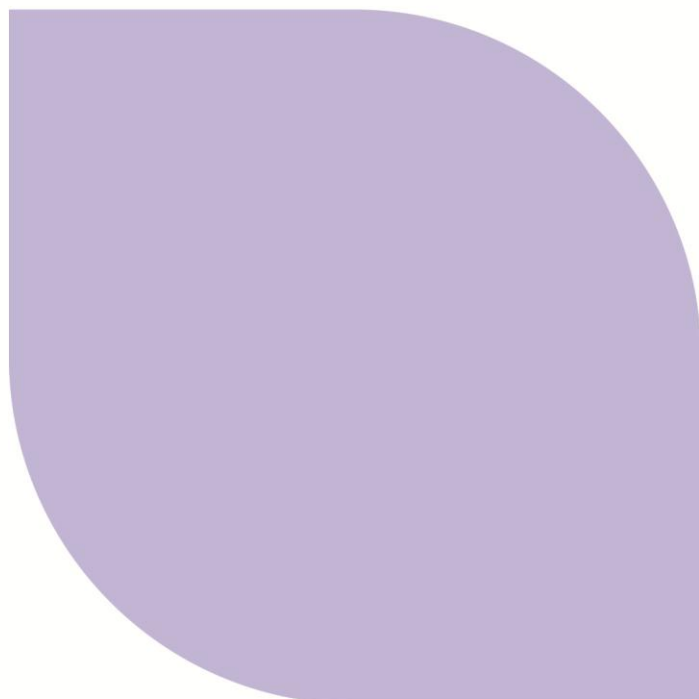
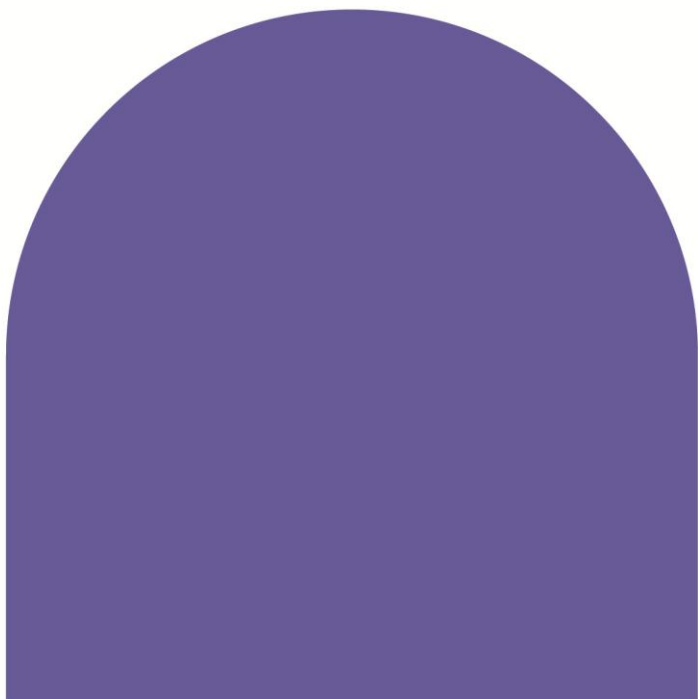
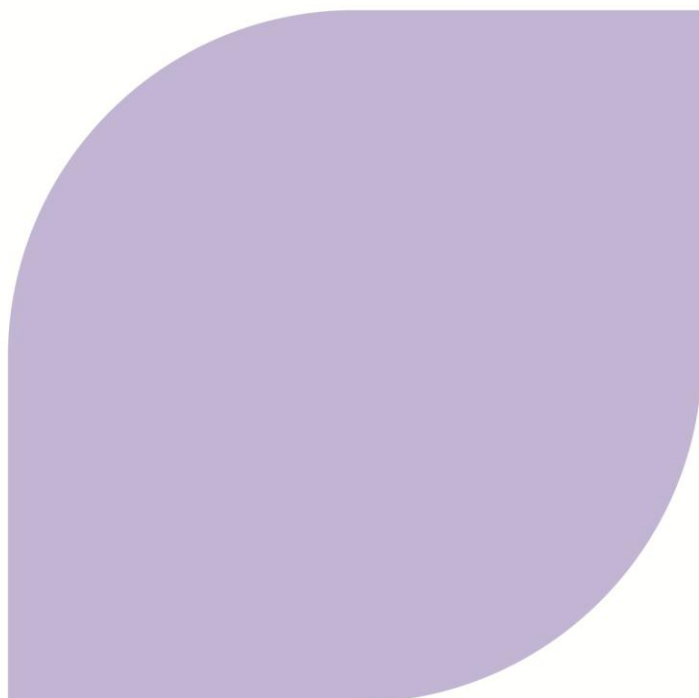




RECOMMANDATIONS CONCEPTUELLES ET TECHNIQUES

**Pour les nouvelles opérations
Construction neuve – restructuration**

Janvier 2026



Sommaire

1	Préambule	5
2	Principes généraux de conception	7
2.1	Conception architecturale	7
2.2	Conception environnementale	9
2.3	Exploitation et entretien du futur bâtiment : cout global	10
3	Parties communes et locaux de service	15
3.1	Traitement des rez-de-chaussée	15
3.2	Hall d'entrée	15
3.3	Espace d'accueil pour un gardien (selon programme)	17
3.4	Local de tri des déchets	19
3.5	Local réservé aux voitures d'enfants et aux bicyclettes	20
3.6	Local d'entretien	21
3.7	Local pour les entreprises extérieures	22
3.8	Parkings	22
3.9	Caves	23
3.10	Couloirs de circulation, escaliers et paliers d'étage	24
3.11	Espaces extérieurs	25
3.12	Expression artistique ou culturelle	26
4	Principes logements	31
4.1	Principes généraux des logements	31
4.2	Prescriptions par type d'espace	32
4.3	Espaces extérieurs à usage privés	38
5	Locaux d'activité et commerces en pied d'immeuble	43
5.1	Organisation du local – Intérieur et extérieur	43
5.2	Façades / Vitrines	44
5.3	Aménagement intérieur	45
5.4	Revêtements	45
5.5	Réseaux raccordement aux fluides	45
5.6	Équipements	46
6	Prescription techniques particulières	47
6.1	Façades	47
6.2	Charpente couverture	47
6.3	Menuiseries extérieures & occultations	47
6.4	Menuiseries intérieures	49
6.5	Cloisons / doublages	50
6.6	Revêtements de sol durs	51
6.7	Peinture	51
6.8	Serrurerie	51

6.9	Comptage.....	52
6.10	Plomberie	53
6.11	Chauffage & ECS	54
6.12	Ventilation.....	62
6.13	Électricité (CFO / CFA).....	63
6.14	Vidéosurveillance	64
6.15	Contrôle d'accès – Interphonie	67
6.16	Ascenseur	70
6.17	Portes de Parking.....	75
7	Lexique.....	80

98 QUAI DE LA RAPÉE 75012 PARIS
©CYRIL BRUNEAU



1 PRÉAMBULE

Le présent document est un outil de communication entre la maîtrise d'ouvrage et ses interlocuteurs, qu'ils soient architectes, bureaux d'études, entreprises, promoteurs, aménageurs ou collectivités locales.

Il hiérarchise les priorités d'Elogie-Siemp en clarifiant les enjeux de conception et les exigences de prescriptions. Il s'adresse à toutes les typologies : collectif, intermédiaire et individuel.

Ce cahier des charges est un guide d'aide à la conception. Il constitue une aide au dimensionnement des ouvrages et souligne les fondamentaux à respecter :

- s'inscrire dans son environnement en exploitant les caractéristiques du site avec une conception bioclimatique ;
- réduire les consommations des ressources naturelles, sur le chantier comme en phase d'exploitation ;
- garantir une performance énergétique ;
- disposer de plusieurs orientations pour chacun des logements ;
- rechercher une qualité d'usage pérenne qui prenne en compte l'évolution des styles de vie.

Il s'attache à préciser les exigences en termes de prestations et d'équipements.

L'approche environnementale est un fil conducteur de ce document et de l'acte de conception du projet.

Elogie-Siemp est engagée depuis longtemps dans la lutte contre le réchauffement climatique et le développement durable avec une politique de constructions neuves très performante. Elogie-Siemp a adopté son propre Plan Climat en 2019 avec l'objectif de la neutralité carbone en 2050.

La durée de vie des bâtiments implique que leur conception intègre dès aujourd'hui cet objectif de neutralité, que ce soit dans les aspects énergétiques (pour l'ensemble des usages, mais aussi pour la construction et la déconstruction du bâtiment) ou pour la consommation des ressources naturelles (matériaux bas carbone, biosourcés, recyclés, eau...).

Elogie-Siemp attend des concepteurs la prise en compte de ces objectifs dans toutes les dimensions du projet.



2 PRINCIPES GENERAUX DE CONCEPTION

2.1 Conception architecturale

2.1.1 Orientation

Dès la construction du bâtiment, sa volumétrie et son implantation devront privilégier les logements traversants ou à double exposition.

Si la configuration du terrain le permet, les logements de type T3 et plus devront bénéficier d'une double orientation. Les T5 et plus seront traversant.

Privilégier l'implantation de grands logements (T4 ou plus) dans les étages bas des bâtiments.

2.1.2 Surfaces habitables

Les surfaces utiles sont maîtrisées :

Type de logement	Surface habitable cible (en m ²)
T 1/studio	14 à 33 m ² cible à 20 m ²
T 1 bis	24 à 43 m ² cible à 30 m ²
T 2	37 à 52 m ² cible à 46 m ²
T 3	54 à 71 m ² cible à 66 m ²
T 4	72 à 90 m ² cible à 80 m ²
T 5	82 à 109 m ² cible à 92 m ²

Les surfaces habitables supplémentaires seront limitées à 5 %, et devront permettre d'améliorer le confort des pièces principales. L'emprise des espaces de circulation (entrée, couloirs de distribution) sera limitée à 10 % de la surface habitable du logement.

En construction neuve comme en réhabilitation, on privilégiera autant que possible la création de grands logements. Chaque opération devra comporter au minimum 30 % de T3 et 35 % de grands logements (T4 et plus).

✗ Les duplex inversés sont à éviter ; les triplex sont proscrits.

Le nombre de pièces annoncé dans le programme doit correspondre physiquement et sans ambiguïté à la configuration de l'appartement (les terminologies vagues du type « 3/4 pièces » sont à proscrire). Ne peuvent être considérées comme pièces supplémentaires que les espaces d'une surface minimum de 9 m², cloisonnés, accessibles depuis l'entrée, les circulations ou le séjour, et possédant un bon éclairage (vue principale). Par ailleurs, ces pièces ne pourront pas être comptabilisées comme pièces supplémentaires si le séjour ne fait pas la surface minimale demandée.

Dès la conception générale du bâtiment, le maître d'œuvre devra prendre en compte les surfaces prescrites par typologie de logement.

Les surfaces des annexes privatives comprennent notamment les caves et les sous-sols, les balcons, les loggias, les vérandas, les parties de terrasse accessibles en étage ou aménagées sur ouvrage enterré ou à moitié enterré dans la limite de 9 m².

- Dans le cas des VEFA, il est rappelé que les locaux poussettes, vélos, ordures ménagères, entretien, halls, bureau d'accueil des locataires/loge, locaux pour les entreprises extérieures et locaux techniques ne rentrent pas dans le calcul de la surface utile.

❖ Spécificité restructuration

En réhabilitation (hors site occupé), le maître d'œuvre s'efforcera de se rapprocher des valeurs citées ci-dessus.

2.1.3 Volumes

La hauteur sous plafond doit être au minimum égale à 2,50 m dans les étages ; une hauteur ponctuelle de 2,40 m peut être tolérée (sous soffites ou retombées de poutres, par exemple).

❖ Spécificité restructuration

En cas de hauteur hors norme dans les bâtiments anciens, le confort d'usage devra être pensé dans un souci de maîtrise des coûts du chauffage.

2.1.4 Disposition des étages Distribution

Le seuil maximal autorisé du nombre de logements est fixé à cinq logements par palier.

Les paliers d'étages, les couloirs de distribution et les cages d'escalier seront éclairés naturellement dans la mesure du possible.

- ✗ Les parties communes ouvertes sont interdites.

Des coursives ouvertes pourront être tolérées dans certaines configurations et à condition qu'une attention particulière soit portée à la nature du revêtement de sol en cas de pluies (antidérapants), aux protections contre les intempéries des portes palières et plus particulièrement des ascenseurs (auvents, casquettes, pare pluie...).

- ✗ Ces coursives ne devront pas passer devant les pièces principales.

Il faut prévoir un sas acoustique entre les coursives et les pièces de vie du logement.

- ✗ Les paliers extérieurs sont interdits.

❖ Spécificité restructuration réhabilitation

En réhabilitation, il est demandé de préserver autant que possible les escaliers existants.

2.1.5 Toitures et murs végétalisés

Le concepteur traitera la toiture terrasse comme une cinquième façade, et apportera un soin particulier au traitement du couronnement de l'immeuble, au masque ou traitement des trainasses et édicules de la VMC.

L'accès aux terrasses sera prévu et sécurisé. Les garde-corps de sécurité seront fixes ; les garde-corps rabattables sont interdits. Les acrotères seront prévus dès la phase conception et intégrés à la façade et à sa cohérence architecturale. En cas de toiture multiple avec différence de niveaux, prévoir mise en place d'échelle à crinoline.

Les toitures terrasses seront végétalisées. Cette végétalisation devra nécessiter au bailleur un entretien minimum. Elle sera de type intensif (>30 cm de substrat) si la toiture est accessible et de type extensif (>10 cm de substrat) si la toiture n'est pas accessible. On favorisera les projets de végétalisation intensive qui permettent l'appropriation éventuelle par les locataires.

Les espaces végétalisés en toiture ou en terrasse devront être dépourvus d'installations techniques ou seront délimités afin d'avoir une zone sécurisée accessible aux intervenants.

Pour rappel, les projets de construction neuve et de surélévation/extension présentant des toitures terrasses > 500 m² doivent faire l'objet d'une végétalisation dont le substrat doit s'approcher des qualités de sols naturels et permettre la pratique de l'agriculture urbaine.

Pour les projets de végétalisation des toitures terrasses > 400 m² du parc existant, un projet d'agriculture urbaine sera développé sauf si une étude de structure (avec sondages structurels si nécessaire) indique que ce n'est pas possible et que seul un projet de végétalisation extensif peut lui être substitué.

Dans le cas de végétalisation verticale (murs végétalisés), le maître d'œuvre estimera les coûts d'entretien et proposera des modalités d'entretien.

2.1.6 Logements à rez-de-chaussée

Les logements à rez-de-chaussée ne sont pas souhaités, toutefois s'il doit y en avoir ils sont protégés des vues extérieures et de l'intrusion : toutes les mesures devront être prévues pour garantir la sécurité, l'intimité et la tranquillité de ces logements. La protection contre les intrusions ainsi que les notions de confort visuel et de vue devront être particulièrement bien étudiées pour ces logements : les allèges basses avec garde-corps seront privilégiées aux allèges hautes et pleines (visibilité à partir de 0,60 m du sol). Pour les menuiseries, la mise en place d'un système d'ouverture oscillo-battant sera privilégiée. Les grilles sont proscrites. Les menuiseries et les occultations du rez-de-chaussée ainsi que du premier étage seront condamnables.

2.1.7 Cellier en façade

Des celliers en façade pourront être étudiés ; si le projet le permet, le maître d'œuvre aménagera un espace de rangement extérieur au logement, clos, non chauffé et ventilé. Dans la mesure du possible, le concepteur prévoira des surfaces annexes (cagibi ou cellier) en l'absence de cave.

2.1.8 Accès aux divers équipements

La conception architecturale devra garantir l'accessibilité de tout équipement technique, pour son entretien et maintenance, quelle que soit sa localisation.

En ce qui concerne l'accès en toiture, le maître d'œuvre prévoira dès la conception un chemin d'accès de préférence pour l'entretien indépendant des châssis de désenfumage. Lors d'accès par échelle et lanterneau, prévoir la mise en place de grilles anti-chutes avec verrouillage par serrure.

2.2 Conception environnementale

La durée de vie des bâtiments implique que leur conception intègre dès aujourd'hui l'objectif de neutralité, que ce soit dans les aspects énergétiques (pour l'ensemble des usages, mais aussi pour la construction et la déconstruction du bâtiment) ou pour la consommation des ressources naturelles (matériaux bas carbone, biosourcés, recyclés, eau...).

Elogie-Siemp attend des concepteurs la prise en compte de ces objectifs dans toutes les dimensions du projet, en répondant aux ambitions énoncées dans le programme de l'opération et en cherchant la solution la plus performantes pour chaque enjeu.

2.2.1 Maîtriser nos consommations d'énergie

Le projet devra intégrer une recherche fondamentale de **sobriété énergétique**.

Cette réflexion sera intégrée depuis les prémices de la conception architecturale et fonctionnelle dans une recherche de rationalisation des espaces et avec une approche bioclimatique, le tout permettant **d'éviter de compenser la « non-performance » du bâtiment par des systèmes complexes et coûteux**.

2.2.2 Réduire nos émissions de gaz à effet de serre (GES)

Cette réduction sera recherchée :

- De la construction : utiliser moins de matériaux, des matériaux biosourcés, issus du recyclage ou du réemploi, produits localement...
- À l'exploitation : le choix des énergies utilisées pour le fonctionnement du site sera réalisé avec soin pour réduire au maximum l'impact carbone en phase exploitation.

Des diagnostics ressources seront établis systématiquement au cours des études afin d'identifier les éléments réemployables et de limiter l'extraction des ressources naturelles.

On cherchera à maximiser le recours au réemploi, *in situ* ou *ex situ*, y compris sur les éléments de construction neuve ou d'extension de bâtiments, en tenant compte des objectifs spécifiés dans chaque fiche programme.

2.2.3 Protéger notre environnement

La préservation de la **qualité de l'air intérieur** passera par le choix des matériaux, évalués selon leurs FDES, ainsi que par la qualité de la ventilation des logements.

L'ensemble de matériaux intérieurs respectera le critère A+ en ce qui concerne l'étiquetage des matériaux de construction.

L'ensemble des bois et produits dérivés du bois sera labellisé FSC, PEFC ou équivalent.

Une attention particulière sera apportée par le MOE au traitement des nuisances acoustiques, tant **extérieures qu'intérieures entre logements** (bruits aériens et d'impact).

La maîtrise des consommations d'eau sera traitée par deux volets :

- **Réduction des consommations d'eau** par le choix d'équipements hydro économes.
- **Récupération des eaux de pluie** sur chaque résidence.

Le MOE devra permettre à son projet de viser le plus **haut niveau de qualité de végétalisation et de perméabilité** pour créer des espaces à fort pouvoir d'accueil de biodiversité.

La végétalisation du patrimoine ne doit pas simplement être une démarche verticale mais l'occasion **d'encourager et d'accompagner les locataires désireux de s'impliquer**.

Enfin, la préservation de la biodiversité passe également par son confort, aussi une réflexion sur la **réduction de la pollution lumineuse** sera intégrée.

2.2.4 Adapter notre patrimoine et le rendre plus résilient

Le confort d'été devra être intégré dès le début de la réflexion du MOE afin de recourir à une conception bioclimatique et la mise en place de systèmes passifs permettant d'optimiser les ombrages, les occultations.

Le projet devra favoriser les **mobilités « bas carbone »** par l'attention portée à la place du vélo et des locaux associés, à l'accueil des mobilités électriques.

On cherchera la **réduction des déchets** : du chantier (réemploi et recyclage) mais aussi des futurs habitants (tri, compostage...).

Le MOE **limitera au minimum nécessaire les surfaces imperméables** de son projet (accès pompiers et circulations PMR).

2.2.5 Adapter nos méthodes, par l'innovation et les synergies avec nos partenaires

Le MOE est invité à recourir aux solutions les plus innovantes pour répondre aux enjeux du programme, tout en veillant à modérer la complexité de gestion du futur bâtiment, et en prévoyant dès la conception la facilité des retours d'expériences.

Les objectifs du programme ne seront pas atteints uniquement par sa conception : une approche globale est attendue du MOE, pour permettre l'implication des partenaires du chantier, mais aussi de l'exploitation du bâtiment, ainsi que les futurs occupants.

2.3 Exploitation et entretien du futur bâtiment : cout global

Une réflexion en coût global sera adoptée par le MOE dès les premières phases de conception.

Le MOE devra notamment, quelle que soit la surface de l'opération, réaliser une étude de faisabilité énergétique intégrant l'investissement, l'entretien et le coût des charges énergétiques des locataires devra être présentée dès l'avant-projet sommaire.

Il est attendu, outre la maîtrise des coûts d'investissements, que les choix pris par le MOE permettent une maîtrise des coûts d'exploitation et d'entretien supportés en partie par les locataires.

La conception des locaux devra permettre d'anticiper les contraintes de fonctionnement, d'exploitation, d'entretien du site.

À ce titre, le MOE attachera une attention particulière à :

- privilégier des solutions et équipements techniques fiables et simples dans leur utilisation, notamment par les locataires.
- favoriser équipements et matériaux robustes et durables adaptés à l'usage des occupants dans le temps.
- préférer des solutions techniques ayant un entretien courant (compris nettoyage) simple et n'imposant aucun investissement en équipements spécifiques.
- prévoir des équipements qui pourront être maintenus sans aucune difficulté dans un état de propreté et d'entretien satisfaisant en facilitant les opérations de maintenance ultérieures :
 - facilité d'accès aux locaux et aux équipements.
 - facilité de démontage des éléments nécessitant dépose / repose.
 - facilité de remplacement des équipements usagés.
- privilégier des solutions ouvertes permettant une exploitation et un remplacement aisé des composants.

L'équipe de maîtrise d'œuvre est réputée compétente pour définir et vérifier les calculs, les schémas et les préconisations des futurs installateurs.

Le mandataire devra s'assurer de la présence au sein de l'équipe de personnels sachant, qui assisteront aux réunions de chantiers concernant chaque sujet technique et seront en mesure de rédiger des comptes rendus techniques, mais aussi d'établir la liste des réserves et s'assurera de la levée de celles-ci le jour de la réception.



16 RUE DE BELFORT 75011 PARIS
©HERVE ABBADIE



16 RUE DE BELFORT 75011 PARIS
©HERVE ABBADIE



16 RUE DE BELFORT 75011 PARIS
©HERVE ABBADIE



6 RUE GERDA TARO 75013 PARIS
©CYRIL BRUNEAU



6 RUE GERDA TARO 75013 PARIS
©CYRIL BRUNEAU



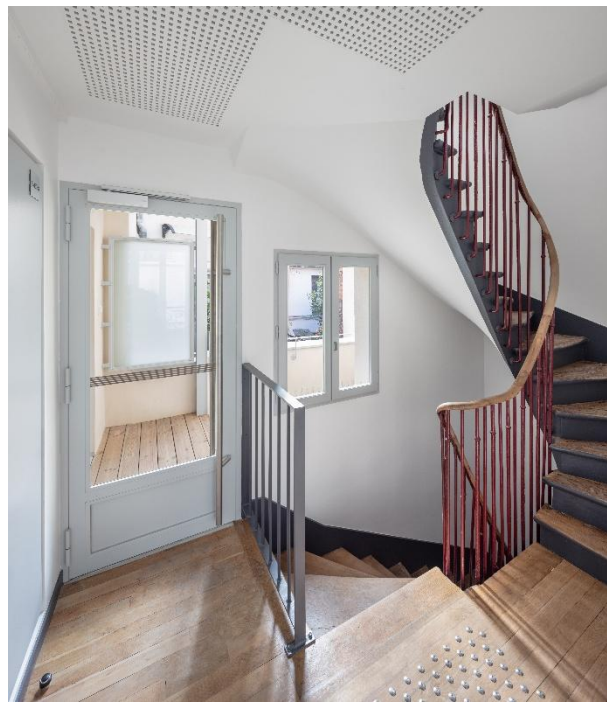
3 RUE MARTEL 75010 PARIS
©MEHRAK HABIBI



3 RUE MARTEL 75010 PARIS
©MEHRAK HABIBI



11 RUE BOURGON 75013 PARIS
©ROCHER AMOUROUX



11 RUE BOURGON 75013 PARIS
©ROCHER AMOUROUX



3 PARTIES COMMUNES ET LOCAUX DE SERVICE

Dans la conception des espaces communs et de service, intérieurs ou extérieurs, la MOE intégrera une démarche de prévention situationnelle afin d'éviter la création de recoins ou espaces résiduels ; il s'agit ainsi de limiter les risques de détournements d'usages ou d'actes de malveillance.

