

RÉHABILITATION DES RÉSIDENCES CHÂTEAU DES RENTIERS ET EDISON





01 CONTEXTE

Le groupe « Château des Rentiers » est situé **dans le 13^e arrondissement** entre :

- la rue du Château des Rentiers
- l'avenue Edison
- et la rue Ricaut

L'ensemble date de **1929**. Des travaux de rénovation ont eu lieu en 1991.

On distingue **2 résidences**:

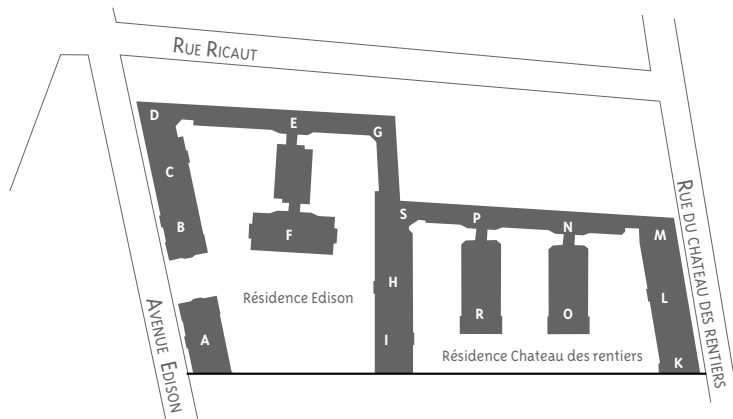
1/ Edison,

R+6 / 9 halls nommé de A à I
149 logements

2/ Bâtiment Château des Rentiers,

R+6 / 8 halls nommé de K à S
136 logements

Au total, le site comprend **285 logements, 6 commerces et 2 loges**.



02 PRESENTATION DE L'EQUIPE

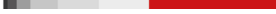
MAITRISE D'OUVRAGE:
Paris Habitat



Paris Habitat O.P.H.
vivre ensemble la ville

MAITRISE D'OEUVRE:
Philippe Roux Architectes

PHILIPPE ROUX ARCHITECTES




Cotec - BET

Valérie Patrimonio
Paysagiste



Ingénierie du Bâtiment



ENTREPRISE
Lot 01 : Réhabilitation - Eiffage



Lot 02 : VRD - TERE



Faisons Route Ensemble

03 PROGRAMME TRAVAUX ET CERTIFICATIONS

Réhabilitation d'un ensemble de 285 logements comprenant les travaux et exigences suivants:

CLOS ET COUVERT

Nettoyage des façades, refecton de la couverture, isolation partielle (R+5 et 6) et traitement de la paroi froide (étages courants), remplacement des menuiseries extérieures

ESPACES EXTÉRIEURS

Refecton complète des espaces extérieurs et amélioration de l'accessibilité des halls

CERTIFICATION ET LABEL

- CERQUAL Patrimoine Habitat et rénovation énergétique
- PLAN CLIMAT de la ville de Paris

PARTIES COMMUNES

Création de locaux communs adaptés aux besoin du site
Refecton complète des parties communes intérieures (création de gaine palière etc.)

LOGEMENTS

Réhabilitation complète des 285 logements

- En milieu vide pour 100% des logements

CONSUMMATION ENERGETIQUE

- Existant : 286 kWhep/m² shon/an
- Objectif : **91** kWhep/m² shon / an

04 BUDGET ET CALENDRIER

Le cout prévisionnel de l'opération est de 23 475 000 euros

2017

Ateliers de concertation sur le programme travaux avec la maîtrise d'œuvre

—

Études de l'équipe de maîtrise d'œuvre

—

Présentation des études, temps d'échanges avec les locataires

2018 /2019

Réalisation des logements témoins

—

Validation du projet définitif

—

Vote des travaux par les locataires

—

Dépôt des autorisations d'urbanisme

—

Désignation d'une entreprise de travaux

2020

Signature de l'OS de démarrage et

- Réalisation des 1^{er} travaux de VRD
- Démarrage des travaux de couverture et ravalement *Durée estimative: 1 an*
- Démarrage des travaux logements relais et parties communes (Cage KMNO)

2022

Livraison de la résidence Chateau des rentiers

2024

Livraison des travaux





O1 INTENTIONS :

- Créer un lien végétal par des plantations d'arbres et unifier les deux résidences
- Architecturer un sol uniforme accessible à tous en pavé et planté
- Faire participer les habitants
- Supprimer les ressers privés au profit de l'aménagement de locaux communs (OM / vélos poussette / entretiens / jardin partagé / orangerie)

