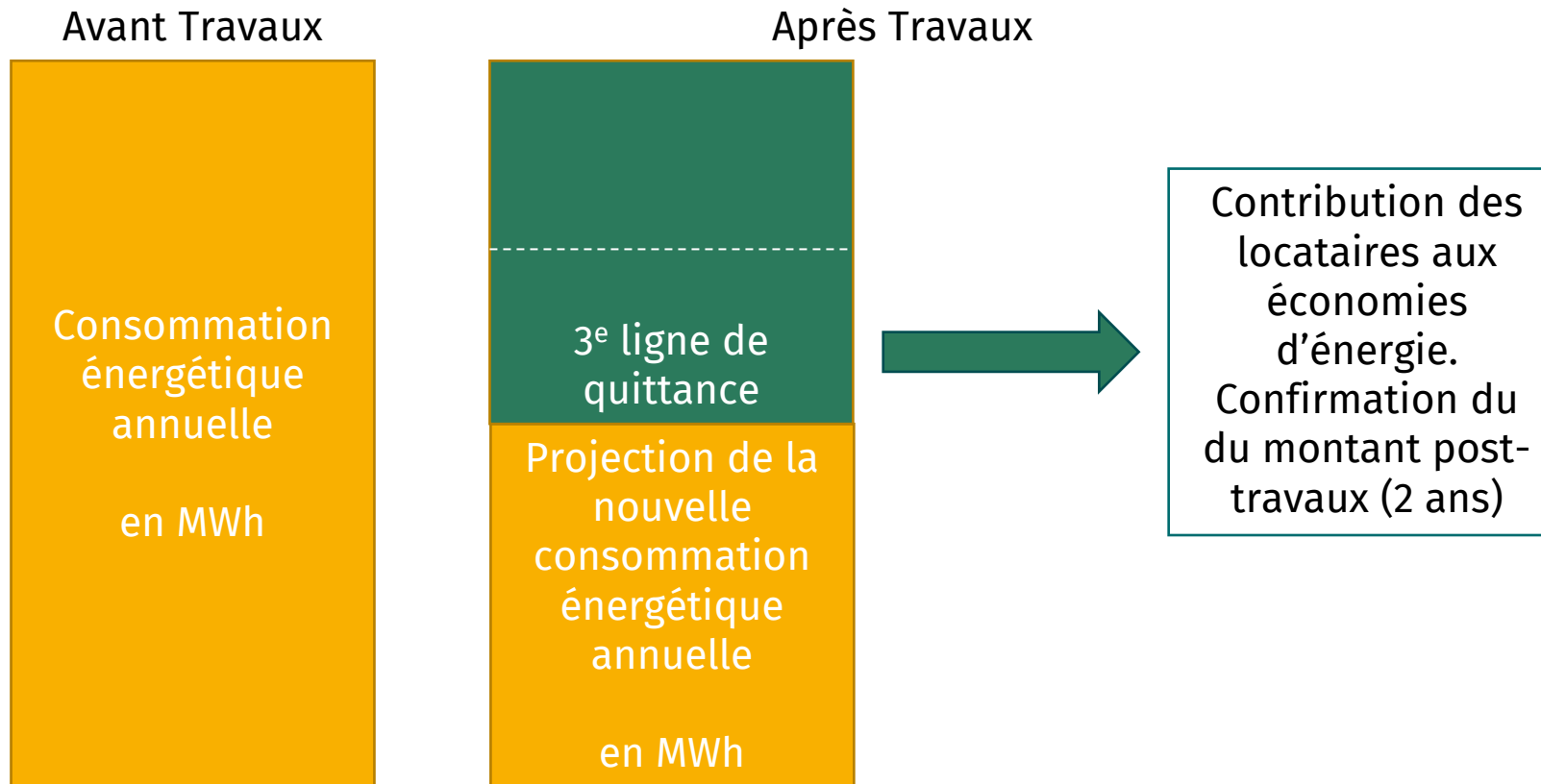
Pour appliquer ce processus, Val d'Oise Habitat devra s'assurer que des économies d'énergie ont pu être dégagées à la suite des travaux achevés. Cette 3^e ligne de quittance s'appliquera deux ans après la fin des travaux et à condition d'avoir démontré de réelles économies d'énergie durant ces deux premières années. Pour cela, il vous sera demandé la communication de vos factures de consommation d'énergie.