3.1 Traitement des rez-de-chaussée

Le maître d'œuvre sera attentif au traitement global du rez-de-chaussée de l'immeuble et devra engager une réelle réflexion sur son occupation. Il apportera un soin particulier au traitement des parties communes qui devra être porteur de la qualité architecturale du projet au même titre que celui des logements et de l'enveloppe extérieure du bâtiment. Le maître d'œuvre portera une attention particulière à la pérennité des produits mis en œuvre et à l'économie générale du projet.

Les limites entre espace public et espace privé, ainsi qu'entre espace collectif et espace privé, devront être clairement définies en évitant les espaces résiduels.

Dans le cadre de noyaux de circulation verticale multiples, le maître d'œuvre se limitera à créer un accès unique à rez-de-chaussée, reliant la rue au hall ou porche commun qui desservira les logements.

En cas d'occupation commerciale du rez-de-chaussée, le maître d'œuvre devra prévoir la réalisation des vitrines en façade et le positionnement des enseignes, ainsi que la définition de préconisation d'usage de ces locaux (cf. chapitre 5).

Les logements réalisés à rez-de-chaussée devront être directement adaptés aux personnes à mobilité réduite (et si l'immeuble est accessible dans l'existant).

Tous les réseaux techniques devront être facilement accessibles, sans passer par les parties privatives. En site occupé, leur déplacement sera étudié.

Le maître d'œuvre positionnera le numéro de l'adresse postale de l'immeuble et des locaux d'activité au-dessus des accès sur rue.

3.2 Hall d'entrée

► Usage et liaison – conception générale de l'espace

Le hall d'entrée est un espace majeur, assurant la fonction d'accueil et permettant les rencontres. Son image doit être valorisante et rassurante.

C'est un lieu de convivialité, suffisamment large pour que les mouvements, les croisements et les échanges se produisent sans heurt.

Sa qualité doit refléter la qualité de vie et l'image de l'immeuble, il devra ainsi être dimensionné avec soin, traité avec des matériaux durables et la colorimétrie soignée mettent en valeur l'immeuble.

Le hall d'entrée se compose d'un espace tampon formant sas avec l'espace public et d'un volume intérieur de distribution bénéficiant d'un maximum de lumière naturelle. Le sas est obligatoire dans la mesure du possible.

L'escalier et ascenseur devront être facilement repérables.

Tous les équipements seront prévus anti-vandales.

Limiter les surfaces vitrées des portes des halls et recouper les vitrages autant que possible, en prévoyant notamment des impostes vitrées pour réduire la hauteur des portes de hall.

Le hall et les parties communes seront traités avec un éclairage soigné et généreux. Les vitrages seront conçus pour un nettoyage facile, sans travail en hauteur et ouvrables de l'intérieur.

► Revêtement dur de sol et plinthes

- Revêtement de sol minéral et de grande qualité, dur, non poreux, non texturé, de couleur ni trop sombre ni trop claire, anti dérapant, résistant et pérenne, lisses et sans aspérité, facile d'entretien.
- Plinthes de même nature que le sol.

- Tapis brosse de type « Tuftiguard » ou similaire, intégré au revêtement de sol, de grande dimension, compatible avec l'accessibilité PMR.

✗ PVC et caoutchouc proscrits.

► **Revêtement de murs**

- Revêtements des murs résistants et pérennes, lisses, sans aspérité, faciles d'entretien.
- Protection de tous les angles saillants dans les parties communes par des cornières.
- ✗ Peinture blanche et papiers peints proscrits.
- ✗ Impressions mates en parement à éviter.

► **Menuiseries extérieures**

- Portes d'accès facilement manœuvrables.
- Portes semi-vitrées en acier ou Aluminium pré-laqué.
- ✗ Aluminium non prélaqué et PVC proscrits.
- Portes munies de vitrage de sécurité.
- Maintien en position fermée par ventouse électro-aimant (minimum deux ventouses de 300kg / 24V, des adaptations éventuelles pourront être nécessaire et seront à valider en phase APD - comité de lancement).
- Sur les sites particuliers, prévoir 2 x 500kg et « moto verrou ».
- Ventouses à bandes ou magnétiques.
- ✗ Gâches électriques interdites.
- Ferme-portes à glissière, encastrés et avec fixations anti-vandales.
- Privilégier les poignées de tirage courtes pour les portes d'immeuble.
- Bâtiments sur cour, privilégier les ouvertures traversantes sous porches.
- Si la porte est vitrée prévoir une allège pleine dans la porte.
- Prévoir une imposte vitrée si grande hauteur (supérieur à 2 m 10).

► **Menuiseries intérieures - mobilier**

- Mise en place d'un miroir (de mi-hauteur et largeur adaptée pour faciliter l'entretien).
- Mise en place de boîtes aux lettres.
 - Positionnées dans le sas du hall principal.
 - Si possible encastrées ou habillées.
 - Le nombre de boîtes aux lettres sera identique au nombre de lots (logements + locaux d'activité).
 - À partir de 20 logements, une boîte à lettres supplémentaire sera prévue pour une future amicale de locataires.
 - En cas de nombre supérieur, les boîtes supplémentaires seront fermées avec des portillons borgnes.
- Porte-noms.
 - Dans l'ensemble boîtes-aux-lettres ou à côté, un tableau fermé à fond magnétique, porte-noms, de taille adaptée au nombre de lots et conforme aux prescriptions de La Poste.
- Panneaux d'affichage.
 - Deux panneaux d'affichage dans le hall et/ou à proximité de l'ascenseur selon la configuration du site.

- Chaque panneau contiendra 4 emplacements au format A4 (dimensions : 520 × 680 × 40 mm), avec un fond magnétique, une armature en acier et des aimants rouges.
- Poubelle
 - Poubelle à papier à fond amovible (modèle à « chicane ») dans le sas à proximité des boîtes aux lettres.
- Des exceptions seront éventuellement faites pour les immeubles comportant moins de 15 logements et seront étudiées projet par projet.

► **Electricité - luminaires**

- Installation d'au moins une prise électrique anti-vandalisme dans le hall en gaine technique (non accessible aux habitants pour éviter les branchements sauvages) pour le branchement du matériel de ménage.
- Le disjoncteur sera branché sur le tableau des services généraux.
- Éclairage basse consommation, avec des équipements de production courante, faciles à remplacer ; le positionnement des luminaires permettra de ne pas les surexposer à de la casse lors des déménagements, au vandalisme, et en tenant compte des besoins d'accessibilité.
- Le système proposé devra permettre le remplacement de l'ampoule sans remplacer le luminaire complet. La hauteur des luminaires devra permettre leur remplacement aisé par le personnel Elogie-Siemp.

❖ Spécificité restructuration réhabilitation

S'il est prévu de conserver la porte existante, le système de fermeture mis en place devra être solide et pérenne.

- ✗ Les gâches électriques sont à éviter autant que possible.

3.3 Espace d'accueil pour un gardien (selon programme)

► **Usage et liaison**

Cet espace d'accueil est un lieu de rencontre avec les locataires et de travail pour le gardien. La qualité de son traitement doit refléter la qualité de la relation et des services que le maître d'ouvrage Elogie-Siemp souhaite engager avec ses locataires.

Cet espace devra être situé à proximité de la porte d'entrée de l'immeuble. Dans la mesure du possible, il s'ouvrira sur le hall d'entrée et sur l'extérieur de l'immeuble. Il devra être clairement signalé et facile d'accès pour les locataires de l'immeuble ou du quartier, et répondra aux normes d'accessibilité en vigueur. Il permet le contrôle visuel des accès et circulations en rez-de-chaussée. Il est éclairé naturellement.

Il comporte une zone d'accueil du public, une zone bureau et une zone rangements attenante. Si possible, il sera accompagné d'un petit local à l'arrière protégé des regards pour le stockage des paquets.

Une pièce contiguë au bureau comprenant WC, douche et lavabo, accessible aux PMR (et aux personnels d'entretien si aucun autre local n'est prévu à leur usage) sera prévue.

Enfin, une entrée de service, indépendante de l'accès par les locataires, sera prévu systématiquement.

La superficie de cet espace sera d'environ 15 m² hors sanitaires, ou plus selon les précisions du programme. Les besoins spécifiques de chaque opération feront l'objet d'une validation en avant-projet par la direction territoriale Elogie-Siemp concernée.

Traitement acoustique vis-à-vis des locaux techniques et des locaux d'habitation : le local devra bénéficier des mêmes dispositions techniques qu'entre locaux d'habitation.

Les concepteurs se référeront à la charte graphique d'Elogie-Siemp en annexe concernant la signalétique des bureaux d'accueil, en veillant à respecter la version en vigueur au moment des travaux.

► **Revêtement dur de sol et plinthes**

- Carrelage.

► Peinture

- Les murs et plafond seront peints.

► Menuiseries extérieures occultations

- Vitrage renforcé sur toutes les baies (classement de sécurité à préciser).
- Prévoir une possibilité de ventilation naturelle des locaux, avec un système de sécurisation en position ouverte.
- Volets roulants extérieurs en métal sur toutes les ouvertures si le bureau est ouvert sur l'extérieur, avec une ouverture manuelle de l'extérieur pour la porte d'entrée, et système de condamnation.
- Protection par volet roulant métallique sur les menuiseries donnant sur le hall (portes, baies et fenêtres).

► Menuiseries intérieures - mobilier

- L'espace d'accueil du gardien sera meublé et décoré par Elogie-Siemp.
- En fonction du programme, un comptoir d'accueil pourra être demandé, notamment pour les loges et les espaces d'accueil partagés.
- L'aménagement de l'espace sera proposé par le maître d'œuvre sur plan et devra prévoir la possibilité d'installer :
 - un poste de travail informatisé (plan de travail, poste informatique complet avec petite imprimante) situé face à la porte d'entrée : contrôle visuel, accueil, pas de vue directe du visiteur sur l'écran ;
 - deux sièges visiteurs dans une zone attente ;
 - une armoire de rangement d'emprise 45 x 80 cm, facilement accessible par le gardien ;
 - une boîte à clés non accessible par les visiteurs et si possible, protégée des regards ;
 - une lampe de bureau, éclairage direct et indirect ;
 - une « lumibox » dans un endroit protégé de la vue ;
 - un bac à plantes vertes si l'éclairage naturel est suffisant et si le local est suffisamment spacieux.

Certains éléments spécifiques peuvent être à positionner, le moment venu, à côté du poste de travail notamment contrôle d'accès au parking, ouverture commandée depuis la porte de l'espace.

► Menuiserie intérieure - porte

- Largeur de 90 cm.
- Vitrée.
- Serrure sur le pass technique de l'immeuble.
- Gâche électrique.
- Occultation / volet roulant métallique.

► Plomberie – équipement sanitaires

- WC à prévoir systématiquement.
- Prévoir une douche identique à celles des logements.

► Électricité

- Raccordement sur un compteur tarif bleu dédié (sauf impossibilité).
- Minimum deux prises RJ 45 sur des pans de murs distincts.
- Aucun fil électrique apparent.

► Ventilation

- VMC : le conduit pourra ne pas être indépendant de celui des logements, sous réserve du respect de la réglementation.
- Prévoir un brasseur d'air au plafond.

3.4 Local de tri des déchets

► Usage et liaisons

Ce local commun de tri doit être adapté au tri des déchets, en réduisant au maximum les nuisances : bruit (isolation sonore), odeurs (mise en place d'une ventilation indépendante des logements).

Si aucun local d'entretien n'est possible dans l'immeuble, un espace libre et facilement accessible sera réservé dans le local poubelle pour y installer une armoire de stockage des produits ménagers (dimensions : 1,60 m (L) x 1,80 m (H) x ,040 m (P) minimum).

Une réflexion particulière est attendue pour faciliter la manutention des déchets et des containers par les personnes âgées ou à mobilité réduite.

Les colonnes vides ordures sont proscrites et à condamner en site existant.

- De dimensions compatibles avec les critères de la collecte sélective de la municipalité et des éventuelles exigences des certifications environnementales de chaque projet.
- Si aucune porte d'accès ne peut être disposée sur la rue, l'unique porte doit obligatoirement donner dans le sas du hall d'entrée. Dans le cas d'une certification environnementale (CERQUAL, BEE, ...), une dérogation devra être obtenue auprès de l'organisme certificateur en cas de non-respect des exigences.
- Accessible directement par le sas du hall d'entrée de l'immeuble sans seuil.
- Accessible depuis la rue et sans marches : sorties et entrées des containers par un autre cheminement que celui du hall d'entrée.
- En cas de pentes sur les cheminements des bennes, elles seront inférieures à 5 %.

► Revêtements durs de sol et plinthes

- Carrelage en grès antidérapant facilement nettoyable.
 - ✗ Relief : pas de grain de riz, pas de relief trop prononcé.
 - ✗ Carrelage noir, ou couleur foncée ou trop claire à éviter.
- Plinthes à gorge.
 - ✗ Proscrit : peinture de sol.

► Revêtements durs de murs

- Carrelés, verticalement sur minimum 180 cm voire jusqu'au plafond.
- Respecter les recommandations de l'annexe « Nudges dans les locaux de tri des déchets ».

► Peinture - plafonds

- Peinture lessivable.

► Menuiserie extérieure – porte accès

- Accès sécurisé avec un contrôle par badge (électrification et pose d'un lecteur de proximité seront à prévoir d'ito contrôle d'accès).
- Porte largeur de 90 cm à 1 m pour faciliter le passage des plus grands bacs.
- Porte métallique.
- Protection par une plaque tôle sur 1 m de haut en allège.

- Ferme-porte hydraulique.
- Bouton poussoir électrifié côté intérieur.

► **Plomberie équipement sanitaire**

- Un point d'eau pour robinet de puisage sur carré ou à tête magnétique, avec vanne de coupure pour le nettoyage du local
- En cas d'impossibilité de créer un local d'entretien, prévoir un lavabo avec porte seau dans le local de tri.
- Siphon de sol.
- En cas de cuve de récupération d'eau de pluie pour l'entretien, la tête du robinet doit être amovible ou sécurisée et un pictogramme d'eau non-potable doit être apposé à proximité.

► **Electricité - luminaires**

- Hublots équipés d'ampoules basse consommation.
- Commande par détecteurs d'ouverture.
- Bloc autonome d'éclairage de sécurité type BAES (45 lumens 1h) au-dessus de la porte de sortie.

► **Ventilation**

- VMC : le conduit sera indépendant de celui des logements.

❖ Spécificité locaux d'activité

Les locaux OM propres aux activités tertiaires sont différenciés des autres locaux OM propres aux logements.

❖ Spécificité restructuration lourde

Dans le parc existant, si le local est à l'extérieur des bâtiments, il sera d'une esthétique discrète pour s'intégrer à l'architecture résidentielle.

3.5 Local réservé aux voitures d'enfants et aux bicyclettes

► **Usage et liaison**

Le local réservé aux voitures d'enfants et aux bicyclettes est directement accessible depuis le sas du hall d'entrée ou situé le plus proche possible de la porte d'entrée de l'immeuble. Lorsque la configuration de l'immeuble ne permet pas la création d'un local, celui-ci doit être remplacé par un abri couvert situé dans la cour intérieure de l'immeuble.

Il ne pourra en aucun cas être réalisé en sous-sol, même pour une petite partie de la surface totale exigée par le PLU.

Celui-ci devra être correctement dimensionné (>10 m²) et selon les règles en vigueur (PLU).

► **Menuiserie intérieure - porte**

- Fonctionnel et sécurisé avec un contrôle par badge (électrification et pose d'un lecteur de proximité seront à prévoir d'ito contrôle d'accès).
- Contrôle par badge (électrification et pose d'un lecteur de proximité seront à prévoir).

► **Menuiserie extérieure / intérieur**

- Vitrage opalescent et de type stadip.
- Porte métallique et traitée anti-vandalisme.
- Ferme porte hydraulique.

► **Revêtement dur – sol**

- Carrelage.

► **Peinture**

- Les murs seront peints ou laissés en béton de propreté.

► **Menuiserie intérieur - mobilier**

- Barres ou arceaux accrochés au mur ou au sol permettant l'accroche des vélos avec un antivol en U permettant de sécuriser le cadre et la roue du vélo.
- Le positionnement de ces équipements sera optimisé.

► **Plomberie**

- Siphon de sol.
- Robinet de puisage à tête amovible ou sécurisée.

► **Électricité**

- Hublots équipés de LED ou d'ampoules basse consommation.
- Commande par détecteur de présence.
- Bloc autonome d'éclairage de sécurité type BAES (45 lumens 1h) au-dessus de la porte de sortie.

❖ Spécificité réhabilitation

En réhabilitation, le maître d'œuvre s'efforcera dans la mesure du possible de créer un local pour vélos et poussettes.

3.6 Local d'entretien

► **Usage et liaison**

Le local d'entretien est accessible depuis les parties communes, il n'est pas nécessaire qu'il soit éclairé naturellement.

Il doit être de surface adaptée à la taille de l'immeuble (3 m² au minimum).

Pour les programmes les plus contraints, le local d'entretien pourra être regroupé avec le local de stockage des déchets. Ce local commun aura alors une surface minimale de 6 m².

► **Plomberie – équipement sanitaires**

- Porte seau (vidoir en position basse) avec eau froide seulement.
- WC à prévoir systématiquement sauf s'il en existe déjà un dans l'espace d'accueil.

► **Menuiserie intérieure – contrôle d'accès**

- Serrure sur organigramme Elogie-Siemp.
- Cinq clés seront fournies.

► **Revêtement dur - sol**

- Carrelage anti-dérapant.
- Plinthe à gorge.

► **Ventilation**

- Le local doit être ventilé avec une VMC.

► **Menuiserie intérieur - mobilier**

- Armoire métallique ventilée type double vestiaire (P80 X L100).

3.7 Local pour les entreprises extérieures

► **Usage et liaison**

Le local pour les entreprises extérieures, **s'il est spécifié dans le programme**, sera dans la mesure du possible éclairé naturellement. Il comporte une partie vestiaires et des sanitaires PMR.

► **Électricité**

- Une prise électrique.
- Bloc autonome d'éclairage de sécurité type BAES (45 lumens 1h) au-dessus de la porte de sortie.

► **Revêtement dur - sol**

- Carrelage.

► **Peinture – murs**

- Peinture murale.

► **Plomberie – équipement sanitaire**

- Lavabo.
- Douche.
- WC.

3.8 Parkings

- ✗ Ils seront à éviter.
- ✗ Les parkings doubles sont interdits.
- ✗ Tout débord des infrastructures par rapport aux superstructures (par exemple sous jardin) est à éviter.
 - Si le programme en exige, l'accès et la circulation des véhicules devront se faire de façon classique : l'installation d'un ascenseur pour voitures ou d'un système automatisé permettant de ranger les véhicules sans l'intervention du conducteur sont interdits.

Le parking souterrain pourra être partagé avec d'autres utilisateurs que les seuls locataires de l'immeuble. Par mesure de sécurité, les parties communes des logements ne seront pas accessibles depuis le parc de stationnement par les personnes étrangères à l'immeuble.

Dans la mesure du possible, le parc de stationnement aura un accès séparé, pour les piétons, différent de l'entrée principale de l'immeuble. La remontée du parking devra déboucher soit à l'extérieur, soit dans le sas d'entrée mais en aucun cas après le sas.

► **Électricité**

- Porte du parking doit pouvoir être accessible par un émetteur depuis une voiture.
- Stationnement électrique (IRVE).
- ✗ Proscrit : simples fourreaux en attente.
 - Prévoir un PDL avec compteur spécifique dimensionné pour toutes les places de stationnement qui servira à raccorder les bornes de recharges indépendamment de l'électricité des parties communes et uniquement les bornes. L'installation de chemins de câbles apparents entre le PDL et les places pressenties. (Leur nombre sera déterminé au cas par cas par le maître d'ouvrage).
- L'éclairage du parc doit :
 - Permettre d'éviter les zones d'ombre et mal éclairées.

- Être équipé de systèmes à basse consommation. Le système proposé devra permettre le remplacement de l'ampoule sans remplacer le luminaire complet.
- Éclairage 1/3 en permanent, 2/3 par détection de présence.

► **Peinture – sol et murs**

- Marquage au sol et numérotées pour les places de stationnement, y compris pour les emplacements motos.
- ✗ Les boxes sont proscrits
- Sol peint.
- Murs peints : sombre en bas sur 1 m de haut et clair en partie supérieure avec la numérotation des places centrée.
- Plafonds peints (a minima les retombées de poutres le seront en blanc).
- Les murs de la rampe seront peints en blanc.

► **Mobilier**

- Anneau d'ancrage pour moto.

► **Menuiserie extérieure**

- Porte parking CF §6.17 Portes de Parking.
 - Elle devra être positionnée le plus près possible du nu de la façade afin d'éviter la création d'abris et recoins.
- La ou les portes d'accès piétons pour le parking sont équipées de ventouses, de push-barre et du système de sécurité. Le cheminement piéton devra être pensé de façon que des locataires de places extérieurs aux locataires des habitations ne puissent sortir après le deuxième sas.
- La signalétique sera renforcée à l'intérieur du parc.

► **Plomberie**

- Robinets de puisage à têtes amovibles.
- Siphons de sol.

3.9 Caves

Si le sous-sol le permet et si un accès sécurisé peut être correctement géré, l'aménagement de caves à moindre coût en cohérence avec le projet sera étudié. Dans ce cas, le concepteur prévoira impérativement la création d'une cave par logement et une réserve par commerce.

Elles auront une surface minimale de 4 m² et maximale 8 m². Elles seront facilement accessibles, propres, bien éclairées, individualisées et sécurisées.

L'accès à une réserve commerciale devra s'effectuer directement depuis celui-ci, par une trappe d'accès au sous-sol ; la réserve sera comptabilisée comme une surface annexe au commerce.

Un soin particulier sera accordé à la ventilation des caves notamment en restructuration. Si la ventilation naturelle des caves est insuffisante, le maître d'œuvre devra prévoir une extraction mécanique.

Les branchements et regards des canalisations seront accessibles depuis les parties communes. Les organes de réglage en pieds de colonne ne pourront être dans les caves privatives ou les caves commerces.

L'accès aux caves sera sécurisé avec un contrôle par badge (électrification et pose d'un lecteur de proximité seront à prévoir) et les couloirs seront recoupés coupe-feu par escalier.

