

# Guide De Réhabilitation SENLIS



**1, 3, 5 et 7 Rue Ravel**

**Février 2024**

**La S.A. HLM de l'Oise**

Agir ensemble pour un habitat durable et solidaire

  
S.A. HLM  
du département  
de l'Oise

  
GROUPE  
HABITAT  
EN RÉGION



**ENTREtenir, AMÉLIORER  
ET MODERNISER LES ACTIONS  
QUE LA S.A. HLM DE L'OISE MÈNE  
AUJOURD'HUI EN PERMANENCE  
SUR SON PATRIMOINE.**

Le but de ce livret est de vous apporter les réponses à vos interrogations, tant au niveau du déroulement du chantier dans votre résidence et votre logement qu'au niveau des intervenants.

ATELIER/19  
architecture

bâti  
TECH  
MARQUE D'ÉTUDES

COBAT  
RÉHABILITATION

DEKRA



e-cost  
AMO & Expertise

GEC Ile-de-France  
HELIOS 360

INEO  
UNE MARQUE DE EQUANS

Ville de  
Senlis  
MARQUE D'ÉTUDES

mmer

# TRAVAUX DE RÉHABILITATION

## SOMMAIRE

Nos partenaires du projet 6

### 07 VOTRE RÉSIDENCE

Avant les travaux 7  
Votre résidence après les travaux 8  
Les travaux dans les logements 9  
Les engagements de nos partenaires 10  
Les indispensables 10  
La vie quotidienne pendant les travaux 11

### 12 INFORMATIONS GÉNÉRALES

Calendrier 12  
Budget 12  
Étapes et nuisances 13  
États des lieux 13

### 14 LES TRAVAUX

Réalisation des travaux 14  
Économies d'énergie 15

### 16 CONTACTS

Un accompagnement au quotidien pendant la durée des travaux 16  
Vos contacts 17  
Point d'information 18  
Carte du patrimoine 19



## LES INTERVENANTS LEURS RÔLES RESPECTIFS



Le maître de l'ouvrage (propriétaire) : LA S.A. HLM DE L'OISE

**Son rôle :** Elaborer le programme de travaux conformément aux attentes des locataires - s'assure de la bonne exécution du marché de travaux auprès du maître d'œuvre.



Le(s) maître(s) d'œuvre (architecte - bureaux d'études):  
**ATELIER 19 - BÂTITECH**

**Leur rôle :** En accord avec le maître de l'ouvrage, il définit les travaux à exécuter - veille aux conditions de réalisation et assure le contrôle général - vérifie que les prestations réalisées correspondent au projet et à son économie, ainsi qu'au respect du planning.



Le coordonnateur santé sécurité : DEKRA

**Son rôle :** Il assure la prévention des risques en matière de sécurité et de protection de la santé pour l'ensemble des intervenants sur le chantier. Il s'assure également de la sécurité des locataires pendant les travaux.



Le bureau de contrôle : DEKRA

**Son rôle :** Il vérifie le respect des normes de construction en amont et pendant la phase de travaux.



Les entreprises\* de travaux : COBAT, GEC Île de France, EMMER, INEO

**Leur rôle :** Elles réalisent les travaux suivant le cahier des charges réalisé par le maître d'œuvre, planifient les interventions et organisent le déroulement du chantier jusqu'à la réception définitive.

\* Entreprises pour les travaux de menuiseries et de plomberie : en cours de désignation.



L'assistance à maîtrise d'ouvrage : E-COST

**Son rôle :** Fluidifier les échanges entre les différents protagonistes du chantier et signaler les situations «particulières» au Maître d'ouvrage. Il sera le référent du chantier auprès des locataires.



# VOTRE RÉSIDENCE

## AVANT LES TRAVAUX

La S.A HLM de l'Oise réhabilite 4 bâtiments identiques situés aux numéros 1, 3, 5 et 7 Rue Ravel, dont elle est propriétaire depuis 2013. Chaque bâtiment compte 4 étages équipés d'un ascenseur, et est de construction traditionnelle en pierre naturelle de Saint Maximin avec une couverture de type toiture terrasse. Cette résidence s'intègre dans le site de la Gatelière qui compte 496 logements répartis sur 25 bâtiments d'une même architecture.

L'ensemble des 4 bâtiments comporte 80 logements, néanmoins, le projet concerne 79 logements car 1 logement appartient à un propriétaire. De ce fait, un syndicat de copropriété gère la résidence.

