Cahier des préconisations

avril 2020

Annexe réhabilitation

RIVP

1 INTRODUCTION 3
1.1 Objectifs et méthodologie 3
2 CLOS ET COUVERT 4
2.1 Isolation thermique 4
2.2 Garde-corps 4
2.3 Toiture 4
3 PARTIES COMMUNES 4
3.1 Locaux communs 4
3.1.1 Portes extérieures 4
3.1.2 Local OM et conduits VO 4
3.2 Local vélo – voiture enfant 4
3.3 Sécurité incendie 4
3.4 Plomb 5
4 PARTIES PRIVATIVES 5
4.1 Portes palières 5
4.2 Occultations 5
4.3 Sanitaires 5
4.4 Revêtements de sols 5
4.5 Revêtements muraux 6
4.6 DAAF 6
5 EQUIPEMENTS TECHNIQUES 6
5.1 Gaines techniques 6
5.2 Alimentation EFS / ECS 6
5.3 Evacuations EU/EV/EP 6
5.4 Gaz 6
5.4.1 Parties communes 6
5.4.2 Parties privatives 6
5.4.3 Commerces 7
5.5 Courant fort 7
5.5.1 Parties communes 7
5.5.2 Parties privatives 7
5.6 Chauffage et ECS 7
5.6.1 Production de chauffage 7
5.6.2 Chaudière 7
5.6.3 Distribution 7
5.7 Ventilation 8
5.8 Energies renouvelables 8
6 COMMERCES ET LOCAUX D'ACTIVITES 8

1 INTRODUCTION

1.1 Objectifs et méthodologie

Ce cahier des préconisations réhabilitation est une annexe au cahier des préconisations des constructions neuves avec pour enjeux de livrer des réhabilitations avec un niveau de qualité homogène, de sécuriser notre patrimoine en acquisition amélioration et assurer sa pérennité en exploitation.

L'objectif de la RIVP est de donner nos attentes principales comme maître d'ouvrage auprès du maître d'œuvre sur nos préconisations de réhabilitations.

L'annexe réhabilitation du cahier des préconisations donne les principales orientations du maître d'ouvrage sur le choix des travaux et permet d'insister sur des points spécifiques et non révocables pour la maîtrise d'ouvrage…

La diversité du patrimoine de la RIVP et de ses contraintes techniques ne peut nous permettre de décrire l'ensemble des cas rencontrés. Pour les points techniques non évoqués dans cette annexe, la maîtrise d'œuvre devra se rapprocher des prescriptions du cahier des préconisations pour les constructions neuves. En cas d'écart ou d'impossibilité technique, la MOE devra solliciter l'arbitrage du maître d'ouvrage.

Les éléments inscrits dans ce document présentent les exigences minimales de la RIVP à prendre en compte dans tous les projets de réhabilitation.

2 CLOS ET COUVERT

2.1 Isolation thermique

- Privilégier l'isolation par l'extérieur (ITE).
- Si une isolation par l'intérieur (ITI) est prévue, tous les logements donnant sur la façade concernée sont à isoler (homogénéité des logements traités sur une même façade).
- Le polystyrène est proscrit.

2.2 Garde-corps

Les garde-corps devront obligatoirement respecter les normes en vigueur à la date des travaux.

2.3 Toiture

- Si une toiture terrasse est présente, la mise en place d'une sécurisation collective est à prévoir.
- Si une toiture en pente est présente, des points d'ancrages sont à prévoir. Les points d'ancrages sont à privilégier aux lignes de vie.

3 PARTIES COMMUNES

3.1 Locaux communs

3.1.1 Portes extérieures

- Les portes d'entrée existantes ne sont pas motorisées sauf demande spécifique de la MOA (présence de locataires PMR)

3.1.2 Local OM et conduits VO

- Traitement des déchets : les conduits VO doivent obligatoirement être condamnés dans les parties privatives et dans les parties communes. Une plaque de propreté doit être installée sur la porte du local « poubelles » même en cas de conservation de la porte.

3.2 Local vélo – voiture enfant

- Une plaque de propreté doit être installée sur la porte du local « vélos/poussettes » même en cas de conservation de la porte.

3.3 Sécurité incendie

- Dans la mesure du possible, la règlementation de 1986 est à respecter.
- Le désenfumage mécanique est à prévoir systématiquement.

3.4 Plomb

- Les éléments plombés de classe 3, 2 ou 1 sont à traiter par recouvrement ou déplombage.
- Les canalisations en plomb sont systématiquement à remplacer.

4 PARTIES PRIVATIVES

4.1 Portes palières

- Si le degré coupe-feu n'est pas suffisant (30 min), les portes palières sont à remplacer. En cas de doute, une expertise in situ par le CSTB peut être réalisée.

- Si elles présentent un intérêt patrimonial, il convient de prévoir des modèles qualitatifs.

4.2 Occultations

Pour des raisons de confort d'été :

- La mise en place d'occultations par l'extérieur est à prévoir systématiquement dans toutes les pièces y compris les pièces humides sauf avis contraire des ABF. Les lisses filantes et garde-corps doivent alors être adaptés en conséquence.
- Si la mise en place d'occultations par l'extérieur est impossible, des solutions alternatives sont à prévoir et à proposer à la MOA.

4.3 Sanitaires

- La mise en place de sani-broyeurs est proscrite.
- La réfection des salles de bain comprend systématiquement la mise en place d'une douche pour les logements vacants allant du T1 au T4.

