

Porte de Vanves Paris 14ème



Projet urbain de la Porte de Vanves Réhabilitation / travaux

Foire aux questions

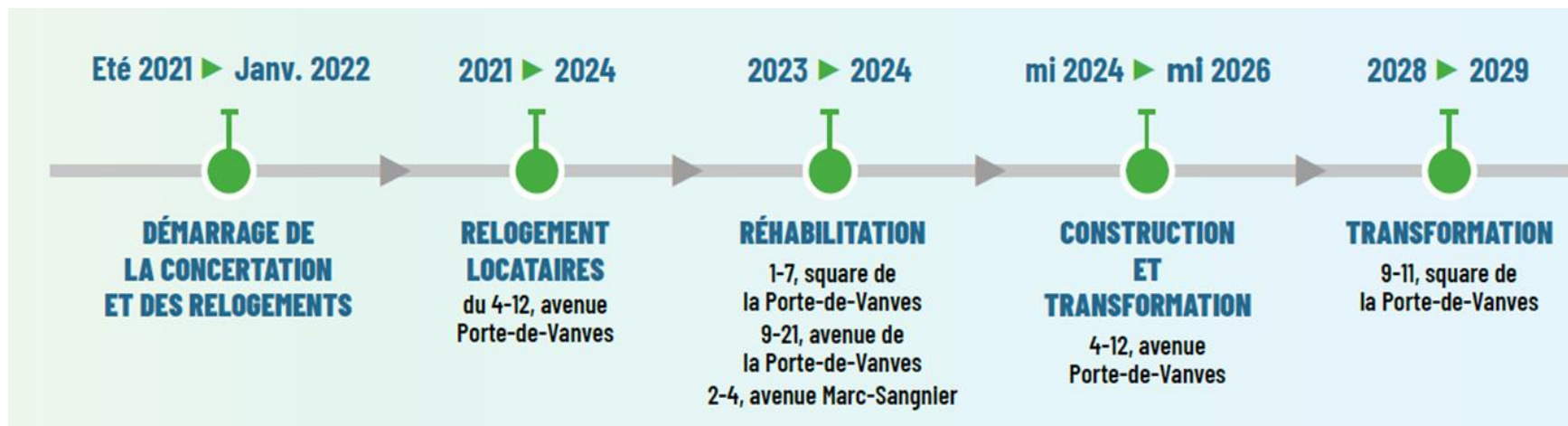
Groupe Porte de Vanves

4 bâtiments sont concernés par la réhabilitation :

- 2-4, avenue Marc Sangnier
- 9-21, avenue de la Porte de Vanves
- 1-7, square de la Porte de Vanves
- 9-11, square de la Porte de Vanves



Le calendrier



Le programme des travaux

Un programme évolutif qui sera affiné au vue de l'état des lieux des logements et des bâtiments :

Les bâtiments

- Réalisation d'une isolation thermique extérieure sur l'ensemble des façades
- Peintures des garde-corps,
- Mise en conformité des équipements de sécurité incendie.

Les logements

- Remplacement des fenêtres,
- Remise en état des volets,
- Remplacement des portes palières,
- Remplacement des sanitaires vétustes
- Peintures (salle de bain, cuisine, WC) si nécessaire après travaux,
- Isolation des colonnes eau froide,
- Remplacement de la VMC,
- Installation de robinets thermostatiques sur les radiateurs,
- Contrôle et mise en conformité des installations électriques si nécessaire,

A l'étude – système de séparation chambre / séjour

Planning prévisionnel étude et travaux

- ✓ Phase diagnostic 1^{er} semestre 2022
- ✓ Phase étude, consultation, appel **d'offre** – 2^{ème} sem. 2022 /1^{er} sem. 2023
- ✓ Démarrage prévisionnel travaux - 1^{er} semestre 2023

Durée des travaux : environ 24 mois pour l'ensemble des 4 bâtiments.

