

Paris, le 20 septembre 2024

240919 Compte rendu des RP 18 et 190924 RIVP Porte Orléans VF.docx

Compte-rendu des réunions publiques d'information des 18 et 19 septembre 2024 sur la réhabilitation des groupes 1095 – 1096 – 2004 – 2005 Porte d'Orléans

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	5
2.3. DEROULE DES TRAVAUX PONCTUELS DANS LES LOGEMENTS.....	6
3. PRESENTATION DES INFORMATIONS TRAVAUX ET DE LA SECURISATION DU CHANTIER	6
3.1. ORGANISATION DES TRAVAUX.....	6
3.2. COMMUNICATION ET CONTACT AVEC L'ENTREPRISE BOUYGUES BATIMENT – HABITAT SOCIAL	8
3.3. SECURISATION ET SUIVI DE CHANTIER	9
3.4. LES ENGAGEMENTS DE L'ENTREPRISE ET DES LOCATAIRES.....	9
4. LES QUESTIONS / REPONSES RELATIVES AUX TRAVAUX.....	11
4.1. CONCERNANT L'IMMEUBLE	11
4.2. CONCERNANT LES LOGEMENTS.....	11
4.3. CONCERNANT LES PARTIES COMMUNES	16
4.4. CONCERNANT D'AUTRES SUJETS	18

1. CONTEXTE

Les réunions d'information des 18 et 19 septembre 2024, qui ont réuni près de 315 participants, marquent l'aboutissement des ateliers de concertation menés auprès des locataires référents des groupes **1095** (134-136 Bd Brune et 41 Avenue Ernest Reyer), **1096** (115 et 117 bd Jourdan et 20 avenue Paul Appell), **2004** (134-135 bd Brune, 33 à 39 avenue Ernest Reyer, 43 avenue Ernest Reyer, 4 rue Edmond Rousse et 1-3 avenue de la porte de Montrouge) et **2005** (115 bd Jourdan, 2 à 8 rue de Porto Riche et 10 à 16 avenue Paul Appell) entre 2021 et 2023. L'enquête et ces ateliers de concertation avaient été l'occasion d'identifier les attentes et les besoins des locataires concernant la **réhabilitation des logements et des parties communes** des 4 groupes. Les recommandations formulées par les locataires avaient ensuite été étudiées par la RIVP, ainsi que par le Groupe Arcane Architectes, pour déterminer les travaux qui pouvaient être réalisés.

Les réunions des 18 et 19 septembre 2024 se sont tenues au gymnase Elisabeth en présence de Madame la Maire du 14^{ème} arrondissement, Carine Petit, et de deux de ses adjointes. Etaient également présents des représentants de la RIVP, du Groupe Arcane Architectes, ainsi que de l'entreprise Bouygues Bâtiment – Habitat Social, l'entreprise désignée par le bailleur pour la réalisation de ces travaux.

Lors de son discours introductif, Madame la Maire du 14^{ème} arrondissement a remercié l'ensemble des équipes ainsi que les locataires présents pour le travail effectué durant 2 ans. Une mobilisation qui aura notamment permis de définir un cahier des charges au programme de réhabilitation qui se concrétise enfin. En effet, l'objectif de la réunion était de revenir en détail sur le **programme des travaux prévus**, de **présenter l'entreprise Bouygues Bâtiment – Habitat Social** 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**.

2. PRESENTATION DES TRAVAUX

2.1. PROGRAMME DES TRAVAUX DE REHABILITATION

▪ Couvertures (toitures) :

Les travaux qui seront réalisés sont les suivants :

- Réfection des couvertures (**toitures**), compris isolation thermique
- Remplacement des tuiles par du zinc, et des ardoises par des ardoises neuves
- Traitement de la charpente et des combles
- Recouplement coupe-feu des combles
- Remplacement des châssis de toits
- Création d'exécutoires de désenfumage dans les cages d'escalier
- Sécurisation des accès et garde-corps
- Réfection des terrasses
- Réfection de la couverture et des façades des ateliers d'artistes : isolation par l'extérieur, remplacement des verrières et équipement en stores intérieurs

▪ Façades :

Les travaux qui seront réalisés sont les suivants :

- Nettoyage et réparation des supports dégradés : maçonnerie, enduits, briques
- Ravalement complet
- Révision des garde-corps, et mise en conformité des barreaudages verticaux
- Campagne de révision des fenêtres et portes-fenêtres, et remplacement de quelques fenêtres anciennes
- Remplacement des fenêtres au 8^{ème} étage
- Remplacement ou installation de persiennes acier
- Installation de stores (quand les persiennes ne sont techniquement pas possibles)
- Révision des joints de calfeutrement des fenêtres et portes-fenêtres
- Remplacement des verrières des cages d'escalier
- Remplacement des descentes pluviales
- Remplacement des grilles de ventilation
- Pose de grillages anti-volatiles

▪ Parties communes :

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

- Réfection des cages d'escaliers : embellissement et mise en conformité sécurité incendie
- Révision et réparation des portes de halls et garde-corps d'escalier
- Remplacement des tapis d'escaliers, ou nettoyage selon les cas
- Révision des sols et remise en peinture des halls
- Remplacement des boîtes-aux-lettres

- Remplacement de l'éclairage, avec détecteur de présence
- Remplacement des portes en verre d'accès ascenseur dans l'esprit du cachet actuel des portes de halls d'origine
- Réfection du contrôle d'accès
- Création de locaux d'entretiens, de locaux sanitaires et locaux vélos/poussettes aux rez-de-chaussée
- Condamnation des pelles VO
- Amélioration des loges