4.4 Revêtements de sols

- Si les revêtements de sols sont de type parquet, carrelage, tomettes ou sols souples et sont en bon état, ils sont à conserver.
- Si le revêtement de sol est un parquet massif, un ponçage et une vitrification doivent être prévus.
- Si le revêtement de sol est de type moquette, joncs de mer ou parquet flottant, le remplacement des revêtements doit être prévu quel que soit l'état.
- Dans les cuisines et les salles de bains :
  - Si des interventions sont prévues en parties privatives, le remplacement des revêtements de sol par du carrelage dans les cuisines et dans les salles de bains est à prévoir
  - Si les revêtements de sols ne peuvent pas être traités et/ou remplacés dans leur intégralité (conservation de la cuisine équipée ou du mobilier existant par exemple), alors ils ne doivent pas être remplacés (effet "patchwork" proscrit).

4.5 Revêtements muraux

- Les moulures sont à conserver ou à reconstituer y compris lors de la création de placard.
- La condamnation des conduits de cheminée doit être systématique.

4.6 DAAF

Le remplacement des DAAF est à prévoir systématiquement (modèle RIVP garantie 10 ans sur batterie)

- Mise en place d'un DAAF pour les logements de maximum 3 pièces.
- Mise en place de deux DAAF pour les logements de plus de 3 pièces ou duplex.

5 EQUIPEMENTS TECHNIQUES

5.1 Gaines techniques

- Gaines techniques : si les dimensions des trappes techniques sont inférieures aux dimensions suivantes : hauteur de 60 cm et largeur de 40 cm, prévoir un remplacement de celles-ci.

5.2 Alimentation EFS / ECS

- La mise en place de vanne à boisseau sphérique (1/4 de tour) sur les alimentations EFS et ECS et d'un clapet anti-retour (clapet ville de Paris) est systématiquement à prévoir.
- Tous les robinets de l'installation seront des vannes à boisseau sphérique (1/4 de tour).

5.3 Evacuations EU / EV / EP

- Les travaux à réaliser sur les réseaux dépendront des prescriptions issues des sondages par caméra des réseaux.

5.4 Gaz

5.4.1 Parties communes

- Dès acquisition, les colonnes gaz doivent être restituées à GRDF.

5.4.2 Parties privatives

- Les installations de gaz de cuisine doivent être mises en conformité
- Un qualigaz doit obligatoirement être demandé (y compris en l'absence de travaux)

5.4.3 Commerces

- Le gaz est à supprimer obligatoirement dans les locaux commerciaux vacants et autant que possible si ces derniers sont occupés.

5.5 Courant fort

5.5.1 Parties communes

- Dès acquisition, les colonnes électriques doivent être restituées à Enedis.
- Des prises électriques doivent systématiquement être prévues dans les gaines électriques (Prévoir 1 prise tous les 3 niveaux).

5.5.2 Parties privatives

- En fonction du diagnostic préalable réalisé par la MOA lors de l'acquisition de l'immeuble, la mise en conformité des logements est à prévoir dans les logements non conformes.
- Si une mise en conformité est techniquement contraignante, une mise en sécurité est à minima à prévoir.
- Un Consuel doit obligatoirement être demandé (y compris lors d'une mise en sécurité)
- Dans les logements vacants, la mise en place d'ampoules LED est à prévoir.

5.6 Chauffage et ECS

5.6.1 Production de chauffage

- L'homogénéisation du système de chauffage est à prévoir systématiquement sur l'ensemble du groupe, avec si nécessaire une opération tiroir.
- L'attente de la vacance des logements au fil de l'eau pour réaliser les travaux n'est pas envisageable.

5.6.2 Chaudière

- Les chaudières VMC gaz étant à proscrire, il est obligatoire de :
  - Remplacer les chaudières actuelles par des chaudières à condensation avec sortie ventouse en façade.
  - S'il est impossible de sortir en façade via une ventouse, la création de conduit 3CEP est à prévoir.

5.6.3 Distribution

- Les travaux à réaliser sur la distribution dépendront des prescriptions issues de l'étude métallographique.
- L'ensemble des vannes d'arrêt doit être remplacé.

5.7 Ventilation

- La mise en place d'une VMC est à prévoir systématiquement. L'installation doit comprendre :
  - La mise en place d'entrées d'air dans les pièces sèches
  - La mise en place de bouches d'extraction hygroréglables dans les pièces humides
  - Le détalonnage des portes dans toutes les pièces

- La VMC hygroréglable A est à privilégier.

- La VMC de type haute pression est à privilégier dès que possible. Dans le cas contraire, une VMC de type basse pression est alors à prévoir.

- Si un système VMC collectif est impossible à mettre en place en toiture, sa mise en place en sous-sol (VMC inversée) est envisagée sinon une VMC individuelle est à prévoir.

- Les gaines doivent posséder des trappes d'accès à chaque niveau.

- La ventilation naturelle (par soupiraux) ou mécanique des caves doit être prévue.

5.8 Energies renouvelables

- Les équipements doivent être facilement accessibles pour leur entretien.

6 COMMERCES ET LOCAUX D'ACTIVITES

- Dans la mesure du possible, les commerces doivent être indépendants des logements pour :
  - La gestion des poubelles
  - Les accès

- Les commerces doivent systématiquement être indépendants des logements au niveau des réseaux électriques, EFS, ECS, EU, EV, gaz et chauffage.

- Traiter la mise en accessibilité PMR en privilégiant la mise en place d'une rampe maçonnée (par rapport aux rampes encastrées)

Pour les commerces vacants :

- Isoler le local par rapport aux tiers (coupe-feu 1h)
- Faire une mise en sécurité électrique
- Déposer les installations gaz
- Réaliser une mise sécurité des gardes corps, escaliers et mezzanines
- Dans le cas de présence de matériaux amiantés ou en plombés, réaliser un désamiantage et/ou déplombage du local