La S.A. HLM de l'OISE lance un nouveau programme de réhabilitation des logements.

**Ce programme de réhabilitation est basé sur les 4 axes suivants :**

- Améliorer thermiquement votre logement
- Améliorer la sécurité de votre logement à l'intérieur
- Augmenter le confort de votre logement
- Renforcer la qualité technique de votre logement

# VOTRE RÉSIDENCE APRÈS LES TRAVAUX



Image : Cabinet Atelier 19

# LES TRAVAUX DANS LES LOGEMENTS

## MENUISERIES

- Changement des menuiseries extérieures
  - Mise en place de volets persiennes (uniquement sur les chambres)
- Obligation Architecte des bâtiments de France

## TOITURES TERRASSES

- Isolation des toitures terrasses

## VMC

- Changement des caissons VMC en toiture
- Mise en place des bouches Hygro-réglables dans les pièces humides des logements
- Révision du réseau aéraulique (Gainage des conduits, détection de fuites,...)

## CHAUFFERIE

- Vérification de la conformité et de la distribution de chauffage et d'eau chaude

## ÉMETTEURS DE CHALEUR

- Changement de l'ensemble des radiateurs
- Retrait des chauffages dans les entrées des logements

## LOCAUX COMMUNS

- Mise en place du contrôle d'accès INTRATONE
- Installation d'une main courante sur la rampe d'accès extérieure menant aux caves
- Remplacement des grilles soupiroux

## ÉVACUATION EU/EV

- Mise en place d'une membrane acoustique

## FAÇADES

- Nettoyage des façades
- Reprise des bandeaux « cache-moineau »
- Reprise des éclatements et épaufrures
- Nettoyage des nez de balcons
- Reprise des peintures sur les garde-corps
- Reprise des peintures sur façades (Sous-faces de balcons, appuis de fenêtres)
- Reprise des marches d'escaliers extérieures

## ESCALIERS - PALIERS - ÉCLAIRAGE

- Changement de l'éclairage d'ambiance (LED) et mise en place d'une détection automatique
- Révision et fermeture des gaines palières
- Remise aux normes électriques
- Remplacement des sols des parties communes (PVC)
- Réfection de la peinture dans les escaliers

## ÉLECTRICITÉ - GAZ - COURANT FAIBLE

- Mise en conformité électrique des logements
- Conformité GAZ et remplacement du flexible

## RÉSEAUX EAU FROIDE

- Mise en place d'une protection mécanique sur les compteurs
- Redéfinir l'emplacement des compteurs en logement

## HALLS - PORTES D'ENTRÉE - CONTRÔLE D'ACCÈS

- Mise en place d'une porte sécurisée en lieu et place de la première porte de hall
- Embellissement complet des halls d'entrées
- Suppression de la 2ème porte de hall

## Les nouvelles installations



Ventilation mécanique



Émetteur de chaleur



Point lumineux

## LES ENGAGEMENTS DE NOS PARTENAIRES :

- Choix de matériaux de qualité pour votre confort, votre sécurité et respectant l'environnement
- Planification et réalisation des travaux en prenant compte de vos contraintes dans la limite du délai de l'opération (Soit de Février 2024 à Février 2025)
- Conseils pour vous préparer à l'intervention des entreprises
- Information individuelle du déroulement du chantier
- Suivi quotidien des travaux
- Ecoute continue de toutes vos remarques
- Rétablissement de l'eau, du gaz et de l'électricité chaque soir après intervention
- Toute menuiserie extérieure (porte, fenêtre) démontée en journée sera remplacée le jour même.
- Nettoyage chaque soir du chantier après intervention

## LES INDISPENSABLES



### L'accès à votre logement et la gestion des clés

L'accès à votre logement est indispensable. Si vous ne pouvez pas être présent lors de l'intervention, nous vous conseillons de confier vos clés à un voisin ou au bureau de chantier. Votre clé sera gardée dans un endroit en sécurité.



### Protection des logements et nettoyage des zones de travaux

Les zones de travaux et lieux de passage seront protégés par les différents intervenants.

Des rouleaux de bâches seront mis à votre disposition par l'entreprise si vous souhaitez le faire vous-même.

Les zones de travail seront nettoyées chaque soir après intervention.



### Protection des enfants

Pour leur sécurité pendant les travaux de votre logement, **les enfants devront être gardés et surveillés par un adulte**. Dans le cas contraire, l'entreprise ne pourra pas effectuer les travaux.



