

# PLAN CLIMAT

Livret Réhabilitation



> **Réhabilitation  
de 87 logements  
Hôtel de Ville - Paris 4<sup>e</sup>**

RIVP



Quai et rue de l'Hôtel de Ville  
75004 Paris

**LEON  
GROSSE**

IRIS

100% entrepreneurs

# S O M

# M A

**p. 3**  
Présentation  
du projet

# I

**p. 9**  
Les travaux dans les  
parties communes

**p. 12**  
La vie quotidienne  
pendant les travaux

**p. 9**  
Les travaux dans  
les logements

**p. 13**  
Déroulé de  
la communication  
locataires

**p. 4**  
L'équipe du projet

**p. 5 - 7**  
Le programme  
des travaux

**p. 10 - 11**  
Le planning général

**p. 14 - 15**  
Lexique

**p. 8**  
Les travaux  
en extérieur

# R E



## Madame, Monsieur,

Afin d'améliorer votre cadre de vie, la RIVP a décidé d'engager des travaux importants sur votre immeuble afin de résoudre les désordres techniques, améliorer la performance énergétique, la sécurité incendie, l'accessibilité et le confort global de l'ensemble immobilier.

Conscientes des nuisances que ce type de travaux peut occasionner, la RIVP et la société LÉON GROSSE en charge de ces travaux, ont conçu ce document qui recense les principales informations qui vous sont 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

### ENTREPRISE GÉNÉRALE LÉON GROSSE

> Ingénieur travaux :  
M. Hammani

> Conducteur de travaux -  
Responsable relation locataires :  
M. Neri

### RIVP

> Chargée d'opération :  
M<sup>me</sup> Auger

> Responsable d'agence :  
M<sup>me</sup> Piette

> Responsable technique  
de secteur :  
M. Moesta

> Gardienne :  
M<sup>me</sup> Levacher

### AMO CONCERTATION COMMUNICATION

> ÉTAT d'ESPRIT STRATIS :  
M<sup>me</sup> RHODES

### ARCHITECTE

> LAIR & ROYNETTE :  
M. Roynette

### BUREAU D'ÉTUDES

> BETIBA :  
M. Menanteau

### BUREAU DE CONTRÔLE

> ALPHA CONTRÔLE :  
M. Guechati

### COORDONATEUR SPS

> ÉTUDES & SYNERGIES :  
M. Dos Santos

### AMO AMIANTE

> SOCOBAT



## 02 Le programme des travaux

### L'amélioration de la performance énergétique

- Remplacement des menuiseries extérieures
- Mise en place d'occultations solaires intérieures sur les menuiseries bois
- Révision de la charpente bois et isolation des combles
- Rénovation de la ventilation mécanique contrôlée : remplacement des moteurs et des bouches de ventilation dans les logements
- Remplacement des chaudières individuelles gaz et des ballons d'eau chaude sanitaire
- Remplacement des radiateurs et mise en œuvre de robinets thermostatiques
- Remplacement des portes palières des logements

### L'amélioration de la sécurité

- Mise en sécurité des installations électriques des parties communes et des logements
- Révision des portes d'accès aux immeubles avec installation de ventouses, création d'un système d'interphonie sans fil et création de sas dans les halls
- Amélioration de l'accessibilité avec réparation partielle des marches et ajouts de mains courantes dans les escaliers

- Remplacement des ouvrants de désenfumage des parties communes
- Condamnation des vides ordures dans les parties communes et dans les logements
- Remplacement des robinets obturateur de gaz

### L'amélioration du confort

#### À l'échelle de l'immeuble :

- Amélioration et embellissement des halls et paliers : éclairages, peintures murs et plafonds, sols
- Rénovation complète des locaux poubelles et création de ventilation
- Rénovation complète de la loge de la gardienne

#### Et à l'échelle du logement :

- Remplacement des WC et mise aux normes des raccords d'évacuation
- Remplacement des robinetteries salle de bain et cuisines
- Remplacement d'équipements sanitaires (baignoires, WC, lavabo, meubles éviers) selon les états de vétusté (Décision prise par la RIVP sur la base des états des lieux des logements)
- Adaptation des salles de bains aux personnes séniors (sous conditions d'âge et d'occupation)

