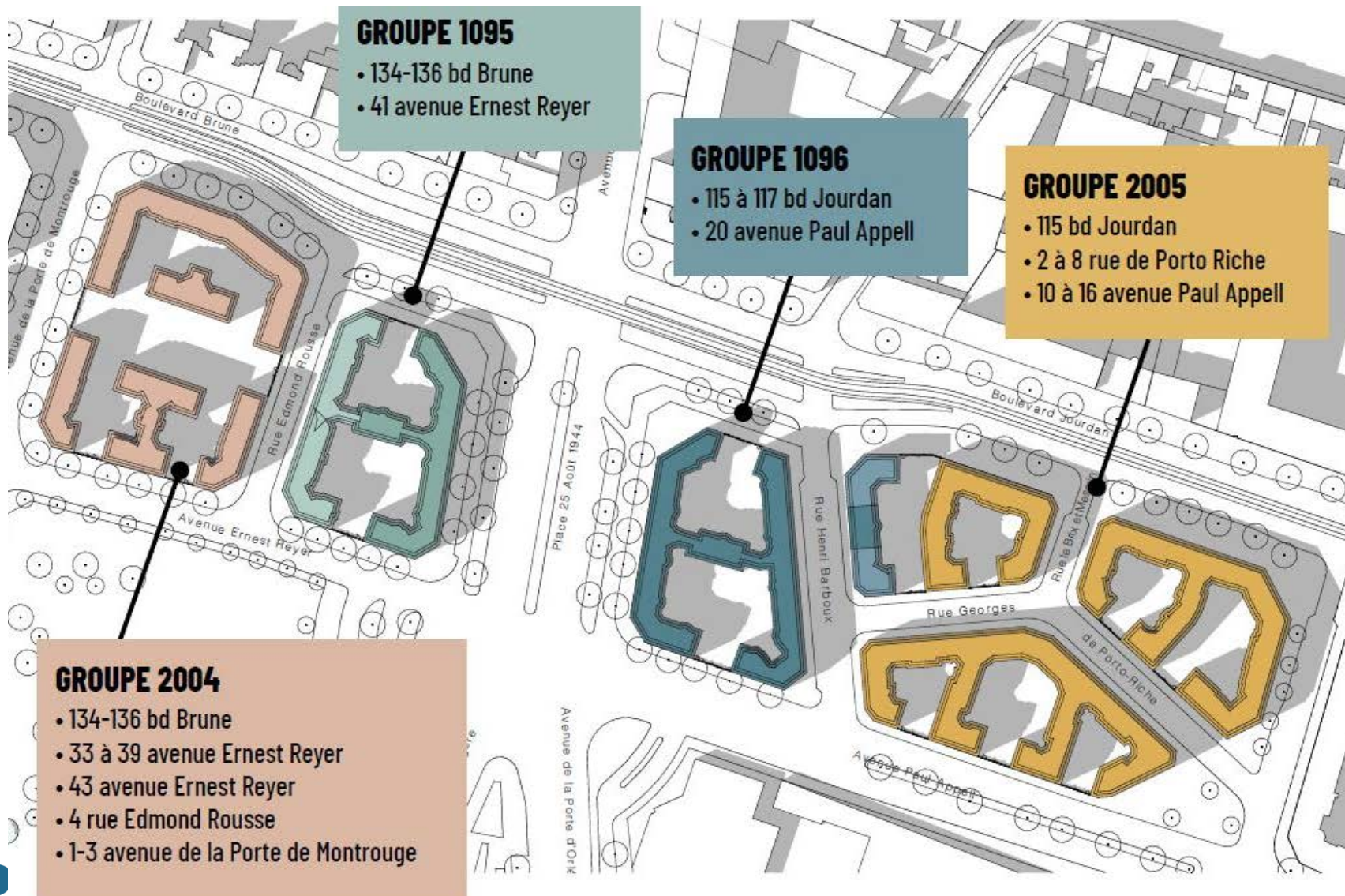




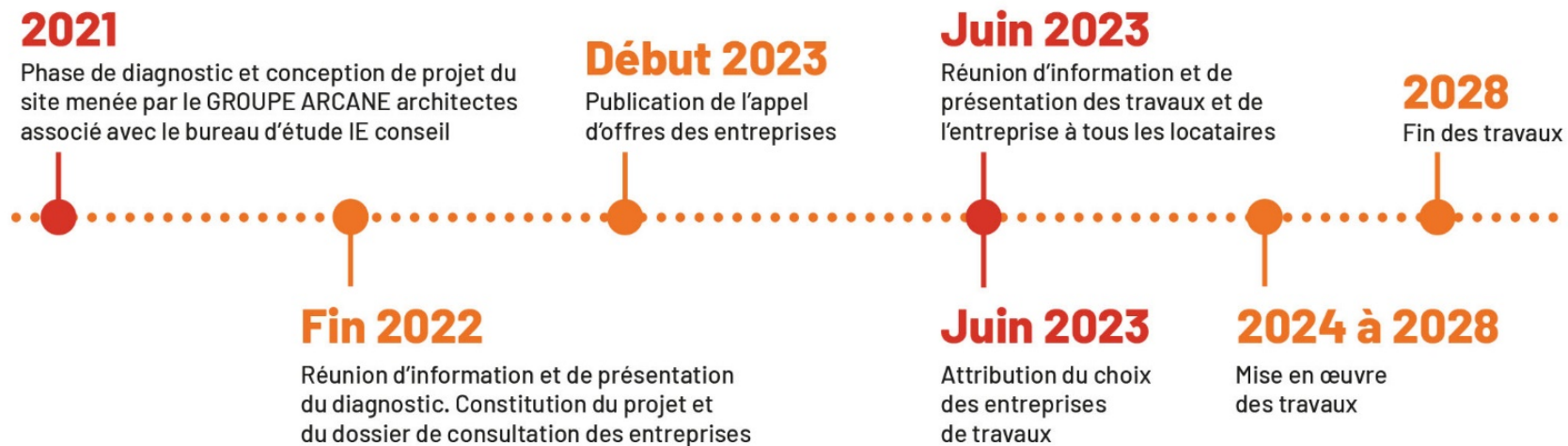
Projet de réhabilitation de l'ensemble immobilier de la Porte d'Orléans

Foire aux questions

La résidence Porte d'Orléans



Le calendrier



Planning prévisionnel étude et travaux

- ✓ **Phase diagnostic et conception de projet** 1^{er} semestre 2022
- ✓ **Phase étude, consultation, appel d'offres, réunion d'information** – 2^{ème} sem. 2022 / 1^{er} sem. 2023
- ✓ **Démarrage prévisionnel travaux** - 1^{er} semestre 2024

Durée des travaux : environ 4 ans pour l'ensemble de la résidence.

Le programme des travaux

Un programme défini et arrêté à l'issue du diagnostic, de la conception du projet :

Bâtiments

Toitures :

- Réfection de la couverture et ou toitures/terrasses, isolation thermique, traitement de la charpente et des combles, recoupement coupe-feu, sécurisation des accès, garde-corps

Façades :

- Nettoyage, réfection de maçonneries, enduits, briques, minéralisation, peinture des garde-corps, remplacement des descentes pluviales, révision des joints de calfeutrement des menuiseries, étanchéité des balcons et terrasses privatives

Bâtiments (suite)

Menuiseries extérieures et occultations :

- Révision des fenêtres et portes-fenêtres des logements, et remplacement de celles du 8ème étage, remplacement des verrières d'ateliers d'artiste et des parties communes, révision des garde-corps
- Remplacement des persiennes existantes et ajout d'occultations sur les séjours, chambres et cuisines

Le programme des travaux

Un programme défini et arrêté à l'issue du diagnostic, de la conception du projet :

