

Paris, le 18 juin 2024

Compte rendu de la Réunion publique du 06062024 VF

Compte-rendu de la réunion du 6 juin 2024 sur la réhabilitation des 4 immeubles sis Porte de Vanves

Sommaire

1. CONTEXTE.....	2
2. PRESENTATION DES TRAVAUX.....	3
2.1. PROGRAMME DES TRAVAUX DE REHABILITATION.....	3
2.2. PLANNING DES TRAVAUX ET ETATS DES LIEUX	4
2.3. DEROULE DES TRAVAUX.....	5
3. PRESENTATION DES INFORMATIONS TRAVAUX ET DE LA SECURISATION DU CHANTIER	6
3.1. ORGANISATION DES TRAVAUX DANS LES LOGEMENTS ET LES PARTIES COMMUNES....	6
3.2. CONTACT AVEC L'ENTREPRISE COLAS	7
3.3. SECURISATION DES TRAVAUX	7
4. LES QUESTIONS / REPONSES RELATIVES AUX TRAVAUX.....	8

1. CONTEXTE

La **réunion d'information du 6 juin 2024** marque l'aboutissement des réunions de concertation menées auprès des locataires des immeubles du 2-4 avenue Marc Sangnier, 9-19 avenue de la Porte de Vanves, 1-7 square de la Porte de Vanves, et 9-11 Square de la Porte de Vanves entre 2020 et 2022. Ces réunions de concertation avaient été l'occasion d'identifier les attentes et les besoins des locataires concernant la **réhabilitation des logements** et **des parties communes** de ces quatre bâtiments. Les recommandations formulées par les locataires avaient ensuite été étudiées par la RIVP, ainsi que par le cabinet d'architecte Equateur, pour déterminer les travaux qui pouvaient être réalisés.

La réunion du 6 juin s'est tenue au lycée François Villon en présence de Madame la Maire du 14^e arrondissement, Carine Petit et l'adjointe au Maire à l'urbanisme, Agnès Bertrand. Etaient également présents des représentants de la RIVP, du cabinet d'architecte Equateur, ainsi que de l'entreprise COLAS, l'entreprise désignée par le bailleur pour la réalisation de ces travaux. L'objectif de la réunion était de revenir en détail sur le **programme des travaux prévus**, de **présenter l'entreprise COLAS**, et enfin d'**exposer le déroulé de ces travaux et leur planning**.

La RIVP a présenté à cette occasion les engagements qu'elle prend, dès le lancement des travaux, pour que ceux-ci se passent dans de bonnes conditions :

- Veiller au **bon déroulement du chantier**,
- Suivre et faire traiter les **réclamations**,
- S'assurer de la réussite des travaux dans les appartements des locataires pour **améliorer le confort**.

L'entreprise COLAS a également pris des engagements auprès des locataires :

- Dès que les dates d'intervention dans les logements seront fixées, avertir chaque locataire par un courrier individuel de la date d'intervention dans le logement, **sept jours avant le début des travaux**,
- Informer les locataires par écrit **trois jours avant** en cas de tout décalage de travaux dans les appartements,
- Respecter que les travaux durent **maximum trois semaines** dans chaque logement, hors opérations ponctuelles,
- Protéger les zones d'intervention et de circulation pendant les travaux.

2. PRESENTATION DES TRAVAUX

2.1. PROGRAMME DES TRAVAUX DE REHABILITATION

▪ Façades et bâtiments :

Les travaux qui seront réalisés sont les suivants :

- Isolation thermique par l'extérieur
- Création de balcons avec mise en place d'un platelage bois
- Remplacement des menuiseries extérieures par de nouvelles en bois double vitrage, et des stores à lamelles métalliques
- Contrôle et reprise des toitures
- Pose de garde-corps extérieurs
- Remplacement des portes d'accès aux toitures et sécurisation de l'accès aux terrasses.

