

RÉHABILITATION GLOBALE

Livret Réhabilitation

> **Réhabilitation de
257 logements
Saint-Mandé - Paris 12^e**



82 à 84 boulevard Soutt,
1 à 7 rue Changarnier,
9 à 11 avenue Lamoricière,
4 à 8 rue Fernand Foureau
75012 Paris

RIVP



S O

p. 12
Le planning
général

p. 4
L'équipe
du projet

M A

M

p. 9 - 11
Les travaux dans
les logements

p. 13
La vie quotidienne
pendant les travaux

p. 14 - 15
Déroulé de
la communication
locataires

p. 5
Le programme
des travaux

I

p. 6
Les travaux de clos
et couvert

p. 16 - 17
Lexique

p. 8
Les travaux
en parties communes
et dans les cours

R E



Madame, Monsieur,

Afin d'améliorer votre cadre de vie, **la RIVP a décidé d'engager des travaux importants sur votre immeuble et votre résidence** pour résoudre les désordres techniques, améliorer la sécurité incendie, l'accessibilité, l'hygiène et le confort global.

Conscientes des nuisances que ce type de travaux peut occasionner, la RIVP et la société GTM BATIMENT, en charge de ces travaux, ont conçu ce document qui recense les principales informations qui vous seront utiles pour vivre au mieux cette période particulière.

Pendant ce chantier, **l'équipe en charge des travaux reste à votre écoute pour vous accompagner et répondre à vos interrogations.**

L'équipe travaux



01 L'équipe du projet

GTM BÂTIMENT

- > **Responsable d'affaire :**
M. Lambrinos
- > **Conducteurs de travaux :**
MM. Takabachet et Nekkab
- > **Chargé des relations avec les locataires :**
M. Bernard

RIVP

- > **Chargé d'opération :**
M. Garcin
- > **Responsable d'agence :**
M. Leroux
- > **Responsable technique de secteur :**
M^{me} Da Rocha
- > **Gardienne :**
M. et M^{me} Desmis,
M^{me} Valente,
M^{me} Da Silva Cunha

ARCHITECTE

- > **AGENCE A&B ARCHITECTES :**
M. JAN et M^{me} Sourdon

BUREAU D'ÉTUDES TECHNIQUES

- > **POUGET :**
M. Muller

BUREAU DE CONTROLE

- > **SOCOTEC :**
M^{me} Bojarski

COORDONATEUR SPS

- > **APAVE :**
M. Oueslati

ASSISTANT MAÎTRISE D'OUVRAGE AMIANTE

- > **SOCOBAT :**
M. Roussillon



02 Le programme des travaux

Résolution des désordres techniques

- **Ravalement** des façades sur rue et cour, et reprise des maçonneries et ferronneries détériorées
- Réfection et isolation des **toitures**
- Remplacement des **menuiseries extérieures** (y compris portes-fenêtres des cuisines)
- **Encoffrement** des fontes d'évacuation dans les sanitaires
- Débouchage, remise en fonctionnement des bouches de **ventilation naturelle** dans les logements

L'amélioration de la sécurité

- Remplacement des **menuiseries extérieures** des parties communes
- Remplacement et sécurisation des **portes d'accès** aux immeubles
- Réfection des halls avec création de **sas** et amélioration de l'**accessibilité**
- Remplacement des **portes palières** des logements

L'amélioration du confort

À l'échelle de l'immeuble et de la résidence :

- Amélioration et **embellissement** des halls, paliers et escaliers
- Création de nouveaux **locaux poubelles** extérieurs avec amélioration du **tri sélectif**
- Création de nouveaux **locaux vélos** extérieurs
- Réaménagement des **espaces verts**, végétalisation, réfection des **cheminements extérieurs** et amélioration de l'**accessibilité** à la cour

À l'échelle du logement :

- Au cas par cas selon les états des lieux : remplacement d'équipements sanitaires et/ou adaptation du logement au besoin de l'occupant(e) âgé(e) ou à mobilité réduite

NB : toutes les demandes d'**adaptation** de salles-de-bains sont impérativement à formuler par courrier adressé à l'agence



Tous les échafaudages seront munis d'alarmes avec télésurveillance de type INFRA ROUGE durant toute la durée des travaux.