❖ Spécificité restructuration

Dans l'ancien, le gravillon au sol des parties privatives des caves sera privilégié. À ce titre, les portes à clairevoie permettent une meilleure circulation de l'air.

En immeuble ancien si sol en terre battue, le recouvrement total par chape béton est à proscrire pour éviter les remontées capillaires sur les murs latéraux. La mise en place de béton uniquement en circulation ou mise en place de gravillon sera privilégiée.

► **Menuiserie intérieure**

- Portes de caves métalliques.
- Traitées anti-vandalisme.
- Avec ventilation haute et basse ou à clairevoie.

► **Revêtement dur – sol**

- Chape béton avec un siphon de sol dans les circulations.

► **Électricité**

- Pas d'éclairage dans les caves individuelles.
- Le système proposé devra permettre le remplacement de l'ampoule sans remplacer le luminaire complet.
- L'éclairage normal des circulations sera commandé par détecteurs de présence.
- Il n'y aura de prise électrique ni dans les caves ni dans les parties communes les distribuant.
- Blocs autonomes d'éclairage de sécurité type BAES (45 lumens 1h) au-dessus de la porte de sortie et dans les circulations (un à chaque changement de direction jusqu'à la sortie).

► **Signalétique**

- Numérotation identique à celle des logements (cave n°1 = logement n°1).
- La numération sera exécutée au pochoir sur les portes.
- Plan d'évacuation et consignes de sécurité incendie à poser à proximité de chaque porte de sortie.

3.10 Couloirs de circulation, escaliers et paliers d'étage

Le maître d'œuvre favorisera l'éclairage naturel des parties communes. Le confort d'éclairement sera étudié selon les principes réglementaires et de la certification visée par le programme.

Les escaliers sont des circulations principales, même en présence d'ascenseur, et seront traités à ce titre avec des revêtements et finitions équivalents aux paliers d'étages.

Pour sécuriser les déplacements, des mains-courantes seront installées dans tous les escaliers et passages en pente, y compris pour l'accès aux locaux de service ou sous-sols.

Le maître d'œuvre préconisera des matériaux pour les revêtements des sols, murs et plafonds résistants et pérennes, lisses et sans aspérité, faciles d'entretien.

- ✗ Aucun système de chauffage ne sera installé dans les parties communes.

► **Revêtement dur de sol et plinthes**

- Revêtement de sol minéral et de grande qualité, dur, non poreux, non texturé, de couleur ni trop sombre ni trop claire, anti-dérapant, résistant et pérenne, lisses et sans aspérité, facile d'entretien.
- Pour les escaliers, il faudra prévoir une protection de nez de marche du rez-de-chaussée au R+1.
- Plinthes peintes en blanc à éviter.
- Plinthes d'au moins 10 cm de hauteur ou des stylobates dans les paliers et escaliers.
- Particularité dans les réhabilitations : possibilité de maintenir les tapis existants.

► **Revêtement de murs**

- Revêtements des murs résistants et pérennes, lisses, sans aspérité, lessivables.
- Protection de tous les angles saillants dans les parties communes par des cornières métal.

- ✗ Peinture blanche et papiers peints proscrits.
- ✗ Impressions mates et l'ardoise en parement à éviter.
- Si c'est la peinture qui est choisie, elle devra être lessivable partout.
- Prévoir une peinture plus sombre sur la partie basse des murs (jusqu'à 1 m).

► Électricité

- Appareils électriques anti-vandales ; les clés pour la maintenance seront fournies.
- Ampoules de type LED à lumière chaude et basse consommation et leur remplacement devra être simple.
- Le système proposé devra permettre le remplacement de l'ampoule sans remplacer le luminaire complet.
- Déclenchement par détecteur de présence séparé du luminaire.
- Encombrement minimum des appareils notamment dans les escaliers.
- Appareils accessibles pour permettre de changer aisément les ampoules.
- Une prise électrique anti-vandalisme et protégée pour éviter les branchements sauvages par palier en gaine technique, et à verrou ou disjoncteur caché (prévoir les clés correspondantes).
- Dans les immeubles soumis à l'obligation d'installer dans les dégagements des blocs autonomes d'éclairage de sécurité (quatrième famille), ils seront du type BAEH (8 lumens 5h).

► Menuiseries extérieures

- Tous les ouvrants seront équipés de fermeture à carré (poignées supprimées).

► Signalétique

- Soignée et renforcée dans les parties communes sur les portes des locaux de service, des accès escalier, des gaines palières, etc., prenant en compte le handicap cognitif (symboles, graphiques, ...).
- Le numéro d'étage sera positionné en face de l'ascenseur et sur la porte d'accès au palier dans la cage d'escalier.
- Plan de sécurité incendie : conforme à la réglementation en matière de sécurité incendie, sur fond blanc, doit pouvoir se décrocher du mur et être transporté par les pompiers dans l'immeuble.

3.11 Espaces extérieurs

Le maître d'œuvre étudiera ces espaces afin d'en assurer la pérennité.

Il proposera une gestion des eaux pluviales à la parcelle pertinente (espaces végétalisés infiltrants, rétention, jardin de pluie, abattements, espaces végétalisés drainant, fosses d'arbres, structures d'infiltration enterrées, chaussées à réservoirs, système de régulation de débit, trop plein, récupération pour réemploi domestique) et en conformité avec les réglementations y afférentes (PLU bioclimatique, Règlement d'Assainissement et Zonage Pluviale / Plan Paris Pluie).

Chaque projet disposant d'un espace extérieur devra être analysé selon les grilles d'évaluation du Biodivscore de la Ville de Paris (y compris pour les projets hors Paris) : <https://biodivscore.paris.fr/biodivscore/>.

Des objectifs spécifiques pourront être établis dans chaque fiche programme.

3.11.1 Espaces verts

Le MOE intégrera dans ses programmes de construction et de réhabilitation un volet relatif au réemploi de l'eau de pluie destinée à l'arrosage des espaces verts et au nettoyage des parties communes. Les MOE seront encouragés à préconiser des espaces de stockage destinés à faciliter la disponibilité de l'eau et éviter la mise en place de pompes de relevage.

Afin d'encourager le tri des bio déchets, Elogie-Siemp souhaite développer le compostage en pied d'immeuble pour les locataires.

Les espaces verts sont, en principe, entretenus par le bailleur et devront être d'entretien aisé, et accessibles par des circulations usuelles. À l'instar des halls d'entrée, ils doivent être conçus comme des lieux d'échanges. Il

est important que les locataires puissent s'approprier ces lieux. Seront appréciés des espaces pour les enfants et des bancs. Leur entretien, en revanche doit être conçu de façon à pouvoir maîtriser les charges.

La végétalisation ne peut répondre à la seule logique d'espaces verts décoratifs, mais doit prendre en compte les services écosystémiques que peuvent rendre ces espaces, artificiels par nature : pour la vie terrestre (refuges, ressources alimentaires pour la faune...) ou pour les microclimats urbains (infiltration des eaux pluviales, évapotranspiration).

Le MOE évitera les plantes allergènes et les plantes invasives, de type bambou (sauf si jardinière en béton).

La plantation d'espèces indigènes, mieux adaptées au climat et à la faune sauvage régionale, sera encouragée.

L'objectif d'Elogie-Siemp est que 100 % des espaces verts soient entretenus selon des pratiques favorables à la création et au développement de la biodiversité.

On favorise les projets d'espaces verts qui permettent l'appropriation éventuelle par les locataires ; on évitera les plantes rampantes et on privilégiera les arbustes (éviter des nuisibles). Les arbres choisis devront avoir une perspective de développement adaptée à la configuration du site.

La MOE s'assurera de la qualité des sols et étudiera leur pollution au moment de la création d'espaces destinés au jardinage.

Les espaces verts peuvent être privatisés au cas par cas si aucun autre accès n'est possible depuis les parties communes pour l'entretien.

3.12 Expression artistique ou culturelle

Sur demande du maître d'ouvrage, le maître d'œuvre étudiera la faisabilité technique et économique de mise en valeur d'une œuvre d'air au bénéfice des locataires.

Celle-ci sera d'entretien aisé et de caractère pérenne prenant en compte la solidité de l'œuvre, la protection contre les actes de vandalisme, et une fixation durable.



94 RUE PHILIPPE DE GIRARD 75018 PARIS
©SOPHIE LOUBATON



RÉSIDENCE PRINCES 75016 PARIS
©SOPHIE LOUBATON



5 RUE RATAUD 75005 PARIS
©SOPHIE LOUBATON



98 QUAI DE LA RAPÉE 75012 PARIS
©CYRIL BRUNEAU



16 RUE DE BELFORT 75011 PARIS
©HERVE ABBADIE



226 RUE DE SAINT-DENIS 75002 PARIS
©CYRIL BRUNEAU



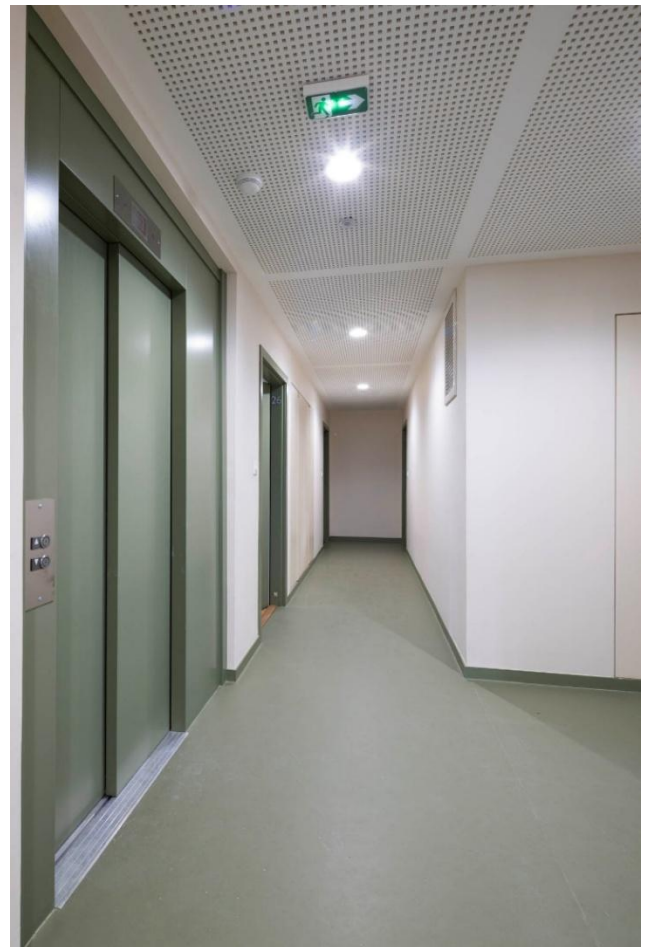
226 RUE DE SAINT-DENIS 75002 PARIS
©CYRIL BRUNEAU



6 RUE GERDA TARO 75013 PARIS
©CYRIL BRUNEAU



3 RUE MARTEL 75010 PARIS
©MEHRAK HABIBI



6 RUE GERDA TARO 75013 PARIS
©CYRIL BRUNEAU



4 PRINCIPES LOGEMENTS

4.1 Principes généraux des logements

4.1.1 Confort visuel – éclairage naturel qualité d'ensoleillement

L'orientation des pièces assurera un ensoleillement adapté aux usages en cohérence avec les vues, les masques éventuels et les nuisances sonores : par exemple, le séjour sera positionné à l'ouest ou au sud, la salle de bains à l'est.

La multi-orientation d'un logement favorise le confort thermique.

La profondeur des pièces principales sera compatible avec un bon éclairage naturel en leur centre.

Dans la mesure du possible les balcons seront positionnés à partir du deuxième étage.

Les dimensions des fenêtres et portes-fenêtres seront adaptées à la taille des pièces et à leur usage. Le locataire devra pouvoir les ouvrir sans déplacer les meubles. La hauteur des allèges devra permettre de positionner un meuble sous la fenêtre. L'accès au balcon ou à la terrasse pourra se faire par une porte coulissante. Les vitrages extérieurs des châssis fixes seront facilement nettoyables de l'intérieur du logement.

Le concepteur s'efforcera de créer un ouvrant sur l'extérieur du bâtiment dans toutes les pièces y compris toutes les pièces humides.

❖ Spécificité réhabilitation

En réhabilitation, il s'efforcera de permettre la ventilation et l'éclairage naturels de ces pièces même si l'installation de la VMC pourra amener à condamner les fenêtres des sanitaires si aucun autre passage n'est possible.

4.1.2 Fluidité des circulations dans les dégagements

Une attention particulière sera portée aux débattements des portes. L'utilisation des portes à galandage devra rester exceptionnelle et justifiée par les contraintes de l'opération, afin de permettre d'apporter une réponse à l'optimisation de l'espace l'aménagement des pièces d'eau et des séjours. Elles sont recommandées pour éviter les conflits de porte. Elles sont à proscrire pour les chambres indépendantes compte-tenu de leur moindre performance acoustique.

4.1.3 Équipement et ameublement faciles

La configuration des pièces devra permettre un ameublement standard.

Les angles aigus sont fortement déconseillés.

La position des radiateurs et des prises de courant sera soigneusement étudiée pour faciliter le placement du lit et d'un bureau dans les chambres, de la télévision dans le coin salon du séjour. Une pose en allège sous les fenêtres sera privilégiée.

4.1.1 Séparation jour/nuit

La séparation jour/nuit est à privilégier, bien que n'étant pas obligatoire. Le séjour, si nécessaire, pourra donner accès à la partie « nuit ». À partir du T3, les chambres devront être regroupées et isolées de la zone jour.

4.1.2 Confort acoustique

Les pièces de même nature devront se superposer.

Aucune chambre ne sera mitoyenne à une cuisine.

Les chambres ne devront pas être positionnées contre les cages d'escalier ou contre les gaines et machinerie d'ascenseur ; en cas d'impossibilité, l'architecte mettra en œuvre le dispositif technique nécessaire à l'isolement acoustique.

Les chambres sont positionnées sur la façade la moins exposée aux bruits extérieurs sous réserve du bon ensoleillement de la pièce à vivre.

Les cloisons de distribution seront au minimum de 70 mm d'épaisseur.

4.2 Prescriptions par type d'espace

4.2.1 Entrée

Dans la mesure du possible, l'entrée devra permettre l'installation d'un placard.

Le concepteur devra prévoir un rangement par chambre ainsi que dans les couloirs et entrées.

L'ouverture des placards dans les circulations est privilégiée pour libérer des murs dans les pièces principales.

► Revêtement de sol

- Parquet massif traditionnel pose collée sur chape acoustique désolidarisée du plancher ou sur sous couche résiliente acoustique selon nécessité des études et contexte. Épaisseur minimale 15 mm, largeur 80 mm, motif de pose à l'anglaise à joint perdu, finition poncée et vitrifiée,

OU

Parquet contrecollé (avec couche d'usure minimale de 4 à 5 mm) dito parquet massif pour traitement acoustique, pose, largeur, motif de pose et finition.

- Plinthe bois ou médium à peindre de 70 mm.
 - Exceptionnellement, la mise en place d'un revêtement linoléum pourra être étudiée, en fonction des contraintes techniques à respecter.
-

► Peinture

- Murs :
 - peinture blanche acrylique satinée deux couches après préparation des supports.
 - Plafond :
 - peinture blanche phase aqueuse, deux couches après préparation des supports.
 - finition satinée, aspect le plus mat possible pour éviter de reflets brillants (« effet miroir »).
-

► Menuiseries intérieures - Portes palières

- Blocs portes palières d'une largeur minimale de 90 cm.
 - PF minimum 1/2h.
 - Finition peinture.
 - Seuil à la suisse.
 - Cornières anti-pince à installer sur l'ouvrant (à prévoir d'office pour éviter dégradation du coupe-feu).
 - ✕ Les portes palières vitrées sont proscrites.
-

❖ Spécificité réhabilitation

Dans le cas de réhabilitation site occupé, il faudra prévoir la mise en place de porte palière offrant une perte de passage minimale.

4.2.2 Séjour

Le séjour devra être positionné à proximité de l'entrée du logement.

Les séjours-doubles sont interdits afin d'éviter les fausses typologies (ex : T2-3).

Typologie	Surface séjour	Surface séjour / cuisine ouverte
Studio et T2	18m ²	Admis
T3	20m ²	Admis
T4	22m ²	À éviter
T5	24m ²	Proscrit

La cuisine ouverte sur le séjour est autorisée :

- uniquement pour les studios et éventuellement les T2, et à condition d'être partiellement cloisonnée afin de ménager visuellement un espace cuisine au sein de la pièce.
- exceptionnellement à partir du T3 si l'optimisation de la distribution des pièces principales le justifie et si cette disposition améliore la qualité d'usage de la pièce de vie. Des dispositifs de fermeture (coulissants de qualité supérieure) ou séparatifs (cloisons de 1,10 m de hauteur) seront alors systématiquement étudiés.

► Revêtement de sol

- Parquet massif traditionnel pose collée sur chape acoustique désolidarisée du plancher ou sur sous couche résiliente acoustique selon nécessité des études et contexte. Épaisseur minimale 15 mm, largeur 80 mm, motif de pose à l'anglaise à joint perdu, finition poncée et vitrifiée.

OU

Parquet contrecollé (avec couche d'usure minimale de 4 à 5 mm) dito parquet massif pour traitement acoustique, pose, largeur, motif de pose et finition.

- Plinthe bois ou médium à peindre de 70 mm.

► Peinture

- Murs :
 - peinture blanche acrylique satinée deux couches après préparation des supports.
- Plafond :
 - peinture blanche phase aqueuse, deux couches après préparation des supports.
 - finition satinée, aspect le plus mat possible pour éviter de reflets brillants (« effet miroir »).

► Équipement mobilier à faire figurer sur les plans

- Canapé adossé à un mur.
- Télévision adossée à un mur.
- Table basse intermédiaire.
- Table pour la prise des repas à proximité de la cuisine.
- Lors d'utilisation de portes à galandage, le maître d'œuvre préservera les possibilités d'accrochage mural en prévoyant une cloison pleine dans le séjour.

4.2.3 Chambres

Chambre 1 (parentale)	12 m ² minimum
Chambre 2	10 m ² minimum
Toute chambre supplémentaire	9 m ² minimum

Les chambres seront protégées des vues directes depuis d'autres logements.

Les pièces commandées sont autorisées mais à condition qu'elles permettent une bonne utilisation du logement. Cependant une chambre ne pourra, en aucun cas, commander une autre chambre.

Seule la chambre parentale peut être commandée par le séjour ; l'accès à celui-ci se fait par une ouverture égale ou supérieure à 1,20 m de large.

► Revêtement de sol

- Parquet massif traditionnel pose collée sur chape acoustique désolidarisée du plancher ou sur sous couche résiliente acoustique selon nécessité des études et contexte. Épaisseur minimale 15 mm, largeur 80 mm, motif de pose à l'anglaise à joint perdu, finition poncée et vitrifiée,

OU

Parquet contrecollé (avec couche d'usure minimale de 4 à 5 mm) dito parquet massif pour traitement acoustique, pose, largeur, motif de pose et finition.

- Plinthe bois ou médium à peindre de 70 mm.

► Peinture

- Murs :
 - peinture blanche acrylique satinée deux couches après préparation des supports.
- Plafond :
 - peinture blanche phase aqueuse, deux couches après préparation des supports.
 - finition satinée, aspect le plus mat possible pour éviter de reflets brillants (« effet miroir »).

► Equipement mobilier à faire figurer sur les plans

- Chambre 1
- Chambre supplémentaire :
 - les chambres d'enfants présenteront un mur pour adosser un bureau.

4.2.4 Cuisine

La cuisine sera modulée suivant la taille du logement et dans la mesure du possible permettra à la famille de prendre ses repas. La position du « coin repas » sera clairement définie.

En cas de cuisine ouverte la limite entre les sols de nature différente sera dessinée en fonction des configurations de la pièce à vivre et de l'emplacement des éléments de cuisine.

► Aménagement

L'équipement des cuisines fera l'objet d'une étude soignée d'implantation qui sera validée lors du logement témoin technique.

Le positionnement des appareils ménagers sera étudié avec attention notamment pour l'aménagement des espaces ménagers et l'encombrement au sol des éléments suivants : épaisseur des plinthes, tuyaux et espaces suffisants à la gestion du tri.

Les équipements ménagers à positionner avec plan de travail et espacements sont :

Typologie	Nombre de modules (60 x 60 mm)	Appareils ménagers
Studio / T2 / T3	5 modules	- évier - tri - réfrigérateur - cuisinière - lave-vaisselle - machine à laver le linge (si non prévue en salle de bains)
T4 / T5	6 modules	

Le maître d'œuvre a la possibilité de positionner la machine à laver la vaisselle sous l'évier s'il y a nécessité de réduire le linéaire d'équipement dans les studios, pour les petites cuisines ou les cuisines ouvertes sur séjour.

Le lave-linge est prévu de préférence en salle de bain.

► Revêtement dur

- Faïence :
 - crédence de 60 cm de hauteur en continu au-dessus du plan de travail, de l'évier et de l'emplacement de tous les équipements avec retours de 60 cm sur plan de travail et de mur à mur, selon disposition.
- Carrelage :
 - carrelage grès cérame de format et couleur standard (supérieur à 20 x 20 cm), pose droite sur chape flottante.
 - en cas de cuisine ouverte le traitement du joint creux « en T » entre les différentes natures de sol sera particulièrement soigné.

► Peinture

- Mur :
 - peinture blanche ou teintée en correspondance avec les harmonies des sols, acrylique satinée deux couches après préparation des supports pour les zones non revêtues de faïences.
- Plafond :
 - peinture blanche phase aqueuse, deux couches après préparation des supports.
 - finition satinée, aspect le plus mat possible pour éviter de reflets brillants (« effet miroir »).

► Menuiseries intérieures

- Sauf indication contraire du maître d'ouvrage, le maître d'œuvre ne prévoira ni meubles hauts ni meubles bas à part le meuble évier (ou le plan de travail), ni équipements ménagers.

- La hauteur du plan de travail devra permettre de positionner des appareils standards et sera donc de 90 cm minimum de hauteur libre sous le plan de travail.
- Les plans de travail proposés devront être durables.

► **Plomberie - équipement**

- Évier d'1 m 20 minimum (résine composite ou inox 18/10^{ème} avec renforts).
- Toute la robinetterie doit être à butée économique franche ou disposer d'un niveau d'arrêt réel. Le classement ECAU sera celui exigé par CERQUAL. L'orientation du robinet sera en position neutre sur l'eau froide.
- Attentes eau froide avec robinet et vidange bouchonnée pour lave-vaisselle et pour lave-linge (si pas prévu en salle de bain).

► **Électricité**

- Pas de prise électrique à proximité de l'évier.