O2 AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR



13 HALLS SUR LES 17
N'AURONT PLUS DE MARCHES



UNE CINQUANTAINES
D'ARBRES PLANTÉS



CRÉATION DE LOCAUX COMMUNS
ET D'ESPACE DE STATIONNEMENT DES VÉLOS



O3 PHOTOS DE LA RÉSIDENCE EXISTANTE

Existant



04 TRAVAUX DE VRD ET LOCAUX COMMUNS :





01 LES FAÇADES

TEINTES RETENUES

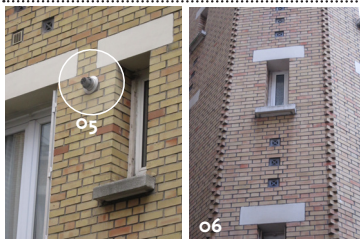


- FRESQUE
- RAL 7013
- RAL 3005
- RAL 1015
- BANDEAUX DIVERS
- RAL 7013
- MENUISERIES EXT
- RAL 7044
- STORE
- Réf 92-50260
- PERSIENNES
- RAL 7044
- PORTE DE HALL
- RAL 7024
- SOUBASSEMENT
- RAL 7044

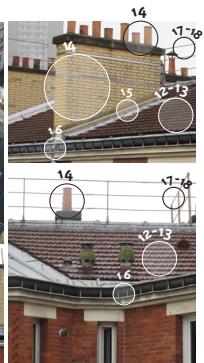
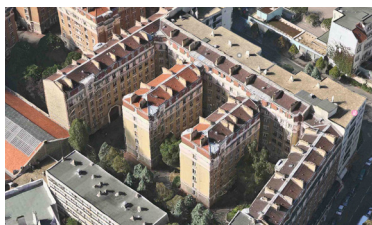
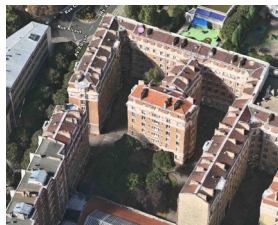


TRAVAUX PRÉVUS

- 01 Isolation par l'intérieur des logements situés aux R+5 et R+6
- 02 Fresques restaurées à l'identique
- 03 Habillage zinc des bandeaux
- 04 Mise en peinture et révision des maçonneries
- 05 Ventouses remplacées et mieux intégrées
- 06 Rejointoiement des briques, nettoyage et application d'un hydrofuge
- 07 Mise en place d'un système anti-pigeons
- 08 Reprise étanchéité et rénovation des auvents
- 09 Nettoyage et rejointoiement des moellons
- 10 L'éclairage sera intégré à l'aménagement paysager et conforme aux normes actuelles
- 11 Révision des serrureries



03 LES COUVERTURES



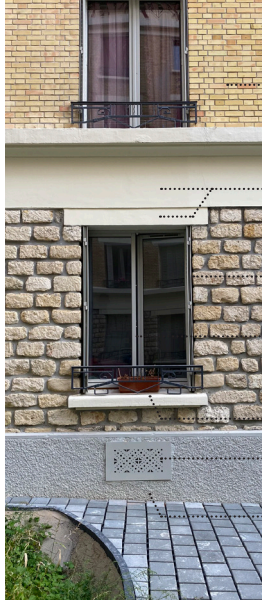
- 12 Couvertures en zinc et tuiles remplacées et remises à neuf
- 13 Mise en place d'un voligeage et d'un écran sous toiture
- 14 Souches renouvelées et mitrons cassés remplacés et bouchés pour ceux inutilisés
- 15 Solins refaits à neuf
- 16 Chéneaux et descentes ep refaits à neuf
- 17 Dépose des garde-corps en toiture lors de la réfection non reposés après travaux
- 18 Mise en place d'une ligne de vie

02 TRAVAUX DE FACADE ET TEINTES RETENUES

Traitement des façades courantes et soubassement



Avant



Après

NETTOYAGE ET
REJOINTOIEMENT
DES BRIQUES

BANDEAUX DIVERS
RAL 7013

PERSIENNES
RÉVISÉES EN
ATELIER RAL 7044

MENUISERIES EXT
POSE NEUVE
RAL 7044

GARDES-CORPS
RAL 7024

SOUPIRAUX
NEUFS RAL 7044

SOUBASSEMENT
RAL 7044

Travaux de fresques



Travaux de menuiseries extérieures:



Menuiserie
bois neuve

Menuiserie PVC
d'origine

04 TRAVAUX DE COUVERTURE





O1 HALLS ET CAGES D'ESCALIER - PRESTATIONS



PALLIER D'ÉTAGE

- O1 Luminaires remplacés avec détection de présence intégrée
- O2 Signalétique d'étage et de porte palière complétée si besoin par une signalétique en céramique dito existant



- O3 Remplacement des portes palières par portes en métal avec panneaux moulurés rapportés
- O4 Remplacement des revêtements de sol par sols souples type marmoléum
- O5 Mise en place de faux-plafond et plinthes en bois pour intégrer les réseaux divers (CFO CFA Gaz)
- O6 Remplacement des fenêtres par fenêtre coupe feu en bois.
- O7 Nettoyage de la frise en faïence
- O8 Mise en peinture de la mignonette
- O9 Aménagement de gaines palières
- O10 Mise en place système de désenfumage
- O11 Pose de clous podotactiles et mise en peinture de contremarches contrastés



HALL

- O1 Mise en oeuvre de gaine palière
- O2 Encastrement des boites aux lettres existantes et remplacement de la porte PPT
- O3 Pose de clou podotactile et peinture de contremarches contrastés
- O4 Mise en place d'un système de désenfumage
- O5 Pose d'un faux plafond acoustique Intégration des réseaux dans faux plafond et plinthe bois
- O6 Pose de corbeille et panneaux d'affichage
- O7 Pose d'éclairage vertical encastré
- O8 Remplacement des portes palières par porte en métal avec panneaux mouluré rapporté
- O9 Carrelage existant conservé
- O10 Pose d'un tapis gratte pied
- O11 Porte de hall automatisé et mise en peinture thermostatique
- O12 Pose d'un miroir
- O13 Revision des portes battantes, mise en peinture et manoeuvre simple sens

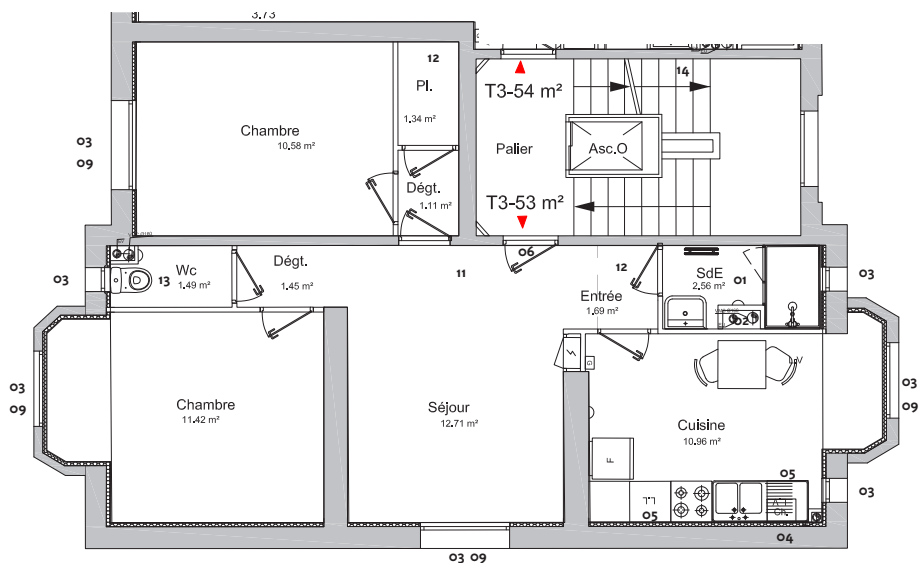
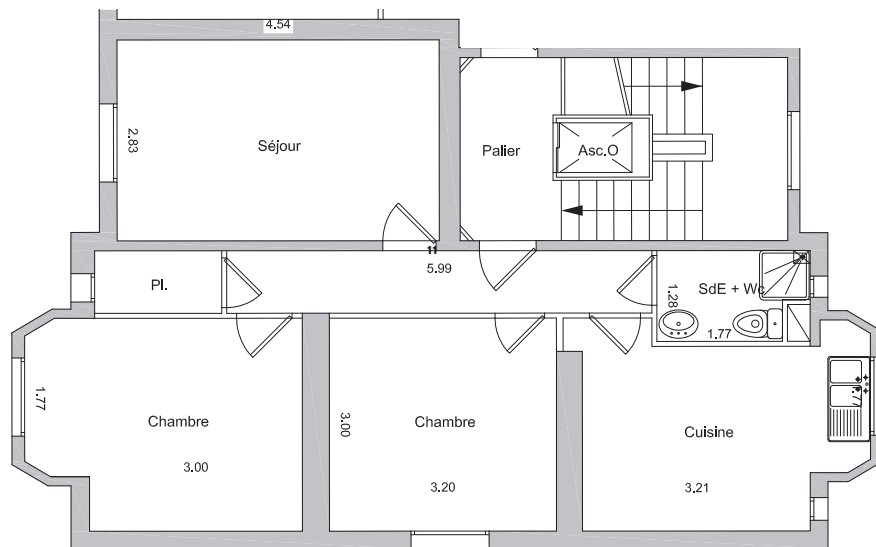
O2 ENSEMBLE DE PHOTOS AVANT ET APRÈS TRAVAUX