Parties communes

- Traitement des réseaux d'évacuation des eaux en caves
- Conformité électrique des services généraux et éclairages intérieurs et extérieurs
- Conformité incendie (recoupement accès caves et escaliers, désenfumage, recoupement des locaux communs)
- Isolation des planchers haut des locaux non chauffés en rez-de-chaussée
- Sécurisation incendie des locaux machineries ascenseurs, et ventilation
- Ventilation naturelle des caves et sous-sols

Parties communes (suite)

- Réfection des peintures, revêtements de sol et tapis d'escaliers
- Condamnation des V.O et amélioration des locaux tri-OM en pied d'immeuble
- Amélioration de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (P.M.R.)
- Revalorisation générale des halls et remplacement des boîtes-aux-lettres
- Etude métallographique des réseaux de chauffage (permet de découvrir la structure des métaux), eau chaude et eau froide à mener afin d'évaluer leur état et la nécessité de leur remplacement
- Régulation et l'équilibrage du chauffage (seront réalisés) et pose de robinets thermostatiques

Le programme des travaux

Un programme défini et arrêté à l'issue du diagnostic, de la conception du projet et de l'état des lieux de chaque logement pour prendre en compte leurs spécificités :

Logements

- Conformité ventilation gaz et robinet d'arrêt de la gazinière
- Adaptation de certaines salles de bains au vieillissement
- Traitement par curage et résine des réseaux des eaux usées verticaux
- Révision et optimisation de la ventilation existante
- Création d'une ventilation mécanique contrôlée sous comble pour le dernier étage
- Remplacement des portes palières et portes de service

Espaces extérieurs

- Eclairages extérieurs des cours et accès
- Révision des portails et portillons, en lien avec l'adaptabilité PMR et le contrôle d'accès
- Amélioration de la gestion du tri et O.M.
- Reprises ponctuelles des chaussées, trottoirs et regards d'évacuation des eaux de pluies
- Désimperméabilisation des sols et optimisation de la ressource en eau disponible
- Optimisation du rafraîchissement des espaces extérieurs

Foire aux questions

Sont présentées ci-après toutes les questions potentielles et les réponses déjà apportées, le cas échéant, lors des précédentes rencontres. Le document peut être complété par d'autres questions et réponses.

Le projet

Questions	Réponses
Quelles sont les dates de la rénovation ?	La durée des travaux est estimée à 4 ans pour l'ensemble du site . Tous les bâtiments ne seront pas en travaux en même temps. Les travaux démarreront en 2024, pour se terminer en 2028.
Pourquoi le calendrier des travaux est-il aussi long?	L'allongement du calendrier est dû aux études à mener en amont des travaux , aux règles de consultation des entreprises et à la volonté de traiter les cours avec des méthodes innovantes et écologiques.
Les travaux nécessiteront-ils que les locataires déménagent ?	Les travaux de réhabilitation se feront en « milieu occupé » : vous n'avez donc pas besoin de déménager. Vous aurez seulement besoin de préparer votre logement , en fonction des travaux prévus chez vous. Les périodes de travaux dans votre immeuble vous seront communiquées à l'avance. Puis le planning des interventions dans votre propre logement vous sera donné deux semaines à l'avance, avec des rdv journaliers et des travaux bien identifiés. Des réunions de présentation, avant le démarrage des travaux, vous seront proposées pour vous expliquer tous les détails pratiques.