4.2.5 Salle de bain et salles d'eau

Studio – T2 – T3	Salle d'eau (douche)	5 m ² minimum
T4	Salle de bain (baignoire)	6 m ² minimum
T5 (et plus)	Salle de bain et salle d'eau supplémentaire	

► **Plomberie - équipements sanitaires**

- Appareils de couleur blanche.
- **Baignoire en acier émaillé** avec siphon de sol sous baignoire pour remplacement éventuel par receveur de douche (accessibilité), traitement anti dérapant.
- Douche à l'italienne selon les normes PMR, dimensions minimum 70 x 90 (90 x 90 si logement accessible handicapé).
- Prévoir une réservation suffisante dans la dalle afin de permettre la bonne mise en œuvre des siphons.
- Traitement anti dérapant.
- Lavabo sur colonne, positionné pour avoir une hauteur de 85cm du sol à la partie haute du lavabo.
- Robinets mitigeurs thermostatiques à tête céramique avec mousseur et disposant d'une butée double détente ou d'un bouton économique sur douches et baignoires.
- Réduction de la pression de l'eau à trois bars aux points de puisage.
- Toute la robinetterie doit être à butée économique franche ou disposer d'un niveau d'arrêt réel. Le classement ECAU sera celui exigé par CERQUAL. L'orientation du robinet sera en position neutre sur l'eau froide.
- Le flexible douche – avec dispositif anti-torsion - sera renforcé (plastique de renfort), sur baignoire d'une longueur de 1 m 80, et douche 1 m 50. Un support douchette sera positionné au-dessus de la baignoire.
- Pour les douches, il sera prévu des flexibles « douches » anti-torsion d'une longueur minimale de 1,70 m.
- Vitrage translucide dans les salles de bain / salles d'eau.

► **Menuiserie intérieure**

- Miroir posé sur mur peint, intégré dans la faïence, positionné au-dessus du lavabo de la largeur de celui-ci.
- Pare-douche en vitrage sécurit de **6 mm d'épaisseur** (positionné sur douches ET baignoires).
- Des parois de douche et portes vitrées (verre d'une épaisseur de 6 mm minimum) ou maçonneries (selon exigences PMR), une trappe de ventilation et de visite dans le socle, le cas échéant.

► Menuiserie extérieure

- Autant que possible, les salles de bains et salles d'eau seront ventilables naturellement.
- L'emplacement et les matériaux des menuiseries extérieures seront choisis en adéquation avec les taux d'humidité et risques de projections d'eau dans ces pièces.

► Revêtement dur

- Faïence :
 - les salles de bains et salles d'eau seront largement carrelées pour protéger les murs des projections d'eau et de l'humidité.
 - les formats et couleurs seront standards.
 - grès émaillé ou faïence en correspondance avec les harmonies et choix des sols.
 - au moins deux rangs de faïence devront être prévus au-dessus et à côté du lavabo. Le lavabo sera posé sur la faïence.
 - toute hauteur sur tous les murs d'adossement recevant baignoire, douche et lavabo, SPEC dans l'emprise de la douche et/ou baignoire.
 - 10 cm au minimum de carrelage en débord autour de la douche, de la baignoire et du lavabo.
 - les panneaux de faïence seront jointifs en cas de débords proches.
 - le carrelage ira de mur à mur et sur les retours sur toute la largeur des murs en cas d'implantation en « niche » des baignoires, douche et lavabo.
 - un complément de carrelage sera prévu en liaison des zones murales recouvertes si le linéaire de mur à peindre est inférieur à 30 cm.
 - **les tabliers de baignoire seront maçonnés, carrelés** et devront être munis d'une trappe de visite de 50 x 50 cm, carrelée, permettant d'accéder aux raccords de plomberie. S'ils sont menuisés, ils seront en contreplaqué marine et posés à emboîtement, avec des éléments fixes à chaque extrémité pour le passage des tuyaux.
- ✕ Les paillasses devront être évitées afin de limiter les risques d'humidité, on préférera des dimensions d'équipement (baignoire ou douche) adaptées à la dimension des pièces.
- Carrelage :
 - carrelage grès cérame de format standard supérieur à 20 x 20 cm, pose droite sur chape flottante et complexe d'étanchéité, SPEC dans l'emprise de la douche ou de la baignoire.

► Peinture

- Mur :
 - peinture blanche ou teintée en correspondance avec les harmonies des sols, acrylique satinée deux couches après préparation des supports pour les zones non revêtues de faïences.
- Plafond :
 - peinture blanche phase aqueuse, deux couches après préparation des supports.
 - finition satinée, aspect le plus mat possible pour éviter de reflets brillants (« effet miroir »).

► Électricité

- Réglette lumineuse de classe II en applique au-dessus du miroir. Le système proposé devra permettre le remplacement de l'ampoule sans remplacer le luminaire complet.

❖ Spécificité réhabilitation

En réhabilitation de type milieu occupé, pour les personnes de plus de 65 ans ou pour les autres personnes, sur présentation d'un certificat médical, une douche pourra être installée à la place de la baignoire.

4.2.6 WC

Un WC sera prévu à chaque niveau pour les duplex.

Les logements de T4 et plus seront équipés de deux WC.

Le WC peut comporter un lave-mains.

La porte du WC devra s'ouvrir vers l'extérieur pour permettre l'évacuation d'une personne en cas de malaise. La porte pourra s'ouvrir à l'intérieur, au cas par cas, si la longueur du WC est supérieure ou égale à 2,20 m ou dans les réhabilitations site occupé si l'existant est déjà dans cette configuration.

► Plomberie équipement sanitaire

- Réservoirs de WC d'une contenance inférieure à six litres d'eau avec un système de chasse à double commande ou à interruption, mécanisme silencieux, chasse d'eau à double commande ou à interruption. Le robinet d'arrêt sera un robinet ¼ de tour.
- Cuvette de WC en porcelaine vitrifiée.
- Abattant double blanc rigide assorti en plastique thermo-dur.
- Les WC encastrés sont à proscrire pour des raisons d'entretien ultérieur.

► Peinture

- Mur :
 - peinture blanche ou teintée en correspondance avec les harmonies des sols, acrylique satinée deux couches après préparation des supports pour les zones non revêtues de faïences.
- Plafond :
 - peinture blanche phase aqueuse, deux couches après préparation des supports.
 - finition satinée, aspect le plus mat possible pour éviter de reflets brillants (« effet miroir »).

► Revêtement dur

- Carrelage :
 - carrelage grès cérame de format standard supérieur à 20 x 20 cm, pose droite sur chape flottante.

❖ Spécificité réhabilitation

Dans certains cas d'immeubles anciens, l'amélioration de l'acoustique pourra passer par la mise en place d'un revêtement de sol souple.

En règle générale sur les grands ensembles en réhabilitation en milieu occupé, il pourra être proposé des revêtements de type sols souples.

4.3 Espaces extérieurs à usage privatifs

Les balcons, terrasses, loggias sont des espaces extérieurs qui prolongent en priorité les pièces à vivre telles que les séjours et cuisines. Ils auront des dimensions permettant une réelle possibilité d'usage. Le maître d'œuvre s'obligera à ne pas cumuler les surfaces annexes (cave, cellier, terrasse, balcon pour un même logement).

Le maître d'œuvre s'attachera donc à proposer des espaces extérieurs d'une dizaine de m² maximum et en cohérence avec la typologie des lots correspondants. Le cumul des surfaces annexes d'un logement ne pourra excéder 18 m².

Pour la protection anti-intrusion, les balcons au 1^{er} étage sont à éviter, dans le respect des normes d'urbanisme.

Leur accès devra se faire de préférence depuis le séjour et/ou la cuisine. Les systèmes d'occultations ne devront pas entraver la circulation sur les terrasses et balcons.

► **Revêtement de sol**

- Privilégier des matériaux type composite afin de faciliter l'entretien par les locataires.
- Le traitement du sol par dalles sur plots sera évité et le maître d'œuvre privilégiera des matériaux type composite afin de faciliter l'entretien par les locataires.
- Tous les systèmes de revêtement rapportés sur étanchéité devront être démontables pour permettre l'entretien de l'étanchéité.

► **Plomberie**

- Soins particuliers à l'évacuation des eaux s'écoulant sur les autres balcons et autres parties habitées : toutes les évacuations seront reliées au réseau d'eaux pluviales.
- Proscrire l'installation de robinets en extérieur.

► **Serrurerie**

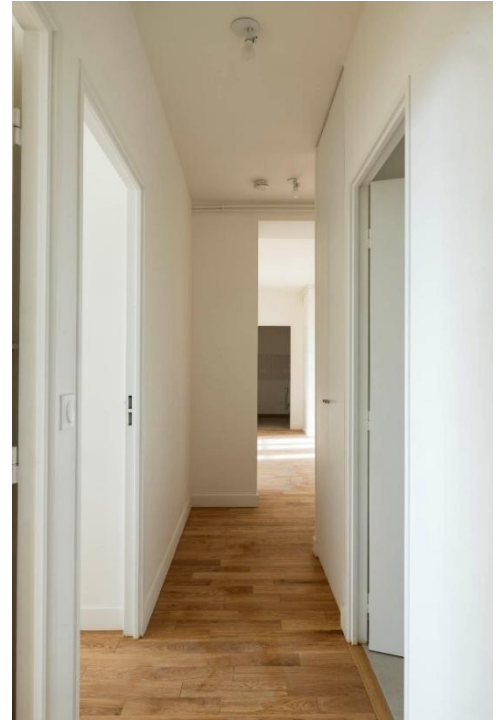
- Attention particulière au traitement des garde-corps et à leur transparence ou non transparence, en particulier s'il existe un risque d'utilisation des balcons comme lieux de débarras.
- Éviter les produits verriers.

► **Électricité**

- Une prise électrique et un point lumineux sur les terrasses et balcons de 5 m² et plus.



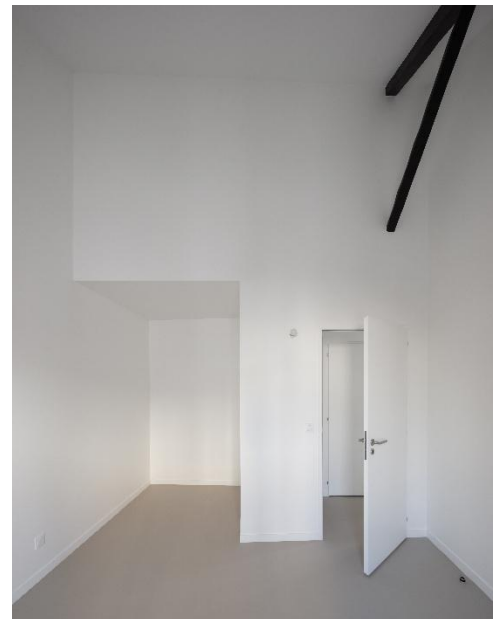
98 QUAI DE LA RAPÉE 75012 PARIS
©CYRIL BRUNEAU



98 QUAI DE LA RAPÉE 75012 PARIS
©CYRIL BRUNEAU



98 QUAI DE LA RAPÉE 75012 PARIS
©CYRIL BRUNEAU



11 RUE BOURGON 75013 PARIS
©ROCHER AMOUROUX



11 RUE BOURGON 75013 PARIS
©ROCHER AMOUROUX



2 RUE HÉGÉSIPPE MOREAU 75018 PARIS
©SIMON GUESDON



6 RUE GERDA TARO 75013 PARIS
©CYRIL BRUNEAU



6 RUE GERDA TARO 75013 PARIS
©CYRIL BRUNEAU



98 QUAI DE LA RAPÉE 75012 PARIS
©CYRIL BRUNEAU



Crédit photo@Cyril Bruneau

RUE
L'INDUSTRIE

RUE
BOURGON

5 LOCAUX D'ACTIVITE ET COMMERCE EN PIED D'IMMEUBLE

Les locaux d'activité permettront aux futurs preneurs à bail de respecter les nouvelles réglementations relatives à l'accessibilité et à la performance environnementale, en construction neuve comme en réhabilitation.

❖ Spécificité réhabilitation

Lorsqu'un local commercial est en activité en pied d'immeuble, il fera l'objet d'un diagnostic au même titre que l'immeuble afin de déterminer les besoins de mise en conformité et les contraintes d'accès ou de dissociation de réseaux, notamment au cours des travaux.

Il peut arriver qu'un des logements à réhabiliter soit occupé dans le cadre d'un bail commercial : le programme de travaux pour ces logements devra se rapprocher au plus près du programme d'intervention pour les autres logements, et devra être étudié avec Elogie-Siemp à chaque phase d'études.

5.1 Organisation du local – Intérieur et extérieur

Le maître d'œuvre devra préciser le plus tôt possible le type de local envisagé et l'effectif maximum possible au regard de la réglementation.

En neuf comme en réhabilitation, le local d'activité sera séparé du volume logements et isolé au feu.

A la réception, la MOE établira un cahier des charges à destination des futurs preneurs afin d'y préciser les contraintes et limites du local sur l'ensemble des sujets techniques (sécurité, structure, thermique, acoustique, ...) et architecturaux (enseignes, couleurs...).

► **Accessibilité aux personnes à mobilité réduite**

Une proposition d'aménagement (sanitaires, enseignes, coffrage rideau métallique) sera communiquée avec le cahier des charges et la notice de sécurité et d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Le maître d'œuvre vérifiera les niveaux d'accès extérieurs, seuils et circulations intérieures, conformément à la réglementation en cours pour l'accessibilité des locaux au moment du dépôt des demandes d'autorisations de construire et à la réception de l'immeuble.

► **Accès aux parties communes**

On prévoira la fourniture de deux badges et/ou deux clés d'accès aux parties communes par local si :

- le local dispose d'une cave accessible par les parties communes.
- le local dispose d'une porte accessible par les parties communes (dans ce cas, prévoir une boîte aux lettres dans les parties communes avec deux clés).
- le local dispose d'une boîte aux lettres dans les parties communes.

► **Local déchets**

Un local spécifique au commerce pour l'évacuation de ses déchets sera prévu, avec un accès direct à la rue. Le local respectera les degrés coupe-feu réglementaires, et sera ventilé mécaniquement.

Pour rappel, l'exploitant du local d'activité est responsable de l'entretien, du local et de la gestion de ses déchets : cette contrainte devra être prise en compte par le MOE.

❖ En cas de métiers de bouche

Un local spécifique pour les poubelles des locaux commerciaux sera à prévoir dans les parties communes dans la mesure du possible, tenant compte des déchets spécifiques à l'activité.

► Porte extérieure

Les accès au commerce ouvrant sur les parties communes seront blindés et seront conformes à la législation en matière de résistance au feu.

► Boîtes aux lettres pour les locaux d'activité

Lorsque l'adresse postale du commerce est la même que celle de l'immeuble, le local d'activité disposera d'une boîte aux lettres intégrée à la batterie de boîtes aux lettres de l'immeuble.

Dans le cas où le local d'activité aurait une adresse postale différente de celle de l'immeuble, il disposera de sa boîte aux lettres intégrée à sa façade.

5.2 Façades / Vitrines

► Vitrine

Le local d'activité sera livré avec une devanture qui offrira le maximum de surface vitrée (verre anti-effraction et coffre pour rideau métallique électrique) :

- le vitrage sera prévu anti-effraction et participera à la performance thermique du local, avec un $U_w < 1.3W/m^2K$.
- prévoir une imposte ouvrante au-dessus de la porte d'entrée pour offrir une possibilité de ventiler le local en complément des dispositifs de ventilation mécanique.
- rideaux métalliques : le coffret pour le rideau métallique sera posé systématiquement et devra être localisé à l'intérieur pour un rideau extérieur électrifié. Si les rideaux métalliques sont installés dès la livraison, ils seront prévus pleins (pas de grille), électrifiés et placés à l'extérieur. Un secours manuel du rideau avec une manivelle (en cas de coupure de courant) sera prévu.
- la porte d'entrée principale aura une largeur suffisante au regard de la réglementation sur l'accessibilité aux locaux d'activité. Une serrure provisoire sera posée, permettant au futur preneur de la remplacer lors de son installation.

► Signalétique

Celle-ci devra être soumise préalablement à la MOE (cahier des charges enseigne sous forme de plan fourni par la MOE).

Une « demande d'autorisation d'installation d'enseigne » est à faire auprès des services de l'urbanisme par le preneur.

Le preneur devra déposer une Déclaration Préalable pour toute modification de la façade du local d'activité (avec accord d'Elogie-Siemp)

❖ Spécificité réhabilitation

En réhabilitation, prévoir la dépose de toutes les enseignes existantes, le ravalement autour des vitrines et la déviation des sorties provenant des caves qui arrivent dans les vitrines.

❖ Selon précision du programme

(En cas de SECTEUR À FAIBLE COMMERCIALITÉ, ou LOCAL ASSOCIATIF, ou preneur connu, à prévoir en option dans le cas général).

- Pose du rideau métallique en base, ou mise en place de vitres anti-effraction (degré à proposer par le Moe et à valider avec les services gestionnaires d'Elogie-Siemp.)

5.3 Aménagement intérieur

Le local devra être vidé de tout encombrant à la remise des clés.

5.4 Revêtements

► Sols

Au rez-de-chaussée et/ou étages : sols mis à niveau avec une chape lisse. Le niveau fini de la chape devra tenir compte d'une réserve pour le revêtement de finition compatible avec l'accessibilité future du local d'activité.

En réhabilitation, les revêtements de sols existants pourront être conservés, selon leur état et leurs caractéristiques techniques.

Réserve au sous-sol : brut de béton (ou sol existant avant réhabilitation s'il est en bon état).

- ✕ Le sol en terre battue est proscrit.

► Murs

Brut de béton, parpaings, pierres en bon état (ou ancien revêtement si bon état en réhabilitation).

Veiller au degré coupe-feu des murs et cloisons du local, en fonction des activités voisines, avec un minimum de CF 2h.

► Plafond

Degré coupe-feu entre le local et les locaux mitoyens, supérieurs ou voisins destinés à un autre usage (habitation ou autre).

Une notice technique sera communiquée par le MOE afin d'indiquer le degré coupe-feu (minimum 2h) et comment le locataire pourra fixer un faux plafond, un isolant phonique, ou des luminaires dans le local sans endommager le plafond coupe-feu.

5.5 Réseaux raccordement aux fluides

Les réseaux créés seront repérés sur plan et étiquetés :

- fourniture et pose de robinets d'arrêt et manchette pour la pose de compteurs d'eau froide dans le local avec compteur d'eau installé par le prestataire d'Elogie-Siemp.
- bouches d'évacuations EU/EV.
- électricité : création d'un point de livraison (PDL), pour raccordement d'une puissance de 36kVA (maximum du tarif bleu, à modifier si activité spécifique identifiée nécessitant plus de puissance ou un raccordement en triphasé) et pose d'un compteur neuf et d'un nouveau tableau électrique comprenant au minimum une prise électrique et six rangées de disjoncteurs (trois rangées sur surface <50m²), avec mise à la terre.
- chauffage collectif : pas de raccordement au réseau de chaleur ou d'eau chaude de l'immeuble, le preneur en fera son affaire, sauf en réhabilitation si le local est déjà raccordé au réseau de l'immeuble.
- téléphone/fibre : raccordement au réseau de l'immeuble.
- pré-équipement pour raccordement fibre optique.
- pas de raccordement au gaz, sauf mention explicite dans le programme de l'opération.

5.6 Équipements

► Ventilation du local et de la réserve

- Gaine et pose du conduit de ventilation du local indépendant des logements avec clapet coupe-feu. Les entrées d'air seront prévues sur les façades extérieures et sur les menuiseries.
- La maîtrise d'œuvre devra dimensionner la gaine en fonction de l'usage pressenti du local, et indiquer les limites d'utilisation possible de ladite gaine. De même, le concepteur devra indiquer le ou les emplacements possibles pour poser le moteur d'extraction (dans le local, en sous-sol, avec un espace réservé ou accessible en toiture).
- Création ou réouverture de soupirail au sous-sol.

► Pose d'un escalier avec rambarde de sécurité

Cet escalier sera réalisé pour permettre l'accès au sous-sol ou premier étage quand l'accès est impossible par les parties communes.

Cet escalier est définitif : il n'y aura pas d'escalier provisoire ; son enclouement sera réalisé en fonction des exigences de la réglementation en vigueur.

❖ Selon précision du programme, en cas de LOCAL ASSOCIATIF

- Électricité aux normes : compteur, tableau électrique, ballon d'eau chaude sanitaire individuel, prises, interrupteurs, consuel).
- Sanitaires (un WC PMR, un lavabo).
- VMC équipée indépendante des logements.
- Doublage des murs (isolation thermique et acoustique + peinture des murs et plafonds).

❖ Selon précision du programme, en cas de SUPERFICIE SUPERIEURE A 100 M²

- Gaine destinée à accueillir un conduit d'extraction pour les métiers de bouche (restauration, boulangerie...).

6 PRESCRIPTION TECHNIQUES PARTICULIERES

6.1 Façades

Elles seront conçues en veillant à la pérennité des matériaux retenus, ainsi que dans une recherche de coûts raisonnés.

Elles devront également participer au confort d'été de l'immeuble, en évitant les couleurs trop sombres pour optimiser l'effet albedo.

6.2 Charpente couverture

Le MOE veillera à leur pérennité et facilité d'entretien (accès en toiture, sécurisation des intervenants), ainsi que dans une recherche de coûts raisonnés.

Les matériaux et couleurs retenus devront également participer au confort d'été de l'immeuble, en évitant les couleurs trop sombres pour optimiser l'effet albedo.

La cinquième façade devra également être réfléchie comme un espace actif : production d'énergie, végétalisation, agriculture urbaine, gestion des eaux pluviales...

6.2.1 Désenfumage

Les systèmes seront obligatoirement certifiés DENFC. Pour les toits en pente non sécurisés, installer un velux en lieu et place des skydômes permettant une maintenance facilitée par l'intérieur du bâtiment.

Le système de commande sera de type tiré-lâché avec cartouche CO₂ au rez-de-chaussée (ou déclencheur manuel indiqué désenfumage) et boîtier d'ouverture automatique + fermeture par treuil au dernier étage.

Si les châssis et câbles/poulies ne sont pas situés au-dessus d'un palier et non accessibles avec une échelle à un pan, le système de commande sera adapté en ouverture/fermeture pneumatique (tubulure cuivre). Un autre accès toiture sera étudié pour permettre la maintenance des systèmes de désenfumage non accessibles depuis l'intérieur.

Les commandes électriques sont à proscrire.

❖ Spécificité réhabilitation

- Les souches de cheminées existantes, devenues inutiles après réhabilitation, seront diagnostiquées afin de déterminer la possibilité de les conserver, ou seront supprimées, selon les possibilités offertes par les documents d'urbanisme.

6.3 Menuiseries extérieures & occultations

6.3.1 Menuiseries extérieures

► **Fonctionnalité**

- Ouverture « à la française ».
- Positionnement des entrées d'air en façade de manière à ne pas cogner les tableaux extérieurs AU BESOIN, prévoir compas ou limiteur d'ouverture.
- ✕ Parties fixes non accessibles proscrites.
- Dans les cuisines : hauteur d'allège permettant de positionner un meuble sous la fenêtre.
- Favoriser un entretien et nettoyage aisé et sans risques depuis l'intérieur du logement : éviter les parties fixes ou réduire leurs dimensions.

► **Matériaux**

- **Menuiseries :**

- menuiseries bois labellisé FSC, PEFC ou équivalent OU menuiseries métalliques.
- ✗ Menuiseries en PVC proscrites.
- ✗ Éviter les seuils plats sources de nombreuses infiltrations.
- **Vitrage :**
 - vitrage translucide dans les salles de bain / salles d'eau.
 - vitrage anti-effraction type STADIP au rez-de-chaussée et R+1 ou toute baie accessible (terrasse et coursive).
- ✗ Allèges transparentes et vitrages toute hauteur à éviter.
- ✗ Vitrages toute hauteur sur rue à éviter.