▪ Logements :

Dans les logements, certains travaux dépendront de l'état des lieux réalisé dans chacun des logements, ainsi que des souhaits formulés par les locataires :

- Remplacement des blocs-portes palières (en fonction de l'état des lieux)
- Création des cloisons entre le salon et la chambre (en fonction de l'état des lieux)
- Réfection des sanitaires, y compris des réseaux des eaux usées des lavabos, douches, éviers, et toilettes (en fonction de l'état des lieux)
- Peinture dans les pièces humides si nécessaire après les travaux
- Mise en sécurité ou mise en conformité de l'électricité (en fonction de l'état des lieux)
- Isolation des colonnes d'eau froide
- Mise en place de robinets thermostatiques sur l'ensemble des radiateurs pour le chauffage
- Changement des bouches d'extraction (VMC) et d'entrée d'air des logements
- Remplacement des robinets de gaz.

▪ Parties communes :

Dans les parties communes des bâtiments, il est prévu les rénovations suivantes :

- Réfection électrique
- Isolation des planchers de locaux chauffés
- Flocage des locaux des ordures ménagères
- Encoffrement des gaines et pose de faux-plafonds pour les paliers
- Création d'une rampe PMR pour les bâtiments 9-19, avenue de la Porte de Vanves et le 9-11, square de la Porte de Vanves
- Sécurisation des portes des halls.

▪ Evolution du programme de travaux suite à la concertation :

La concertation a permis de faire évoluer les travaux initialement prévus par la RIVP. Le projet définitif a été validé, en retenant les préconisations suivantes des locataires :

- **Création de balcons** avec garde-corps vitre flouté pour l'ensemble des bâtiments
- Isolation thermique extérieure recouverte d'un **enduit à la chaux d'un ton crème**

- Remplacement des **fenêtres extérieures en bois double vitrage** qui seront équipées de **stores vénitiens**
- **Accessibilité PMR** des bâtiments pour le 9-19, avenue de la Porte de Vanves et le 9-11, square de la Porte de Vanves
- **Réattribution des caves et sécurisation de leurs accès.**

2.2. PLANNING DES TRAVAUX ET ETATS DES LIEUX

Les états des lieux permettront à l'entreprise COLAS de se présenter, d'enregistrer un maximum d'informations sur le logement et son locataire, et les contraintes qu'il peut rencontrer au moment de la réalisation des travaux. Il faudra par exemple signaler la présence d'animaux domestiques pour convenir ensemble du mode de garde à mettre en place pour éviter tout incident.

Les travaux de réhabilitation auront lieu en deux phases. La première phase de travaux concernera les **bâtiments du 1-7 Square de la Porte de Vanves et 9-11 Square de la Porte de Vanves**. Ainsi les travaux des bâtiments des 9-19 Avenue de la Porte de Vanves et des 2-4 Avenue Marc Sangnier débuteront au 2^e trimestre 2025. Pour cette raison, afin de réaliser des travaux au plus proche des besoins, les états des lieux dans ces deux bâtiments auront lieu en 2025.

- **Préparation du chantier** : juin à mi-octobre 2024
- **Etat des lieux des logements** : à partir de fin juin jusqu'à septembre 2024
 - 1-7 Square de la Porte de Vanves – 25 et 26 juin 2024
 - 9-11 Square de la Porte de Vanves – 2 et 3 juillet et 9 et 10 juillet 2024
 - 9-21 Avenue de la Porte de Vanves – 2025
 - 2-4 Avenue Marc Sangnier – 2025
- **Réalisation d'un logement témoin** : fin septembre 2024
- **Phasage prévisionnel des travaux** : du 4^e trimestre 2024 au 1^{er} trimestre 2026
 - 1-7 Square de la Porte de Vanves – 4^e trimestre 2024 au 1^{er} trimestre 2025
 - 9-11 Square de la Porte de Vanves – 1^{er} trimestre 2025 au 2^e trimestre 2025
 - 9-21 Avenue de la Porte de Vanves – 2^e trimestre 2025 au 1^{er} trimestre 2026
 - 2-4 Avenue Marc Sangnier – 3^e trimestre 2025 au 1^{er} trimestre 2026