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

Qu'est-ce qui est déjà acté dans le projet ? Et quelles évolutions entre 2019 et 2021

Le projet urbain de la Porte de Vanves a été présenté au printemps 2019 lors d'un forum avec les locataires. Ce forum d'information s'adressait à tous les locataires et s'est tenu en présence de ceux-ci, des amicales, de la RIVP et la mairie du 14ème. A cette occasion, le projet présenté concernait :

- Le réaménagement des espaces extérieurs
- La restructuration des rez-de-chaussée/1er étage en un socle de commerces et de services au 4/12 avenue de la Porte de Vanves
- La création de logements neufs
- La réhabilitation des immeubles existants

Depuis, le projet a mûri. Afin de nourrir les réflexions, une enquête auprès des locataires a eu lieu en mars 2021 : 52% des locataires y ont répondu. Le retour a confirmé les attentes des locataires quant à une intervention sur les espaces extérieurs, la sécurisation des accès et des abords ainsi que l'adéquation de la configuration et la taille des logements aux besoins.

C'est sur la base des attentes exprimées par les locataires ainsi que de l'amicale, qu'il a été décidé de donner plus d'ambition au projet en :

- Affinant le programme de construction neuve avec la création d'une résidence étudiante de 95 logements et la création de 25 logements familiaux
- Proposant une restructuration complète des logements de l'immeuble du 4/12 avenue de la Porte de Vanves dans un premier puis la restructuration à étudier dans un second temps du bâtiment 9/11 square de la Porte de Vanves avec création de logements du T1 au T5.

Le projet

Pourquoi tous les bâtiments ne sont-ils pas logés à la même enseigne (restructuration, réhabilitation...) ?

La largeur des bâtiments et la présence ou non d'ascenseurs selon les bâtiments ne permettent pas d'intervenir de la même manière.

De plus, dans la mesure où le réaménagement des rez-de-chaussée/1er étage initialement prévu au 4/12 avenue de la Porte de Vanves, nécessitait une intervention lourde, le relogement de tous les locataires est un choix qui vise à leur éviter de subir les nuisances de travaux structurellement conséquents et qui permet d'y réaliser une restructuration complète.

Est-ce que le permis de construire a été obtenu et où en est le projet ?

Il n'y a pas de permis de construire à ce jour. Concernant les financements, ils ont été votés. C'est le conseil de Paris et le conseil d'arrondissement qui actent les financements et les objectifs.

Réhabilitation / logements

Dans combien de temps auront lieu les travaux ?	Les travaux de réhabilitation sont prévus à partir de 2023, ceux de construction et de transformation à partir de mi-2024.
Quelle sera la durée des travaux ?	En moyenne, chaque type de travaux devrait durer 2 ans environ.
Quelles nuisances suite aux travaux ?	Les travaux de réhabilitation se feront en milieu occupé.
Quand aura lieu l'état des lieux des logements ?	Pour les travaux de réhabilitation, une équipe constituée d'architecte et de bureaux d'études va commencer par visiter chacun des logements concernés afin d'établir un diagnostic précis des dysfonctionnements.
Les loyers vont augmenter après les travaux de réhabilitation ?	Concernant les logements restructurés, les mêmes conventions et régimes juridiques s'appliquent, cela restera des logements sociaux avec les mêmes loyers. L'objectif de ces travaux est de réduire les charges des locataires

Réhabilitation / logements

Nous avons peur que les travaux prévus ne soient qu'un coup de peinture et pas de qualité

Dans le cadre de la réhabilitation, nous prévoyons des travaux conséquents pour offrir le confort attendu : isolation extérieure des façades, intervention sur les fenêtres et volets roulants, remise à neuf des salles de bain avec le changement des équipements sanitaires (WC, lavabos, baignoires, etc.) et des revêtements de sol/mur/plafond, amélioration de la ventilation et vérification de l'installation électrique.

Les entreprises qui vont réaliser les travaux ont déjà été sélectionnées ? On a déjà vu des travaux faits par des sous-traitants de sous-traitants, et que parfois il est difficile d'échanger avec les ouvriers et que le travail est mal fait.

Les entreprises ne sont encore choisies. Le travail d'un architecte est de concevoir le projet pour pouvoir préparer un cahier des charges et faire un appel d'offre. Cet appel d'offre aura lieu en fin d'année. Les entreprises seront sélectionnées sur leurs capacités à réaliser ce type de travaux. Elles pourront sous-traiter des travaux, elles ont le droit de le faire, par contre, elles devront faire valider le choix du sous-traitant auprès du cabinet d'architecte. Si en cours de chantier, il y a des difficultés avec un sous-traitant, celui-ci peut être remplacé. Le cabinet d'architecte sera très vigilant à ce sujet.

