

RÉHABILITATION GLOBALE

Livret Réhabilitation



> **Réhabilitation
de 363 logements
Saint-Mandé - Paris 12^e**



74 à 80, boulevard Soutl
2 à 8, rue Changarnier
1 à 7, avenue Lamoricière
1 à 5, avenue Courteline
75012 Paris

RIVP



Habitat Réhabilité

S O



p. 4
L'équipe du projet

M A

M



p. 9
Les travaux dans
les logements



p. 14
La vie quotidienne
pendant les travaux



p. 5
Le programme
des travaux

I



p. 15
Déroulé de
la communication
locataires



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



p. 13
Le planning
général



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.

Conscients des nuisances que ce type de travaux peut occasionner la RIVP et la société BOUYGUES BÂTIMENT HABITAT RÉHABILITÉ, 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

ENTREPRISE GÉNÉRALE BOUYGUES BÂTIMENT HABITAT RÉHABILITÉ

> **Responsable d'affaire :**

M. Petit

> **Conducteur de travaux :**

M. Aït-Zahra

> **Chargé des relations
avec les locataires :**

M. Anceaux

RIVP

> **Chargé d'opération :**

M. Garcin

> **Responsable d'agence :**

M. Leroux

> **Responsable technique
de secteur :**

M^{me} Da Rocha

> **Gardiens :**

M^{me} Pereira, M^{me} Pina,
M^{me} Aubursin, M. Vaz

MAÎTRISE D'ŒUVRE

> **Architecte :**

AGENCE A&B ARCHITECTES :
M. Jan et M^{me} Sourdon

> **Bureau d'études techniques :**

POUGET : M. Muller

> **Bureau de contrôle :**

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



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

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

03 Les travaux de clos et couvert

Façades

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

Toitures

- **Réfection** des toitures avec isolation



Travaux	Localisation et durées prévisionnelles	Incidences sur la vie quotidienne	Précautions particulières à prendre	Niveau de nuisance
Ravalement de façade et montage des échafaudages	Toutes les façades 5 phases de 5 mois chacune	Bruit, poussière	<ul style="list-style-type: none"> • 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 5 phases de 5 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	Elevé pour les logements des derniers étages
Remplacement des menuiseries extérieures	Toutes les menuiseries 1 journée par logement	Bruit, poussière, emprise de zones de travaux	<ul style="list-style-type: none"> • Dégager les zones proches des fenêtres • Retirer les rideaux et les stores 	Faible



04 Les travaux dans les parties communes

- **Remplacement** des portes de halls 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 / Cheminements locataires modifiés	Attention aux peintures fraîches	Faible
Remplacement menuiseries extérieures des escaliers	Escaliers	Bruit, poussière	Attention particulière lors du passage à proximité de la zone concernée	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 Changement** des chutes EV dans les WC (escaliers 19 à 34) et remplacement des WC
- 4 Encoffrement** des chutes EV dans les WC
- 5 Fermeture** des cheminées

Travaux au cas par cas

- 6 Remplacement d'équipements sanitaires** (baignoire, évier, 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
Par campagne dans tous les logements				
Remplacement des menuiseries	Pièces avec des menuiseries en PVC - 1 jour	Bruit, poussière, fenêtre inaccessible le temps des travaux	Libérer de l'espace au droit des menuiseries, déposer temporairement les rideaux	Moyen
Remplacement des portes palières	Entrée - 1 jour	Bruit, poussière	Dégager l'accès autour de la porte d'entrée	Faible

Dans tous les logements				
Condamnation de la porte de service	Cuisine - 1 jour	Bruit, poussière	Dégager l'accès extérieur autour de la porte de service	Moyen
Remplacement des chutes EV des WC	WC - 1 jour	Bruit, poussière, WC inaccessible pendant la durée des travaux	Dépose des meubles installés dans les WC Enlèvement des affaires personnelles	Moyen
Remplacement des appareils sanitaires : WC	WC - 1 jour	Bruit, poussière, WC inaccessible pendant la durée des travaux	Dépose des meubles installés dans les WC Enlèvement des affaires personnelles	Faible
Réouverture des grilles de ventilation	Pièces avec des menuiseries en PVC - 1 jour	Bruit, poussière	Dégager l'accès aux menuiseries	Moyen
Reprise de peinture des WC	WC - 1 jour	Bruit, poussière	Dépose des meubles installés dans les WC Enlèvement des affaires personnelles	Moyen
Remplacement des sols des WC	WC - 1 jour	Bruit, poussière, WC inaccessible pendant la durée des travaux	Dépose des meubles installés dans les WC Enlèvement des affaires personnelles	Faible
Encoffrement de la Chute EV des WC	WC - 1 jour	Bruit, poussière, WC inaccessible pendant la durée des travaux	Dépose des meubles installés dans les WC Enlèvement des affaires personnelles	Faible