Les questions réponses concernant l'état des lieux

Questions : *Au vu de la réalisation de l'état des lieux entre le 25 juin et le 10 juillet aux 1-7 et 9-11 Square de la Porte de Vanves, une participante se demande comment cela va se passer pour les locataires qui partent en vacances sur cette période. Une autre participante confirme qu'elle ne sera pas présente cet été. Une participante, qui travaille du lundi au vendredi, se demande s'il est possible que l'entreprise de travaux se déplace le samedi.*

L'entreprise COLAS précise qu'entre 15 et 20 états des lieux seront réalisés par jour. Une date sera communiquée en amont du passage de la délégation qui comprendra un représentant du bailleur, la RIVP, d'un membre du cabinet d'architecte Equateur, ainsi que de l'entreprise COLAS, grâce à un

avis de passage distribué dans les boîtes aux lettres. Les états des lieux seront reportés en septembre pour les locataires qui ne seront pas présents pendant l'été.

Il n'est malheureusement pas possible que les équipes se déplacent le samedi. Pour les personnes concernées, comme pour les personnes qui ne seront pas présentes cet été, il est possible de déposer les clés chez le gardien de votre immeuble, comme chez un voisin.

2.3. DEROULE DES TRAVAUX

Lors du déroulement global des travaux, deux types d'intervention auront lieu dans les logements : d'abord les interventions qui se suivront, et auront lieu en continu pendant au maximum trois semaines ; ensuite des travaux ponctuels, avec des interventions qui seront organisées par cage d'escalier.

- **Travaux en continu dans les logements :**

- Remplacement du matériel sanitaire par le plombier : **durée 1 journée**. Ainsi en fin de journée, le locataire aura systématiquement un point d'eau fonctionnel.
- Travaux de faïence dans la salle de bain et la cuisine (devant l'évier, devant le lavabo) : **durée 3 jours**.
- Travaux de chauffage comprenant la pose de robinets thermostatiques, et au besoin un remplacement de radiateurs : **durée 1 journée**.
- Travaux d'électricité, deux possibilités : soit les travaux ont déjà été effectués dans le logement, et il s'agira simplement d'une vérification de l'appareillage et de la sécurité ; les travaux électriques pourront être refaits intégralement dans certains logements : **durée 1 journée**.
- Travaux de peinture dans la salle de bain, les toilettes et la cuisine : selon l'état de la peinture ou du support (il peut y avoir du papier peint à retirer dans certains logements), il faudra compter **5 jours** pour les cas les plus défavorables.
- Pose d'un sol souple : **durée deux jours**.

- **Travaux ponctuels dans les logements :**

- Remplacement des fenêtres : **durée entre 1 et 2 jours**.
- Changement du système de ventilation comprenant la pose de la bouche d'extraction et de l'entrée de l'air : **durée 1 journée**.
- Changement des portes dans certains logements : **durée 1 journée**.

3. PRESENTATION DES INFORMATIONS TRAVAUX ET DE LA SECURISATION DU CHANTIER

3.1. ORGANISATION DES TRAVAUX DANS LES LOGEMENTS ET LES PARTIES COMMUNES

L'objectif de l'entreprise COLAS est d'informer au mieux les locataires durant la durée des travaux. Un guide sera ainsi distribué à chacun des locataires au moment de l'état des lieux, expliquant les travaux qui auront lieu dans leurs logements.

Avant la réalisation des travaux, que ce soit dans les logements ou dans les parties communes, une affiche dans le hall permettra d'informer les locataires **quinze jours avant le démarrage des travaux**. Seront précisés les désagréments (bruit, coupure d'eau) auxquels doit s'attendre le locataire pendant la durée des travaux. De plus, un avis de passage avec la date exacte des travaux dans chaque logement sera distribué dans les boîtes aux lettres **sept jours avant les travaux**.

En cas d'absence du locataire pour la réalisation des travaux, plusieurs solutions sont envisageables :

- Prévenir COLAS en cas d'absence en faisant parvenir au bureau de chantier de l'entreprise un coupon réponse, qui sera disponible à la fin de l'avis de passage,
- Déposer sa clé au bureau de chantier COLAS pour la journée,
- Déposer sa clé au gardien ou à un voisin.