► **Performance thermique**

- Performance thermique respectant à minima les valeurs des CEE en vigueur au moment de l'opération.
-
- ❖ Spécificité réhabilitation
- ✗ Menuiseries en PVC proscrites dans les immeubles construits avant 1950 à réhabiliter.

6.3.2 Occultations

► **Fonctionnalité**

- Système d'occultation garantissant la sécurité avec blocage « anti-vandalisme » pour toutes les fenêtres des logements accessibles depuis l'extérieur.
- **Fenêtres :**
 - volets OU persiennes.
 - systèmes de fermeture et d'accrochage robustes.
- ✗ Volets roulants ou coulissants à éviter.
 - En cas de volets roulants retenus : prévoir leur électrification.
 - En cas de volets coulissants, le système de coulisses devra être robuste et facilement réparable.
- ✗ Stores intérieurs à éviter.
 - En cas de stores intérieurs retenus : prévoir un système à rails.
 - En cas d'électrification des stores, privilégier une commande murale par interrupteur.
- ✗ Stores extérieurs à proscrire.
 - En cas de stores extérieurs retenus : prévoir un dispositif solide et une maintenance aisée, avec la pose d'anémomètre pour anticiper l'usage du store.
 - En cas d'électrification des stores, privilégier une commande murale par interrupteur.
- **Velux :**
 - en cas de velux positionné en grande hauteur : mise en place d'un système d'occultation électrique commandé par interrupteur fixé au mur à proximité.
- ✗ Télécommandes mobiles pour commande électrique de l'occultation.

► **Localisation**

- Les menuiseries extérieures de toutes les pièces exposées au sud et à l'ouest et à l'est devront être équipées d'occultations, ainsi que toutes les pièces de nuit, quelle que soit leur exposition.
- Toutes les menuiseries extérieures des logements situés en dernier étage bénéficieront également d'une occultation, pour les pièces de nuit comme de jour.

► **Matériaux**

- Préférer les occultations en matériaux bas carbone (bois ou recyclés) plutôt que métalliques, sauf nécessité anti-effraction.

❖ Spécificité réhabilitation

- Electrification des volets roulants dans les logements PMR à minima.
 - ✗ Volets roulants en PVC proscrits pour la réhabilitation d'immeubles construits avant 1950.
- Stores intérieurs acceptés.

❖ Spécificité commerces

- Prévoir un système de volet ou de store standard.

6.4 Menuiseries intérieures

6.4.1 Signalétique

Numérotation des appartements.

La numérotation administrative des logements est transmise par les services d'Elogie-Siemp de 4 à 6 mois avant la livraison.

6.4.2 Portes palières

Locaux concernés : logements

► **Fonctionnalité**

- Fermeture trois points de sécurité A2P 2* (gravé sur les clés).
- Blindage incorporé.
- Système anti-dégondage.
- Entrebâilleur.
- Micro viseur.
- Béquille simple à l'intérieur du logement.
- Poignée de tirage extérieure, en harmonie avec la finition des paliers.
- Le nombre de clés est fonction de la typologie de l'appartement : typologie + 1, avec un minimum de trois clés par appartement. Les cartes de propriété seront fournies. Les serrures sont sur organigramme.
- NB : on vérifiera à la réception que la clé tourne bien deux fois. Les niveaux de sécurité seront à prévoir sur l'ensemble bloc porte et serrure.

► **Matériaux**

- **Portes :**
 - âme pleine.
 - finition peinture intérieure et extérieure.
- **Butoirs :**
 - butoirs de sols (butée de porte) en acier.

6.4.3 Portes de distribution intérieure

Locaux concernés : logements

► **Fonctionnalité**

- Condamnation avec décondamnation extérieure des portes des pièces humides.
- Serrure à clé pour les chambres.

► **Matériaux**

- **Portes :**
 - huisseries métalliques traitées anticorrosion dans les cloisons ou maçonneries, de profil adapté à l'épaisseur des parois.
 - portes alvéolaires pré-peintes iso planes à recouvrement à peindre.
 - En cas de portes à galandage : prévoir un type Scigno ou similaire.
- **Butoirs :**
 - butoirs de sols (buttée de porte) en acier.

6.4.4 Placard / Rangements

► **Fonctionnalité**

- Profondeur de 50 à 60 cm.
- Posés sur socle (hauteur de plinthe).
- **Equipements intérieurs :**
 - 1/3 tablettes, 2/3 tablette + tringle penderie.
 - placard de l'entrée : une tablette chapelière et d'une tringle.
- **Equipements techniques en placard :**
 - nourrice sur batteuse.
 - ballon d'eau chaude : masqué, tout en restant accessible.

► **Matériaux**

- Privilégier le bois (sapin) pour limiter l'émission de COV.
- Ouvrants :
 - épaisseur minimale de 16 mm.
 - le choix du matériau est à étudier en fonction du projet.
 - en cas de coulissants : prévoir de poser le rail bas sur un socle de la hauteur d'une plinthe pour préserver des déraillements.

6.5 Cloisons / doublages

► **Matériaux**

- Épaisseur minimale des cloisons de distribution : 70 mm.

6.6 Revêtements de sol durs

6.6.1 Chape

Locaux concernés : Ensemble des pièces des logements + circulations des parties communes.

► Matériaux

- **Chape flottante.**
- Interposition d'un **isolant acoustique** (chape isophonique).
 - Le classement performanciel dépendra des exigences CERQUAL et/ ou de BEE.

❖ Spécificité réhabilitation

- Immeubles anciens, sols souples acceptés pour l'amélioration de l'acoustique (au cas par cas selon l'opération).

6.7 Peinture

► Matériaux

- ✗ Revêtements textiles et papiers peints sont proscrits.
- ✗ Peintures avec solvants proscrites.
- ✗ Peintures glycérophthaliques proscrites.
- Peintures **acryliques en phase aqueuse, sans éther de glycol et lessivables.**
- Label NF Environnement ou Eco Label Européen.
- Classement en catégorie A+ à minima pour disposer d'un **faible taux de COV.**
- Finitions de type classe A, aspect soigné.

6.8 Serrurerie

6.8.1.1 Garde-corps

Le maître d'œuvre s'efforcera d'apporter un soin particulier au traitement des garde-corps.

- Préférer les assemblages par soudure, plus pérennes, plutôt que par boulonnage et une finition peinture thermolaquée plutôt qu'une peinture sur place.
- Balcons, loggias : attention à leur transparence, en particulier s'il existe un risque d'utilisation des balcons comme lieux de débarras.

► Matériaux

- ✗ Produits verriers à éviter.

❖ Spécificité réhabilitation

- Privilégier la réutilisation des gardes corps et des rampes d'escaliers.

6.9 Comptage

Locaux concernés : Services généraux

► Généralités

- Implantation des compteurs dans les locaux techniques correspondant au concessionnaire concerné (eau, électricité, ...).
- Compteurs des **services généraux**.
- Prévoir un compteur spécifique (« tarif bleu ») pour le **bureau d'accueil**.
- Sous-comptage pour l'**ascenseur** sur services généraux.
- Sous-comptage(s) pour le **parking**.
 - En cas de **production solaire** : compteur d'énergie afin de mesurer l'énergie utile produite par l'installation solaire.
 - En cas de **PAC** : compteur d'énergie afin de mesurer l'énergie utile produite en sortie de PAC.
- Tout sous-comptage exigé par la certification selon l'opération.

Locaux concernés : logements

► Fonctionnalités

- **Électricité :**
 - compteur dans l'armoire électrique dans un coffret métallique encastré dans un mur de l'entrée
- **Eau :**
 - implantation en gaine techniques en parties communes à privilégier.
 - manchette 110 mm de diamètre 15 mm entre écrous prisonniers femelles 20/27 face à la trappe pour que le locataire puisse lire l'index du compteur.
 - un robinet s'arrêt sera installé au plus près du compteur.
 - prévoir un espace de 15 cm entre l'axe de la manchette et la trappe pour mise en place du compteur ultérieurement par Elogie-Siemp*.
 - les étiquettes de repérage devront être renseignées du numéro de l'appartement correspondant.
 - trappe de 30 x 30 cm minimum pour un compteur et de 40 x 40 cm minimum pour deux compteurs dans la même gaine.
- **Chauffage collectif :**
 - implantation en gaine techniques en parties communes à privilégier.
 - sur le RETOUR du départ individuel Chauffage : deux vannes d'arrêt, une avant et une après compteurs, le filtre à tamis avant compteur, la manchette de 110 mm pour la future intégration du compteur d'énergie par Elogie-Siemp.
 - sur l'ALLER du départ individuel Chauffage : une vanne d'arrêt équipée d'un doigt de gant intégré pour accueillir la future sonde de température par Elogie-Siemp.
 - manchette 110 mm face à la trappe pour que le locataire puisse lire l'index du compteur.
 - prévoir un espace de 10 cm entre l'axe de la manchette et la trappe pour mise en place du compteur ultérieurement par Elogie-Siemp**.
 - trappe de 30 x 30 cm minimum pour un compteur et de 40 x 40 cm minimum pour deux compteurs dans la même gaine.
- Production de chaleur **EnR** :

- un comptage d'énergie produite par l'installation solaire sera envisagé en situation d'apport solaire avec chauffage individuel.
 - en situation d'apport par énergie renouvelable en ECS ou chauffage, un comptage individuel d'énergie produite et consommée par le locataire devra être envisagé ; les manchettes seront posées en conséquence.
 - En cas **de gaz** :
 - compteur en gaine technique dans les parties communes
- * compteur volumétrique + coiffe pour la télérelève.
- ** compteurs calorimétrique.

Locaux concernés : locaux d'activité

► **Fonctionnalités**

- **Électricité** : création d'un PDL et compteur associé.
 - raccordement d'une puissance de 36kVA (maximum du tarif bleu, à modifier si activité spécifique identifiée nécessitant plus de puissance ou un raccordement en triphasé).
- **Eau** :
 - manchette à prévoir (compteur télérelevable mis en place par Elogie-Siemp ou concessionnaire eau).
 - pour les opérations de type foyers et résidences sociales dans des immeubles disposant de locaux d'activité, les branchements eau devront être individualisés (comptage Eau de Paris dédié).
 - la gestion des compteurs par Eau de Paris devra être étudiée.
 - En cas de compteur situé en partie privative du local commercial : prévoir une vanne d'arrêt secondaire en parties communes.

6.10 Plomberie

6.10.1 Eau Froide Sanitaire

► **Fonctionnalités**

- Canalisations aisément accessibles.

► **Matériaux**

- Colonnes montantes en tube acier galvanisé, en cuivre ou multicouche.
 - ✗ PVC rigide proscrits.
 - ✗ PVC pression proscrits.
 - ✗ Dans les logements :
 - réseau de distribution apparente en cuivre OU en PER encastré.
 - vannes d'arrêts ¼ tour dans chaque pièce humide.

6.10.2 Eaux Usées / Eaux Vannes / Eaux Pluviales

Locaux concernés : balcons, terrasses, loggias

► **Fonctionnalités**

- Relier toutes les évacuations au réseau d'eaux pluviales pour maîtriser l'évacuation des eaux s'écoulant sur d'autres balcons ou parties habitées.

6.10.3 Surpresseurs

En cas de mise en place de surpresseur :

► Fonctionnalités

- Installation dans un local spécifique dans le local technique eau.
- Dans le local, mise en place d'un puisard équipé d'une évacuation de diamètre suffisant pour permettre l'évacuation rapide des eaux en cas de fuite.
 - En cas d'évacuation des eaux non gravitaires, dimensionner le puisard de manière à recevoir deux pompes de relevage.
- By-pass du surpresseur permettant l'irrigation du réseau en cas de panne ou lors des opérations de maintenance.

► Équipements

- Modèle avec pompes à vitesse variable obligatoire.
- Pompe de secours à intégrer.

6.11 Chauffage & ECS

6.11.1 Pilotage de la performance énergétique

Le MOE construira un plan de sobriété sur les usages de chauffage, pour maîtriser les températures et la durée des saisons de chauffe, tout en maintenant un niveau de confort satisfaisant. La mise en service des nouveaux logements et l'accompagnement des locataires dans un usage économe, notamment pour les logements livrés ou réhabilités, feront l'objet d'une attention particulière.

Le MOE prévoira l'établissement d'un suivi des températures intérieures des logements afin de vérifier leur conformité contractuelle.

6.11.2 Installations collectives

✗ La mise en place d'installations collectives est proscrite pour les groupes immobiliers desservis de moins de 15 logements, sauf à démontrer que la maintenance annuelle collective serait moins couteuse que la maintenance individuelle. (En dessous de ce seuil, les charges récupérables des contrats d'exploitation sont trop élevées).

Une étude de faisabilité énergétique intégrant l'investissement, l'entretien et le coût des charges énergétiques des locataires devra être présentée en stade APS.

• Si la chaufferie ou la sous-station dessert plusieurs entités (logements, crèche, foyer, local associatif...) et que les charges doivent être réparties *, le maître d'œuvre devra tenir compte, dès la conception, des moyens de comptage ou de répartition qui pourront être effectués par les services de la gérance.

** Energie, eau froide, contrat d'exploitation, ...*

En cas de programmes multiples (logements/équipements - logements/foyers) un fonctionnement technique autonome des bâtiments sera à rechercher sur les sujets suivants : branchement EDP, production chauffage et ECS, branchement électrique, etc.

6.11.2.1 Production de chaleur

Locaux concernés : Locaux techniques type chaufferie, sous-station, ... accueillant la production de chauffage et/ou ECS.

► Abonnements

- En cas de desserte de la production de chaleur pour plusieurs entités : privilégier des abonnements d'énergie différents et propres à chaque entité.

• Gaz :

- contrat souscrit auprès de l'attributaire de l'accord cadre d'Elogie-Siemp au moment de la mise en service de l'opération.

• CPCU :

- contrat au tarif 200.
- en cas de desserte de la production de chaleur pour plusieurs entités : Prévoir un départ et la pose d'un compteur CPCU pour chaque entité.

✕ CPCU : Tarif T231 et T232 proscrits (intégrant du P2 et P3 d'une partie de la sous-station).

► Dimensionnement

- Minimum 2 équipements de production (chaudière, échangeur, ...) par local assurant chacun 2/3 de la puissance totale. *
- En cas de production assurée par des énergies alternatives, prévoir un secours par une production de chaleur plus conventionnelle afin d'éviter les pannes totales et l'absence de chauffage collectif et d'ECS.

** Cette exigence permet d'une part d'assurer une continuité de fourniture d'énergie minimale en cas de panne et d'autre part, de mieux gérer la demande puissance pendant la mi saison et de prolonger la durée de vie des équipements.*

► Local technique

- En cas de desserte de la production de chaleur pour plusieurs entités : Prévoir de séparer physiquement les installations de chaque entité pour permettre à plusieurs exploitants d'intervenir *.
- Implantation des équipements dans le local technique permettant d'être facilement accessibles **.
- Distance minimum de 50 cm autour des générateurs **.
- Ragréage tenant compte des pentes pour l'évacuation de l'eau dans les siphons de sol.
- Peinture des sols et socles.
- Peinture des murs en blanc.
- Siphon de sol.
- Puisard équipé d'une évacuation de diamètre suffisant pour permettre l'évacuation rapide des eaux en cas de fuite.
 - En cas d'évacuation des eaux non gravitaires, dimensionner le puisard de manière à recevoir deux pompes de relevage immergées.
 - En cas de local au rez-de-chaussée : cuvelage pour éviter inondation des halls.
 - En cas de local en toiture : étanchéité du sol.
 - En cas de local au-dessus d'un parking : étanchéité du sol.
 - Étanchéité ou cuvelage à protéger par une chape béton afin d'éviter leur percement suite à des travaux ou lors de la maintenance.

** Elogie-Siemp ne prend à sa charge et sous sa responsabilité que l'exploitation des logements – Ex : pour une crèche municipale, c'est le STEGC qui prendra en charge son installation.*

*** Afin de pouvoir assurer leur maintenance et leur remplacement si nécessaire.*

► Équipements

• Générateurs :

- en cas de **production gaz**, prévoir des chaudières à condensation.
- ✗ Proscrire les chaudières gaz en fonte d'aluminium / silicium.
- CPCU : prévoir une récupération d'énergie sur les bâches condensat, un compteur d'énergie sera obligatoirement installé sur l'arrivée d'eau froide et la sortie du système de récupération.
- en cas de **PAC sur la production ECS**.
 - Prévoir une production de chaleur en appoint en cas de panne de la PAC, qui devra être déclenché manuellement : pas d'appoint automatique.
 - Prévoir un point de livraison spécifique afin de suivre la consommation de la PAC.
 - Soins particuliers au traitement acoustique : prévoir des mesures avant et après mise en service.
- ✗ Échangeur vapeur soumis aux requalifications périodiques proscrits.

• Régulation :

- indépendante des générateurs installés dans l'armoire électrique du local technique.

✗ Régulation embarquée proscrite.

• Production ECS :

- en cas de desserte de la production de chaleur pour plusieurs entités et d'abonnement unique : Prévoir des productions d'ECS séparées par entité avec compteur calorifique sur chaque départ. *
- en cas de production de type échange + ballon : Prévoir une installation en principe Hygiatherm (ballon tampon sur le primaire en amont de l'échangeur).
- ✗ Échangeurs à plaques brasées proscrits.

* Cette solution implique que la répartition des charges se fasse par la relève manuelle de chaque compteur et nécessite un calcul de réparation effectué par les services de la gérance.

• Comptage :

- compteur d'énergie pour chaque réseau de chauffage et ECS et ENR.
- installation des sondes de températures des compteurs dans des doigts de gants solidement fixés.
- un comptage d'énergie utile par des installations ENR types : PAC, récupération sur bâche condensats, PAC ERS, chaudière numérique, solaire thermique...).

• Réseaux en chaufferie :

- Pompes doubles pour l'ensemble des circuits.
- Calorifugeage en laine de roche avec revêtement en tôle ISOXAL ou équivalent.

✗ Les coquilles Armaflex sont proscrites.

• Organes de sécurité :

- Orientation des décharges des soupapes de sécurité et les disconnecteurs vers le sol.
- Entonnoir pour chaque organe de sécurité permettant de visualiser les écoulements.
- Accompagnement des évacuations jusqu'au puisard / siphon de sol.
- Pressostat sécurité manque d'eau sur le circuit retour et totalement indépendant des générateurs.

• Vannes d'arrêts et équilibrage :

- Vannes d'arrêts sur chaque départ ET retour.
- Vannes d'équilibrage sur chaque retour.
- Affichage de la grille d'équilibrage en chaufferie.

- **Traitement d'eau :**

- Adoucisseur au niveau de l'alimentation d'eau froide des réseaux chauffage :
 - Tête FLECK, permettant d'adoucir deux réseaux distincts – eau de chauffage et sanitaire.
 - Réglage des deux TH par vanne de cépage.
- Traitement d'eau magnétique pour l'ECS à privilégier.

- **Pot à boues / dégazage :**

- Prévoir systématiquement un pot à boues type cyclonique posé en dérivation sur le retour avec pompe et vanne d'équilibrage **.
- ✗ Installation de bouteille d'introduction du produit pour le traitement de l'eau à éviter si un pot à boue est installé.
- Centrale de dégazage par dépression ***.

*** Dans l'objectif que l'ensemble de l'installation soit traité (chaudières/échangeurs + réseaux chauffage) au point le plus bas.*

**** Afin de limiter l'embouage rapide des réseaux chauffage et de limiter les purges lors des remises en route du chauffage.*

- **Expansion – Groupe de maintien de pression :**

- Groupe de maintien de pression avec bâche fermée.
- Compteur « remplissage chauffage » sera installé en amont du groupe maintien de pression.
 - En cas d'installations desservant moins de 25 logements : Vase d'expansion possible.

- **Étiquetage des équipements :**

- Plaques gravées et collées sur armoires électriques.
- Autres équipements : étiquettes métalliques gravées et fixées aux organes par des chainettes ou tout autre système.
- ✗ Collage des étiquettes proscrit.

- **Divers :**

- doigts de gant supplémentaires solidement fixé pour télésurveillance de :
 - primaire en sortie de production (chaudière ou échangeur).
 - chaque départ et retour ECS.
 - chaque départ et retour chauffage.
- schéma hydraulique plastifié.
- pupitre.

- **En cas de chauffage GAZ :**

- pose d'une électrovanne gaz sur l'alimentation générale de la chaufferie UNIQUEMENT si impossibilité de poser une vanne d'arrêt manuelle (physiquement, réglementairement, ...).
- en cas d'électrovanne gaz : prévoir de les équiper d'un dispositif anti-microcoupures électriques.

6.11.2.2 Distribution

Locaux concernés : Parties communes

La distribution collective du chauffage et de l'ECS devra être conçue afin de ne pas surchauffer les parties communes : isolation des conduits et des trappes de visite, ventilation de gaines pour évacuer les pertes de chaleur... devront être anticipées pour préserver le confort des parties communes.

► **Matériaux**

- **Chauffage :**

- Acier si DN en sortie chaufferie > DN50 OU Cuivre si DN en sortie chaufferie < DN50 OU Multicouche à sertir (en barre).

- ✗ Mélange de matériaux proscrit pour éviter les phénomènes d'électrolyse.
- ✗ PER (même avec barrière anti-oxygène) proscrit.
 - En cas de réseaux en dalle : Tube multicouche en couronne.
 - Attention aux surchauffes de la dalle provoquant un effet de plancher chauffant : prévoir une isolation ou un bon espacement des réseaux conformément à la notice de pose du fabricant.
 - Calorifuge en laine de roche avec revêtement PVC.
- ✗ Calorifuge Armaflex proscrit.
 - Niveau de calorifugeage de classe 4.

** Celui-ci n'est pas adapté puisqu'il est poreux à l'oxygène et génère très rapidement de la boue dans les circuits de chauffage (généralement 1 à 2 ans après la mise en service de l'installation).*

- **ECS :**
 - Acier galvanisé si DN en sortie chaufferie > DN50 OU Cuivre si DN en sortie chaufferie < DN50 OU Multicouche à sertir (en barre).
- ✗ Proscrire le PVC pression.
 - Calorifuge en laine de roche avec revêtement PVC.
- ✗ Proscrire les calorifuges Armaflex.
 - Niveau de calorifugeage de classe 4.

► Équipements

- **Purgeur automatique en haut de colonne à créer.**
- **Vannes d'équilibrage :**
 - vannes d'arrêt et d'équilibrage sur chaque colonne chauffage ET ECS.
 - vannes d'arrêt et d'équilibrage sur chaque boucle chauffage ET ECS alimentant un logement.
 - la grille d'équilibrage devra être validée par la maîtrise d'œuvre et sera fournie au maître d'ouvrage à la phase OPR.

Locaux concernés : logements

► Fonctionnalités

- **Chauffage :**
 - privilégier la distribution bitube.
- ✗ Distribution monotube ET monotube dérivée proscrites.
 - privilégier les distributions en apparent ou en dalle (sous fourreaux).
 - alimentation des radiateurs dans les logements par des réseaux cheminant en partie basse pour éviter les poches d'air.
- ✗ Distributions aériennes dans les logements proscrites y compris en plafonds ET/OU faux-plafonds.
- **Nourrices :**
 - privilégier l'implantation des nourrices dans les placards.
 - Prévoir coffrage de protection facilement démontable pour la maintenance.
 - Prévoir des nourrices équipées de vannes de sectionnement sur chaque circuit radiateur.
 - Prévoir un purgeur sur chaque nourrice.
- ✗ Éviter l'implantation des nourrices sous les baignoires / meubles d'évier de cuisine.