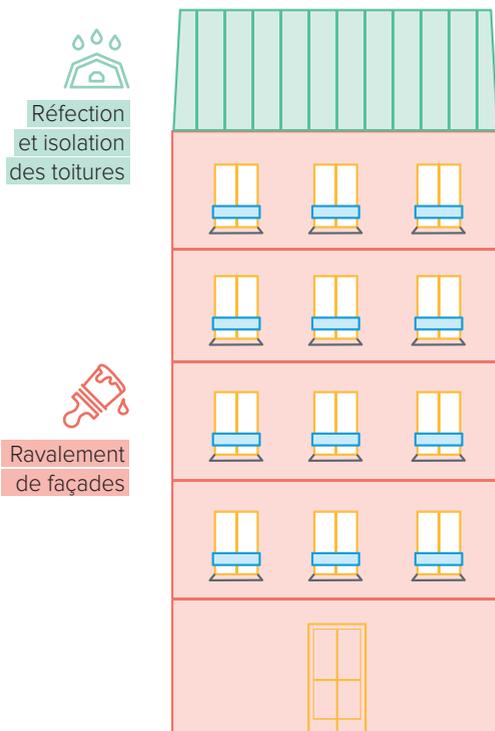
# 03 Les travaux extérieurs

## Façades

- **Ravalement** des façades (traitement des pierres, enduits, pans de bois et briques)
- **Réfection** des gardes corps
- **Remplacement** des menuiseries (cf. travaux dans les logements)

## Toitures / Combles

- **Révision** de la charpente bois et isolation des combles
- **Réfection** des couvertures zinc, ardoises et tuiles
- **Remplacement** des réseaux et moteurs de VMC en toitures ou combles