Si le locataire se rend compte qu'il ne sera finalement pas disponible alors qu'il pensait l'être, il est indispensable de prévenir l'équipe COLAS au moins **48h avant les travaux prévus**, pour laisser à l'entreprise le temps de réorganiser son planning.

Il est prévu que la **base d'installation du chantier** soit positionnée entre le **9-19 Square de la Porte de Vanves et du 2-4 avenue Marc Sangnier**. Il faut prévoir des désagréments dans cette zone, qui servira de lieu de stockage de barrières, de containers, avec la circulation d'engins de chantier.



3.2. CONTACT AVEC L'ENTREPRISE COLAS

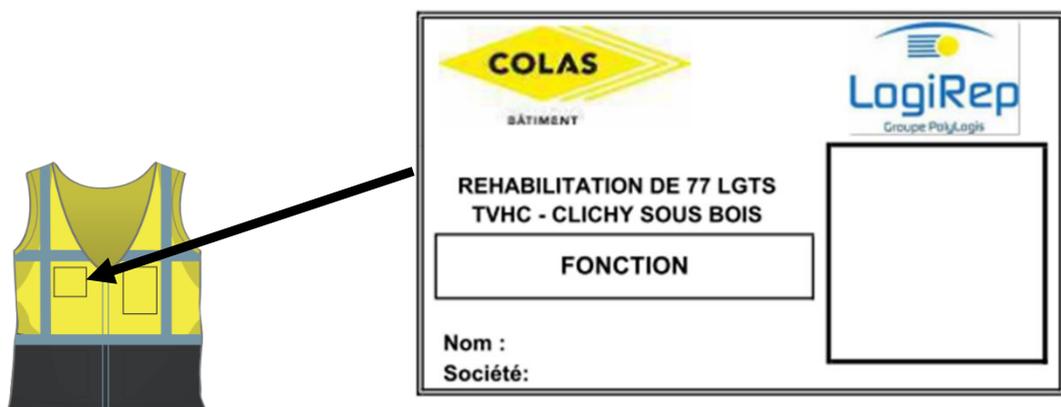
Une chargée de relation avec les locataires de l'entreprise COLAS sera disponible pendant la durée des travaux dans un **bureau de chantier** dont il faudra définir le lieu, entre 8h et 12h et de 13h à 17h. Un numéro de téléphone sera également communiqué pour pouvoir joindre COLAS, ainsi qu'un email.

Par ailleurs, si le locataire a des réclamations à faire parvenir à l'entreprise COLAS, un cahier de réclamations sera disponible au bureau de chantier. Le locataire pourra y consigner ses réclamations, demandes spécifiques et observations : des objets personnels abîmés, des fuites, une dalle de sol décollée ou des points mal posés par exemple. Chaque semaine des réunions de chantier auront lieu avec l'entreprise COLAS, la RIVP et le cabinet d'architecture lors desquelles seront étudiées ces réclamations pour convenir d'une nouvelle intervention si cela s'avère nécessaire. Les locataires seront dans ce cas informés en recevant un nouvel avis d'intervention dans leur boîte aux lettres. Si la réclamation n'appelle pas d'intervention, les réponses apportées par les équipes de la réhabilitation sera transcrites dans le cahier de réclamations. Il faut noter que le gardien reste l'interlocuteur responsable des réclamations du locataire qui ne sont pas liés au déroulement du chantier.

3.3. SECURISATION DES TRAVAUX

Il est prévu un dispositif permettant d'assurer la sécurité des locataires lors du déroulement des travaux. Ainsi pour lutter contre les vols de matériel et les actes de malveillance, une sécurisation de l'échafaudage sera réalisé par une alarme anti-intrusion. Cette alarme ne créera pas de dérangement pour les locataires car elle sera silencieuse. Elle permettra par contre de mobiliser l'intervention d'une équipe.