### Animaux domestiques

Tout animal vivant chez vous devra être signalé lors de l'état des lieux pour convenir avec vous des modalités de garde que vous devrez mettre en place, afin d'éviter tout incident.



### Aide et accompagnement

Un logement bien préparé facilite les travaux dans votre logement et le bon déroulement du chantier. Ainsi rangez et séparez-vous des affaires devenues désuètes dans la cuisine, la salle de bain, les WC, le balcon. Libérez les couloirs.



### Déplacement et protection du mobilier

Déplacez l'ensemble de vos meubles en les décalant du mur dans les pièces concernées par les travaux. Pour faciliter le bon déroulement des interventions, **l'entreprise peut aider au déplacement du mobilier non fixe**, à condition que celui-ci soit préalablement vidé et que vous soyez présent lors du déplacement. Déposez les étagères et les meubles fixés sur les murs (cuisine) concernés par les travaux, déposez également vos lustres et appliques. Enlevez les objets fixés sur les murs concernés par les travaux : cadres - photos et autres... Videz le contenu du meuble évier. Décalez du mur le réfrigérateur, la cuisinière, la machine à laver, etc ...

### Dépose des parasitaires sur les balcons



Vous devez enlever tous les éléments déposés sur les balcons de votre logement afin de permettre la réalisation des travaux extérieurs.

## LA VIE QUOTIDIENNE PENDANT LES TRAVAUX

### ÉLECTRICITÉ



- Les coupures de courant restent inévitables pendant les travaux de réfection de l'installation électrique. La télévision sera remise en service en fin de journée.
- **Une coupure de courant d'une journée est nécessaire** en cas de remplacement du tableau électrique.
- Pendant la durée des travaux, les entreprises se raccordent exclusivement sur l'installation du chantier.



### CHAUFFAGE

- Rétablissement de l'eau chaque soir après intervention



### BADGES

- Afin d'être reconnu facilement, **chaque intervenant sur le chantier sera muni d'un badge**, sur lequel seront dûment indiqués le logo de l'entreprise, le nom de la société sous-traitante le cas échéant et la fonction de l'intervenant.
- Ne laissez entrer aucune personne non badgée



### OUTILS

- Les ouvriers utilisent uniquement leurs propres outils. **Vous n'avez pas à leur prêter de matériel.**



### PLAGES HORAIRES DES INTERVENTIONS

- **Les interventions sont limitées à la plage horaire de 8h à 18h du lundi au vendredi avec une pause de 12h à 13h.** Les entreprises s'engagent à terminer les travaux importants en fin de journée.

# INFORMATIONS GÉNÉRALES



**FÉVRIER À MARS 2024**  
Etats des lieux



**MARS 2024 À FÉVRIER 2025**  
Travaux



**1ER TRIMESTRE 2025**  
Réception des travaux

**Durée globale des travaux : 12 mois**

## BUDGET

### Nos partenaires :

- **Emprunt** : ..... 2 395 835€
- **Fonds propres** : ..... 1 026 786€
- **TOTAL FINANCEMENT** : ..... 3 422 621€
- **COÛT TOTAL PAR LOGEMENT** : ..... 43 324€

Votre loyer principal n'augmentera pas à l'issue des travaux, en dehors des augmentations annuelles réglementaires.

[CONTRIBUTION AU PARTAGE DE L'ECONOMIE DE CHARGE]

Il apparaîtra sur votre quittance une contribution au partage des économies de charge\* prévisionnelle d'un montant mensuel proportionnel à la surface de votre logement. Le montant de cette contribution sera calculé par le bureau d'étude thermique à la fin des travaux, celle-ci ne pourra excéder 25 euros par mois.

\* Conformément à l'article 6 de l'arrêté du 23 novembre 2009, lorsque des travaux d'économie d'énergie sont réalisés par le bailleur dans les parties privatives d'un logement ou dans les parties communes de l'immeuble, une contribution pour le partage des économies de charge peut être demandée au locataire du logement loué, à partir de la date d'achèvement des travaux.

**La date de début et fin de cette contribution : Mars 2025 à Février 2040**

**La date d'achèvement des travaux : Février 2025**

Une attestation vous sera remise avant l'application de la contribution.



## ÉTAPES ET NUISANCES

**FAIBLE  
DÉSAGRÈMENT**



### Travaux sur les couvertures et façades

Embellissement des façades, nettoyage des nez de balcons et reprise des caches-moineaux, reprise des peintures sur les gardes-corps.