**Tous les échafaudages seront munis d'alarmes avec télé report durant toute la durée des travaux.**

Remplacement des menuiseries

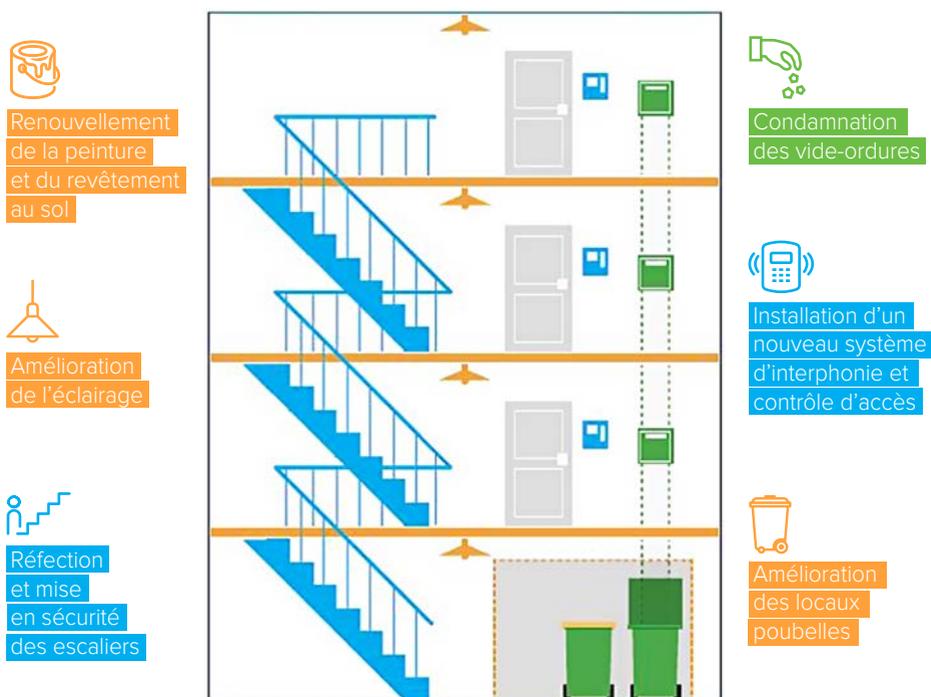
Mise en sécurité des gardes-corps

Travaux	Localisation et durées	Incidences sur la vie quotidienne	Précautions particulières	Niveau de nuisance
Montage des échafaudages et ravalement des façades	Façades quai et rue de l'hôtel de ville - 5 mois par phase	Bruit, poussière	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fermeture des fenêtres lors des travaux</li> <li>• Déposer tous accessoires en façade (thermomètre, stores toiles, jardinières)</li> </ul>	Elevé
Remplacement des réseaux et des moteurs de VMC	Toitures / combles - 5 jours par cages d'escaliers	Coupure des chaudières du bâtiment concerné à la journée	RAS	Moyen
Réfection de la charpente bois et isolation des combles	Combles des bâtiments - 5 mois par phase	Bruit pour les logements situés sous les toits	Toutes les interventions en couverture se feront depuis l'échafaudage et non depuis le logement	Moyen
Réfection des couvertures zinc, ardoises et tuiles	Toiture - 5 mois par phase	Bruit pour les logements situés sous les toits	Toutes les interventions en couverture se feront depuis l'échafaudage et non depuis le logement	Moyen



# 04 Les travaux dans les parties communes

- **Remplacement** des menuiseries extérieures
- **Révision** des portes de halls et création de sas
- **Installation** d'un système d'interphonie sans fil
- **Condamnation** des vides ordures
- **Rénovation complète** des locaux poubelles
- **Réfection** des peintures, pose de sols et remplacement des luminaires dans les halls et paliers
- **Réfection** des ouvrants de désenfumage



Travaux	Localisation	Incidences sur la vie quotidienne	Précautions particulières	Niveau de nuisance
Remplacement des menuiseries extérieures (fenêtres bois)	Escaliers	Bruit, poussière, emprise de zones de travaux	Attention particulière lors du passage à proximité de la zone concernée	Faible
Révision des portes de hall et/ou création de sas	Tous les halls	Accès limité	Attention particulière lors du passage à proximité de la zone concernée	Moyen
Installation d'un système de d'interphonie sans fil	Portes des halls d'accès	Accès limité	Attention particulière lors du passage à proximité de la zone concernée	Faible
Condamnation des vides ordures	Tous les étages	Bruit, poussière	Attention particulière lors du passage à proximité de la zone concernée	Moyen
Rénovation complète des locaux poubelles	Au RDC des bâtiments	Bruit, poussière	Ne pas accéder au local, utiliser l'emplacement temporaire de stockage des containers	Faible
Peintures hall et paliers	Parties communes	Poussière	Attention aux peintures fraîches	Faible
Peintures cages escaliers	Escaliers	Accès limité en journée / Cheminements locataires modifiés	Attention aux peintures fraîches	Faible
Réfection sols souples	Parties communes	Bruit, poussière / Accès limité en journée	Respecter les cheminements	Moyen
Remplacement éclairage par détecteur de présence	Halls / paliers / cages escaliers / locaux poubelles / caves	Bruit	Attention particulière lors du passage à proximité de la zone concernée	Faible
Réfection escaliers bois et mise en place de mains courantes	Escaliers	Bruit, poussière / Accès limité en journée	Respecter les cheminements	Moyen
Changement des ouvrants de désenfumage	Toitures	Bruit, poussière	RAS	Faible