▪ **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 portes palières en conservant le cachet actuel
- Consolidation et chemisage des réseaux d'évacuation (d'eaux usées)
- Adaptation des réseaux eaux chaudes/froides sanitaires
- Mise en sécurité électrique des logements (selon état des lieux)
- Remplacement du combiné d'interphonie
- Installation de robinets thermostatiques
- Remplacement des canalisations de gaz

2.2. PLANNING DES TRAVAUX ET ETATS DES LIEUX

Les états des lieux permettront à l'entreprise Bouygues Bâtiment – Habitat Social de se présenter, d'enregistrer un maximum d'informations sur le logement et son locataire dans la fiche prévue à cet effet, ainsi que de lister les contraintes rencontrées 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, ou encore indiquer les meubles ou appareils à déplacer pour permettre les travaux dans les meilleures conditions. L'état des lieux sera également l'occasion pour Bouygues Bâtiment – Habitat Social de vous décrire les travaux qui seront réalisés et de répondre à vos questions.

Les travaux de réhabilitation auront lieu en deux mouvements. Le premier mouvement de travaux concernera les groupes 2004 et 2005. Les travaux du groupe 1095 débiteront une fois que les travaux sur le groupe 2004 seront achevés, et ceux du groupe 1096 débiteront une fois l'opération sur le groupe-2005 terminée. Un phasage plus précis vous sera communiqué prochainement. Afin de réaliser des travaux au plus proche des besoins, **les états des lieux des groupes 2004 et 2005 débiteront dès la fin d'année 2024.**

A chacune des interventions dans les logements, les locataires signeront un **quitus de fin de travaux** et pourront remplir une enquête de satisfaction, pour s'assurer que tout s'est bien déroulé. Une fois les travaux finis, lors de la réception, l'équipe de la maîtrise d'œuvre et de la maîtrise d'ouvrage viendront contrôler la bonne exécution de toutes les interventions.

- **Préparation du chantier** : de septembre à janvier 2024
- **Etat des lieux des logements** : démarrage en fin d'année 2024 pour les groupes 2004 et 2005
- **Phasage prévisionnel des travaux** : 1^{er} trimestre 2025 au 1^{er} trimestre 2028
 - Démarrage des travaux 1^{er} trimestre 2025 au 1^{er} trimestre 2026**
Groupe 2004 (134-135 bd Brune, 33 à 39 avenue Ernest Reyer, 43 avenue Ernest Reyer, 4 rue Edmond Rousse et 1-3 avenue de la porte de Montrouge)
 - Démarrage des travaux 1^{er} trimestre 2025 au 3^e trimestre 2026**
Groupe 2005 (115 bd Jourdan, 2 à 8 rue de Porto Riche et 10 à 16 avenue Paul Appell)
 - Démarrage des travaux 3^e trimestre 2025 au 3^e trimestre 2026**
Groupe 1095 (134-136 Bd Brune et 41 Avenue Ernest Reyer)
 - Démarrage des travaux 1^{er} trimestre 2026 au 1^{er} trimestre 2028**
Groupe 1096 (115 et 117 bd Jourdan et 20 avenue Paul Appell)

2.3. DEROULE DES TRAVAUX PONCTUELS DANS LES LOGEMENTS

Lors du déroulement global des travaux, les interventions dans les logements ne seront pas forcément réalisées dans l'ordre énoncé et consécutif. Certaines interventions se chevaucheront certains jours, tandis que d'autres seront espacées de plusieurs jours. Les différentes interventions dans les logements ne dureront pas forcément toute la journée ; certaines seront ponctuelles et ne nécessiteront que quelques heures.

- **Travaux dans les logements :**
 - Campagne de révision des fenêtres et mise en œuvre d'entrée d'air : **durée 1 jour**
 - Campagne de remplacement ou ajout de persiennes ou de stores : **durée 1 jour**
 - Campagne de remplacement des portes palières : **durée 1 jour**
 - Campagne de consolidation et chemisage des réseaux d'évacuation : **durée 2 jours**
 - Remplacement des fenêtres dans les logements du 8eme étage : **durée 4 jours**
 - Mise en sécurité électrique des logements (selon état des lieux) : **durée 1 jour**
 - Remplacement du combiné d'interphonie : **durée ½ journée**
 - Adaptation des réseaux eaux chaudes/froides sanitaires, Mise en œuvre de robinets thermostatiques, Remplacement des canalisations de gaz : **durée 3 jours**
 - Mise en peinture (si nécessaire suite aux travaux) : **durée 1 à 2 jours**

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

3.1. ORGANISATION DES TRAVAUX

L'objectif de l'entreprise Bouygues Bâtiment – Habitat Social est d'informer au mieux les locataires, régulièrement durant la durée des travaux. 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 **un mois 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 pour chacune des interventions dans chaque logement sera distribué dans les boîtes-aux-lettres **quinze jours avant les travaux**.

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

- Prévenir Bouygues Bâtiment – Habitat Social 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 de l'entreprise Bouygues Bâtiment – Habitat Social pour la journée
- Déposer sa clé 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 Bouygues Bâtiment – Habitat Social 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 à l'extérieur des groupes. Concernant les groupes 2004 (134-135 bd Brune, 33 à 39 avenue Ernest Reyer, 43 avenue Ernest Reyer, 4 rue Edmond Rousse et 1-3 avenue de la porte de Montrouge) et 1095 (134-136 Bd Brune et 41 Avenue Ernest Reyer), la base du chantier sera implantée **rue Edmond Rousse**. Pour les groupes 2005 (115 bd Jourdan, 2 à 8 rue de Porto Riche et 10 à 16 avenue Paul Appell) et 1096 (115 et 117 bd Jourdan et 20 avenue Paul Appell) la base sera installée **rue Georges de Porto-Riche**. Il faut donc prévoir des désagréments dans ces zones, qui serviront de lieux de stockage de barrières ou de containers. Ces zones, hors des cours, seront systématiquement privilégiées ; néanmoins en cas de besoin, certains stockages auront lieu dedans.