- **Bouclage ECS :**

- privilégier l'implantation du bouclage en parties communes (gaines palières).
 - Prévoir suffisamment de colonnes en gaines palières pour que la longueur entre la boucle et le puisage soit inférieure à 8 m.
- clapet anti-retour à installer sur l'alimentation du logement.

✗ Passage du bouclage en logements proscrit.

- **Trappes de visites :**

- ✗ Trappes de visite à l'intérieur des logements à éviter.
 - En cas d'installation de trappes de visite pour accès aux organes (chauffage, ECS, ...).
 - Dimensions : 40 x 40 cm.
 - Implantation permettant des interventions de dépannage faciles en tenant compte des nécessités d'ameublement des logements.
 - En haut de colonne, les purgeurs doivent être accessible par une trappe (pour pouvoir être remplacés).

6.11.2.3 Emission & Régulation terminale

Locaux concernés : Logements

► Équipements

- **Émetteurs :**

- implantation des radiateurs sur les parois froides (façades) : sous les fenêtres lorsqu'elles sont équipées de volets, sinon à côté, dans un endroit qui évite leur utilisation comme butée de porte-fenêtre ou de fenêtre.
- fixation des supports radiateurs sur cloison en plaque de plâtre avec chevilles molly, les chevilles plastiques sont proscrites.

- **Robinets thermostatiques :**

- dispositif permettant d'éviter tout blocage lors de la mise en route : matériaux de synthèse OU ressort de rappel de forte puissance.
- démontable en charge *.
- de type « auto-équilibrant » : molette graduée dans le corps du robinet, permettant un réglage précis du débit et de la puissance du radiateur.

✗ Éviter que les robinets thermostatiques soient au ras du sol.

* Permettant de remplacer la pièce sans vidanger l'installation

- **Thermostats d'ambiance :**

✗ Thermostats d'ambiance à l'intérieur des logements à éviter (en cas de chauffage collectif) *.

* Ces équipements sont incompatibles avec nos contrats d'exploitation qui imposent à nos exploitants de limiter les températures de chauffage à 19-20°C. Dans ce contexte, les thermostats d'ambiance donneraient l'illusion aux locataires de pouvoir augmenter leur température de chauffage. Il en résulte un nombre important de réclamations « infondées » et une incompréhension des locataires.

6.11.3 Installations individuelles

6.11.3.1 Production

► Équipements

• Chaudières gaz :

- chaudières à micro-accumulation à privilégier.
- ✗ Chaudières instantanées proscrites.
 - chaudières à condensation étanche à favoriser.
 - raccordement sur ventouse en sortie directe sur l'extérieur à privilégier.
(Évite le cheminement de ventouse sous coffrage dans l'appartement par exemple).
- ✗ Raccordement sur conduit collectif 3CEP à ne mettre en œuvre qu'en cas d'impossibilité de sortie directe – L'ANNEXE 5 : Protocole de mise en service du conduit 3CEP découlant de l'arrêté gaz du 23 février 2018 sera obligatoirement appliqué.
- ✗ Raccordement sur réseaux VMC proscrits (VMC Gaz).
- ✗ En cas de remplacement ou mise en place d'une chaudière, nous proscrivons l'utilisation des kits flexibles pour les raccordements aux différents réseaux sous chaudières.
 - En cas de mise en place de conduit collectif 3CEP, un contrôle de chaque conduit devra être réalisé par une société indépendante. Ce contrôle devra reprendre les informations demandées lors des 3 formulaires du protocole de mise en service des conduits 3CEP.
 - En cas de logements de type T5, T6 ou duplex avec plusieurs points d'eau : prévoir une chaudière équipée d'un ballon de stockage **intégré** (*il peut y avoir des chaudières avec ballon de stockage déportées qui sont plus énergivore que les ballons intégrés et peuvent causer plus de problèmes en maintenance selon les technologies de ballons déportés*).
 - Conditionnement du réseau d'eau de chauffage avec un inhibiteur compatible avec la chaudière.
 - En cas de remplacement de chaudière existante, rinçage et désembouage de l'installation obligatoire avant le conditionnement de l'installation.
 - Demander une mise en service fabricant de la chaudière installée, cette mise en service pourra être réalisée par le prestataire de maintenance d'Elogie-Siemp.
 - Favoriser les sondes d'ambiance programmables auto-alimentées par les chaudières et simple d'utilisation
 - Les logements de type T1 devront être équipés en **TOUT ÉLECTRIQUE**.

• Équipements Électrique ECS :

- ballons électriques avec résistante STÉATITE.
- pose du ballon sur trépied à préférer.
 - En cas d'impossibilité : pose par fixations traversantes et contre-platine.
- alimentation du ballon sur contacteur jour/nuit.
- capacité du ballon :
 - T2 : 150 L
 - T3 : 200 L
 - T4 et + : 300 L

• Équipements Électrique Chauffage :

- prévoir à minima des radiateurs à inertie sèche 3 étoiles œil dans tous les pièces (hors salle de bain/douche).
- radiateurs sèche-serviettes 3 étoiles œil dans les salles de bains/douches.

- radiateur programmable avec fonction AUTO-PROGRAMMATION équipé de détecteur automatique de présence/absence, détecteur automatique des ouvertures/fermetures de fenêtres et détection de luminosité.
- ✗ Pas de convecteurs ou panneaux rayonnants.
- **Équipements Ballon thermodynamique :**
 - prévoir obligatoirement un placard acoustique en cas d'installation ballon thermodynamique en logement.

6.11.3.2 Distribution & Emission

► Matériaux

- **Chauffage :**
 - en cas de distribution en dalle : Distribution en cuivre recuit gainé OU multicouche couronne.
 - en cas de distribution en apparent : Distribution en cuivre écrouit.
 - ✗ PER (même avec BAO) * proscrit.
 - ✗ Distribution monotube proscrite.
 - ✗ Eviter l'implantation des nourrices sous les baignoires / meubles d'évier de cuisine.
- **ECS :**
 - PER accepté **.
 - en cas de distribution en dalle : Distribution en cuivre recuit gainé OU multicouche couronne.
 - en cas de distribution en apparent : Distribution en cuivre écrouit.

** Celui-ci n'est pas adapté puisqu'il est poreux à l'oxygène et génère très rapidement de la boue dans les circuits de chauffage (généralement 1 à 2 ans après la mise en service de l'installation).*

*** Car c'est un circuit ouvert.*

6.11.4 Installations solaires

D'une manière générale se référer aux schémas hydrauliques de références SOCOL (Solaire Thermique Collectif et Chaleur Solaire Collective) pour :

- ✗ Éviter les surdimensionnements d'installations solaires :
 - taux de couverture maximum de 90 % en période estivale juillet et août.
 - ratios des besoins en eau chaude sanitaire pour le dimensionnement des installations en solaire thermique collectif : prendre 30 litres par personne et par jour à 60°C.
- ✗ Éviter les schémas complexes pour faciliter entretien et maintenance.
- prévoir de ramener le bouclage ECS sur le ballon ou la production solaire avec vanne trois voies.
- mise en service fabricant obligatoire.

► Équipements

- Installer un compteur d'énergie afin de mesurer l'énergie utile produite par l'installation solaire (delta entre l'eau froide et l'eau en sortie de ballon solaire).
- Purgeurs manuels à privilégier.
- ✗ Purgeurs automatiques proscrits.
- Panneaux solaires et régulations de marque identique.
- Panneaux solaires et glycol de marque identique.

- Le réseau solaire sera obligatoirement en cuivre sur l'ensemble de l'installation de la chaufferie à la terrasse.
- Passage des réseaux en gaine palière obligatoire, le passage dans les logements est proscrit.
- Calorifugeage des réseaux en toiture terrasse en laine de roche avec revêtement en tôle ISOXAL obligatoire, le reste en laine de roche et finition PVC. Les sondes seront obligatoirement posées dans des doigts de gants.
- Prévoir des installations **auto vidangeables**, avec bac de récupération de l'eau glycolée.
 - ✗ Installations solaires en cas de chauffage individuel à éviter, la configuration à privilégier est un stockage collectif avec **obligatoirement** un échangeur individuel sous chaque chaudière. (Séparation de l'eau stockée dans le ballon solaire et l'eau sanitaire du locataire, pas de risque de légionnelles).
 - ✗ Installations en chauffe-eau solaire collectif à appoints individualisé (CESCAI) à proscrire afin d'éviter les risques de légionnelles.

6.12 Ventilation

Locaux concernés : Logements

► Fonctionnalités

- Accès facile et sécurisé jusqu'aux caissons et espace de travail sécurisé pour effectuer facilement la maintenance.
L'extracteur devra être accessible avec une hauteur d'1,20m du plancher au plafond devant le caisson à minima.
- Un espace de la largeur du caisson (pour sortir le groupe moto ventilateur) + 50 cm minimum devra être disponible devant la face démontable du caisson à minima.
- En cas de caissons dans les combles : prévoir la possibilité de le remplacer sans démonter le plancher des combles.
- Distances autour des caissons préconisés par le constructeur à respecter.
- Implantation des gaines de ventilation des parties communes à l'extérieur des logements.
- Implantation des caissons au-dessus des pièces humides des logements ou parties communes à préférer
- ✗ Implantation des caissons au-dessus des chambres à éviter.
- Accès aux gaines par trappes en partie haute et basse des colonnes pour ramonage et nettoyage des réseaux.
- Trappes d'accès sur collecteurs en terrasses et en sous-sol, prévoir un accès simple pour l'exploitation et entretien ultérieur.

► Équipements

- VMC simple flux hygroréglable de type A uniquement.
- Les bouches d'entrées seront en autoréglable et les bouches d'extraction hygroréglables.
 - ✗ VMC simple flux hygroréglable de type B proscrite.
 - ✗ Ventilation naturelle assistée par tourelle proscrite.
 - ✗ Pas de système de ventilation (caisson) individuel dans les logements collectifs.
- Caissons de type basse consommation.
- En cas de caissons sur toitures et/ou terrasse : pièges à son sur extracteurs si nécessaire.
- Registres de réglage sur les colonnes.

- Report d'alarme visuelle du défaut caisson à prévoir dans les parties communes du hall d'accès pour chaque caisson.
- Bouches hygroréglables sans piles, cordelette à proscrire, préférer les bouches commandées par interrupteur et raccordées au réseau électrique du logement.
- Entrées d'air en partie supérieure des baies des pièces sèches des logements.
- ✕ Installations double flux à éviter.
- Dans le cas d'une installation double flux :
 - Veiller au traitement acoustique des bouches dans le logement.
 - Accès aux filtres depuis les parties communes.
 - Pas d'échangeur individuel dans chaque logement.

❖ Spécificité réhabilitation

- Réouverture des soupiraux des caves.
 - Si impossibilité : Installation d'extracteurs à prévoir.
- Existence de cheminées individuelles :
 - Elles seront condamnées en assurant le degré coupe-feu entre logements.
 - Autant que possible, les tabliers seront conservés et mis en valeur dans le cadre de l'aménagement intérieur des logements.
- En cas de conduits maçonnés : utiliser **uniquement** de la ventilation permanente basse pression.

6.13 Électricité (CFO / CFA)

Locaux concernés : Logements

► Équipements

- **CFO :**
 - appareillage encastré.
 - appareillage blanc.
 - positionnement des prises à 40 cm du sol.
 - une armoire électrique par logement dans coffret métallique encastré dans le mur de l'entrée comprenant notamment :
 - compteur.
 - emplacement pour « box ».
- **Éclairage :**
 - points lumineux livrés avec douilles en pièces humides ET dégagement ET entrée.
 - éclairage direct par point en plafond en séjour ET chambres.
 - équipements à la livraison de lampes basse consommation (LBC) OU de diodes électroluminescentes (LED).
- **CFA :**
 - raccordement de l'installation TV à la TNT et fibre optique selon les recommandations de l'opérateur d'immeuble.
- **Sécurité incendie :**
 - DAAF certifié NF de type -EI Electronics 605 ou équivalent dans chaque logement

- prévoir des DAAF avec pile remplaçable.
- **En cas de chaudière individuelle gaz :**
 - détecteur de monoxyde de carbone (DAACO) Certifié NF DAACO, EN50291-1:2010+A1:2012, EN50291-2:2010 de type EI Electronics 208W ou équivalent.
- **En cas de cuisson gaz :**
 - Par ailleurs, la cuisine pourra être équipée d'un point de cuisson gaz avec ROAI équipé d'un flexible indémontable à durée de vie illimitée d'une longueur 1,5 m.

❖ Spécificité réhabilitation

- En cas de réhabilitation, l'ensemble des logements devront être visités en phases d'avant-projet, le plus tôt possible, y compris les éventuels logements occupés.
- Quand l'opérations porte sur certains logements occupés, l'installation électrique sera mise en conformité autant que possible ; à défaut, une mise en sécurité sera systématiquement programmée, après accord d'Elogie-Siemp sur cette réduction du programme.
- Passage en goulotte possible sous réserve de l'accord d'Elogie-Siemp.

6.14 Vidéosurveillance

En option et en fonction des sites, il pourra être demandé un système de vidéosurveillance.

Le principe est que chaque caméra installée soit 'protégée' par une autre caméra visible ou discrète.

Des caméras pourront être implantées, selon une étude au cas par cas, et selon la configuration et les usages du site :

- dans le parking.
- dans le(s) hall(s).
- dans les espaces extérieurs de la résidence.

Au niveau du parking, les caméras devront protéger les portes d'accès piéton communicant entre le parking et l'intérieur ou l'extérieur de la résidence, ainsi que les portes d'accès et de sortie véhicules ; elles devront permettre la lecture des plaques de jour comme de nuit.

Au niveau du hall, le champ de vision permettra de voir l'entrée et les boîtes aux lettres.

Attention ! empêcher toute visualisation de la voie publique et des espaces privatifs (notamment les fenêtres des habitations) par le biais d'un masquage.

La signalétique obligatoire avertissant que le site est vidéosurveillé doit être posée sur les portes d'entrée de chaque zone filmée.

La durée d'enregistrement ne devra pas excéder 30 jours et les images seront effacées automatiquement.

La baie regroupant l'enregistreur, l'onduleur, l'écran et la souris sera placée en loge ou dans un local sécurisé permettant la visualisation des images (à définir en comité d'engagement). Ce local sera équipé d'une caméra avec carte SD et câblage permettant un double enregistrement.

Le stockeur devra être reliée à la box internet du bureau d'accueil ou une prise internet (câble à laisser en attente).

Un modem GPRS sera installé permettant le renvoi des alarmes.

► Équipements

La marque retenue pour les équipements sera une marque existante chez Elogie-Siemp pour faciliter l'harmonisation du parc (Dahua, HIK Vision).

Le câblage sera en IP (4 paires torsadées de 6^{ème} catégorie) dont la section des fils sera en fonction de la longueur (coaxiale ou fibre).

- **Enregistreur numérique :**

- enregistrement full HD type serveur numérique IP évolutif.
- paramétrage pour mise en fonction par détection de mouvement.
- fréquence minimum d'enregistrement des images : huit images par secondes par caméra.
- stockage pour un enregistrement sur 30 jours de toutes les caméras installées.
- format de compression : MPEG 4.
- flux total de 200Mbits au total.
- capacité disque dur de 6To minimum.
- format de qualité des images paramétrable : CIF, 2 CIF et 4 CIF.
- sortie réseau Ethernet : 10/100/1000Base T (connectique RJ-45).
- enregistreur rackable au format 19".
- sorties SVGA, HDMI ou composite.
- capacité de stockage (disques durs) adapté à l'installation avec une marge de 20 %.
- équipé d'une connectique USB3 pour exportation des enregistrements.
- sécurisation par mots de passe (différents niveaux d'accès hiérarchisés par utilisateur).
- entrées / sorties d'alarme TOR.
- multifenêtrage paramétrable.
- recherche simplifiée d'événements par type d'alarme, par date et heure, par caméra. La navigation dans les enregistrements sera possible, en mode défilement normal, arrêt sur image, défilement image par image, retour et avance rapides.
- système multitâche : enregistrement ininterrompu quelle que soit l'opération en cours.
- horodatage de tous les événements.
- alimentation en câble U1000RO2V 3G2.5mm2 depuis l'armoire électrique des services généraux de l'immeuble et protégée par un disjoncteur adapté (C16A-30mA).

- **Switch POE**

- 8 ports RJ45 POE (évolutifs en POE+).
- 1 RJ45 Uplink 1000Mbs.
- alimentation 230V/48V inclus.
- protocole CSMA/CD.
- dimensions 159mm x 110mm x 46.5mm.

- **Caméra IP dôme numérique 5 MP minimum :**

- filtre infrarouge à retrait automatique, par 24 LED avec portée 25 m, réglage vertical et horizontal.
- sensibilité : couleur 0,01 lux ; N/B 0,002 lux ; F1.2.
- compression : H.264 , H264+, H265, MPEG4 et MJPEG.
- fréquence d'images : mode 5 MP : 25 IPS dans toutes les résolutions, nombre de pixels permettant de respecter les normes en vigueur.
- bande passante 16Mbits/s minimum.
- détection de mouvements vidéo.
- alarme de détérioration.
- boîtier IK10 et IP66, température de fonctionnement de - 20° à + 50° C.
- fonction WDR et programme de réduction du bruit.

- gestion du masquage.
- type anti-vandale.
- support de carte SD ou micro SD intégré.
- une alarme input et output intégré.
- alimentation 12VDC PoE.
- protocole compatible http, TCP/IP, UDP/IP, PPOE, SMTP, NTP, DHCP, FTP / Gestion de deux flux vidéo simultanés.
- **Caméra discrète :**
 - de type Pinhole (tête d'épingle).
 - analogique avec conversion en numérique pour le transport du signal en IP.
 - définition de 2Mpx.
 - protocole compatible http, TCP/IP, UDP/IP, PPOE, SMTP, NTP, DHCP, FTP.
- **Moniteur 24' :**
 - résolution Full HD 1 920 x 1 080 pixels ou 4K, en format 16/9ème type LED.
 - visualisation possible de 16 caméras en simultané.
 - filtre en peigne numérique 3D avec désentrelacement pour une vidéo de grande qualité.
 - rapport de contraste élevé.
 - adaptés aux applications 24h/24 7j/7.
 - VGA, DVI, S-Vidéo, BNC et HDMI.
 - désentrelacement du mouvement.
 - incrustation d'image (PIP).
 - angle de visualisation : H178° / V 178°.
 - surface antireflet.
- **Onduleur :**
 - l'onduleur sera de type ON-LINE (rackable) et implanté dans la baie/coffret 19 pouces.
 - sa puissance sera calculée en fonction de la consommation de l'ensemble du matériel (antenne et module radio, commutateur PoE, transformateur, système d'enregistrement, moniteur LCD, baie 19 pouces, ...).
 - tension d'entrée 230Volts monophasé 50 Hertz.
 - tension de sortie 230Volts monophasé 50 Hertz.
 - autonomie de la batterie minimum 15 minutes.
 - il permettra d'offrir une alimentation de secours en cas de coupure d'électricité mais surtout de fournir une alimentation électrique propre afin de protéger tout le système du centre de supervision.
- **BAIE :**
 - la baie sera suffisamment dimensionnée pour accueillir l'onduleur, les transformateurs d'alimentations, le système d'enregistrement, les alimentations et modules des antennes radio (y compris tous les accessoires permettant un fonctionnement optimum du système), ainsi qu'un écran de visualisation.
 - elle sera équipée d'une porte vitrée avec serrure, d'un système de ventilation actif, d'un porte document et d'un plateau pour disposer les accessoires.
 - elle sera raccordée à la terre du bâtiment et comportera un port RJ 45 permettant un accès rapide sur le côté, connecté à l'installation, afin d'y plugger un pc et d'éviter d'ouvrir la baie. L'arrivée des câbles pourra se faire aussi bien par l'arrière, le haut ou le bas.

- elle comportera également une prise de courant classique.

6.15 Contrôle d'accès – Interphonie

6.15.1 Contrôle d'accès

► Fonctionnalités

- Gestion du contrôle d'accès en temps réel permettant de paramétrer à distance les badges et codes sans encodeur avec modem 4G et conforme VIGIK+.
 - En cas de parking : immeuble ET parking disposent d'un contrôle d'accès de même marque et technologie.
 - Emetteurs parking bi-technologie permettant d'ouvrir les accès résidentiels concernés de l'immeuble.
- **Immeuble :**
 - première porte d'entrée : digicode avec lecteur de badge.
 - deuxième porte d'entrée : platine vidéophone avec clavier et lecteur de badge.
 - En cas d'immeuble disposant de plus de 2 cages d'escalier situées après la porte d'entrée, celle-ci ne donnant pas sur une rue bruyante : dispositif inversé.
 - En cas d'immeuble construit en zone sensible du point de vue de la sureté :
 - première porte : platine vidéophone avec clavier et lecteur de badge.
 - deuxième porte : platine interphone avec clavier et lecteur de badge.
- **Locaux communs :**
 - locaux communs accessibles aux locataires (Local vélo ET local OM ET caves) : contrôle par lecteurs de badge (relié au contrôle d'accès résidentiel).
 - locaux techniques : Contrôle d'accès par clés sur organigramme d'Elogie-Siemp permettant la création de clé pass et pass partiel à destination du bailleur et de ses prestataires.

► Équipements

- Pour toutes les portes sous contrôle d'accès (digicode, platine, lecteur) :
 - bandeaux ventouse résistance à l'effraction 5000N, à adapter en comité d'engagement. Les ventouses seront espacées le plus possible sur le bandeau lors de la pose.
 - bouton à proximité de chaque porte pour faciliter la sortie.
- Boîte à clé en acier fortement revêtu de type DENY fixée en façade pour permettre aux dépanneurs d'accéder dans le bâtiment 24h/24 et 7j/7.
- À prévoir : selon plans de l'Architecte.
- Percement : 65 mm.
- Dimensions : Profondeur 100 mm.
- **Badges :**
 - badges pour les logements : maximum de cinq badges par logement de couleurs différentes (pour identification plus rapide en cas de perte).
 - T1 : deux badges.
 - T2 = trois badges.
 - T3 = quatre badges.
 - T4 = cinq badges.

- T5 et + = six badges.
- badges pass : trois.
- **Émetteurs parking :**
 - un émetteur par place de parking.
 - trois émetteurs supplémentaires.
- **Clés :**
 - lorsque les locaux communs présentent une impossibilité technique de mise en place de contrôle d'accès : serrures et clés sur organigramme Elogie-Siemp.

Les badges, émetteurs et clés des logements seront remis dans des pochettes ou enveloppes numérotées, le numéro correspondant au numéro du logement.

- **Programmation :**
 - la programmation des badges et émetteurs sera réalisée par l'attributaire du marché de travaux sur la plateforme de gestion de la marque du contrôle d'accès retenue, sur le compte gestionnaire d'Elogie-Siemp. Pour faciliter la gestion, la marque retenue sera une marque existante chez Elogie-Siemp et en cohérence avec la marque majoritaire existante sur le secteur géographique concerné par l'opération.
 - la base sera créée par groupe immobilier et sera intégrée sur la plateforme de la manière suivante :

GROUPE_[P ou R]_Adresse – Code Postal (P : Parking, R : Résidence)

- Si le groupe comporte plusieurs cages d'escaliers, bâtiments ou entrées, la base comportera autant de bâtiments ou cages d'escalier qu'il en existe physiquement.
- Un bâtiment ou cage d'escalier 'technique' sera prévu pour gérer les badges d'accès pass et pour les prestataires ponctuels.
- Les numéros de logements seront renseignés de telle sorte qu'ils apparaissent dans un ordre croissant et conformément au nommage CODE LOCAL défini par Elogie-Siemp.
- Le coût des abonnements (pré-payés logements 15 ans et modem 10 ans) est à la charge de l'entreprise intervenante.