Le projet

Questions	Réponses
Quelles seront les répercussions financières de la réhabilitation pour les locataires ?	Les travaux de réhabilitation seront réalisés dans l'optique d'améliorer la performance énergétique des immeubles, ce qui aura pour résultat une économie de charges pour les locataires sur le long terme.
Pour quelles raisons les immeubles sont-ils rénovés ? Sont-ils vétustes ? Pour une raison cosmétique ?	Les immeubles nécessitent une rénovation sur le plan thermique (amélioration de l'isolation et donc de l'étiquette de performance énergétique) et sur le plan cosmétique (parties communes, façades...)
Quelles garanties auront les locataires vis-à-vis de la qualité des travaux et du suivi post-chantier?	S'agissant ici d'un marché public conséquent, il est soumis aux règles sur la sous-traitance et sur le contrôle du travail qui permet à la RIVP de contrôler l'intervention des entreprises sur le chantier et leurs garanties. De plus, l'intervention d'un « coordinateur de sécurité » (SPS), permet de garantir l'hygiène et la sécurité des ouvriers sur le chantier.

Réhabilitation / immeuble

Questions	Réponses
L'isolation thermique des immeubles sera-t-elle possible sur les immeubles ayant un « petit statut » architectural ?	L'isolation thermique extérieure n'est pas prévue pour ce type de bâtiment, car elle dégraderait la valeur de ce patrimoine architectural.
Les travaux concerneront-ils la réfection des façades ?	Un ravalement complet est prévu avec notamment nettoyage, révision des joints des briques, réfection des maçonneries, remplacement des descentes pluviales, révision des joints de calfeutrement des menuiseries, étanchéité des balcons et des terrasses privatives, peinture des garde-corps.
La réfection des toitures est-elle prévue ?	Une réfection complète est prévue, avec notamment traitement de la charpente, remplacement des couvertures, isolation thermique et recoupement coupe-feu des combles, sécurisation des accès.
Des accès PMR dans les cours sont-ils prévus ?	Une étude est en cours pour améliorer l'existant.

Réhabilitation / immeuble

Questions	Réponses
Des panneaux solaires pourront-ils être installés sur les toitures ?	Ce n'est pas prévu dans le projet.
La végétalisation des murs avec balcons est-elle prévue ?	La végétalisation des murs de la résidence n'est pas prévue.
Des travaux sont-ils prévus dans les caves ? Une sécurisation des accès est-elle prévue ? Un changement des portes des caves sera-t-il effectué ? Une pose de prises électriques dans les caves est-elle prévue ?	Les caves feront l'objet d'un changement des portes d'accès depuis les RDC (afin de les remplacer par des portes coupe-feu, si elles ne le sont pas encore actuellement). Les portes défectueuses des caves privatives seront changées si besoin. Il n'y aura pas de prises électriques dans les caves ni dans les circulations. Les portes d'accès aux caves qui ont été remplacées récemment et qui sont déjà coupe-feu seront conservées.

Réhabilitation / parties communes

Questions	Réponses
La rénovation des peintures et des tapis des cages d'escaliers sont-elles prévues ?	La revalorisation générale des halls, des dégagements en rez-de-chaussée et des cages d'escalier est prévue, avec notamment la rénovation des peintures, des revêtements de sol et des tapis d'escaliers. Dans les halls, le remplacement des boîtes-aux-lettres est également prévu.
Les ascenseurs seront-ils rénovés pour faire face aux problèmes de pannes récurrentes ?	Les éventuelles interventions sur les ascenseurs font partie des travaux de maintenance (assurée par l'agence locale). Les ascenseurs ne seront pas rénovés dans le cadre de la réhabilitation générale.
Quels sont les travaux prévus pour l'amélioration de la sécurité incendie ?	Le changement des portes palières, des portes d'accès aux caves et des portes de service pour en faire des portes coupe-feu , l'ajout de lanterneaux de désenfumage, les recoupements coupe-feu de combles et caves, le remplacement des verrières des cages d'escaliers permettront de limiter fortement le risque d'incendie.
La couleur des cages d'escalier pourra-t-elle être choisie par les locataires ?	Il n'est pas prévu que les locataires choisissent la couleur des cages d'escalier.