O1 PLANS _ EXISTANT ET PROJET

TRAVAUX PRÉVUS

- 01 Retourner les salles d'eau en façade afin qu'elles disposent une fenêtre
- 02 Mise en oeuvre d'un système de ventilation mécanique
- 03 Remplacement des fenêtres PVC par fenêtres en bois
- 04 Remplacement des chaudières
- 05 Attentes pour lave-linge et lave-vaisselle
- 06 Remplacement des portes palières
- 07 Mise en conformité électrique
- 08 Désambouage et remplacement ponctuel des corps de chauffe
- 09 Mise en place de stores
- 10 Mise en jeu des portes de distribution ou leur remplacement selon leur état
- 11 Diminution des couloirs et ouverture des séjours
- 12 Création de placards et/ou range-valise
- 13 WC séparé



O2 ENSEMBLES DE PHOTOS AVANT-APRÈS



Refection des pièces sèches et ouverture du séjour sur le couloir



Entrée (création d'un range valise et encastrement de la GTL)



Création d'un WC séparé dans le placard existant



Refection complète des pièces humides (cloisonnement, sol, équipement, etc.)





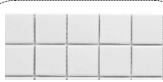
03 LOGEMENTS RÉHABILITÉS - MATÉRIAUX ET ÉQUIPEMENTS MISE EN OEUVRE



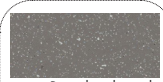
Réemploi in situ des radiateurs existants après nettoyage et débouage



Traitement de la paroi froide par une isolation en liège épaisseur 3cm pour les logements du R+1 au R+4



Pose d'une faïence 10X10 (ProArchitectura de chez villeroy et Boch) toute hauteur dans les douches des SDE



Pose de sol souple antidérapant dans toutes les SdE de l'opération de type Surestep de chez Forbo

Pose de chaudière gaz à condensation de chez Saunier Duval



VMC Hygroréglable basse pression



Fourniture de sèche serviette à eau chaude

Pose de paroi de douche en verre de chez Kinédo





Porte de placard en médium à peindre sur mesure



Isolation par laine minérale d'une épaisseur de 7cm dans tous les logements du R+5 - R+6 et RdC

Fourniture de fenetre en bois. Pose neuve



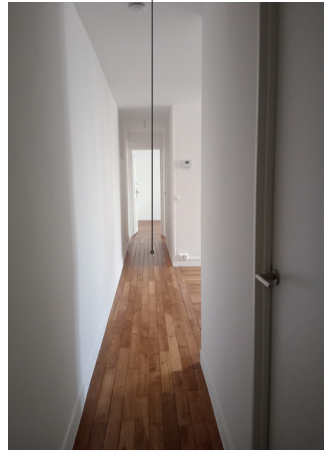
Fourniture de stores:
> Toiles occultantes dans les pièces sèches
> Toile translucide dans cuisine

Réemploi in situ des portes de distribution en bois massif



Fourniture d'un luminaire au plafond de toute les SDE avec ampoules remplaçables

Ponçage, vitrification du parquet existant et comblement de parquet neuf selon besoin du logement