Par exemple :

*Après les travaux de réhabilitation, il est constaté une diminution des charges de consommation d'énergie de 36 €uros
=> 18 €uros seront ajoutés à la ligne de quittance pendant 15 ans.*

5. Les données financières

Le principe de la 3^e ligne de quittance : la partage du gain énergétique



Information importante :

La contribution sera calculée par bâtiment.

De manière globale, sur la résidence, le gain moyen énergétique prévisionnel après les travaux serait de **86,48 kWh_{EF}/m²/an**, soit un gain financier moyen estimé à 4,65 €/m² annuels.

La moitié de ce gain, soit 2,32 €/m² annuels (ou 0,19 €/m² mensuels), serait alors appliquée sous la forme d'une 3^e ligne de quittance, et ce, pendant une durée de 15 ans.

Un courrier personnalisé sera envoyé pour chaque logement.

5. Les données financières

Nos partenaires sur l'opération :



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Direction Départementale
des Territoires



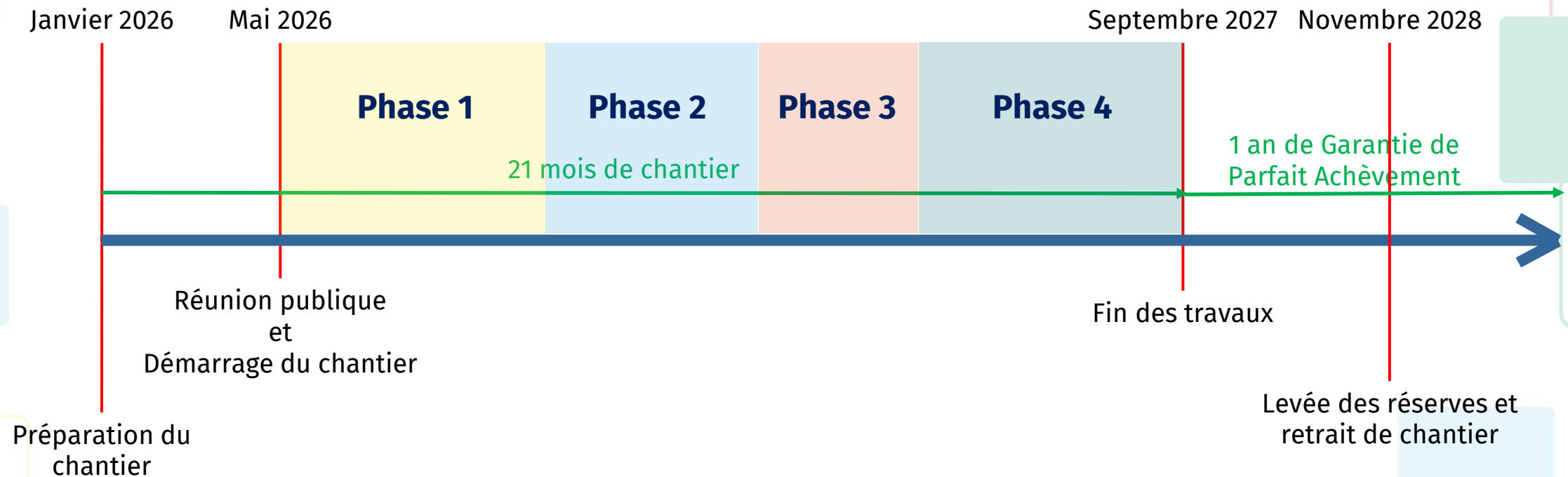


Résidence « Grand Cerf » à Bezons – Réhabilitation thermique

6. Le calendrier prévisionnel

6. Le calendrier prévisionnel

Le calendrier prévisionnel des travaux :



Mardi 5 mai 2026

Réunion d'information



Résidence « Grand Cerf » à Bezons – Réhabilitation thermique

7. Vos contacts avant, pendant et après les travaux

7. Vos contacts avant, pendant et après les travaux

Au quotidien, vos interlocuteurs de proximité restent à votre écoute !

Votre gardienne :

Maria GARCIA : 06 70 96 64 75

Votre gardien :

Ricardo VINCENT : 06 70 96 64 32

**Cahier de réclamations :
À la loge des gardiens**



**adresse mail du chantier :
reha.grandcerf@valdoisehabitat.fr**



Résidence « Grand Cerf » à Bezons – Réhabilitation thermique

8. Questions-réponses

Merci de votre attention



in X