Réhabilitation / parties communes

Questions T	Réponses
Les parties communes seront-elles adaptées au vieillissement des locataires ? Si oui, comment ?	Les parties communes seront adaptées, autant que possible, au vieillissement des locataires, avec notamment dès que possible l'ajout d'accès PMR . Cependant, l'intervention dans les parties communes est très contrainte par le caractère patrimonial des immeubles.
Un éclairage des parties communes par détecteur de présence est-il prévu ?	Il est prévu d'ajouter des détecteurs de présence pour l'éclairage des parties communes.
Les locataires pourront-ils bénéficier de locaux pour se rassembler, quitte à en assumer les frais ?	Il n'y aura pas de lieu mis à disposition des locataires, étant donné que de tels locaux n'existent actuellement pas dans la résidence et qu'il n'est pas possible de les créer.
Les vide-ordures dans les celliers seront-ils déposés ? Et les abat-vents en bois des celliers ajourés seront-ils remplacés ?	Les vide-ordures seront condamnés (désinfection + bouchement des orifices), mais le conduit restera en place. Les claustra en bois seront remplacés.
Pourquoi les boîtes-aux-lettres doivent-elles être changées ?	Toutes les boîtes sont prévues remplacées pour des raisons d'harmonie.

Réhabilitation / logement

Questions	Réponses
La réhabilitation des logements sera-t-elle thermique ? Acoustique ? Extérieure ? Intérieure ?	Plusieurs thématiques seront traitées , en prenant en compte les contraintes de l'existant : <ul style="list-style-type: none">- amélioration thermique principalement pour les logements de rez-de-chaussée et des derniers étages- amélioration acoustique par le remplacement des portes palières et de service, et des menuiseries des derniers étages- amélioration du confort par le remplacement des persiennes et l'ajout d'occultations, et par la réfection de certaines pièces humides (cuisine, sdb et wc)
Un système de traitement des eaux usées sera-t-il créé pour les réutiliser spécifiquement dans les toilettes ?	Un tel système n'est pas prévu.
Le changement des volets est-il prévu ?	Le remplacement des persiennes existantes est prévu . D'autres persiennes ou stores seront également ajoutés pour équiper les séjours, chambres et cuisines, sur l'ensemble des logements de la résidence.

Réhabilitation / logement

Questions	Réponses
La réfection des parquets est-elle prévue, pour des questions d'isolation par exemple ?	La réfection des parquets n'est pas prévue. Refaire un parquet suppose d'enlever tous les meubles, ce qui - dans la plupart des logements- est extrêmement difficile, voire impossible, car cela nécessite que le locataire déménage.
Les équipements des toilettes et des salles-de-bain seront-ils changés ?	La réfection de certaines pièces humides (cuisines, salle-de-bain, salles d'eau et WC) est prévue . Le diagnostic qui sera réalisé permettra d'identifier le nombre d'équipements sanitaires à changer.
Un changement des portes d'entrée est-il prévu ? Si oui pour quelles raisons ?	Le remplacement des portes palières et portes de service est prévu . Les nouvelles portes apporteront plus de sécurité vis-à-vis des effractions et des incendies (portes blindées coupe-feu) et une meilleure isolation phonique. L'aspect « ancien » ainsi que les « quincailleries » (poignées) des portes actuelles seront préservés. Les portes de service sur les escaliers extérieurs, qui ne pourront être condamnées pour des raisons d'accès pompier, seront elles aussi remplacées.