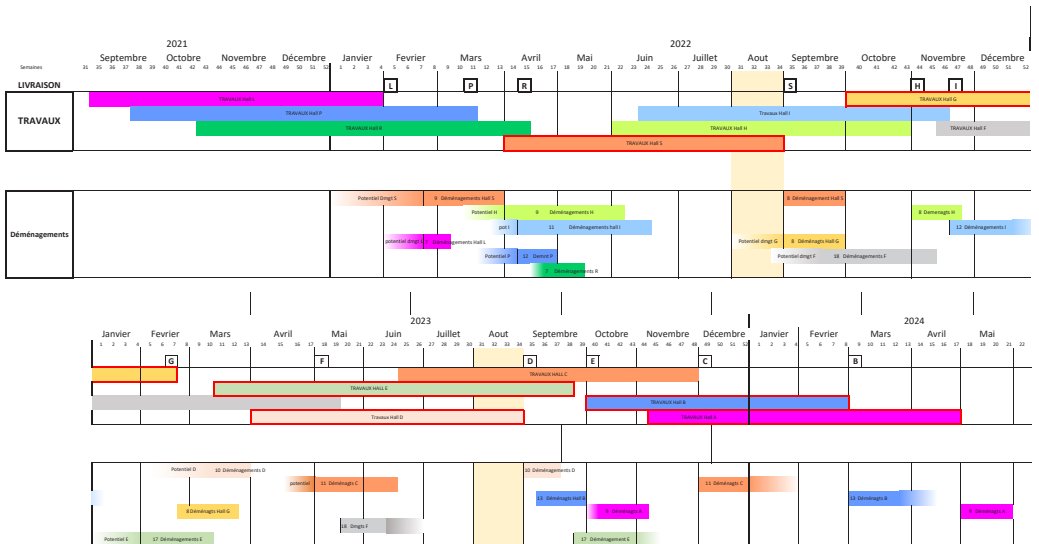
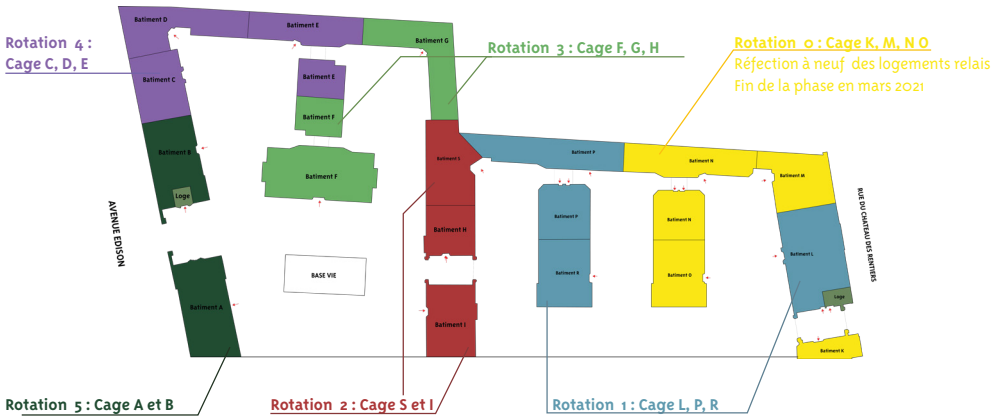


O1 PHASAGE DES TRAVAUX DE LOGEMENTS - PARTIES COMMUNES ET OPÉRATION TIROIR

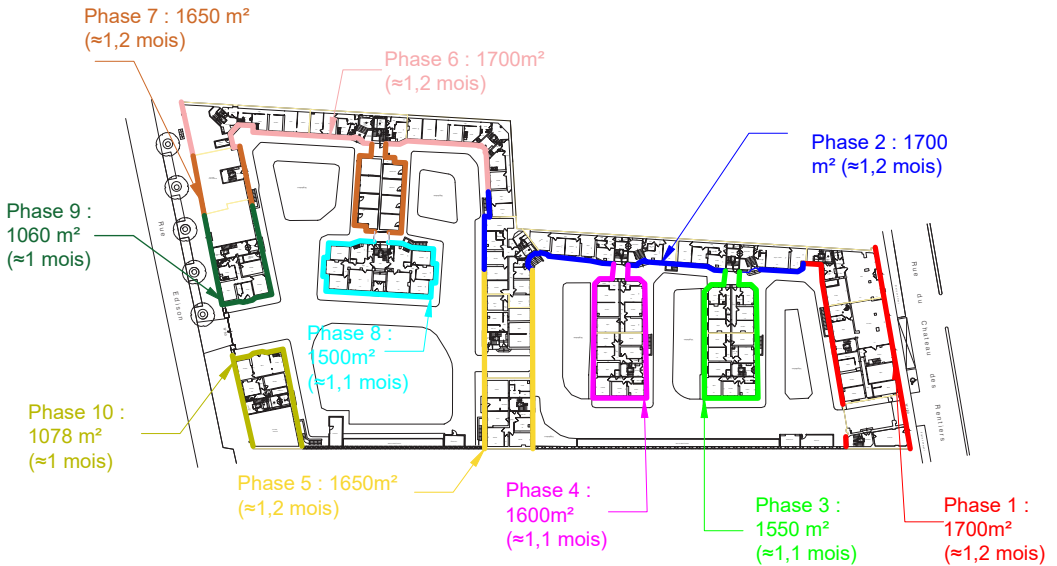
285 logements répartis dans 17 halls sont réhabilités dans le cadre de cette opération. Face aux enjeux de la crise sanitaire (limiter le contact avec les locataires) et à l'objectif d'obtenir un patrimoine entièrement réhabilité, **la totalité des travaux de réhabilitation ont lieu en milieu vide.**