# 05 Les travaux dans les logements

## Travaux communs à tous les logements

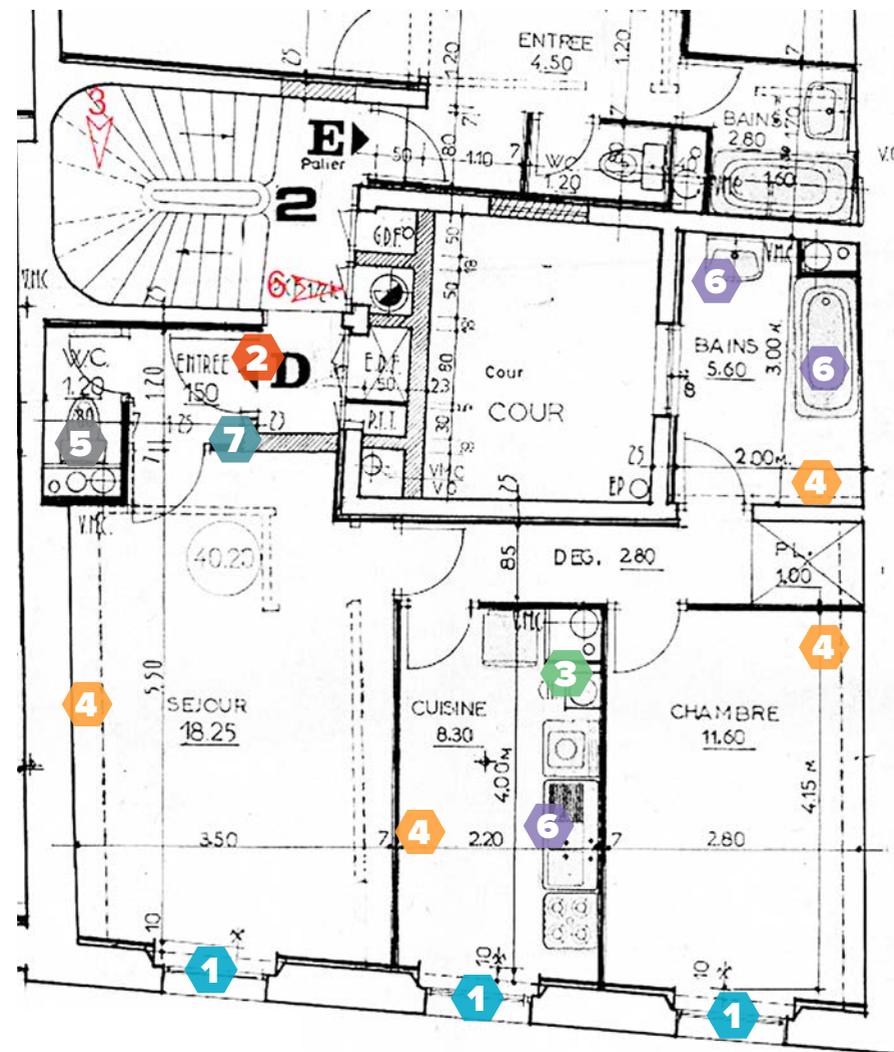
- 1 Remplacement des fenêtres bois
- 1 Création d'occultations solaires intérieures en bois
- 2 Remplacement des portes palières
- 3 Remplacement des chaudières individuelles (Bâtiments 66 à 105)
- 3 Remplacement des ballons électriques (Bâtiment 109)
- 4 Remplacement des radiateurs aux mêmes emplacements (remplacement par sèche serviette dans les salles de bain)
- 5 Remplacement des WC et mise aux normes des raccords d'évacuation
- 6 Remplacement des robinetteries salle de bain et cuisines
- 7 Travaux de mise en sécurité électrique des logements (remplacement du tableau, contrôle des équipements et raccordement à la terre dans les pièces humides)