Réhabilitation / logement

Questions	Réponses
Le changement des placards de cuisine abimés par l'humidité est-il prévu ?	Cette prestation n'est pas prévue.
Un système de ventilation mécanique sera-t-il installé dans les appartements ?	Une VMI (Ventilation Mécanique Individuelle) sera installée dans les logements, avec un petit moteur propre à chaque logement au 8 ^e étage. Les autres étages resteront en ventilation naturelle.
Que se passera-t-il lors de la rénovation des logements pour les embellissements effectués par les locataires ?	En cas de remplacement de sanitaires, les peintures, faïences et sols seront refaits en cohérence . En cas d'impact sur les embellissements réalisés par les locataires, ces derniers seront refaits à l'identique dans le cadre des travaux.
Comment se fera l'adaptation des logements au vieillissement des locataires et/ou des équipements du logement ?	Les équipements du logement seront changés selon l'analyse des besoins des locataires , avec le passage d'une baignoire à une douche si nécessaire. De même, les équipements trop vieux ou détériorés seront remplacés.
L'isolation des murs des logements est-elle prévue ?	Il n'est pas prévu d'isoler les murs des logements, l'opération serait trop complexe à réaliser en milieu occupé.

Réhabilitation / logement

Questions	Réponses
Sera-t-il possible de déplacer le branchement de la machine à laver dans la cuisine pour gagner de la place dans la salle de bain ?	Cette prestation n'est pas prévue.
En plus de l'ajout d'occultations, d'autres éléments seront-ils prévus afin d'améliorer le confort thermique des logements en été ?	L'ajout d'occultations permettra d'atténuer l'ensoleillement et l'accumulation de chaleur dans les logements la journée . La façade à double paroi permet elle aussi d'atténuer le réchauffement des logements. De plus, la configuration traversante des logements permet une bonne aération des logements la nuit. Le seul élément complémentaire qui pourrait être mis en œuvre est l'installation d'un système de climatisation, ce qui est contraire à l'ambition écologique de la réhabilitation.
Le changement ou la purge des radiateurs est-il prévu ?	La régulation et l'équilibrage du chauffage seront réalisés. Le remplacement des robinets thermostatiques est prévu.

Gestion locative

Questions	Réponses
Pourquoi le lierre a-t-il été retiré sur certaines façades où il était présent ?	Pour éviter la dégradation des façades et la montée de rongeurs.
Que faire si on a un problème de baignoire qui ne fonctionne plus ?	Pour cela, il faut saisir les équipes de proximité afin de prévoir une intervention avant la réhabilitation.
Une surveillance par le GIPS (groupement parisien interbailleurs de surveillance) des caves où les fumeurs se retrouvent ? Une sécurisation des accès est-elle prévue ? Une surveillance des attroupements bruyants et des points de deal ?	<p>Le GIPS intervient par de biais de rondes réalisées par des équipes mobiles de 17h30 à 4H30 toute l'année sur appel gratuit et anonyme en cas de troubles à la tranquillité dans l'immeuble.</p> <p>Toutefois ce dispositif ne se substitue pas à la nécessité d'appeler le 17 qui reste l'interlocuteur dédié si des troubles à l'ordre public étaient constatés, notamment pour les regroupements d'individus et du trafic</p>

Réhabilitation / sujet pour les ateliers de co-construction

Ces sujets seront abordés lors des ateliers de co-construction à venir d'avril à juillet 2022.

Questions	Questions
De nouveaux locaux vélos/poussettes/trottinettes seront-ils créés ?	Est-il possible d'avoir des fleurs dans les cours ? Des bancs ?
Est-il prévu l'ajout de racks pour vélos ?	Sera-t-il prévu de fleurir ou de décorer les bacs d'ordure ménagère pour mieux les intégrer aux cours ?
Un compost ou un jardin partagé sera-t-il proposé ?	Quelles solutions peut-on mettre en place pour améliorer le vivre ensemble et le respect entre les locataires dans les parties communes ?

Réhabilitation / sujet pour les ateliers de co-construction

Ces sujets seront abordés lors des ateliers de co-construction à venir d'avril à juillet 2022.

Questions	Questions
Les cours pourront-elles être équipées de vidéo-surveillance ?	Des actions collectives entre locataires pourront-elles être organisées afin de nettoyer les cours par exemple ?
Les locataires pourront-ils créer une association chargée de végétaliser les cours, sur demande des locataires ?	Un lieu de stockage des encombrants sera-t-il prévu ?