03 Les travaux de clos et couvert

Façades

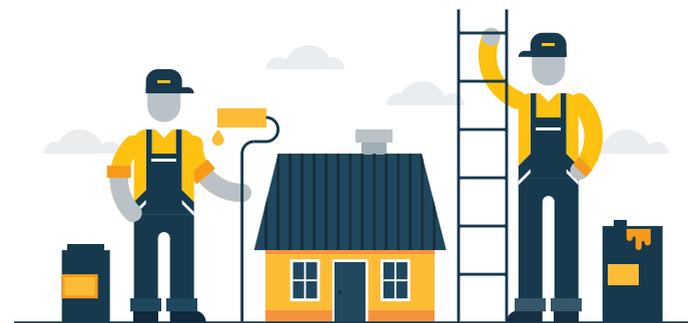
- **Ravalement** des façades (traitement des zones dégradées, reprise des maçonneries et ferronneries)
- **Remplacement** des menuiseries extérieures (cf. travaux dans les logements)
- **Débouchage** des ventilations naturelles



Toitures

- **Réfection** des toitures avec isolation

Travaux	Localisation Durées prévisionnelles	Incidence sur la vie quotidienne	Précautions particulières	Niveau de nuisance
Ravalement de façade et montage des échafaudages	Toutes les façades 8 phases de 4 mois chacune	Bruit, poussière	- Fermeture des fenêtres lors des travaux - Déposer tous accessoires en façade (thermomètre, stores toiles, jardinières) - Débarrasser les loggias et balcons	Moyen
Réfection et isolation des couvertures	Toiture 8 phases de 4 mois chacune	Bruit pour les logements situés sous les toits	RAS : toutes les interventions en couverture se feront depuis l'échafaudage et non depuis le logement	Élevé pour les logements des derniers étages
Remplacement des menuiseries extérieures	Toutes les menuiseries 1 journée par logement	Bruit, poussière, emprise de zones de travaux	- Dégager les zones proches des fenêtres - Retirer les rideaux et les stores	Faible



04 Les travaux en parties communes et dans les cours

- **Remplacement** des portes de hall et création de sas
- **Réfection** des halls et embellissement général des parties communes
- Création de **locaux poubelles** extérieurs
- Création de **locaux vélos**
- Réaménagement des **espaces verts**, végétalisation et amélioration de l'accessibilité à la cour

Travaux	Localisation	Incidences sur la vie quotidienne	Précautions particulières	Niveau de nuisance
Remplacement ensembles vitrés des halls et création de sas	Halls d'accès aux immeubles	Accès limités	Attention particulière lors du passage à proximité de la zone concernée	Faible
Réfection et embellissement des halls	Halls d'accès aux immeubles	Chemins spécifiques à respecter	Attention particulière lors du passage à proximité de la zone concernée	Faible
Peintures paliers et escaliers	Parties communes	Poussière Accès limité en journée / Chemins locaux modifiés	Attention aux peintures fraîches	Faible
Remplacement menuiseries extérieures des escaliers	Escaliers	Bruit, poussière / Impact sur les loggias	- Attention particulière lors du passage à proximité de la zone concernée - Débarrasser les loggias	Moyen
Création de locaux poubelles et vélos extérieurs	Cour	Bruit	Ne pas accéder au local pendant les travaux	Faible
Réaménagement global des cours	Cour	Bruit	Ne pas accéder pendant les travaux	Faible