Les questions réponses concernant l'organisation des travaux

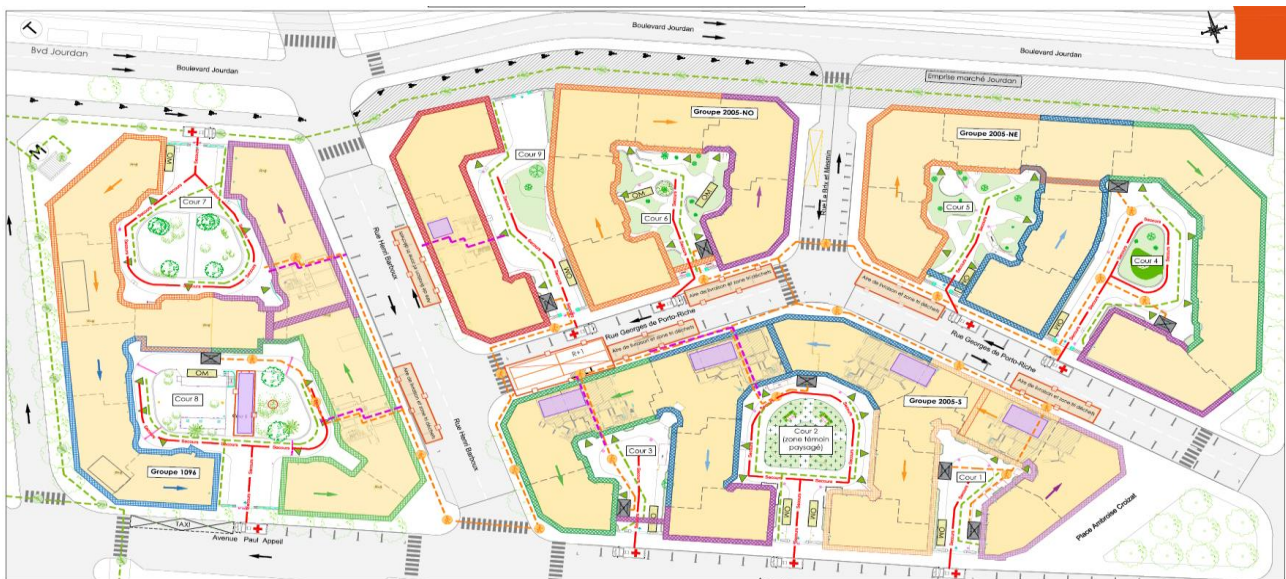
Deux participants aimeraient savoir si l'installation de la base de chantier rue de Porto Riche empêchera le stationnement des véhicules des locataires.

L'entreprise Bouygues Bâtiment – Habitat Social explique que la base-vie et les espaces de stockages occuperont certaines places de stationnement, mais pas leur totalité. Les locataires pourront toujours stationner dans une partie de la rue occupée. Elle précise par ailleurs que les travaux seront phasés et que toutes les zones ne seront pas occupées simultanément.

Un locataire se demande s'il est possible, durant la période estivale, d'envisager de prévenir les locataires plus tôt que deux semaines avant le début des travaux.

L'entreprise Bouygues Bâtiment – Habitat Social explique que les états des lieux auront lieu en fonction de l'avancement des travaux ; ils sont prévus 3 mois avant l'intervention. En cas d'absence lors des interventions signalées dès l'état des lieux, les équipes seront en mesure de récupérer les données et disponibilités des locataires absents pour potentiellement réajuster la date de l'intervention.





3.2. COMMUNICATION ET CONTACT AVEC L'ENTREPRISE BOUYGUES BATIMENT – HABITAT SOCIAL

Un chargé de relation avec les locataires de l'entreprise Bouygues Bâtiment – Habitat Social sera disponible pendant la durée des travaux dans un **bureau de chantier rue Georges de Porto-Riche**, entre 8h et 12h et de 13h à 17h.

Un **livret locataire** sera remis à tous les locataires. Il expliquera l'ensemble des phases des travaux ainsi que les travaux qui seront effectués dans les logements. Les locataires pourront également y trouver le calendrier des interventions et des travaux, ainsi que toutes les informations nécessaires pour entrer en contact avec les équipes de Bouygues Bâtiment – Habitat Social ou de la RIVP.

Une **ligne téléphonique** sera mise à disposition des locataires pour permettre de recueillir des doléances, mais aussi pour des prises de rendez-vous. Il faut noter que le gardien reste l'interlocuteur responsable des réclamations du locataire qui ne sont pas liées au déroulement du chantier.

Les locataires recevront par **courrier** déposé dans leurs boîtes-aux-lettres des avis de passage pour les interventions, ainsi que des notes d'information.

Un **site internet** de l'opération sera disponible à tous, locataires et riverains pour suivre en détail l'avancée des travaux. Il sera mis à jour régulièrement et sera accessible à tout moment avec un « QR Code » présent dans les affichages de l'entreprise.

Par ailleurs, si le locataire a des réclamations à faire parvenir à l'entreprise Bouygues Bâtiment – Habitat Social, 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 ou des finitions mal faites.