Réhabilitation / logements

Y aura-t-il un appartement témoin pour visualiser les équipements et les travaux prévus ?	Des travaux pourraient être réalisés au préalable dans un logement « témoin » si cette demande est majoritairement partagée par les locataires concertés. Cela afin de faciliter la compréhension des travaux et de présenter par les architectes des échantillons de matériaux et d'équipements.
Les locataires sont état que les chauffages « ne chauffent pas assez, on a froid »	Les chaudières sont toutes neuves, mais le réseau est d'origine. Pour les radiateurs, la RIVP a un contrat de maintenance sur le site, il faut signaler les problèmes sans attendre la réhabilitation. Si le contrat n'est pas respecté la RIVP a des moyens de pression. Un robinet thermostatique sera installé sur tous les radiateurs pendant les travaux, ce qui permettra de réguler la température.

Réhabilitation / logements

Les habitants pourront-ils être associés à la conception des appartements ? (pour demander des caves, de balcons, de cuisines + grandes...

Pour les travaux de réhabilitation, les locataires pourront être associés aux choix des matériaux et d'équipements qui seront proposés par les architectes. Les travaux visent à améliorer l'isolation thermique, acoustique et à supprimer les problèmes d'humidité survenus ponctuellement. Il n'est pas prévu de modifier la disposition intérieure des logements pendant qu'ils sont occupés (le changement de typologie sera seulement effectué au départ des locataires : par exemple pour le passage de T3 à T2, le décroisement du séjour sera réalisé si nécessaire). L'amélioration des caves existantes, notamment leur sécurisation est bien prévue dans le cadre des travaux.

Comment se gèrent les travaux avec les locataires au sein des appartements ?

Ça se gère facilement, car sur toute l'amplitude des travaux, on intervient que ponctuellement. Cela se compte en journées, on ne reste pas continuellement dans les appartements. La charte permet de respecter le planning. On prend rendez-vous avec les locataires.

Réhabilitation / logements

Des travaux auront-ils lieu pour faire face aux problèmes d'humidités ?	Oui, il est prévu la remise à neuf des salles de bain avec le changement des équipements sanitaires (WC, lavabos, baignoires, etc.) et des revêtements de sol/mur/plafond, ainsi que l'amélioration de la ventilation.
Est-ce que l'on pourra demander à changer la baignoire en douche notamment pour les personnes âgées et PMR ?	Cela fait partie des sujets qui sont regardés au moment des visites de diagnostic. C'est, aussi, le moment pour que les locataires fassent part du besoin de remplacements de baignoires exigües ou glissantes par une douche. Ensuite, il s'agira de voir avec la RIVP ce qu'il est possible de faire. Concernant la douche à l'italienne, il y a des risques d'inondation, mais il précise que les douches pourront avoir la marche la plus faible possible.
Les portes palières seront-elles changées ?	Elles font partie du programme. Certaines ont déjà été remplacées.

Réhabilitation / logements

Si les appartements sont impeccables, les travaux sont obligatoires ?

C'est un peu « à la carte », lors des visites, si des choses sont très propres, on ne fera pas de travaux. Par contre sur des éléments comme l'installation électrique, la remise aux normes est indispensable. On sait que ponctuellement, des appartements ont déjà été rénovés, mais on a un objectif de réduire globalement la consommation de l'immeuble, et c'est bien notamment au travers de menuiseries extérieures (volets, fenêtres, etc.) performantes qu'on pourra le réaliser. Il y a également l'acoustique, notamment pour les façades donnant sur le périph avec un coefficient de réduction phonique plus élevé.

Réhabilitation / logements

Lors de la réhabilitation, la disposition des pièces des appartements sera-t-elle modifiée ? Notamment au sujet des séparations entre les chambres et les salons et les toilettes dans les chambres

Il n'est pas prévu de modifier la disposition intérieure des logements pendant qu'ils sont occupés (le changement de typologie sera seulement effectué au départ des locataires : par exemple pour le passage de T3 à T2, le décroisement du séjour sera réalisé si nécessaire).

Sur certain logement pour accéder aux toilettes il est nécessaire de passer dans la chambre, cet aménagement n'est pas logique

S'agissant de la nécessité de passer par la chambre pour se rendre aux WC, l'architecte explique qu'il s'agit de sujets qui ne sont pas encore dans le programme de travaux. Les visites sont là pour comprendre l'agencement des logements, quels sont les matériaux, comment cela vieillit, ... Actuellement dans la phase diagnostic, celle-ci consiste à se poser et reposer toutes les questions. Et puis dans un second temps, l'équipe va analyser avec la RIVP ce qui est faisable ou non et apporter toutes les explications nécessaires.