05 Les travaux dans les logements

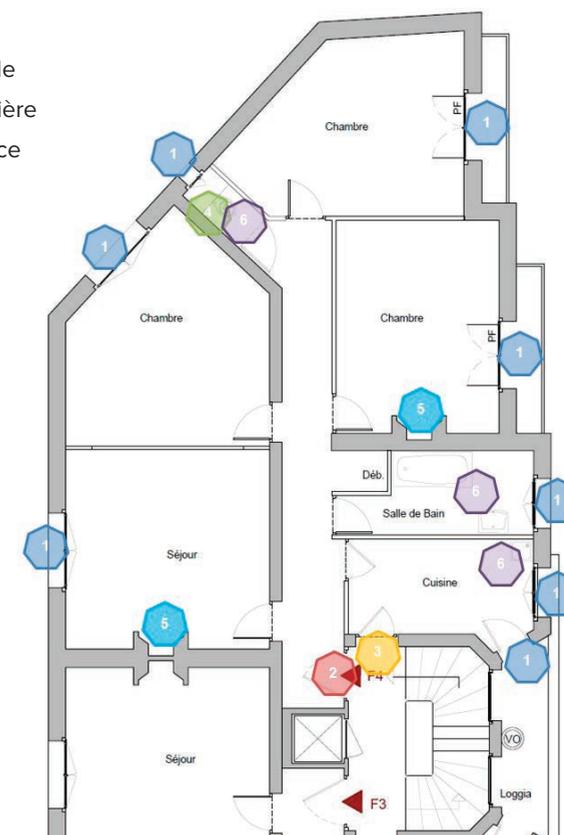
Travaux communs à tous les logements

- 1 Remplacement des menuiseries extérieures
- 1 Réouverture de toutes les ventilations naturelles en façade
- 2 Remplacement de la porte palière
- 3 Bouchage de la porte de service
- 4 Encoffrement des chutes EV dans les WC
- 5 Fermeture des cheminées

Travaux au cas par cas

- 6 Remplacement d'équipements sanitaires (baignoires, WC, lavabo) selon l'état de vétusté (Décision prise par la RIVP sur la base des états des lieux des logements). Localement et selon nécessité : remise en peinture, réfection du sol et de la faïence murale.

Localisation des travaux par type d'intervention



Travaux	Localisation et durée	Incidences sur la vie quotidienne	Précautions particulières	Niveau de nuisance
Dans tous les logements				
Remplacement des fenêtres	Toutes les pièces : 1 journée	Bruit, poussière, fenêtres inaccessibles le temps des travaux	Libérer de l'espace au droit des menuiseries, déposer temporairement les rideaux	Moyen
Remplacement des portes palières	Entrée : 1 journée	Bruit, poussière	Dégager l'accès autour de la porte palière	Moyen
Réouverture de toutes les grilles de ventilation	Toutes les pièces : 1 journée	Bruit, poussière	Dégager l'accès autour des grilles	Faible
Encoffrement des chutes dans les WC	WC : 1 journée	Bruit, poussière	Dégager l'accès au WC	Moyen
Dans certains logements				
Remplacement d'équipements sanitaires	Pièces humides : 2 jours selon la liste des travaux	Bruit, poussière, immobilisation de l'appareil concerné à la journée	Dégager l'accès aux appareils sanitaires Déposer les miroirs, tablettes, placards	Moyen
Travaux de faïence murale (suite aux interventions)	2 jours	Bruit, poussière	Dégager la zone concernée par les travaux	Moyen
Travaux de peinture (suite aux interventions)	5 jours (intervention discontinue)	Bruit, poussière	Dégager la zone concernée par les travaux	Moyen
Travaux de sol souple (suite aux interventions)	1 jour	Bruit, poussière	Dégager la zone concernée par les travaux	Faible
Bouchage des cheminées	1 jour	Bruit, poussière	Dégager la zone concernée par les travaux	Moyen

Planning type logement

Intervention	Durée (en jours)	Planning type logement														
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
INTERVENTIONS CONSÉCUTIVES																
Dépose de la faïence ou recouvrement par BA13	1	■														
Remplacement des appareils sanitaires Ré-ouverture des grilles de ventilation	2		■			■										
Faïence et joints	2			■	■											
Encoffrement des chutes dans les WC	1						■									
Peinture	5								■	■	■	■	■			
Sol souple	2														■	■
INTERVENTIONS PONCTUELLES																
Remplacement des menuiseries extérieures	2									■	■					
Remplacement de la porte palière	1/2															■