3.3. SECURISATION ET SUIVI DE CHANTIER

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 réalisée par une alarme anti-intrusion, des caméras et des détecteurs de présence. Cette alarme ne créera pas de dérangement pour les locataires car elle sera silencieuse. Elle permettra en revanche de mobiliser l'intervention d'une équipe.

L'ensemble du personnel évoluant sur le chantier sera bien identifié. Ils porteront un badge comprenant nom et prénom, le logo de Bouygues Bâtiment – Habitat Social, celui 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 identifiées par un badge.



Les questions réponses concernant la sécurisation du chantier

Une participante demande ce qu'il est prévu pour la protection des locataires pendant la durée des travaux.

L'entreprise Bouygues Bâtiment – Habitat Social explique que lors des interventions, les locataires auront été prévenus. Les équipes n'interviennent pas en porte-à-porte ; ce sont des professionnels de la réhabilitation en milieu occupé, ils seront badgés et reconnaissables. L'entreprise assure que tous seront vigilants sur la sécurité des contrôles d'accès aux bâtiments, et que les équipes s'assureront qu'aucune personne malveillante ne pénètre dans les résidences.

3.4. LES ENGAGEMENTS DE L'ENTREPRISE ET DES LOCATAIRES

L'entreprise Bouygues Bâtiment – Habitat Social a présenté les engagements qu'elle prend dans le cadre des travaux pour que ceux-ci se déroulent dans de bonnes conditions :

Charte de la réhabilitation en milieu occupé :

- Communiquer et informer les locataires sur les travaux
- Avoir un interlocuteur dédié pendant les travaux
- Avoir un suivi de chaque logement
- Respecter les lieux et les personnes
- Suivre les réclamations

Charte de chantier à faibles nuisances :

- Mettre en place une charte « chantier propre » (tri des déchets)

- Optimiser le nombre d'interventions dans les logements
- Mettre à disposition un cahier de doléances au bureau de chantier (dédié aux travaux et au suivi des réclamations)
- Limiter les nuisances du chantier : horaires, poussière, bruit ...

Protection des résidences et des locataires :

- Protection des RdC et clôture de la zone de chantier
- Mise en place d'espaces bennes sécurisés
- Protection des parties communes
- Protections dans les logements lors des interventions

Il est également rappelé aux locataires que dans le cadre des travaux de réhabilitation des résidences, et notamment lors des interventions dans les logements, ceux-ci doivent s'engager à :

Laisser l'accès à leurs logements :

- Ouvrir la porte aux jours et horaires programmés
- Être présent ou confier ses clés à l'entreprise (cahier de traçabilité)
- Ou confier ses clés à une personne de son choix (famille, voisin...) en veillant à prévenir l'entreprise

Préparer leurs logements :

- Préparer les lieux
- Ranger / protéger les objets fragiles
- Vider / déplacer les meubles dans les zones de travaux (en particulier devant la porte de service)

Protéger les jeunes enfants :

- Ne pas laisser d'enfant mineur seul pendant les travaux
- Surveiller et mettre à l'abris les jeunes enfants
- Ecarter les enfants des zones de travaux

Protéger les animaux domestiques :

- Lors des états des lieux, signaler tout animal présent dans le logement
- Ecarter les animaux des zones de travaux
- Si possible, trouver un mode de garde alternatif

4. LES QUESTIONS / REPONSES RELATIVES AUX TRAVAUX

4.1. CONCERNANT L'IMMEUBLE

Deux participants évoquent des fissures présentes sur les extérieurs et dans les logements, et demandent si les travaux prévoient d'y remédier.

Lors des travaux, le Groupe Arcane Architectes et l'entreprise Bouygues Bâtiment – Habitat Social identifieront les fissures intérieures et extérieures ; elles feront l'objet d'une attention particulière dans l'éventualité où elles pourraient remettre en cause l'intégrité structurelle du bâtiment et elles seront traitées. Par ailleurs, les travaux de renforcement structurels sont déjà prévus sur les paliers de cage d'escalier de service sur les groupes 1095 et 1096.

Une participante indique que les travaux permettent de faire passer le DPE de E à D, elle demande s'il n'était pas possible d'aller plus loin ?

Les équipes de la RIVP expliquent qu'en l'état actuel il était difficile de faire mieux ; il aurait fallu envisager un travail d'isolation extérieure. Ces travaux sont inenvisageables sur ce type de bâtiments patrimoniaux. Et, il s'agirait d'un tout autre programme de travaux, d'autant qu'un énorme travail a été fait sur les chaufferies, et que cela ne rentre pas dans le calcul du DPE.

Deux locataires demandent si les travaux de réhabilitation prévoient d'intervenir sur les terrasses.

Le Groupe Arcane Architectes explique distinguer deux cas de figure : les terrasses et les balcons. Pour les terrasses avec un logement en-dessous, les sols seront réparés et une résine sera appliquée pour s'assurer de leur étanchéité. Pour les balcons (dont le plancher sort de la façade), les sols seront réparés et remis en peinture. Le barreaudage vertical des garde-corps, actuellement trop écarté, sera renforcé par une grille métallique discrète.

4.2. CONCERNANT LES LOGEMENTS

- Isolation, ventilation et problèmes d'humidité

Deux participants demandent si une réflexion sur les parquets est prévue, notamment en termes d'insonorisation.

Concernant les parquets qui sont pour la plupart en bon état, de manière générale la RIVP indique qu'aucuns travaux ne sont prévus. Néanmoins si, lors de l'état des lieux il est constaté un problème d'instabilité important, il sera traité par la gérance de la RIVP.