Réhabilitation logements

Des problèmes acoustiques avec le parquet. « On entend tout » et que cela crée des problèmes de voisinage.

Deux exemples : refaire un parquet suppose d'enlever tous les meubles, dans la plupart des logements c'est extrêmement difficile voire impossible pour des questions de déménagement...

L'architecte va étudier toutes les questions, évaluer la faisabilité ou non et le coût, puis faire un retour à la RIVP avant de revenir vers les habitants.

La question à ce stade est moins un problème technique, mais plutôt une question d'organisation du chantier. Ils vont regarder ce qui est faisable et réaliste sur l'acoustique des logements. Certaines améliorations peuvent être faites lorsqu'il y a un relogement, car c'est très compliqué à faire dans des logements habités. Le sujet va être étudié et il y aura un retour vers les habitants

Que pouvez-vous faire concernant l'isolation phonique entre les logements ?

Réhabilitation logements

Surpris d'apprendre que le programme de réhabilitation prévoit le remplacement des portes et des fenêtres car justement les portes sont très propres et solides et il y a du double vitrage

Concernant les menuiseries extérieures elles ont été remplacées en 2005, mais il est observé, notamment lors des visites des autres logements, que certaines sont très fatiguées. Effectivement, il s'agit d'un double vitrage, mais il n'est pas d'une efficacité thermique similaire des produits qui sont mis en place actuellement. C'est pour cela qu'il est prévu de remplacer les menuiseries.

Tous les bâtiments ont été rénovés il y a 5 ans et cela a requis des échafaudages sur les 10 étages, ce qui représente un coût énorme. Pourquoi l'isolation thermique n'a pas été réalisée à ce moment-là ?

Il y a déjà eu des travaux sur le site, notamment concernant l'étanchéité des toitures et que ces travaux ne sont pas du tout remis en question. Le ravalement, qui a eu lieu en 2015, avait comblé un problème d'urgence car tous les bandeaux de façades menaçaient de tomber. Il précise également que la réglementation thermique a beaucoup évolué depuis. Aujourd'hui, la réglementation de 2020 est très ambitieuse au niveau des économies d'énergie. Les travaux n'ont pas été fait « pour rien », mais il va falloir rééchafauder les bâtiments.

Réhabilitation / parties communes

Les ascenseurs seront ils modernisés / 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). Un certain nombre de travaux ont déjà été réalisés notamment le remplacement des portes palières et le remplacement des armoires sont programmés.
La création de caves est-elle prévue dans le projet (manque de caves aujourd'hui) ?	L'amélioration des caves existantes, notamment leur sécurisation est prévue dans le cadre des travaux.
Est-il prévu de redonner les caves aux locataires ?	Les caves feront l'objet des études en 2022.

Réhabilitation / parties communes

Les locataires au square de la Porte de Vanves demandent depuis longtemps la mise en place d'un ascenseur. C'est fatiguant de monter avec les enfants, une poussette, ...

Une première étude qui sera largement complétée dans le futur. Aujourd'hui, ces premières études techniques montrent que les ascenseurs pourraient uniquement être mis à l'extérieur du bâtiment. Cela ne règle pas le problème de l'accessibilité des étages, puisqu'ils arriveraient à mi-pallier.

Réhabilitation / extérieurs

Les espaces verts autour des immeubles seront-ils plus fleuris et l'entretien de ces espaces seront-ils plus réguliers ?	Les espaces végétalisés font partie des travaux de résidentialisation, ils seront à imaginer avec les locataires pendant une phase de concertation. La gestion de ces espaces pourra être aussi discutée avec les locataires.
Une meilleure résidentialisation sera-t-elle réalisée ? Notamment avec la fermeture des grilles vertes et la mise en place de caméra qui fonctionnent ?	Oui, des travaux de résidentialisation sont prévus et les locataires seront concertés sur les prestations attendues (espaces végétalisés, grilles de clôture, etc.).