**Durée des travaux :  
4 mois/2 bâtiments**

Isolation des toitures terrasses

**Durée des travaux :  
1 mois/bâtiment**

**Quelques désagréments sont à prévoir :**  
bruit, percement, coupure de la VMC

**DÉSAGRÈMENT  
MOYEN**



### Travaux dans les parties communes

Mise en place d'une porte sécurisée en lieu et place de la première porte de hall (suppression de la 2e porte), réfection des halls, changement de l'éclairage d'ambiance (LED) avec détection automatique, révision et fermeture des gaines palières, remise aux normes électriques, remplacement des sols des parties communes étages.

**Durée des travaux :**

**2 mois/bâtiment**

### Quelques désagréments sont à prévoir du type :

bruit, difficulté de déplacement

**FORT  
DÉSAGRÈMENT**



### Travaux dans les logements

La mise en sécurité électrique dans les logements ainsi que le remplacement des radiateurs et l'installation de la ventilation hygroréglable.

**5 jours par logement**



### Remplacement des menuiseries et serrureries

Le remplacement des menuiseries extérieures avec occultations.

**Durée des travaux :  
2 jours par logement**

**Durée des travaux :**

### Quelques désagréments sont à prévoir du type :

bruit, présence d'ouvriers dans le logement, coupures d'eau et d'électricité en journée avec remise en service en fin de journée

### Quelques désagréments sont à prévoir du type :

bruit, percements et présence d'ouvriers dans le logement

## ÉTATS DES LIEUX

- ✓ — Un état des lieux avant les travaux est réalisé entre le maître d'œuvre, l'entreprise de travaux, la S.A.
- ✓ — HLM de l'Oise et vous. Cette visite à domicile est nécessaire au bon déroulement des travaux dans votre logement. Elle permet de préciser avec vous le détail des prestations à réaliser et de répondre à l'ensemble de vos
- ✓ — questions concernant le déroulement des travaux.

questions concernant le déroulement des travaux.

### Un reportage photo sera fait dans les pièces concernées par les travaux

L'état des lieux permettra à l'entreprise d'une part de vérifier l'état du logement en fonction des travaux prévus et d'autre part de prendre en compte vos éventuelles différentes contraintes.

**Votre présence est indispensable** – la fiche Etat des Lieux sera l'objet d'une signature de votre part.

**Votre référent locataire (Aristophane) prendra rendez-vous avec-vous** par téléphone ou par avis de passage 15 jours avant.

### RGPD

Nous avons missionné les sociétés COBAT, GEC Île de France, EMMER, INEO et E-COST pour la réalisation des travaux et nous leur avons transmis vos coordonnées pour ce faire. Vos données personnelles ne seront pas utilisées par ces sociétés pour d'autres sollicitations que la mission que nous leur avons confiée, et elles se sont engagées à détruire vos données en fin de mission.



# LES TRAVAUX

**Votre référent locataire (Aristophane)** prendra contact avec-vous par téléphone, 15 jours avant le début de chaque intervention. Celle-ci sera confirmée 48 heures par téléphone.

**En cas d'indisponibilité exceptionnelle** de votre part il est impératif de contacter le plus rapidement votre référent locataire afin de convenir d'une nouvelle date.

**1. Prise de rendez-vous**  
Ils seront pris uniquement par le référent locataire (Aristophane) et par téléphone. Vous serez prévenu 15 jours avant.

**2. Vérification après chaque intervention**  
Vous devez faire part à Aristophane des éventuelles difficultés rencontrées lors du déroulement des travaux afin qu'un constat soit fait et que le désordre soit bien suivi. A la fin de chaque prestation de travaux, un quitus vous sera présenté pour signature avec un questionnaire.

Le questionnaire portera sur 3 axes :

- La qualité du travail réalisé
- La propreté du logement à la fin des travaux
- Le respect des horaires et de la courtoisie

Si, lors de ce rendez-vous des prestations ne sont pas totalement réalisées, les entreprises concernées devront intervenir dans les meilleurs délais.

**3. Rendez-vous de contrôle**  
Ce rendez-vous a pour but de vérifier que l'ensemble des travaux ont été effectués correctement. Il se fera en présence de la Maîtrise d'œuvre, le Maître d'Ouvrage S.A. HLM de l'Oise et les entreprises qui attesteront que les prestataires sont effectivement intervenus.