Un participant remercie tous les intervenants présents et plus particulièrement la RIVP, puis demande s'il est prévu que les travaux améliorent l'isolation sonore.

En termes d'isolation acoustique entre les logements le Groupe Arcane Architectes explique que rien n'est prévu. En effet, ce sont des travaux qui entraînent une réduction de la surface des pièces pour les locataires et ce n'est pas envisageable. Cependant, concernant l'isolation acoustique des

logements vis-à-vis de l'extérieur, l'équipe indique travailler avec un acousticien dans le cadre des études sur les cours pour réfléchir à des moyens de réduire les nuisances en provenant.

Deux participants demandent si des travaux d'isolation sont prévus dans les logements.

La RIVP explique qu'aucune isolation extérieure n'est prévue. L'étude thermique n'a pas mis en évidence de problème à ce niveau. Les efforts ont été concentrés sur les toitures d'où s'échappe une grande partie du chauffage et sur certaines fenêtres qui avaient échappé aux précédentes campagnes de remplacement. Par ailleurs, le ravalement permettra de refaire le joint périphérique entre les fenêtres et les maçonneries.

Il précise que les bâtiments sont déjà isolés avec un double mur et que les fenêtres des appartements sont normalement déjà équipées de double vitrage qui a été estimé suffisant ; néanmoins les joints seront refaits en cas d'identification lors de l'état des lieux. Les représentants du Groupe Arcane Architectes insistent sur la nécessité pour les locataires de profiter de l'état des lieux pour signifier avec précision toutes leurs problématiques.

Un locataire aimerait savoir si une amélioration de la ventilation est prévue dans les appartements.

Le Groupe Arcane Architectes indique que les logements sont actuellement équipés d'une ventilation statique qui sera contrôlée lors des travaux pour s'assurer qu'elle fonctionne correctement.

Un participant demande plus de détails concernant le remplacement de la ventilation des fenêtres et s'inquiète d'une potentielle réduction de surface de l'appartement.

Le Groupe Arcane Architectes explique que les entrées d'air dans les fenêtres sont de petites fentes situées dans la partie supérieure en PVC de la fenêtre et que leur changement n'aura aucune incidence sur la surface des appartements.

Un locataire pointe du doigt la ventilation naturelle existante et maintenue dans le cadre du programme de travaux, et demande pourquoi l'installation d'une VMC n'a pas été étudiée.

Toutes les solutions de ventilation, y compris mécaniques, ont bien été étudiées. La RIVP explique ne pas avoir réussi à trouver un moyen de faire passer une colonne sur toute la hauteur des bâtiments. En effet, de manière générale, les 6^{ème}, 7^{ème} et 8^{ème} étage sont complètement différents des niveaux inférieurs dans leur composition. De plus, le passage d'une VMC serait très intrusif dans les appartements, car il faudrait créer des circuits horizontaux pour relier toutes les cuisines, salles de bain et WC. Le système actuel est perturbé par les ventilations au niveau des fenêtres et par des prises d'air obstruées ; une fois les travaux effectués, la RIVP assure que celui-ci retrouvera toute son efficacité.

Deux participants rencontrent actuellement des problèmes de moisissures et d'humidité dans leur logement ; ils demandent s'ils devront attendre les travaux pour que ces problématiques soient traitées.

La RIVP répond que ce problème sera traité avant les travaux s'il est bien signalé. Elle rappelle par ailleurs qu'en cas de soucis au moment de l'état des lieux, il est nécessaire que les locataires les identifient clairement pour qu'ils soient traités.

- **Plomberie et chauffage**

Quatre locataires demandent si la réhabilitation prévoit d'intervenir sur les colonnes d'eaux dans les logements.

L'entreprise Bouygues Bâtiment – Habitat Social explique qu'un chemisage sera réalisé sur les chutes. L'intérieur de la canalisation sera nettoyé par haute pression, puis une résine qui permettra de prévenir les futures fuites sera appliquée. De même, elle précise que sur les colonnes d'alimentation en eau froide ou chaude, le programme de réhabilitation prévoit le remplacement de toutes les vannes compteur qui sont généralement à l'origine des fuites.

Un locataire demande si les travaux prévoient l'installation de robinets thermostatiques.

La RIVP indique qu'en effet, la pose de robinets thermostatiques est prévue sur les radiateurs de tous les logements. Elle indique qu'il est également prévu d'équiper les colonnes de chauffage de purgeurs automatiques.

Un locataire demande s'il est envisageable de remplacer les radiateurs qui dysfonctionnent dans son appartement.

L'ensemble du réseau est en état de fonctionnement et il est purgé tous les ans lors de la mise en chauffe, indique la RIVP. Les travaux prévus vont permettre de les rendre tous fonctionnels par la mise en place de robinets thermostatiques et de purgeurs automatiques en tête de colonne.

- **Portes palières**

Trois participants demandent si les verrous de portes d'appartement seront changés.

Les représentants du Groupe Arcane Architectes expliquent que les nouvelles portes seront coupe-feu, acoustiquement isolantes et anti-intrusion ; elles seront installées avec une nouvelle serrure minimum 3 points, ainsi qu'avec de nouvelles clés.

Une locataire ayant changé sa porte palière pour une porte blindée disposant d'une serrure 5 points aimerait savoir si elle est concernée par le remplacement des portes palières.

Le Groupe Arcane Architecte explique que toutes les portes palières seront remplacées sans distinction par un modèle conservant le motif actuel, et sur lequel sera installé les poignées des portes actuelles. L'objectif est de conserver le cachet des résidences.