Remplacement des bouches de ventilation dans les logements

## Travaux au cas par cas

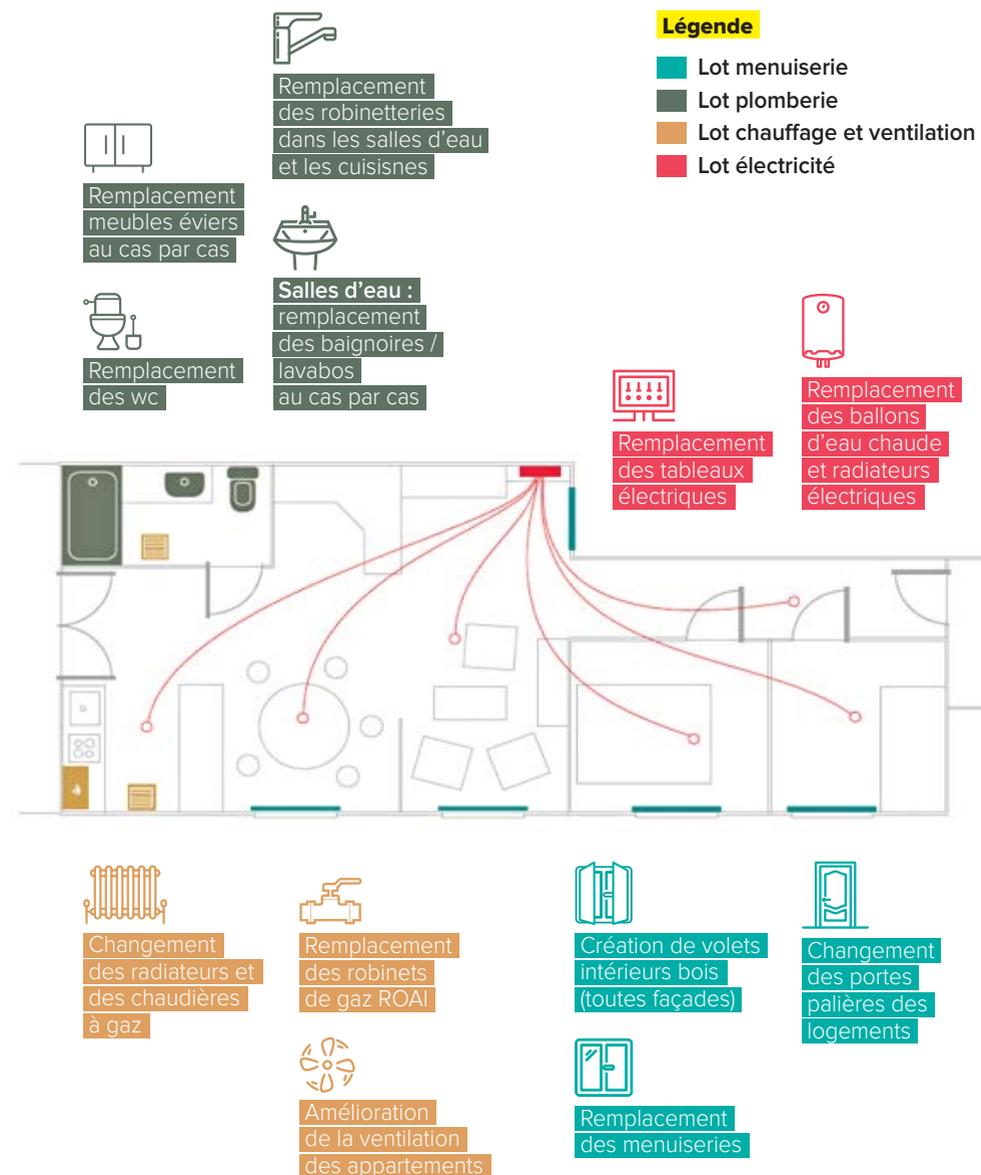
- 6 Remplacement d'équipements sanitaires (baignoires, WC, lavabo, meubles évier) selon l'état de vétusté (décision prise par la RIVP sur la base des états des lieux des logements)
  - Conditions : âge des équipements et présence d'amiante dans les colles des faïences ou sous baignoire
  - Dans le cas du remplacement des équipements, aucune reprise des sols et murs, sauf en cas de dégradation dans le cadre des travaux
- 6 Transformation des salles de bain en salle de douche dans le cadre de l'adaptation Séniors
  - Conditions : âge des locataires (plus de 60 ans), occupation du logement (au minimum deux personnes sur le bail pour un F4 et 1 personne pour un F3), présence d'amiante dans les colles des faïences
  - Dans le cas des adaptations, reprise complète des sols, murs et plafonds
- 6 Remmaillage complet de la baignoire dans le cas de présence d'amiante dans les colles de faïence, empêchant la dépose de la baignoire