Pour être reconnu facilement par tout le monde et éviter que des personnes qui n'interviennent pas comme ouvrier s'introduisent sur le chantier et essaient de s'introduire dans les logements, l'ensemble du personnel évoluant sur le chantier sera bien identifié. Ils porteront un gilet jaune et un badge d'identification comprenant leur photo, leur nom, les logos de COLAS, de la RIVP, et de la société sous-traitante, et disposeront d'un badge de la résidence. Les locataires devront faire attention de ne faire entrer dans leur logement que ces personnes.



4. LES QUESTIONS / REPONSES RELATIVES AUX TRAVAUX

- **Déroulement des travaux**

Une locataire précise être allergique et ne pas supporter la poussière. Une autre a des enfants en bas âge. Elles se demandent comment faire car les travaux auront lieu quand ils seront présents chez elles.

La RIVP précise que sera mis en place un logement dit de « courtoisie », qui sera équipé pour recevoir les locataires pendant la journée des travaux s'ils les souhaitent. Lors de l'état des lieux, les locataires concernés devront en faire la demande.

- **Ascenseurs**

Une participante demande si des ascenseurs vont être créés dans les bâtiments qui ne sont pas équipés d'un ascenseur.

La RIVP répond que l'installation des ascenseurs a été étudiée. Il s'avère qu'installer des ascenseurs est complexe et coûteux. De plus cette installation ne pourra pas répondre à l'objectif visé de desservir les étages, car ils ne pourraient desservir que des demi-étages. Pour cette raison, la RIVP a décidé de ne pas retenir cette préconisation.

La représentante de l'amicale des locataires s'inquiète quant à elle de l'utilisation des ascenseurs durant les travaux par les ouvriers, car les ascenseurs risquent de tomber en panne.

L'entreprise COLAS a pour habitude de laisser aux locataires l'usage des ascenseurs pendant les heures de pointe d'utilisation : les heures où tout le monde part au travail, ou celles où vous emmenez les enfants à l'école. Pour autant l'entreprise rappelle qu'il n'est pas possible d'empêcher un ouvrier de prendre un ascenseur pour monter par exemple au 5^e étage, ce serait contraire au Code du Travail. Au moment des états des lieux réalisés dans les parties communes, les ascenseurs un peu vétustes seront identifiés, et les ouvriers veilleront à moins les utiliser. En général, les ouvriers veilleront à ne pas bloquer les portes, et l'objectif sera de les utiliser le moins possible.

Une autre participante évoque la question de la création d'ascenseurs pour accéder au parking en sous-sol.

La RIVP répond que l'ascenseur s'arrêtera au RDC et n'ira pas au-delà.

- **Colonnes d'évacuation**

Deux participants demandent si les colonnes d'évaluation vont être changées, comme cela avait été dit au préalable.

L'entreprise COLAS précise qu'il y a deux possibilités, en fonction du contrôle de l'état des réseaux qui sera réalisé au moment de l'état des lieux. Les réseaux des colonnes d'évacuation les plus dégradés seront intégralement changés. Pour les autres réseaux, un nettoyage est prévu.

- **Chauffage des logements**

Une locataire demande s'il est prévu de changer intégralement les radiateurs, ou si les travaux portent seulement sur le rajout de robinets thermostatiques. Une autre locataire se demande s'il sera possible de déplacer le radiateur d'une pièce à l'autre. Une troisième locataire précise qu'elle a eu très froid cet hiver, et a dû demander l'intervention du chauffagiste à de nombreuses reprises, mais qu'aucune solution durable n'a été trouvée. Elle demande si l'ensemble du mécanisme central de chauffage sera revu.

L'entreprise COLAS répond que les robinets thermostatiques seront remplacés. Les radiateurs existants seront remplacés en fonction de l'état des lieux : si un radiateur est abimé, il sera changé. Par contre il n'est pas prévu le déplacement de radiateurs.

Si ces interventions ne sont pas suffisantes, l'entreprise pourra réaliser des contrôles à la demande de la RIVP. Il peut s'agir d'un désembouage à effectuer, ou encore d'une purge.

Une locataire explique que ses fenêtres ont été changées il y a quelques années, mais qu'elles laissent toujours passer le froid. Le problème ne serait pas les fenêtres, mais l'encadrement qui ne serait pas adapté, elle se demande donc si les fenêtres seront réajustées.