Une participante souhaite savoir si les œillets sur les portes palières seront remplacés ; elle remercie par ailleurs les équipes de la RIVP pour l'organisation de cette réunion.

L'entreprise Bouygues Bâtiment – Habitat Social répond que des œillets sont bien prévus.

Une locataire demande si le remplacement des portes palières prévoit un remplacement des chambranles.

Globalement elles sont en bon état, indique le Groupe Arcane Architectes, et il n'est donc pas prévu de remplacer le dormant des portes. En cas de dégradation, ils seront toutefois réparés au cas par cas ; l'objectif est qu'une fois l'intervention terminée les locataires soient en sécurité.

- **Portes et escaliers de services**

Un locataire demande si les portes de services dans les cuisines seront condamnées.

Le Groupe Arcane Architectes indique que les portes de services donnant sur des escaliers extérieurs seront remplacées, cet escalier étant considéré comme issue de secours. Pour les portes de service donnant sur des escaliers intérieurs, elles seront condamnées avec un revêtement coupe-feu du côté du palier. Dans ces appartements, seule la porte d'entrée principale sera remplacée.

Un locataire se demande si les escaliers de services sont conservés et rénovés.

Les escaliers de services extérieurs sont conservés et maintenus pour des raisons d'issues d'évacuation, explique le Groupe Arcane Architectes. C'est pour cette raison que les portes de service qui donnent sur les escaliers extérieurs sont remplacées et non condamnées. Le projet prévoit des renforts structurels, la réfection de l'éclairage, l'embellissement général (ravalement et peinture), et la protection contre les volatiles par filet métallique.

- **Fenêtres et occultations dans les logements**

Une participante demande s'il est possible d'avoir des stores pour remplacer ses volets. Un autre participant aimerait connaître les critères de sélection qui conditionnent la pose de stores ou de persiennes.

Le Groupe Arcane Architectes explique qu'il est bien prévu d'équiper les fenêtres de persiennes ou de stores. Ce qui existe déjà sera remplacé et les fenêtres n'en ayant pas encore seront équipées. Néanmoins, il rappelle que ce n'est pas une question de choix, mais d'impératif technique. Lorsque le garde-corps déborde de la façade, il y a la place pour installer une persienne, mais quand le garde-corps est fixé en tableau dans l'épaisseur du mur, il n'y a pas la place suffisante pour des persiennes, donc des stores seront installés.

Un participant demande s'il est envisagé de poser ou de changer les garde-corps aux fenêtres qui en ont des trop petits ou qui n'en disposent pas.

Effectivement, dans certains cas la hauteur des mains-courantes et des gardes corps est trop basse reconnaissent les représentants du Groupe Arcane Architectes, particulièrement au 8^{ème} étage : il est prévu d'y rajouter une lisse pour les mettre en conformité.

Une participante demande s'il est possible de demander la suppression des vélux pour les appartements du 8^{ème} étage rue Ernest Reyer ; elle remercie également la RIVP pour son travail en lien avec les citoyens dans le cadre du projet de réhabilitation.

Ceci est techniquement envisageable. Le Groupe Arcane Architectes étudiera la proposition concernant les vélux présents dans les logements, puis la RIVP arbitrera.

Deux locataires demandent s'il est prévu le remplacement des portes-fenêtres des terrasses et balcons, et si elles seront équipées de système d'occultation.

Les portes-fenêtres d'accès aux balcons seront remplacées et toutes les portes-fenêtres seront équipées de persiennes.

- **Gaz**

Une locataire demande s'il est prévu de supprimer le gaz des logements.

La RIVP explique que la suppression du gaz de cuisson n'est pas prévue. Mais elle précise que dans le cadre de travaux d'adaptation de logements au vieillissement il est possible que le gaz de cuisson soit remplacé par des plaques électriques.

- **Ateliers d'artiste**

Un locataire disposant d'un atelier d'artistes demande des détails sur les travaux qui concernent ces ateliers.

L'entreprise Bouygues Bâtiment – Habitat Social indique que les opérations sur les ateliers d'artistes sont prévues au dernier semestre 2026. Plus de détails seront communiqués aux locataires concernés. La RIVP précise d'ailleurs qu'une réunion spécifique sur le sujet des ateliers d'artistes aura lieu, et qu'elle permettra notamment d'aborder la question de l'accompagnement au déménagement.

- **Vide-ordures**

Deux participantes demandent si la fermeture des vide-ordures est bien prévue et s'ils seront déposés.

L'équipe du Groupe Arcane Architectes explique que les vide-ordures seront neutralisés, c'est-à-dire nettoyés, désinfectés puis calfeutrés. Ils ne seront pas entièrement déposés à quelques exceptions dans certains rez-de-chaussée.

4.3. CONCERNANT LES PARTIES COMMUNES

- **Travaux dans les halls : éclairage, boîtes-aux-lettres et portes**

Un locataire aimerait en savoir plus concernant le remplacement des minuteriers et boîtes-aux-lettres dans les halls d'entrée.

Le Groupe Arcane Architectes explique que les boîtes-aux-lettres seront remplacées, et que l'éclairage des halls fonctionnera avec un détecteur de présence pour éviter les surconsommations.

Une participante demande s'il est prévu de travailler sur le poids des portes et grilles d'accès, et une autre locataire évoque la possibilité d'y installer un système d'ouverture automatique.

Le Groupe Arcane Architectes répond que la mise en place d'une ouverture automatique n'est pas prévue, néanmoins il explique que le réglage du ferme-porte lors de la révision des portes de halls devrait permettre d'en faciliter l'ouverture. De plus, les portillons sur rue, actuellement en acier, seront remplacés par des modèles esthétiquement identiques mais en aluminium, plus léger.