**4. Réception des travaux**  
Ce rendez-vous a pour but de vérifier que tous les travaux dans le logement ont été menés à bien. Cette dernière étape est assurée par un représentant de la S.A. HLM de l'Oise. Elle permet la « levée de toutes les réserves » notées lors du deuxième rendez-vous.

**5. La garantie de parfait achèvement**  
Vous disposez d'un an pour remonter à la S.A. HLM de l'Oise tout dysfonctionnement provenant des travaux. En fonction de la demande la réclamation sera communiquée à l'entreprise concernée pour une intervention au titre de la garantie.

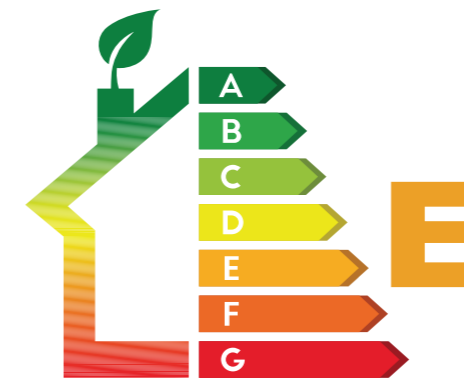
## ÉCONOMIES D'ÉNERGIE

Un des objectifs prioritaires de la S.A. HLM de l'Oise est la rénovation énergétique de son patrimoine afin de réduire les coûts de consommation des locataires et ainsi participer à la protection de l'environnement.

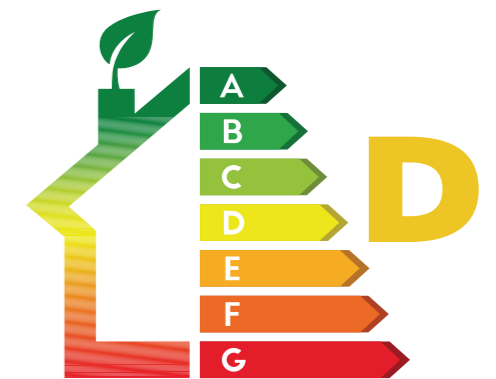
- Remplacement des menuiseries par des plus performantes avec occultations
- Remplacement des portes d'entrée
- Remplacement des fenêtres de toit
- Isolation des combles

CATÉGORIE ÉNERGÉTIQUE DE VOTRE RÉSIDENCE AVANT TRAVAUX

CATÉGORIE ÉNERGÉTIQUE DE VOTRE RÉSIDENCE APRÈS TRAVAUX



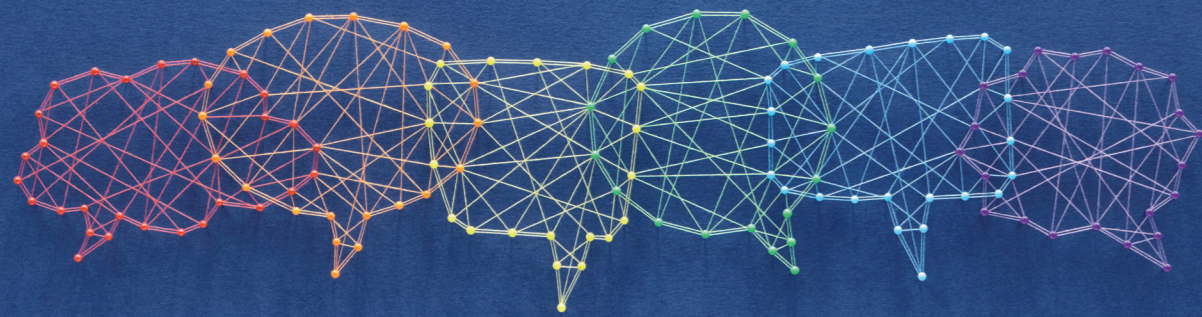
254 KWhEP/m<sup>2</sup>/an soit la lettre E\*



195 KWhEP/m<sup>2</sup>/an soit la lettre D\*

\*Moyenne calculée sur l'ensemble des 79 logements confondus





# CONTACTS

## UN ACCOMPAGNEMENT AU QUOTIDIEN PENDANT LA DURÉE DES TRAVAUX



**ARISTOPHANE GBALLOU**

Votre référent locataire missionné par la S.A. HLM de l'Oise  
06 23 03 68 23

Toutes vos réclamations travaux seront traitées par Aristophane aux heures d'ouverture du chantier, soit entre 8h00 et 18h00.