## Localisation des travaux par type d'intervention



Travaux	Localisation et durée	Incidences sur la vie quotidienne	Précautions particulières	Niveau de nuisance
Remplacement des menuiseries extérieures bois et création d'occultations solaires en bois	Toutes les pièces : 2 journées par logements (hors pièces humides pour les occultations)	Bruit, poussière	Libérer de l'espace au droit des menuiseries, déposer les stores extérieurs et temporairement les rideaux	Moyen
Remplacement des portes palières	Entrée : 1 journée	Bruit, poussière	Dégager l'accès autour de la porte d'entrée	Moyen
Remplacement des chaudières individuelles ou du ballon électrique	Cuisine : 1 journée	Bruit, poussière coupure de la chaudière à la journée	Dégager l'accès à la chaudière ou au ballon	Moyen
Remplacement des radiateurs	Toutes les pièces : 2 journées	Bruit, poussière, coupure de la chaudière à la journée	Dégager l'accès à tous les radiateurs et à la chaudière	Moyen
Remplacement des WC et raccords	WC : 1 journée	Bruit, poussière	Dégager l'accès autour du WC et déposer d'étagère si à proximité du WC	Haut
Remplacement de la robinetterie	Pièces humides : 1 journée	Bruit, poussière	Dégager l'accès aux appareils sanitaires	Faible
Mise en sécurité des installations électriques	Toutes les pièces : 2 journées	Bruit, poussière, coupures d'électricité temporaires	Dégager l'accès au tableau électrique, devant chaque prise et baignoires (tabliers)	Moyen
Remplacement des bouches d'extractions dans les pièces humides	Pièces humides : 1 journée	Bruit, poussière	Dégager l'accès aux bouches d'extraction de VMC (Cuisine, SDB et WC)	Faible
<b>Travaux au cas par cas</b>				
Remplacement d'équipements sanitaires	Pièces humides 1 à 3 journées selon la liste des travaux	Bruit, poussière, immobilisation de l'appareillage concerné à la journée	Dégager l'accès aux appareils sanitaires (Dépose de miroirs, tablettes, placards...)	Moyen
Adaptation Senior des salles de bain	Salle De Bain 7 jours	Bruit, poussière, accès limité dans la salle de bain	<ul style="list-style-type: none"> <li>Libérer de l'espace au droit des baignoires, vider la salle de bain de toutes affaires personnelles</li> <li>Baignoire et lavabo utilisable tous les soirs</li> </ul>	Haut
Remaillage des baignoires	Baignoire : 2 journées	Bruit, poussière, immobilisation de l'appareillage concerné à la journée	Dégager l'accès à la baignoire (séchage de 48h)	Haut

## Interventions par corps d'état technique



## Planning type logement

	J1	J2	J3	J4	J5	J6	J7	J8	J9	J10	J11	J12	J13	J14	J15	
<b>LOT MENUISERIES</b>																
Remplacement des menuiseries bois																
Pose des volets intérieurs bois																
Remplacement porte palière																
Travaux de reprise et peinture (suite remplacement menuiseries)																
<b>LOT PLOMBERIE</b>																
Remplacement des WC																
Remplacement du ballon d'eau chaude																
Remplacement des robinetteries des salles de bain et cuisines																
Remplacement du robinet de gaz																
<b>LOT CHAUFFAGE-VENTILATION</b>																
Remplacement de la chaudière																
Remplacement des radiateurs à eau																
Remplacement des bouches de ventilation																
<b>LOT ÉLECTRICITÉ</b>																
Mise en sécurité des installations électriques																
Pose des radiateurs électriques																
<b>TRAVAUX SPÉCIFIQUES (AU CAS PAR CAS)</b>																
Remplacement d'équipements sanitaires																
Dépose et repose des équipements																
Finitions																
Adaptation salle de bain																
Dépose faïence et accessoires																
Dépose et repose des équipements																
Pose faïence, réalisation peintures et pose sols PVC																
Finitions accessoires (barre de maintien...)																
Réemmaillage des baignoires																

## 06 Calendrier général des travaux

### Juillet 2017

Désignation de l'entreprise

### Octobre 2017

Visite avant travaux dans les logements (états des lieux)