Un participant demande s'il est prévu d'installer un système pour réduire le bruit que fait la porte d'entrée en fermant.

Les portes sont conservées mais révisées ; le réglage du ferme-porte fait partie de cette révision et devrait permettre de réduire les nuisances sonores.

- **Gaines de réseau télécommunication et colonnes électriques**

Trois participants demandent s'il est prévu que le programme de travaux dans les halls aura un impact sur la gestion des gaines techniques des réseaux des télécommunications qui a besoin d'être mieux organisée.

Le Groupe Arcane Architectes indique que le programme de travaux ne prévoit pas de modification des gaines de passage ; les halls sont refaits entièrement, seuls les miroirs, la tringlerie et certains tapis en bon état seront conservés. Les responsables de la RIVP expliquent qu'il s'agit d'un sujet aujourd'hui, les prestataires fibres des opérateurs sont souvent peu respectueux des parties communes et ils travaillent à ce que cela s'améliore.

Un participant demande ce qui adviendra des colonnes électriques qui ont été installées il y a quelques années par ENEDIS dans les parties communes.

En effet, il y a 3 ans, ENEDIS a repris toutes ses colonnes électriques. La RIVP reconnaît que les travaux qui ont pu être réalisés dans les parties communes les ont parfois laissés dans un mauvais état. Ces colonnes ne sont pas la propriété de la RIVP et aucune intervention n'y est prévue. Néanmoins les dommages qui avaient été causés dans les parties communes seront traités dans le cadre de la réfection des parties communes prévue par la réhabilitation

- **Cours intérieures**

Trois participantes demandent ce qu'il est prévu sur les cours intérieures et si cela aura un impact sur l'accessibilité des bâtiments pour les personnes à mobilité réduite.

Les représentants du Groupe Arcane Architectes rappellent qu'il s'agit d'un autre projet de travaux dont l'objectif sera de rendre le plus accessible possible les cours et les halls aux PMR. Quelques halls ne pourront pas être totalement adaptés (trop de marches actuellement), mais le maximum sera fait. Ainsi, les sols et les platines de contrôle d'accès seront adaptés.

Un participant demande s'il y aura une normalisation des équipements d'interphonie entre les bâtiments. Une autre demande si les nouveaux interphones seront équipés de caméra ou d'un système avec ouverture par téléphone.

Oui, l'interphonie sera remplacée et uniformisée répond le Groupe Arcane Architectes. Un système avec badge au niveau de la rue et un système de digicode pour accéder aux halls sera mis en place ainsi qu'un système de visiophonie.

- **Ascenseurs**

Une locataire demande ce qu'il est prévu pour les ascenseurs dans le cadre du programme de réhabilitation.

La RIVP explique avoir conscience que le fonctionnement des ascenseurs est un sujet compliqué, elle travaille quotidiennement avec le prestataire de maintenance et fait le maximum pour que les interventions soient rapides en cas de pannes, mais regrette que ce ne soit pas satisfaisant. Elle précise qu'il n'est pas prévu de travaux de réhabilitation sur les ascenseurs.

- **Fenêtres dans les parties communes**

Une locataire demande si les nouvelles fenêtres installées dans les cages d'escaliers pourront s'ouvrir pour ventiler.

Le Groupe Arcane Architectes explique que pour des raisons de sécurité incendie, ces fenêtres doivent être coupe-feu et donc rester fixes et fermées.

- **Equipements sanitaires sur les paliers du 8ème**

Un locataire s'interroge sur la présence de WC communs hérités des chambres de bonnes inutilisés aux derniers étages qui génèrent des nuisances.

Le Groupe Arcane Architectes explique avoir fait, avec les gardiens, un travail de recensement des équipements sanitaires aux derniers étages pour identifier ceux qui n'avaient plus lieu d'être et ceux qui devaient subsister pour les chambres de service encore occupées. Les WC et douches qui ne servent plus seront neutralisés et enlevés.

- Caves

Deux locataires demandent ce qui adviendra des caves dans le cadre du programme de réhabilitation.

Peu d'interventions sont prévues dans les sous-sols expliquent les représentants du Groupe Arcane Architectes, une amélioration de la sécurité incendie des caves avec le calfeutrement et le rebouchage des trous et un remplacement de 10% des portes privatives ; il n'est pas prévu de changer les portes d'accès communes (récentes et déjà coupe-feu).

4.4. CONCERNANT D'AUTRES SUJETS

- Déroulement des travaux

Une locataire inquiète demande quelle sera la qualité des travaux réalisés par les entreprises de sous-traitance.

L'entreprise Bouygues Bâtiment – Habitat Social explique bien connaître les entreprises de sous-traitance avec qui elle travaillera dans le cadre des travaux de la résidence, ce sont des entreprises de confiance et de qualité. Bouygues Bâtiment – Habitat Social sera directement responsable de leur intervention. Elle rappelle l'importance des quitus de fin de travaux ; ils permettent de détecter rapidement les problèmes.

Une locataire demande ce qui sera mis en place pour réduire les nuisances sonores que peuvent engendrer les travaux et la présence d'ouvriers discutant et criant parfois dans les cours et aux fenêtres.

Pour répondre à ces problématiques, l'entreprise Bouygues Bâtiment – Habitat Social indique rester vigilante, tous ses ouvriers sont équipés de talkie-walkie pour éviter de s'interpeller entre eux et sont par ailleurs habitués à travailler en milieu habité.