6.15.2 Interphonie

► **Équipements**

- Platine en inox.
- Vidéophonie : Caméra couleur grand angle pinhole (tête d'épingle).
- Interphonie : Micro HP.
- Lecteur plat VIGIK+/Résident.
- Ecran à défilement.
- Clavier braille d'appel direct rétro éclairé, permettant également l'ouverture par code.
- Coffre à clé connecté.
- Conforme à la loi d'accessibilité.
- Synthétiseur vocal permettant de confirmer par un signal vocal les commandes effectuées et l'état de fonctionnement (appel en cours, communication établie, vous pouvez entrer).
- Vis anti-vandales.
- Programmation de plages horaires.
- Boucle magnétique permettant d'amplifier le signal en cas de prothèse auditive.

- Mode veille automatique et rétroéclairage en cas de sollicitation du clavier.
- **Digicode :**
 - digicode impossible.
 - lecteur plat VIGIK+/Résident.
 - clavier 12 touches braille et rétroéclairé.
 - vis anti-vandales.
 - horloge.
- **Lecteur badges :**
 - lecteur encastré plat.
 - anti-vandale.
 - étanche.
 - résistant au feu classé M2.
- **Bouton poussoir (sortie) :**
 - bouton en inox.
 - rétroéclairage.
 - plaque gravée en braille.
- **Badges / télécommandes :**
 - carte à puce en technologie RFID 13,56Mhz (MIFARE).
 - numéro d'identité gravé dans la masse.
 - télécommandes : bi-technologie.
- **Centrale contrôle d'accès, modem et câblage :**
 - câblage conformément aux prescriptions du fabricant.
 - câblage non apparent.
 - implantation de la centrale dans une baie fermée dédiée uniquement au contrôle d'accès dans un local ou une gaine fermée, avec dispositif anti vandale à valider avec Elogie-Siemp.
 - protection en tête des installations par des disjoncteurs différentiels 30Ma correctement étiquetés et identifiés avec un disjoncteur par porte équipée permettant le dépannage sans couper toutes les portes d'une entrée.
 - implantation du modem dans un endroit non visible des locataires et visiteurs :
 - implantation permettant une bonne qualité de réception des mises à jour à prévoir.
 - localisation en toiture possible mais devra rester accessible sans mise en œuvre d'équipements antichute.

► **Programmation base de données**

Une base sera créée par groupe immobilier et sera intégrée sur la plateforme de la manière suivante :

GROUPE_P* ou R_Adresse – Code Postal**

*P : Parking

**R : Résidence Si le groupe comporte plusieurs cages d'escaliers, bâtiments ou entrées, la base comportera autant de bâtiments ou cages d'escalier qu'il en existe physiquement.

Un bâtiment ou cage d'escalier 'technique' sera prévu pour gérer les badges d'accès pass et pour les prestataires ponctuels.

Les numéros de logements seront renseignés de telle sorte qu'ils apparaissent dans un ordre croissant.

❖ Spécificité réhabilitation.

- En cas d'absence d'interphonie :
 - prévoir interphonie temps réel via appel GSM sur fixe ou portable des locataires.
 - ✗ Installation de combinés dans les logements proscrite.
- En cas d'interphonie en appel GSM : principe à maintenir.
- En cas d'interphonie filaire avec des combinés à l'intérieur des logements.
- migration de la centrale vers une technologie temps réel (systèmes autonomes et lectures écriture à proscrire).
 - combinés vidéo en lieu et place sous réserve que la filerie existante puisse être adaptée facilement (pas d'amiante, gaine non soudée permettant le passage des nouveaux câbles...).
 - sinon, interphonie via appel GSM sur fixe ou portable des locataires et dépose des combinés.
- Lecteur badge en saillie de type extra plat possible.
- Moniteur intérieur logement :
 - le moniteur sera main libre et répondra en tout point à la loi sur l'accessibilité aux personnes handicapées.
 - il sera équipé d'un écran de dimension de 7" environ.
 - sa mise en œuvre sera en saillie.
- Centrale contrôle d'accès, modem, câblage :
 - câblage sous gaine métallique rigide en acier zingué ou inoxydable possible.

6.15.3 Spécificité des sites livrés en IP (domotique)

Dans le cas d'une opération spécifique de dispositifs de contrôle d'accès/visiophonie utilisant le protocole TCP/IP permettant d'assurer une évolutivité des services à destination des locataires (vidéo protection, smart building, maintien des personnes âgées à domicile...), il est impératif que les matériels et équipements proposés par les soumissionnaires communiquent au travers d'infrastructures réseaux banalisés (commutateur câbles prises...), permettant dans le futur au Maître d'Ouvrage de compléter ses installations et services sans être sur une solution « fermée ».

6.16 Ascenseur

Les prescriptions ci-dessous sont à appliquer de manière impérative et sans dérogation possible.

► Fonctionnalités

- Ascenseur **de type grand trafic** et conforme à sa destination.
- Implantation de l'ascenseur dans une **gaine fermée, à l'intérieur de l'immeuble** de manière à assurer une plage de température comprise entre 5° et 40°C.
- En cas de desserte de coursives extérieures (même abritées) :
 - implantation de la machinerie dans l'immeuble.
 - ascenseur protégé des écoulements d'eau disposant d'un indice de protection IP 55 et équipé de cordons chauffants.
 - veiller à empêcher la présence d'eau devant les portes (pentes et caniveaux pour empêcher tout ruissèlement vers la gaine).
- Usage prévu de l'ascenseur conforme à sa destination et résultera d'un accord entre les acteurs concernés (Maître d'œuvre, entreprise générale, Sous-traitant ascenseur) pour :
 - le type et la masse des moyens de manutention destinés à être utilisés pour charger et décharger la cabine dans le cas d'ascenseurs de charge.

- les conditions d'environnement telles que la température, l'humidité, l'exposition au soleil, au vent, à la neige ou à une atmosphère corrosive.
- les problèmes de génie civil (par exemple les règles de construction) ; d'autres aspects liés au lieu d'installation.
- la dissipation de chaleur par les composants/équipements de l'ascenseur qui nécessite une ventilation de la gaine et/ou de l'emplacement de machinerie ou d'équipements.
- les informations concernant les aspects liés au bruit et aux vibrations émis par les équipements.

► Réglementation

- **Appareils marqués CE** à la réception par le soumissionnaire.
- Les dernières normes en vigueur au moment de la réalisation sont prises en référence pour le niveau de sécurité à atteindre. Il est également précisé au soumissionnaire que l'ascenseur devra répondre aux normes applicables le jour de la mise en service, en cas de changement ou d'évolution.
- Respect des préconisations de la norme EN 81-70.
 - Si des équipements complémentaires à ceux du descriptif doivent être prévus, ils sont réputés inclus à l'offre.

► Dimensionnement

- Ascenseur répondant à un **service satisfaisant** tel que défini par le *FD P 82-751 juin 2014 Principes d'établissement du programme d'ascenseurs dans les bâtiments à usage d'habitation*.
- En cas d'immeuble de moins de 15 logements* mise en place d'un unique ascenseur de :
 - 630 KG à 1m/s : si desserte de R+4 à R+6 et moins de 18 m de course.
 - 1000 KG à 1m/s : si desserte de R+7 à R+8 et moins de 24 m de course.
 - 630 KG + 1000KG à 1,60m/s : si desserte de R+9 à R+12 et moins de 36 m de course.
 - 1000KG + 1000KG à 1,60m/s : si desserte au-delà de R+13.

Nous rappelons que toute installation d'ascenseur dans un bâtiment d'habitation doit faire l'objet d'une étude de trafic.

Localisation : Ascenseur

► Équipements

- **Modèles de référence (ou équivalent)**
 - otis « Gen_2 Premier ».
 - kone « Monospace 700 ».
 - schindler « 5 500 ».
 - thyssen « Synergie Évolution Blue ».
- **Motorisation et traction :**
 - de type sans réducteur "gearless".
 - muni de frein et poulie de traction.
 - montage sur dispositifs anti-vibratiles.
- ✕ Carter d'huile proscrit.
- dimensionné pour 180 démarrages par heure au minimum et répondra à une utilisation grand trafic.
- entraînement par l'intermédiaire de courroies ou de câbles acier, avec régénération de courant.

- **Isonivelage :**
 - nivelage automatique pour compenser les différences d'allongement des câbles afin de rétablir la précision d'arrêt de moins de 5 mm dans les phases de chargement et de déchargement.
- **Guides :**
 - guides par des barres en T éclissées et fixées par l'intermédiaire de pattes métalliques réglables sur les parois de la gaine.
 - prévoir des cales d'épaisseur placées au dos des guides à chaque patte de fixation.
 - guides boulonnés sur les équerres de fixation.
 - ✕ Guide soudé sur les équerres de fixation.
 - mise en place des semelles de fixation en cuvette avec les cales de réglage sous les pieds de guides.
- **Arcade de cabine :**
 - arcade en acier à privilégier permettant de supporter la cabine sur des plots d'isolation.
 - coulisseaux lubrifiés OU mise en place en place de rollers.
 - parachutes à prise amortie.
- **Amortisseurs :**
 - amortisseurs en polyuréthanes OU hydrauliques en fonction de la vitesse et de la charge des appareils.
- **Contrepoids :**
 - circulation du contrepoids sur des guides qui lui sont propres.
 - contrepoids sans plomb pour les gueuses.
 - prévoir des gueuses au format adapté pour faciliter le chargement et le déchargement du contrepoids.
- **Pilotage de vitesse à variation de fréquence :**
 - installation d'un système à variation de fréquence équipé de l'ensemble des filtres nécessaires à la non-propagation des phénomènes parasites.
 - précision de plus ou moins 10 mm garantie pour une charge de 0 à 105 % quelle que soit la position de la cabine.
 - prévoir manœuvre électrique de rappel.
 - prévoir un boîtier de commande.
- **Contrôleur à microprocesseur :**
 - permettant le contrôle du moteur, de la manœuvre et des sécurités.
 - implantation de l'appareil dans local machinerie.
- **Protection électrique :**
 - vérification de la protection située en amont du tableau machinerie vis-à-vis de son adéquation en termes de protections magnétothermique et différentielle.
 - son remplacement si nécessaire sera intégré au présent lot.
- **Porte cabine :**
 - temps d'ouverture / fermeture inférieur à 7 secondes.
 - portes renforcées et répondant à la catégorie 1 de l'EN 81-71.
 - vantaux et façade de même finition.
 - entraînement automatique des portes palières par la porte cabine.
 - entraînement des vantaux directement par la motorisation, à grand trafic par courroies sans système de pantographes.

- **Portes palières :**
 - portes renforcées et répondront à l'EN 81-71 catégorie 1, pour une utilisation grand trafic.
 - seuil en inox.
 - prévoir l'ensemble de la serrurerie nécessaire au montage (pattes, fers).
 - prévoir tôles chasse-pied entre portes au présent lot.
 - prévoir calfeutrement périphérique des portes au présent lot (métallique ou maçonné, y compris finition).
 - **Rideau Infra Rouge de protection :**
 - dispositif de détection toute hauteur évitant la fermeture de la porte sur un chariot ou un utilisateur.
 - implantation en retrait afin d'être protégé d'un éventuel arrachage par le passage d'un chariot et pour ne pas être accessible des utilisateurs, sans outils.
 - **Verrouillage technologique :**
 - prévoir accès à éS à tous les menus de l'installation : codes d'accès à tout ou partie de l'installation OU toute autre forme de déverrouillage *.
 - ✗ Toute forme de verrouillage technologique est proscrite.
- * Nécessaire à l'entretien, au dépannage ou à la remise en service de l'appareil en cas de pannes ou remplacement de pièces sans avoir besoin d'une quelconque intervention de l'installateur.*
- l'ascensoriste devra également fournir tous les outils (type Babass, Settool, KNX, bluepom, Mobee...) nécessaires aux dépannages en toute sécurité, à la programmation, aux paramétrages, aux diagnostics ainsi que leurs notices d'utilisation sans restriction d'usage et de durée. L'emploi d'une licence pour déroger à la fourniture et/ou pour imposer une restriction d'usage ou de durée sera considéré sans valeur.
- **TR9 – Éclairage de la gaine**
 - 200 lux minimum au niveau de la machine (haut de gaine).
 - 50 lux à 1m du toit de cabine.
 - Eclairage.
 - ✗ Eclairage par hublots proscrit.
 - **TR11 – Sonde en cuvette**
 - En cas de zone concernée par le PPRI : prévoir un système permettant d'envoyer l'ascenseur au niveau le plus haut en cas de présence d'eau en cuvette.

Localisation : Cabine

► Équipements

- **Panneau de commande :**
 - panneau anti-vandales.
 - boutons en inox.
 - indicateur de position et de direction.
 - pictogrammes relatifs à l'EN 81-28.
 - synthèse vocale.
 - plaque de caractéristiques.
 - lumineux surcharge, interdiction de fumer.
 - boutons conformes EN 81-70 suivants :

- bouton d'alarme.
- bouton de fermeture des portes.
- bouton d'ouverture des portes.
- contact à clef maintient porte cabine ouverte (liftier).
- boutons des niveaux :
 - contrôle d'accès intégré (code, Vigik+, clés...).
 - boucle inductive intégrée.
 - contrôle d'accès pour remonter aux étages depuis le sous/sol et/ou accéder des étages vers le sous/sol.

- **TR2 – Téléalarme et télésurveillance :**

- téléalarme fonctionnant en protocole ouvert - soit sans besoin de l'installateur pour programmer un numéro – munie de :
 - liaison vocale en conformité avec l'EN 81-28 permettant d'entrer en liaison avec les services de secours 24h/24.
- boîtier déporté pour report des informations de la télésurveillance :
 - zone porte.
 - envois niveaux extrêmes.
 - chaîne de sécurité.
 - verrouillage porte.
 - frein.
 - etc...

- **TR6 - Habillage cabine :**

- inox finition toile de lin.
- panneaux en inox finition toile de lin OU en stratifié bois (finition au choix dans la gamme complète de l'ascensoriste).
- sol décaissé de 30 mm pour pose d'un sol dur finition « granito » grand passage (au choix dans la gamme complète de l'ascensoriste).
- plinthes en acier inoxydable.
- deux mains courantes latérales de part et d'autre du panneau cabine en finition acier inoxydable.
- panneau de commande : Plastron en acier inoxydable brossé.
- miroir : demi-hauteur, toute largeur, fixé sur le panneau arrière des cabines.
- faux-plafond à éclairage indirect, finition acier inoxydable brossé.
- éclairage à lampe type "dalle à LED" de catégorie anti vandale de niveau 1 équipé d'un variateur accessible depuis le toit de cabine, à économie d'énergie, permettant d'obtenir à minima les 100 lux sur toute la surface de la cabine (avec extinction automatique en cas de non utilisation de l'appareil).
 - éclairage sur onduleur pour assurer les 100 lux en cas de coupure du courant (éclairage de secours).
- porte cabine et façade en acier inoxydable texturé, finition inox (dans la gamme complète de l'ascensoriste).
- bâches de protection :
 - fournir bâche molletonnée pour la cabine. *
 - prévoir des crochets en tête des parois de la cabine pour fixation de la bâche.

* Pour permettre déménagements ultérieurs.

- **Divers :**
 - le strapontin, optionnel à la norme, n'est pas exigé.

Localisation : Paliers

Les dispositifs paliers des ascenseurs (boîtes à boutons d'appel et indicateurs paliers) devront être **anti-vandales**.

► **Équipements**

- **TR3 – Boutons paliers et manœuvre collective descente :**
 - manœuvre de type collective descente avec un seul bouton d'appel (descente) à tous les étages.
 - boîtes palières encastrées.
- ✕ Boîtes palières posées en applique proscrites.
- **TR4 – Indicateur paliers :**
 - implantation d'un indicateur combiné de position et de direction (préavis de départ) de la cabine pour chaque appareil et à chaque palier.
 - en cas d'étages sans logements uniquement : prévoir gong.
 - indicateurs paliers encastrés.
- ✕ Indicateurs paliers posés en applique proscrits.
- **TR7 – Portes et façades palières :**
 - acier inoxydable texturé, finition inox au rez-de-chaussée et dans les étages (dans la gamme complète de l'ascensoriste).
- **TR8 – Boîte à clés :**
 - boîte à clé en acier fortement revêtu de type deny fixée en façade pour permettre aux dépanneurs d'accéder dans le bâtiment 24h/24 et 7j/7.
 - à prévoir : selon plans de l'architecte.
 - percement : 65 mm.
 - dimensions : profondeur 100 mm.

6.17 Portes de Parking

► **Fonctionnalités**

- **Commande pour l'ouverture :**
 - système de contrôle sécurisé pour els points d'accès « véhicules » intégrant :
 - technologie de gestion à distance en temps réel via le réseau GSM / 3G / Edge (téléphonie portable) avec le coût de l'ensemble des cartes GSM et de leurs consommations tous opérateurs inclus à vie dans les produits, avec un minimum de 10 ans de garantie.
 - fonction d'ouverture des accès par les téléphones portables des résidents autorisés (sans coût de communication).
 - fonction d'ouverture des accès équipés via système de haute fréquence et télécommandes.
 - remontées d'alarmes techniques par courriel.
- **Nuisance sonore :**
 - niveau de bruit L_{naT} reçu dans les logements en provenance de la porte automatique collective :

- < 30dB(A) en pièces principales.
- < 35dB(A) en cuisines fermées.
- prévoir kit ANTI-BRUIT.

► Équipements

- Porte automatique d'accès aux garages de type 3000 de chez Sindaur ou similaire :
 - non-débordante.
 - monobloc.
 - basculante à effacement par le haut.
- Marquage « CE ».
- **Poteaux :**
 - en alliage alu zinc (épaisseur 20/10^{ème}) de type autoportant renfermant :
 - le moteur.
 - l'armoire de commande.
 - les câblages électriques.
 - les organes de sécurité.
 - le mécanisme de compensation.
- **Tablier :**
 - cadre en profil d'aluminium 80x55 mm, renforcé par des cornières 50x30 mm selon la largeur de baie.
 - habillage en bardage au choix de maître de l'ouvrage assemblé par vis auto-foreuses.
 - renfort aluminium horizontal 80x45 mm positionné au milieu du tablier.
 - ventilation haute, basse ou totale par perforation du bardage en fonction du nombre de véhicules et de la configuration du site.
- **Guidage :**
 - réalisé par deux rails verticaux, deux rails horizontaux et quatre galets en polyamide montés sur roulements étanches assurant un guidage parfait et silencieux.
 - équilibrage par contrepoids personnalisé et modulable avec câble ANTIGYRE permettant l'équilibrage parfait du tablier.
- **Linteau :**
 - encombrement linteau maximum de 100 mm.
- **Motorisation :**
 - manœuvre par deux moteurs, répondant au grand trafic, oléo électrique à mouvement réversible.
 - alimentation 230V monophasée 10 A. Puissance 250W. Fréquence d'utilisation de 1 200 cycles/jour.
 - manœuvre manuelle possible en cas de défaut de l'alimentation électrique.
- **Sécurité :**
 - double limiteur d'effort en ouverture et en fermeture.
 - deux barrages cellules à 100 et 400 mm du sol, encastrés dans les poteaux.
 - trois feux orange clignotants (deux extérieurs et un intérieur).
 - un palpeur de sécurité anti-écrasement en bas du tablier de la porte.

- deux bandes de contact de sécurité disposées sur les montants verticaux du tablier.
- éclairage intérieur de la zone de débattement.
- un déverrouillage manuel de l'intérieur et un mouvement réversible à tout moment.
- verrouillage en fermeture par ventouses anti-cisaillement avec deux verrous électromagnétiques.
- un sectionneur cadenassable en position OFF.
- un système pare-chute à prise instantanée.
- un marquage au sol pour l'aire de débattement du tablier.
- l'installateur devra veiller à la conformité locale de la classe au vent.

- **Fonctions complémentaires :**

- commande de minuterie (éclairage automatique du parking).
- contact alarme (report d'informations vers le bureau d'accueil du gardien/concierge).
- compteurs de cycles partiel et totalisateur.
- mode blocage (fermeture automatique de la porte dès le passage du véhicule).
- enregistrement des 5 derniers incidents.
- pose d'une boucle magnétique au sol.

► **Réseau**

- **Réseau de téléphonie mobile utilisé :**

- utilisation au minimum de 2 réseaux GSM/ EDGE/ 3G différents. *

** Pour prévenir tout risque de défaillance réseau ou zone blanche.*

- **Compatibilité réseau :**

- installation déportée du bloc GSM par rapport au matériel implanté *.
 - Bloc GSM muni d'une sortie possible d'antenne permettant l'amplification du réseau.
- possibilité de changement de module sans remise en cause du matériel mis en place **.

** Afin de pouvoir amplifier le réseau de téléphonie mobile.*

*** Dans le cadre de l'évolution possible des réseaux (réseaux 4G et 5G en cours de déploiement).*

- **Au niveau de l'accès véhicule :**

- mise en place d'un récepteur HF fonctionnant sur fréquence 868 MHZ intégrant la fonction ROLLING CODE * muni de :
 - fonction anti-passback **.
 - deux entrées pour détection de capteur présence véhicule.
- récepteur HF relié à un bloc GSM de communication.

** Fonction qui évite l'intrusion par copie et reproduction de la signature électronique de la télécommande radiofréquences.*

*** Fonction qui interdit à un utilisateur d'accéder à nouveau à un parking s'il n'en est pas ressorti.*

- **Télécommandes :**

- une télécommande par place de parking.
- télécommandes intégrant de série :
 - deux technologies : radiofréquence 868 MHZ ET MIFAR.
 - la reconnaissance automatique par couleur (cinq couleurs au choix).
 - la reconnaissance automatique par numéro de série.

- quatre canaux de transmission.
- insert métallique inox avec large boucle d'attache et numéro de série gravé sur insert inox.
 - Par saisie du numéro de télécommande, identification automatique par le système de gestion de son type et sa couleur afin d'éviter toute erreur de saisie.
- télécommandes gravées : marquage avec incrustation matière.
- ✗ télécommandes tampographiées proscrites.
- **Programmation :**
 - programmation et gestion intégralement à distance par Internet sur un site de gestion sécurisé avec identifiant.
 - ✗ Modem OU ligne téléphonique proscrites.
 - programmation des télécommandes à distance par le gestionnaire sans encodeur.
 - gestion à distance en temps réel de l'intégralité du système de contrôle d'accès tel que la programmation des télécommandes et clé-mobiles (ouverture par téléphone), avec intégration de la totalité des outils en gestion sur plages horaires et permettant également la visualisation à distance des événements horodatés.