06 Le planning général

Septembre - Décembre 2018

Préparation de chantier

Novembre 2018 - Février 2019

Visites avant travaux dans les logements (États des lieux)

Décembre 2018

Réunion publique d'information et envoi des 1ers courriers recommandés loi ALUR

Janvier 2019 à Janvier 2020

Travaux

Travaux de ravalement et couverture (durée d'échafaudage)

Escalier n°	Période d'échafaudage	Escalier n°	Période d'échafaudage
1	Octobre 2019 à janvier 2020	9	Août à décembre 2019
2	Août à décembre 2019	10	Juillet à octobre 2019
3	Janvier à avril 2019	11	Juin à septembre 2019
4	Février à juin 2019	12	Mai à août 2019
5	Mars à juillet 2019	13	Mars à juillet 2019
6	Mai à août 2019	14	Février à mai 2019
7	Juillet à septembre 2019	15	Janvier à avril 2019
8	Juillet à octobre 2019		

Travaux dans les logements

Escaliers n°	Période de travaux	Escaliers n°	Période de travaux
1 et 2	Février & mars 2019	1 et 2	Mars à juin 2019
3 et 4	Mars & avril 2019	3 et 4	Avril & juin 2019
5, 6 et 7	Mars à mai 2019	5, 6 et 7	Mai à juillet 2019
8, 9 et 10	Mai & juin 2019	8, 9 et 10	Juin & août 2019
11, 12 et 13	Juin & juillet 2019	11, 12 et 13	Juillet & septembre 2019
14 et 15	Juillet & août 2019	14 et 15	Août & octobre 2019

Travaux dans les parties communes

07 La vie quotidienne pendant les travaux



LES BADGES

Afin d'être aisément identifiable, toute personne habilitée à travailler dans les logements sera munie d'un badge indiquant : son nom, son prénom, sa photo, le nom de sa société.

Pas de badge : pas d'accès au logement !

LES PROTECTIONS ET LE NETTOYAGE

Les zones de travail et les lieux de passage seront protégés par les différents intervenants des travaux. Ils seront nettoyés à la fin de chaque journée de travail.

SÉCURITÉ

Echafaudages sécurisés avec alarmes et télésurveillance, zones de stockage fermées. Pensez à informer votre assureur habitation de la présence d'un échafaudage et de la durée des travaux.



ACCÈS AU LOGEMENT

En cas d'absence, vous pourrez laisser les clés de votre logement au bureau de chantier GTM BÂTIMENT, à votre gardien ou à un de vos voisins en nous en informant.

UTILISATION DU LOGEMENT

Tous les équipements et réseaux seront systématiquement remis en état de fonctionnement en fin de journée.

AMIANTE

De l'amiante peut être présente dans certains revêtements intérieurs et joints de menuiseries. Les travaux en zone amiantées nécessitent la mise en place de protections particulières validées par l'inspection du travail et la CRAMIF, et l'utilisation de matériels et techniques spécifiques. Ces dispositions permettent :

- Aux ouvriers de travailler en sécurité,
- Aux habitants de pouvoir utiliser leur logement et leur immeuble sans risque d'exposition à l'amiante

08 Déroulé de la communication locataires



Étape 1

Réunion publique d'information



Étape 2

Visite Avant Travaux d'état des lieux (EDL)



Étape 3

Envoi du livret réhabilitation aux locataires



Étape 4

Envoi par la RIVP d'un courrier individuel recommandé (Loi ALUR) avec la liste précise des travaux dans le logement



Étape 5

Un avis de démarrage des travaux sera affiché dans le hall de votre immeuble, 2 semaines avant le début des travaux



Étape 6

Envoi des avis de passage aux locataires avec les dates de planification des travaux



Étape 7

Un rappel de l'intervention sera réalisé 48h à l'avance par voie téléphonique (Pour le bon déroulement du chantier, il est indispensable de prévenir l'équipe du chantier GTM en cas d'empêchement au moins 48h avant la date d'intervention dans votre logement)



Étape 8

Démarrage des travaux :

→ Notes d'information, affichages, avis de passage durant toute la période du chantier pour toutes interventions ou informations particulières

→ Entreprise présente sur site tous les jours : boîte aux lettres à disposition des locataires et bureau de chantier ouvert durant les heures de chantier

→ Quitus avec observations éventuelles à compléter et signer à la fin de chaque intervention



Étape 9

Visites de réception des travaux et de levées des réserves

09 Lexique

Entreprise générale

GTM BATIMENT

L'entreprise générale qui coordonne l'ensemble des intervenants (prestataires) en charge de réaliser les travaux.