### Décembre 2017

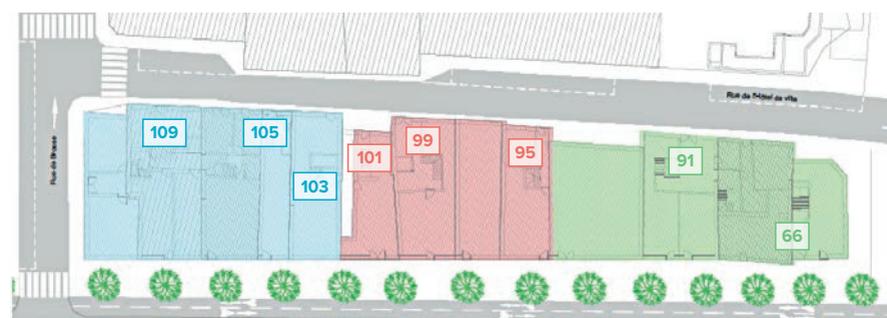
Réunion publique d'information

### Janvier 2018

Envoi du courrier recommandé Loi Alur et visite du logement témoin

### Février 2018 à Juin 2019

Travaux en 3 phases



### PHASE 1

Février 2018  
à juillet 2018

- ⇒ Traitement des façades : 5 mois
- ⇒ Traitement de la couverture : 4 mois
- ⇒ Interventions dans les logements : 4 mois
- ⇒ Interventions dans les parties communes : 5 mois

### PHASE 2

Juillet 2018  
à décembre 2018

- ⇒ Traitement des façades : 5 mois
- ⇒ Traitement de la couverture : 4 mois
- ⇒ Interventions dans les logements : 4 mois
- ⇒ Interventions dans les parties communes : 5 mois

### PHASE 3

Décembre 2018  
à mai 2019

- ⇒ Traitement des façades : 5 mois
- ⇒ Traitement de la couverture : 4 mois
- ⇒ Interventions dans les logements : 3,5 mois
- ⇒ Interventions dans les parties communes : 5 mois

## 07 La vie quotidienne pendant les travaux

### Les intervenants



### 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 la veille des travaux. Ils seront nettoyés à la fin de chaque journée de travail.

### SÉCURITÉ

Echafaudages sécurisés avec alarmes et télé report, 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 LEON GROSSE, à votre gardienne ou à un de vos voisins en nous en informant.

### LOGEMENT DE COURTOISIE

Durant les travaux dans votre bâtiment, un logement de repos est mis à votre disposition. Vous pouvez obtenir un accès à la journée (8h-12h et 13h30-17h maximum), auprès de l'entreprise générale.

### CAFE LÉON

Un espace convivial sera aménagé au bureau de chantier afin de vous accueillir et répondre à vos éventuelles interrogations. Ce café Léon sera accessible au bureau de chantier de 10h à 12h et de 14h à 16h.

### ACCÈS ET UTILISATION DU LOGEMENT

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



## 08 Déroulé de la communication locataires

### Étape 1

**Visite Avant Travaux d'état des lieux (EDL)**

### Étape 2

**Réunion publique d'information**

### Étape 3

**Envoi du livret réhabilitation aux locataires**

### Étape 4

**Visite du logement témoin**

### Étape 5

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

### Étape 6

**Un avis de démarrage des travaux** sera affiché dans le hall de votre immeuble, 3 à 4 semaines avant le début des travaux

### Étape 7

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

### Étape 8

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

### Étape 9

**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 10

**Visites de réception des travaux** et de levées des réserves

## 09 Lexique

### Entreprise générale

#### LEON GROSSE

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

#### Architecte Lair & Roynette / BETIBA

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).

### Logement de courtoisie

Ce logement situé dans l'immeuble du bâtiment 95 (Appartement n° 34 - 2<sup>e</sup> étage) est destiné à accueillir en journée les résidents qui le souhaitent afin de ne pas être incommodés par les nuisances diverses des interventions lors des travaux dans leur logement ou à proximité. Il convient de préciser que l'accès est strictement réservé aux locataires des groupes 71002 - 71003 - 71004 et que toute autre personne non

résidente ne pourra être admise. De plus l'accueil des mineurs n'est possible qu'en présence continue d'un des parents.

**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 **87 logements** Quai et rue de l'Hôtel de Ville Paris 4<sup>e</sup>



## **Bureau de chantier - Café Léon :**

91, rue Hôtel de ville  
Escalier gauche  
2<sup>e</sup> étage - Appartement 18  
Porte droite  
Téléphone : 06 68 70 27 31  
Horaires bureau de chantier : 8h/12h - 13h30/17h  
Horaire Café Léon : 10h/12h - 14h/16h



## **Logement de courtoisie :**

95, rue Hôtel de ville  
2<sup>e</sup> étage - Appartement 34  
Porte droite  
Horaires : 8h/12h - 13h30/17h



IRIS

100% entrepreneurs