Travaux	Localisation et durée	Incidences sur la vie quotidienne	Précautions particulières	Niveau de nuisance
Dans certains logements				
Remplacement des équipements sanitaires : evier, lavabo, baignoire	Pièce humide - 2 jours	Bruit, poussière, coupure d'eau pendant la durée des travaux	Dégager l'accès aux appareils sanitaires (meuble, miroir...)	Moyen
Adaptation PMR (douche) selon critères	Salle de bain - 1 jour	Bruit, poussière, coupure d'eau pendant la durée des travaux	Libérer de l'espace autour de la baignoire (dépose des meubles, miroir...)	Fort
Reprise de la faïence suite aux travaux de plomberie	Salle de bain - 2 jours	Bruit, poussière, coupure d'eau pendant la durée des travaux	Libérer de l'espace autour de la baignoire (dépose des meubles, miroir...)	Fort
Reprise de peinture des pièces humides suite aux travaux de plomberie	Salle de bain - 4 jours	Bruit, poussière, coupure d'eau pendant la durée des travaux	Libérer les pièces concernées	Moyen
Remplacement des sols des pièces humides	Salle de bain - 1 jour	Bruit, poussière, coupure d'eau pendant la durée des travaux	Libérer les pièces concernées	Moyen
Dépose et traitement des persiennes métalliques	Selon persiennes métalliques existantes - 1 mois	Bruit	Enlèvement des affaires Personnelles existantes sur les rebords des fenêtres / balcons	Faible



Planning type logement

Jour	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
TRAVAUX LOGEMENT																
Ramplacement des chutes EV des WC	■															
Remplacement des appareils sanitaires		■														
Réouverture des ventilations naturelles			■													
Complément ou remplacement de faïence				■												
Reprise des pièces humides en peinture					■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Remplacement des sols des pièces humides														■		
Encoffement des chutes EV des WC															■	

TRAVAUX LOGEMENT PAR CAMPAGNE																
Remplacement des menuiseries extérieures	■															
Condamnation des portes de services		■														
Condamnation des anciens accès en combles			■													
Remplacement des portes palières				■												
Détalonnage des portes					■											

06 Planning général des travaux

Septembre > Décembre 2018

Préparation de chantier.

Décembre 2018

Réunion publique d'information et envoi des 1^{ers} courriers recommandés loi ALUR.

Novembre 2018 > Février 2019

Visites avant travaux dans les logements (états des lieux).

Janvier 2019 > Mai 2020

Travaux.

Travaux de ravalement et couverture (durée d'échafaudage)

Escaliers n°	Période d'échafaudage
31, 32, 33, 34	Janvier à juin 2019
20, 21, 22, 23	Février à mai 2019
24, 25	Avril à septembre 2019
16, 17, 18, 19	Mai à novembre 2019
26, 27, 28, 29, 30	Juin 2019 à février 2020

Travaux dans les logements

Escaliers n°	Période de travaux
31, 32, 33, 34	Janvier à mars 2019
20, 21, 22, 23	Février à mai 2019
24, 25	Mars à mai 2019
16, 17, 18, 19	Avril à juillet 2019
26, 27, 28, 29, 30	Mai à octobre 2019

Travaux dans les parties communes

Escaliers n°	Période d'échafaudage
31, 32, 33, 34	Février à mai 2019
20, 21, 22, 23	Mai à août 2019
24, 25	Juillet à octobre 2019
16, 17, 18, 19	Septembre 2019 à janvier 2020
26, 27, 28, 29, 30	Mai à août 2019

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

Échafaudages 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 Bouygues Bâtiment Habitat Réhabilité, à votre gardien ou à l'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 : eau, électricité, WC, etc.

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 BOUYGUES 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

BOUYGUES BÂTIMENT HABITAT RÉHABILITÉ

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 compagnie, 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 363 logements Saint-Mandé

Paris 12^e



Bureau de chantier :

- Bungalow au 1-3, avenue Lamoricière



Responsable relation locataire :

- M. Audren Anceaux



Téléphone :

- 06 69 27 51 45



E-mail :

- travaux.ilotsud4001@gmail.com



Site internet de l'opération :

- travaux-ilotsud4001.wizzgestloc.com



Horaires bureau de chantier :

- 8h-12h / 13h30-17h