Ainsi, l'un des enjeux principaux de cette opération est la **gestion d'une «opération tiroir»**. Chaque cage d'escalier est vidée entièrement permettant l'**exécution simultanée des travaux de logements et parties communes**. Pour ce faire **chaque locataire est relégué temporairement dans un logement relais réhabilité à neuf** au sein de la résidence. Ces logements relais ont été rénovés complètement en début de chantier (*phase en jaune ci dessous*) afin de garantir à chaque locataire le confort d'un logement totalement neuf et propre.

Un travail précis de phasage et d'accompagnement a donc été établi entre la maîtrise d'oeuvre, l'entreprise de travaux et les chargés de logement afin de garantir les meilleures conditions de travaux mais surtout de logement pour les locataires.



02 PHASAGE DES TRAVAUX DE RAVALEMENT ET COUVERTURES



03 PHASAGE DES TRAVAUX DE VRD ET ESPACES VERTS

La crise covid ayant contraint les interventions en logement - au contact des locataires - l'équipe chantier a donc choisi de démarrer les interventions par les travaux de réseaux / désamiantage et réalisation de la couche de forme.

Les travaux de pose de pavés et plantations auront ensuite lieu par résidence permettant de :

- finaliser la résidence chateau des rentiers en 2022
- finaliser la résidence Edison en 2024

PHASE 1 : Travaux de réseaux, désamiantage et réalisation de la couche de forme de la voirie Phase terminée en Aout 2020



PHASE 2 : Travaux de pose des pavés et plantation végétaux dans la résidence Chateau des rentiers (Cour C1 / C2 / C3 / C4)
Phase terminée en decembre 2022




PHASE 3 : Pose des pavés et plantation végétaux dans la résidence Edison (Cour E1 / E2 et E3) Démarrage de cette phase à la fin des travaux du lot 01 cour Edison et dépose de la base vie





O1 EN PHASE CURAGE

En partenariat avec  (une entreprise d'insertion et de réemploi) Eiffage Construction organise la dépose méthodique de matériaux, pour être envoyés vers une plateforme située à la Porte d'Ivry pour être reconditionnés et réemployés.



Tuile



Eviers et Robinetterie



Porte des ressers



Francois
(employé RéaVie)

Exemple de ré-emploi in situ :

Les portes des ressers ont servi à aménager la terrasse « Covid-19 » du restaurant Mer de Chine situé rue du chateau des rentiers
(cf photo ci contre)



02 EN PHASE TRAVAUX

Au lieu de devenir des déchets une partie de ces matériaux issus du chantier de l'opération Château des Rentiers vont trouver une seconde vie.

Les portes palières et portes de distribution

sont réemployer de 2 façons :

- SOIT sur la plateforme de la Porte D'Ivry, les portes sont désossées, et les planches seront usinées afin d'**alimenter en bois l'atelier R-Are** pour divers projets et notamment celui de création de plancher à la Maison des Canaux.

- SOIT In situ : les portes en bon état sont déposées, stockées avec précaution, poncées, réparées pour être reposée dans des bâtis bois existants. Ces portes constituent un volume potentiel de remplacement de porte abimées, non réparable ou absentes.



Photos de portes existantes en bois massif



Photos de portes d'origine reposées in situ



Atelier de révision et stockage des portes In situ

Les menuiseries extérieures

sont déposées dès l'arrivée de leurs remplaçantes. Les châssis PVC sont séparés des dormants bois et retraités sur une plateforme de **notre partenaire Recyverre**, spécialiste du recyclage du verre plat.



Les radiateurs sont déposés, stockés, desemboués et mis en peinture sur site pour réemploi dans les logements réhabilités. Aucun radiateur neuf n'est acheté ce qui permet de limiter le volume de déchet global de l'opération.



La quincaillerie (gaches / poignées / paumelles) qui peut être réemployée in situ en remplacement de quincaillerie hors d'état d'usage sont également stockés sur le chantier