Les prestataires travaillent sous la responsabilité de l'entreprise générale.

Maître d'ouvrage

Votre bailleur : RIVP

Le maître d'ouvrage est la personne morale, publique ou privée pour le compte de laquelle sont réalisés les travaux de réhabilitation.

Il en est le commanditaire et celui qui en supporte le coût financier du projet. La maîtrise d'ouvrage est le donneur d'ordre au profit de qui l'ouvrage est réalisé.

Maître d'œuvre

A&B Architectes

Le maître d'œuvre est la personne morale ou physique, publique ou privée, chargée de traduire en termes techniques les besoins du maître d'ouvrage et de les faire réaliser (conception des cahiers des charges, passation des marchés

et rédaction des contrats, surveillance des travaux et prestations, réception des ouvrages...).

Visite Avant Travaux (VAT)

Visite du logement avant les travaux en présence d'un représentant de la RIVP, de l'architecte, de l'entreprise générale et du locataire. Lors de cette visite, l'ensemble des prestations à réaliser dans le logement sont notifiées sur la fiche travaux, ainsi que les informations concernant le locataire (horaires de travail, présence d'animaux de compagnies, handicaps éventuels...).

OPR

Opération Préalable à la Réception

L'architecte et l'entreprise générale contrôlent les travaux réalisés et établissent la liste des imperfections éventuelles pour lesquelles les entreprises prestataires devront de nouveau intervenir (avec un avis de passage).

La réception des travaux

Cette opération consiste à la visite du logement à la fin des travaux, en présence de l'architecte, de

l'entreprise générale, de la RIVP et du locataire. La reprise des imperfections identifiées lors de l'OPR est contrôlée et/ou complétée, puis notifiée sous forme de liste de réserves, annexée au procès-verbal de réception.

Levée des réserves

À l'issue de la visite de réception, les entreprises ont un délai d'un mois pour reprendre les imperfections notifiées dans le procès-verbal de réception.

Quitus

Il s'agit d'un document signé par le locataire qui atteste que le prestataire est effectivement intervenu (il ne s'agit pas d'évaluer la qualité de la prestation, cette opération étant réalisée par la maîtrise d'œuvre).

Avant tout travaux, un maître d'ouvrage se doit de faire réaliser des diagnostics amiante et plomb réglementaires par une société indépendante. Des mesures particulières de sécurité pourront être mises en œuvre selon les résultats.

Amiante

Nom donné aux variétés fibreuses de certains minéraux (amphiboles et serpentines) qui peuvent se tisser. Silicate hydraté de calcium et de magnésium (amphibole), à texture fibreuse, résistant à l'action du feu (La fabrication et la vente de produits contenant de l'amiante sont interdites, en France, depuis 1997).

Plomb

Le plomb est un métal gris noir, que l'on retrouve un peu partout sur la croûte terrestre et dans différents matériaux. Dans l'habitat, il entrait notamment dans la composition de certaines peintures (céruse). Ingeré ou inhalé, le plomb se révèle toxique et a été interdit en France en 1947.

Réhabilitation de 257 logements Saint-Mandé

Paris 12^e



Bureau de chantier :

• Loge du 6 rue Fernand Foureau



Responsable relation locataire :

• M. Gilles Bernard



Téléphone :

• 06 16 73 87 01



E-mail :

• gtmbat.ilotnord@vinci-construction.fr



Site internet de l'opération :

• <http://rivp-st-mande-ilot-nord.gtmbatiment.com>



Horaires bureau de chantier :

• 8h/12h – 13h30/17h30

RIVP