La RIVP spécifie que les fenêtres qui avaient été changées il y a quelques années étaient fixées sur l'ancien bâti de fenêtre, qui est d'origine à l'immeuble. Lors de ces prochains travaux, l'ensemble des fenêtres seront posées sur le nu extérieur de la façade, de façon déportée. Ainsi l'étanchéité des fenêtres, que ce soit à l'eau ou à l'air, sera assurée.

- **Interventions dans les cuisines et les salles de bain et problèmes d'humidité**

Une participante aimerait savoir s'il est prévu d'enlever les paillasses dans la cuisine.

Sur les cuisines, concernant les paillasses maçonnées, l'entreprise COLAS répond que pour les locataires qui souhaitent changer les paillasses, celles-ci seront enlevées au moment des travaux. Cette demande sera pointée lors de l'état des lieux.

Pour une autre locataire, le problème est que les tuyaux dans sa cuisine et sa salle de bain sont trop usés, elle se demande donc s'il est possible de les changer.

A voir de quoi il s'agit lors de l'état des lieux.

Une locataire se demande s'il y a la possibilité de réaliser un coffrage pour la tuyauterie de la salle de bain, car il y a actuellement un revêtement caoutchouc qui crée de mauvaises odeurs.

L'entreprise COLAS s'engage à regarder cette problématique quand ils passeront chez les locataires, précisément s'il y a des problèmes d'odeur. Il n'y a pas de capot prévu sur les tuyaux pour des questions d'accès et d'entretien.

Plusieurs locataires déplorent un problème de moisissures dans leur logement dû à l'humidité.

Quand des travaux d'isolation sont réalisés, les systèmes de ventilation, les VMC, sont complètement remplacés, que ce soit par l'extraction qui sera réalisé dans les pièces humides, et les entrées d'air neuf dans l'appartement. Des entrées d'air seront ainsi créées sur les fenêtres, et le renouvellement de l'air permettra d'évacuer l'humidité. Par ailleurs l'ensemble du bâtiment sera

isolé de l'extérieur, ce qui le rendra plus étanche. Cette étanchéité du bâtiment permettra d'éviter le phénomène des ponts thermiques qui se créent entre la température intérieure et extérieure, et vient fixer la moisissure sur un point froid dans l'appartement.

- **Vidéophone**

Une locataire demande si les vidéophones seront bien installés.

Il est confirmé que les vidéophones sont bien prévus aux travaux.

Un locataire demande si ce vidéophone sera bien rendu accessible, dans le respect des lois sur le handicap.

La RIVP confirme que toute la réglementation PMR sera respectée. Pour les appartements concernés, le nouveau visiophone sera situé plus bas.

Pour un handicap visuel, ce sera étudié lors de l'état des lieux dans l'appartement.

- **Balcons**

Une locataire demande quelle sera la longueur des balcons, et si ceux-ci viendront du salon à la chambre.

Les balcons seront créés à chaque fois qu'il y a une porte fenêtre. Par contre quand la porte fenêtre du séjour et la porte fenêtre de la chambre sont séparées, il n'y aura pas de balcon qui continue d'une pièce à l'autre pour des questions de structure.

Une autre participante demande s'il y a besoin de renforcer les façades pour pouvoir apposer les balcons.

L'entreprise COLAS répond que des études seront réalisées sur les structures pour les balcons qui seront rajoutés sur les façades, et que ces études seront validées par les bureaux d'études.

- **Caves**

Deux locataires demandent si les caves vont bien être réattribuées.

Cette demande est bien confirmée.

- **Parkings**

Deux participantes se demandent quand est-ce qu'il n'y aura plus de place de parking, et s'il est encore possible d'en obtenir.

La RIVP répond que le parking existant en surface va être transformé, afin d'aménager un parking sous-terrain. Les locataires qui ont une voiture en surface vont se voir proposer une solution de report. Pour les personnes qui attendent une place de stationnement, il faut effectuer une demande auprès de la RIVP qui peut proposer une place dans son patrimoine qui dispose de stationnement dans le 14^e ou le 15^e.