Deux locataires s'inquiètent de ne pouvoir rester chez eux durant les travaux de couverture (toiture).

L'entreprise Bouygues Bâtiment – Habitat Social précise aux locataires qu'ils pourront évidemment rester chez eux. Celle-ci travaille avec des entreprises de sous-traitance qui ont l'habitude de faire de la réhabilitation en milieu occupé, notamment sur les toitures. Le représentant de Bouygues Bâtiment – Habitat Social ajoute que généralement les équipes s'assurent que les couvertures (toitures) déposées soient reposées le jour même.

Un locataire aimerait savoir si, lors des interventions dans les logements, les meubles fixés aux murs devront être déposés.

Lors de l'état des lieux, l'entreprise Bouygues Bâtiment – Habitat Social et les locataires concernés conviendront ensemble des meubles à déplacer. Lors du dépôt d'un avis de passage, l'entreprise contactera les locataires pour s'assurer que cela a été fait. Si par malheur un meuble est abimé par la faute d'un ouvrier, l'entreprise assure qu'elle en assumera la responsabilité.

Un locataire demande dans quelle mesure est-ce que pour les interventions dans les caves et les balcons, ceux-ci doivent être vidés.

Le Groupe Arcane Architectes indique que les caves seront accessibles et maintenues en service. Certaines caves seront concernées par des opérations sur les réseaux et vannes de coupure des réseaux d'eau froide et d'eau chaude. Néanmoins un repérage sera fait dans ce sens avec les gardiens, et les locataires concernés seront contactés. Concernant les balcons et terrasses, le cabinet d'architecture indique qu'il faudra libérer les garde-corps et les sols pour que les équipes puissent y travailler.

- **Echafaudages**

Un participant demande combien de temps les échafaudages seront installés et s'ils boucheront les fenêtres.

Les échafaudages devraient rester en place le temps d'une phase précise l'entreprise Bouygues Bâtiment – Habitat Social, soit 5 mois. Ceux-ci n'occulteront pas les fenêtres.

Une locataire aimerait savoir combien de temps avant l'installation des échafaudages les locataires seront prévenus.

L'entreprise Bouygues Bâtiment – Habitat Social indique que les locataires seront prévenus par voie d'affichage un mois avant l'installation des échafaudages.

- **Boxes/parking**

Concernant les boxes réquisitionnés, deux participants demandent s'il sera possible de les récupérer après les travaux.

La RIVP a communiqué clairement à ce sujet : les boxes ne sont pas réquisitionnés temporairement, ils sont repris de manière définitive pour accueillir des locaux communs. Elle indique s'être engagée à proposer des solutions de reports sur des places de parking à proximité, notamment en souterrains. Il est difficile de trouver des boxes (fermés) de remplacement, mais si certains se libèrent la RIVP les proposera aux locataires en priorité.

- **Travaux d'adaptation dans les logements ne faisant pas partie du programme de réhabilitation**

Une locataire demande si l'adaptation des logements est possible pour les personnes en situation de handicap.

Il est en effet possible, pour les personnes en situation de handicap, d'accéder à cette adaptation du logement expliquent les représentants de la RIVP. Lorsqu'une demande est formulée, un rendez-vous avec un ergothérapeute est programmé et les travaux d'adaptation sont ensuite définis selon ses prescriptions. Ces travaux ne sont pas liés à la présente réhabilitation, et ils sont gérés par d'autres équipes.

Une participante souhaite savoir quand auront lieu les travaux d'adaptation des logements pour les personnes âgées.

La RIVP déclare que l'adaptation des logements ne se fait pas spécifiquement pendant les travaux de ce projet de réhabilitation, les procédures peuvent démarrer dès maintenant si les locataires en font la demande. Ces travaux ne sont en effet pas liés à la présente réhabilitation, et ils sont gérés par d'autres équipes.

- **Gestion des nuisibles**

Un locataire demande si les travaux prendront en compte les différents problèmes de nuisibles dans la résidence.

L'entreprise Bouygues Bâtiment – Habitat Social explique qu'en règle générale, avec les travaux liés à la sécurisation incendie, dont le cloisonnement des combles et la condamnation des vide-ordures, la circulation et la prolifération des nuisibles est empêchée.

Une participante indique la présence d'un compost au 8-10 rue Georges de Porto Riche qui attire les rats et cause des désagréments à plusieurs locataires, et demande s'il est prévu dans l'opération que celui-ci soit déposé.

La RIVP répond que l'installation des bacs de compost dans la résidence s'est généralement faite à la demande de locataires, cela va dans le sens des objectifs de tri des déchets. Néanmoins, elle précise qu'il faut que cela fasse l'objet d'une gestion claire ; la RIVP étudiera ce sujet en particulier.

Une locataire demande si les filets de pigeons seront réinstallés après les travaux.

De nouveaux filets plus résistants et mieux fixés seront posés à la fin des travaux, expliquent les représentants du Groupe Arcane Architectes.

- **Devantures commerciales**

Une participante demande si la réhabilitation concernera les devantures commerciales boulevard Brune.

Le Groupe Arcane Architectes explique que les vitrines ne font pas partie du programme de travaux ; néanmoins des dispositions seront prises pour les protéger lors de l'opération et il rappelle qu'il y aura des interventions sur les réseaux qui traversent ces boutiques.

- **Vidéosurveillance**

Une participante demande si un renforcement de la vidéosurveillance est prévu dans le programme de travaux.

Concernant la vidéosurveillance, la RIVP indique mener un projet de rénovation de l'installation actuelle sur les résidences, mais qu'il s'agit d'un autre programme que celui de la réhabilitation.