Un point d'accueil physique sera mis en place pour les différentes demandes liées à la réalisation des travaux dans votre logement. Il se situe dans la base de vie chantier située au pied des bâtiments et **sera ouvert tous les matins**.

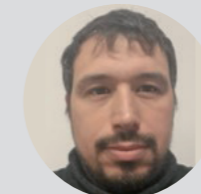
Chaque réclamation liée aux travaux fera l'objet d'un retour écrit et si nécessaire d'une intervention soit d'un compagnon soit d'un encadrant de l'entreprise de travaux.

Les réclamations qui ne sont pas liées aux travaux seront traitées par votre manager de proximité.

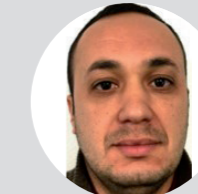
## L'ÉQUIPE TRAVAUX



**DANIEL GASSION**  
COUVERTURE /  
ÉTANCHÉITÉ



**KEVIN RENAUX**  
GROS OEUVRE  
ÉTENDU



**SOFIANE GANDRICHE**  
FAÇADE



**YANNICK MEREL**  
ÉLECTRICITÉ



**LESLIE NUNES**  
Responsable de Programmes



**NELSON BINANT**  
Manager de proximité



**YASMINE MOKHTARI**  
Référente qualité client

### SERVICE D'ASTREINTE DE LA S.A. HLM DE L'OISE

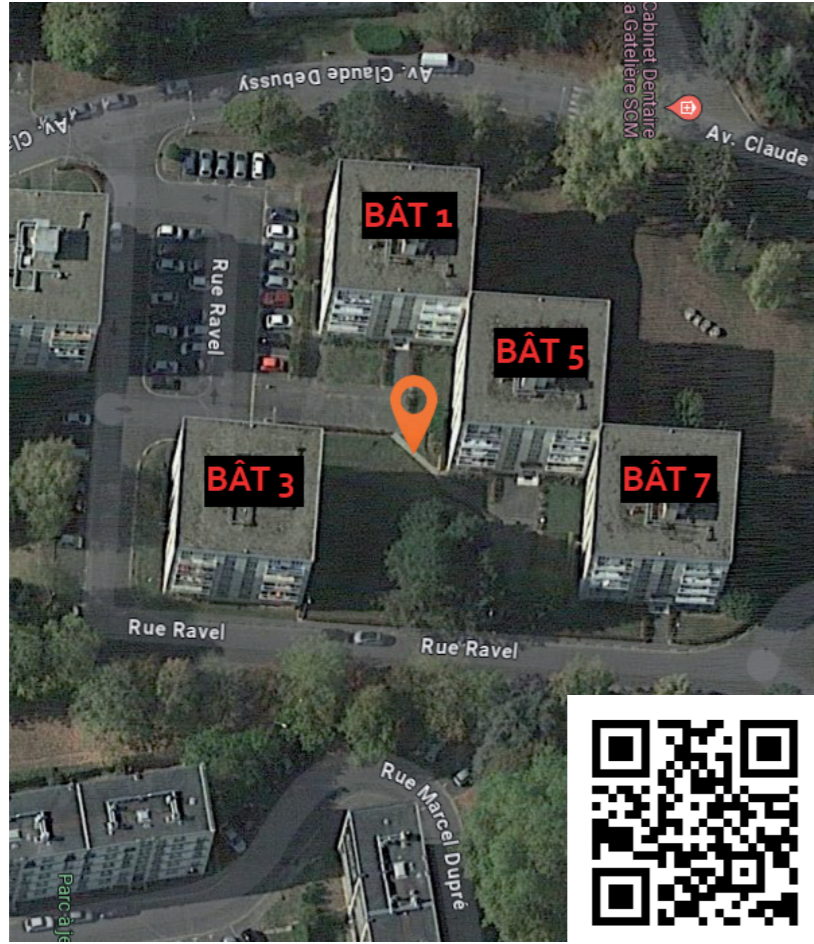
La S.A. HLM de l'Oise met à votre disposition une permanence téléphonique d'astreinte en dehors des heures d'ouverture.