Réhabilitation / stationnement

Les locaux vélos seront-ils restructurés ? Et de nouveaux espaces pour le stationnement vélos seront-ils créés ?	Les immeubles comportant déjà des locaux vélos, il n'est pas prévu d'en créer davantage. L'amélioration de leur sécurisation pourra être abordée en concertation si nécessaire.
Une sécurisation des locaux vélos sera t'elle prévue ?	La question de la sécurité sera importante, des réunions ont lieu avec les différents acteurs dont aujourd'hui un acteur nouveau, la police municipale.
De nouvelles places de stationnements deux roues motorisés seront-elles créées ?	Oui, le nouveau parking intégrera du stationnement pour les deux roues motorisés.

Réhabilitation / stationnement

Qu'est-ce qui va être mis en place au niveau du stationnement automobile pendant les travaux ? Et combien il y en aura dans le futur ?

Un certain nombre de stationnements sont prévus dans un parking souterrain. A l'issue des études futures ce nombre peut être modifié, si le besoin d'espace de stationnement diminue le parking sera réduit. Pendant les travaux, il faudra trouver des stationnements dans le parc du 14ème et à proximité.

Inquiétude d'un parking souterrain pour des raisons de sécurité

L'objectif du parking souterrain c'est avant tout de regagner de la pleine-terre à la surface. Un objectif que la Mairie porte et qu'elle développera partout. A Paris, il y a à peu près 20% d'habitants et habitantes qui ont un véhicule, ce chiffre baisse et cette tendance va s'accroître. Donc, à la place du stationnement de voitures en surface, l'objectif est de regagner de la place pour tout le monde, qui permettra de réaliser des jardins. Prévoir les moyens pour faire en sorte que ces parkings soient sécurisés. Les niveaux de parkings pourront être évolutifs : si par exemple plus tard il n'y a besoin que de deux niveaux de parkings pour des voitures, ce niveau pourra être utilisé pour autre chose.

Autres

Vous n'avez pas interrogé les locataires en 2019, sur le choix des locaux commerciaux, des logements etc. Vous nous avez mis devant le fait accompli, ce n'était pas une concertation, juste de l'information. Les locataires n'ont pas été concertés sur l'évolution du projet, on n'a pas les comptes-rendus.

Il y a eu des réunions en 2019 au cours desquels la programmation globale a pu être présentée. Malheureusement, avec la période qui a suivi en 2020, cela a été compliqué de se voir. 2020 a été une année d'études qui a permis de revenir vers vous au printemps 2021 pour vous présenter le projet immeuble par immeuble, et ce qui sera fait dans les parties extérieures. La concertation aurait permis plus d'échanges si on n'avait pas eu la parenthèse sanitaire en 2020. On peut concerter sur un certain nombre de choses, mais certains éléments sont techniques, à partir du moment où l'option retenue prenait en compte l'intégration de locaux en rdc, les questions techniques ne permettait pas de marges de manœuvre.

Autres

Pose de panneaux solaires (plus écologique, réduction des dépenses en énergies)

Demande auprès de la mairie et déclaration à l'urbanisme → convention avec les distributeurs d'électricité + micro onduleur qui permettent de garder l'électricité et la chaleur

Portes palières dans les parties communes → à revoir, s'ouvrent seules, pas fonctionnelles pour certaines

Autres

Armoires électriques dans les parties communes → toujours ouvertes, on retrouve des choses qui n'ont pas à être dedans (bouteilles d'eau, drogue, ...) + les rendre plus sécurisées (en métal, à clé)

Avoir un système de vidéo sur l'interphone quand il sonne. Permet de pouvoir voir qui sonne (personnes âgées notamment pour des raisons de sécurité)

Autres

Remettre les caves et les sécuriser. Portes + Plan technique dans les caves avec les informations utiles nécessaires aux interventions (eau, internet, gaz, ...)

Mettre en place un boîtier sécurisé pour les sociétés qui interviennent (notamment les opérateurs internet), lorsque les gardiens ne sont pas là, ou lors d'intervention tardive et/ou le weekend

Autres

Rampe trop étroite ne permettant pas le passage d'un fauteuil roulant

Mettre des grilles plus hautes et des codes sur les portes extérieures pour éviter des intrusions (escalade)

Mettre un parking moto au niveau du 9 avenue de la Porte de Vanves comme au 19, éviter que les motos se garent devant l'immeuble

Autres

Réunion lors de la réhabilitation sur les avancées des travaux effectués + personnes de référence à contacter pour obtenir des informations	