**03 60 05 20 20**

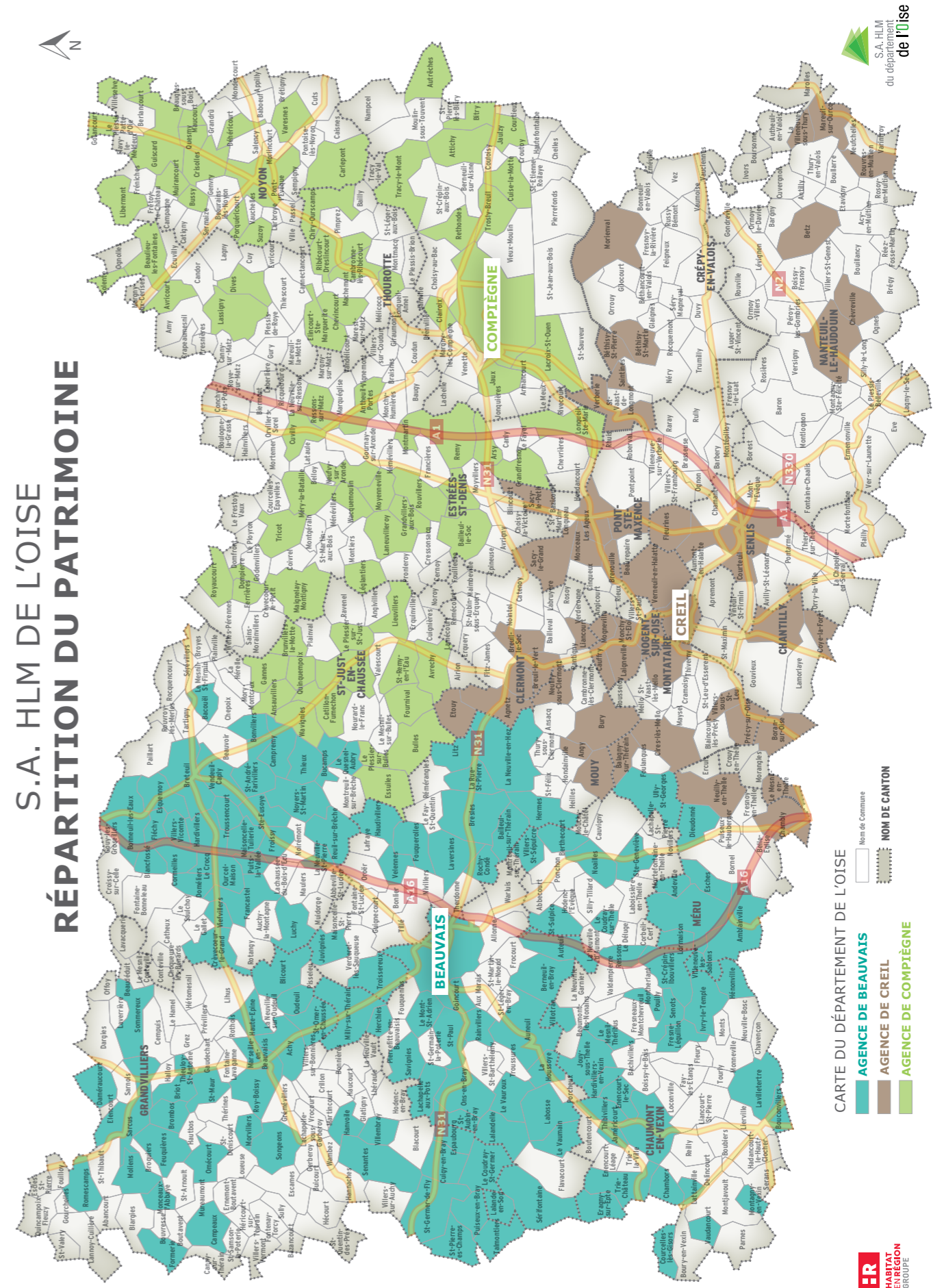
# POINT D'INFORMATION

Un panneau d'affichage spécifique au chantier sera installé à l'emplacement identifié par l'icône orange sur le plan ci-dessous. Vous y trouverez des mises à jour régulières sur le déroulement des travaux.

Parallèlement, nous travaillons sur une version numérique accessible en scannant le QR Code ci-dessous, offrant ainsi une alternative pratique pour obtenir les informations du chantier à tout moment.



## S.A. HLM DE LOISE RÉPARTITION DU PATRIMOINE





S.A. HLM  
du département  
**de l'Oise**

**SIÈGE SOCIAL**  
28 rue Gambetta  
BP 30693  
60006 BEAUVAIS Cédex