7 LEXIQUE

AO : Accord Cadre

BAO : Barrière Anti-Oxygène

CFA : Courant Faible

CFO : Courant Fort

DAACO : Détecteur de monoxyde de carbone

DAAF : Détecteur Avertisseur Autonome de Fumée

DTR : Direction Technique et Réhabilitation

ECS : Eau Chaude Sanitaire

EFS : Eau Froide Sanitaire

EP : Eaux Pluviales

EU : Eaux Usées

EV : Eaux Vannes

FDES : Fiche de Déclaration Environnementale et Sanitaire

GES : Gaz à Effet de Serre

GMP : Groupe Maintien de Pression

LBC : Lampe Basse Consommation

LED : Diode Électroluminescent

PDL : Point De Livraison

QAI : Qualité de l'Air Intérieur

VEFA : Vente en l'État Futur d'Achèvement



Charte graphique Elogie-Siemp

2026

→ Sommaire

→1

Le logotype Elogie-Siemp

- 4 — Le logotype principal ES
- 6 — La signature de marque
« Ensemble, faire la ville de demain »
- 7 — Cas particulier et principe de co-branding
- 8 — Les interdicts
- 9 — Les règles de proportions et de placement

→2

Les fondamentaux

2.1 — Les éléments de marque

- 11 — Les palettes chromatiques
(Collaborateur et institutionnel, Locataire)
- 13 — La typographie
- 14 — Les pictogrammes - Principes
- 15 — L'iconographie - Principes et interdicts
- 18 — Le style illustratif - Principes et interdicts

2.2 — Les systèmes graphiques

- 20 — Le système graphique Collaborateur et institutionnel
- 28 — Le système graphique Locataire

→3

Les applications

→3.1

Les supports imprimés

- 32 — Carte de visite, papeterie/papier à en-tête, présentation PowerPoint, brochure, plaquette opération, signalétique espace d'accueil gardien, façade immeuble, agence, direction territoriale et siège, kakemono, panneau de chantier
- 47 — Guide des locataires, affiches hall A4, fiche pratique et guide, livret gestes verts, L'Écho des travaux, Le Mag

→3.2

Les supports digitaux

- 54 — Design system
Newsletter
Stories et vignettes
réseaux sociaux
Bannières

→1

Le logotype Elogie-Siemp

- Le logotype principal ES
- La signature de marque « Ensemble, faire la ville de demain »
- Cas particulier et principe co-branding
- Les interdits
- Les règles de proportions et de placement

→ Le logotype **Elogie-Siemp** • Le logotype principal ES

Le premier logotype d'Elogie-Siemp est né de l'association des logos simplifiés des deux entités Élogie et Siemp réunies.

Le logo actuel ne retiendra que le signe graphique ES, marqueur très identifiant.



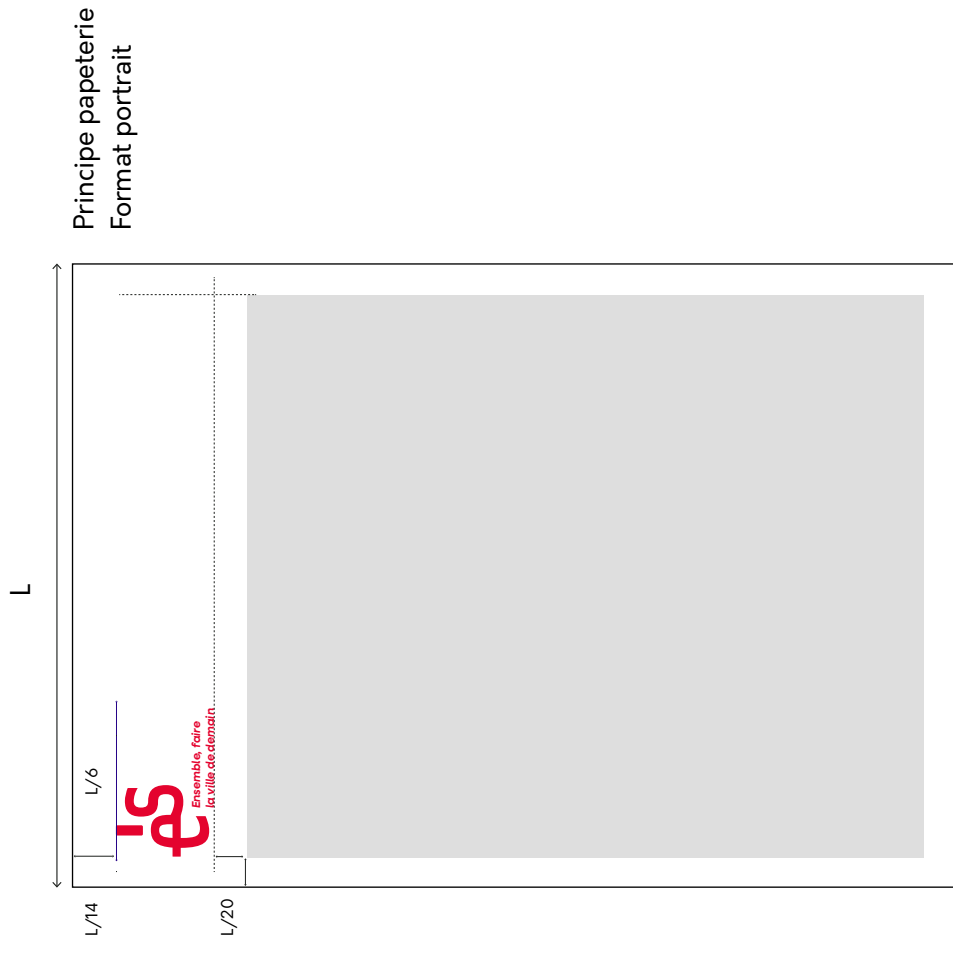
→ **Le logotype Elogie-Siemp** • Le logotype principal ES

Quand les conditions de reproduction ne permettent pas l'utilisation de la couleur, le logotype est appliqué en monochromie noire. Le logotype peut être utilisé sur fond de couleur ou sur fond iconographique en réserve blanche.

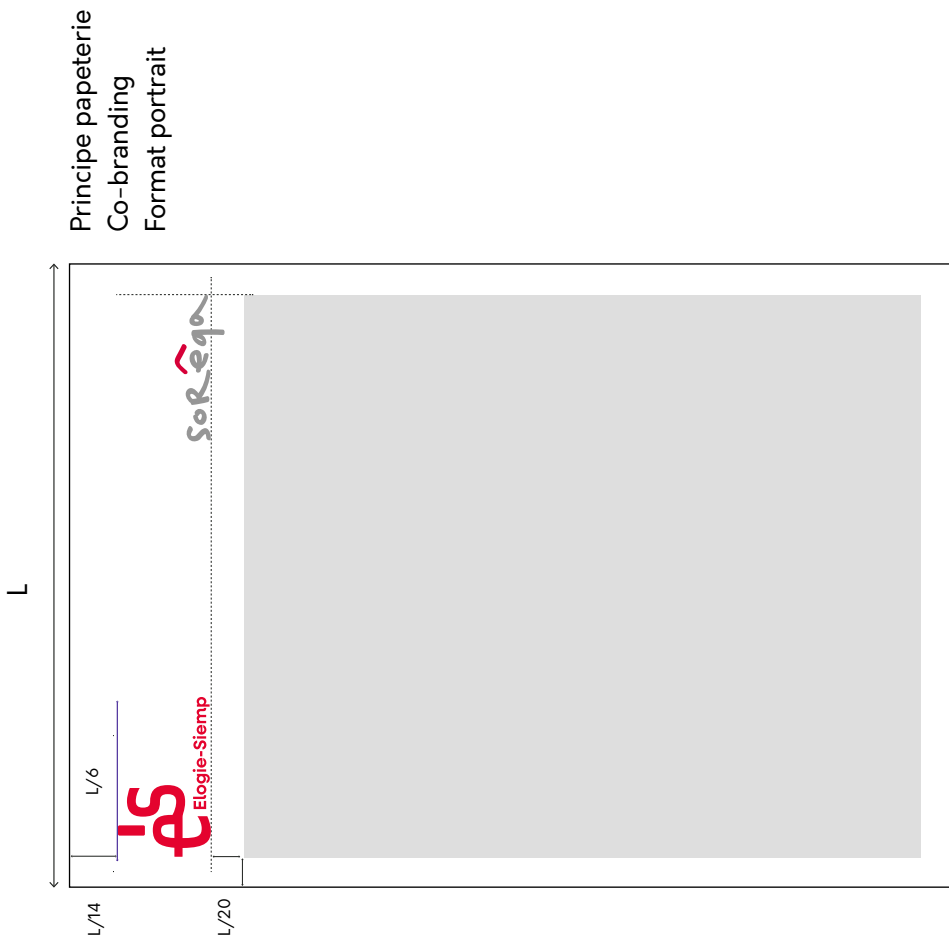
ES



→ Le logotype Elogie-Siemp • La signature de marque « Ensemble, faire la ville de demain »



→ Le logotype Elogie-Siemp • Cas particulier (direction financière) et principe de co-branding



→ Le logotype Elogie-Siemp • Les interdits

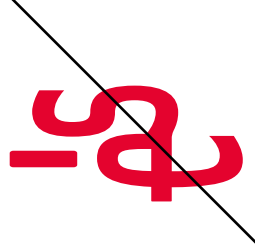
Le logotype ne peut en aucun cas être modifié, même partiellement.

Le logotype est utilisé sur l'ensemble des supports de communication d'Elogie-Siemp, sans altération de son dessin ou de ses couleurs.

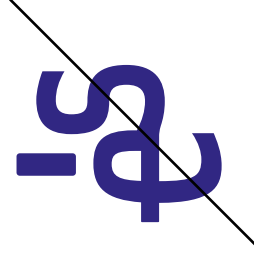
Lorsqu'il est utilisé sur un fond de couleur claire, le logotype reste dans sa couleur, tant que sa lisibilité est préservée.

Sur fond foncé ou de couleur vive, on aura recours à une version monochrome.

La version niveaux de gris est destinée aux documents en noir et blanc.



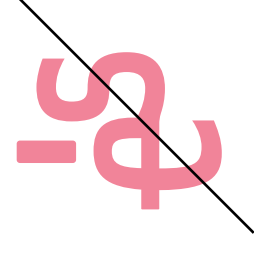
- > Ne pas déformer
- > Ne pas changer les proportions



- > Ne pas changer la couleur de la typographie



- > Sur fond de couleur, pas d'utilisation dans un cartouche blanc

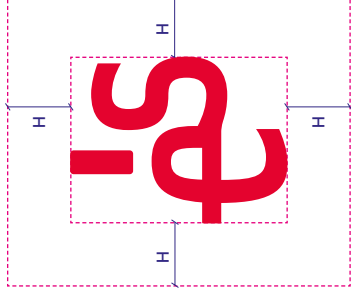


- > Ne pas changer l'opacité

→ **Le logotype Elogie-Siemp** • Les règles de proportions et de placement

La zone de protection

Afin de préserver la lisibilité du logotype, une zone de protection minimale égale à H (= la hauteur de l'accent) doit être respectée autour du logotype.



La taille minimale

Le logotype doit toujours être utilisé à une largeur supérieure ou égale à 12 mm ou 32 px pour assurer une bonne qualité de reproduction et préserver sa lisibilité.



Les fondamentaux

Les éléments de marque

- Les palettes chromatiques (Collaborateur et institutionnel, Locataire)
- La typographie
- Les pictogrammes • Principes
- L'iconographie • Principes / Les interdits
- Le style illustratif • Principes / Les interdits
- Le système graphique (Collaborateur et institutionnel, Locataire)

Collaborateur et institutionnel

Couleurs principales



RVB 228 8 46
CMJN 0 100 80 0
HEX #E4032E
PANTONE 185C



RVB 249 185 121
CMJN 0 34 57 0
HEX #F9B979



RVB 93 91 165
CMJN 74 68 0 0
HEX #5D5BA5

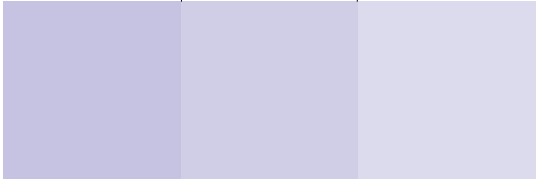
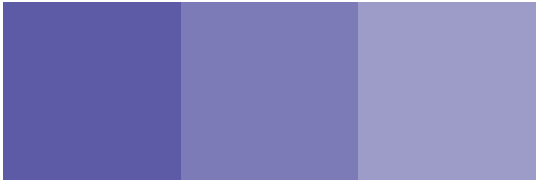


RVB 197 194 226
CMJN 26 24 0 0
HEX #C5C2E2



RVB 0 131 132
CMJN 78 28 45 10
HEX #308586

Couleur complémentaire



Opacité

100 %

80 %

60 %

Locataire

Couleur principale



RVB 76 53 140
CMJN 86 90 0 0
HEX #4C358C

Couleurs complémentaires



RVB 0 159 227
CMJN 100 0 0 0
HEX #009FE3



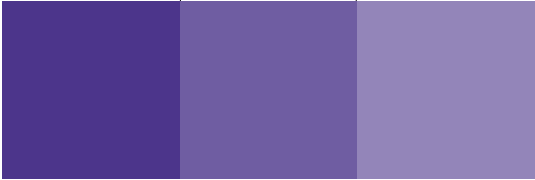
RVB 234 89 41
CMJN 0 76 88 0
HEX #EA5929



RVB 255 237 0
CMJN 0 0 100 0
HEX #FFED00



RVB 59 174 102
CMJN 73 0 75 0
HEX #3BAE66

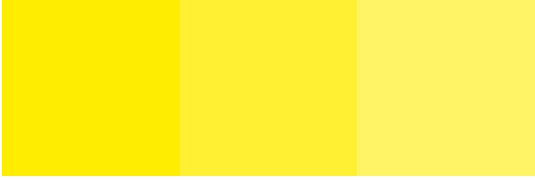
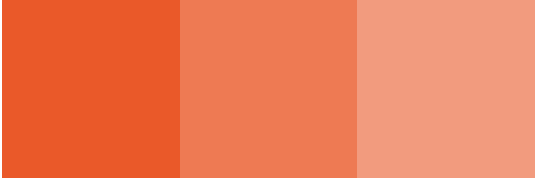


Opacité

100 %

80 %

60 %



Titre

NEULIS Neue

Aa

BbCcDd

TITRE

*Ensemble,
faire la ville
de demain*

« Sed ut perspiciatis unde omnis
iste natus error voluptatem accusa-
ntium doloremque lau dantium,

*et quasi architecto beatae vitae
dicta sunt explicabo. Nemo enim
ipsam voluptatem quia volup. »*

Donnée chiffrée

50 %

200 M€

Texte courant

Orkney

Sed ut perspiciatis unde omnis iste natus error
sit voluptatem accusantium doloremque lau-
dantium, totam rem aperiam, eaque ipsa quae
ab illo inventore veritatis et quasi architecto
beatae vitae dicta sunt explicabo. Nemo enim
ipsam voluptatem quia voluptas sit asperna-
tur aut odit aut fugit, sed quia consequuntur
magni dolores eos qui ratione voluptatem sequi
nesciunt.

Neque porro quisquam est, qui dolorem ipsum
quia dolor sit amet, consectetur, adipisci velit,
sed ut aliquid ex ea commodi consequatur?
Quis autem vel eum iure reprehenderit qui in
ea voluptate velit esse quam nihil molestiae
consequatur, vel illum qui dolorem eum fugiat
quo voluptas.

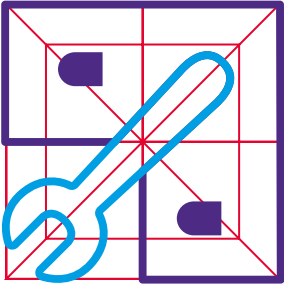
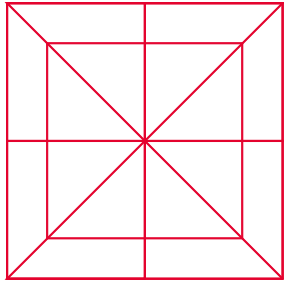
ORKNEY REGULAR / **BOLD**
BAS DE CASSE 9.5 PT INTERLIGNAGE 12 PT

Bureautique

Arial

TYPOGRAPHIE SYSTÈME

La typographie de substitution **Arial** doit être
utilisée dans les documents de bureautique
(note interne, présentation power point...)

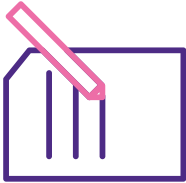


Grille de construction
des pictogrammes

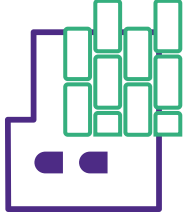
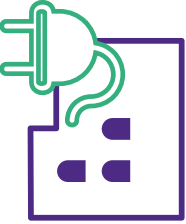
Entretien



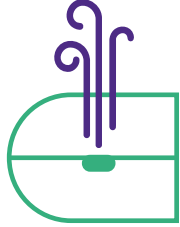
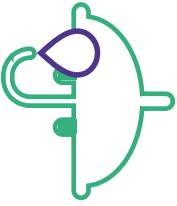
Démarches



Gestes verts



Urgence



Pictogrammes correspondant
aux couleurs des thématiques

→ Les fondamentaux - Les éléments de marque • L'iconographie • Principes

Mettre en avant la qualité architecturale, les exigences énergétiques et la valorisation de l'humain, du relationnel en évitant les mises en scène trop travaillées et en privilégiant les prises de vues sans artifices.

Intention iconographique plus proche de la street photography (capturer des instants de la vie quotidienne de façon spontanée, authentique et sans mise en scène) que de la photographie de studio. Dans cette optique, privilégier les photos à la lumière naturelle avec de la profondeur de champ.

1. Un bâti de qualité et résilient

Mettre en avant le bâti dans son contexte urbain, afin de témoigner de la réalité architecturale et sociale du parc d'Elogie-Siemp.

Iconographie documentaire du lieu, de la forme urbaine : jouer sur les lignes et la lumière du paysage urbain, supprimer le superflu dans une composition épurée centrée sur le bâti.

2. Des parties prenantes (collaborateurs, partenaires, élus et locataires) engagées au quotidien

Montrer les actions menées par les équipes supports, la direction, les gardiens, les équipes de proximité : groupes de travail, prises de parole, réunions d'information auprès des locataires, etc.

Incarnier l'engagement de chaque salarié agissant pour l'intérêt général.

Représenter des situations de partage entre locataires, partenaires, équipes d'Elogie-Siemp (fête des voisins, actions associatives, visites de chantiers, inaugurations, journées portes ouvertes, etc.).

Respecter une mixité homme / femme et représenter tous les âges, les milieux professionnels, etc.

Illustrer l'entraide, la solidarité entre les locataires et les intervenants (gardiens, équipes de proximité...), l'aide aux personnes en difficulté, les commerces, etc.



2. Des parties prenantes (collaborateurs, partenaires, élus, commerçants et locataires) engagées au quotidien



→ Les fondamentaux - Les éléments de marque • L'icongraphie • Les interdits

Pas de mises en scène studio.

Proscrire les expressions trop théâtrales, exagérées, forcées, peu naturelles.

Éviter :

- les visuels en noir et blanc,
- les images de type studio, sur fond de couleur,
- les images entièrement floutées ou soumises à des filtres divers,
- les prises de vues trop lumineuses, surexposées.

Eviter au maximum les modélisations graphiques et rendus 3D.



→ Les fondamentaux - Les éléments de marque • Le style illustratif • Principes

Appliquer la colorimétrie de la charte sur les illustrations (rouge Elogie--Siemp pour les collaborateurs, indigo pour les locataires).
Modélisation vectorielle.

Traitement réaliste 2D flaire sur fond uni.

Sur fond coloré, possibilité de les traiter en blanc pour plus de contraste.

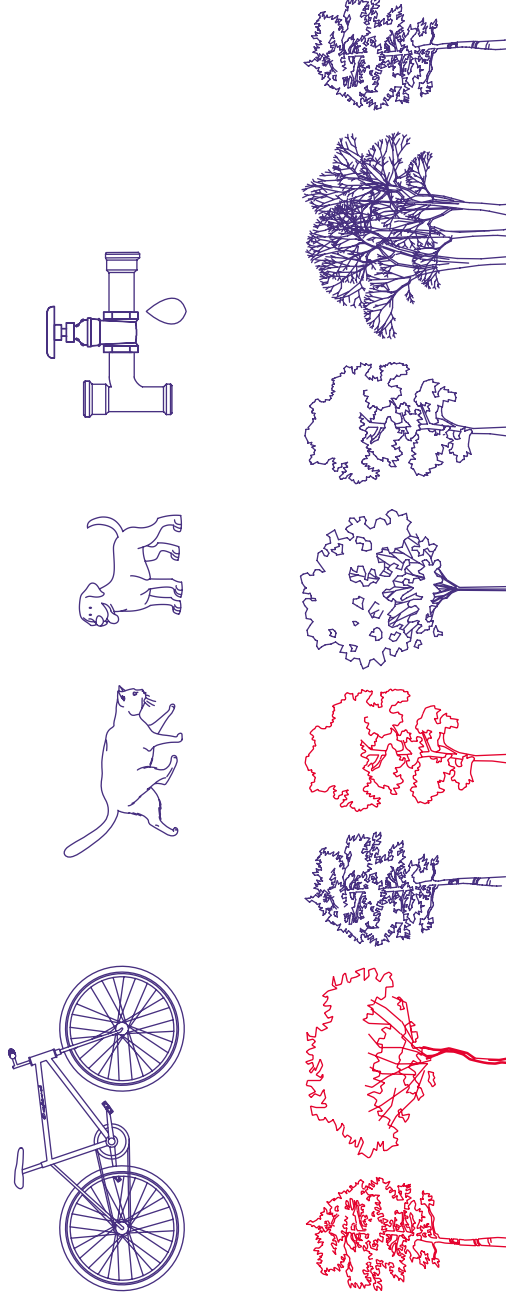
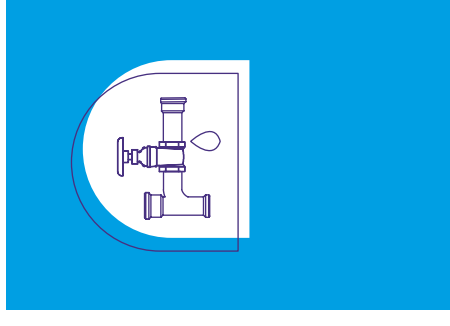
Style épuré et minimaliste :

- traits fins,
- contours simples,
- motifs géométriques simples,
- vues de profil ou face pour l'agencement,
- rendus monochromes,
- illustrations techniques,
- détails modulaires.

Composition :

Possibilité de l'associer avec de la photographie.

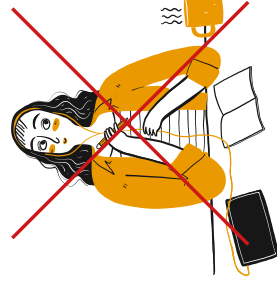
Exemples :



→ Les fondamentaux - Les éléments de marque • Le style illustratif • Les interdits



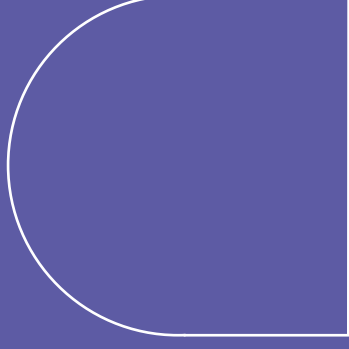
- Les compositions trop chargées, le trop plein de détails (textures, ombres, accumulation d'objets, aplats de couleurs).
- Les illustrations vectorielles trop génériques (style initié par facebook et largement repris depuis).
- Les illustrations vectorielles de type cartoon, crayonné.

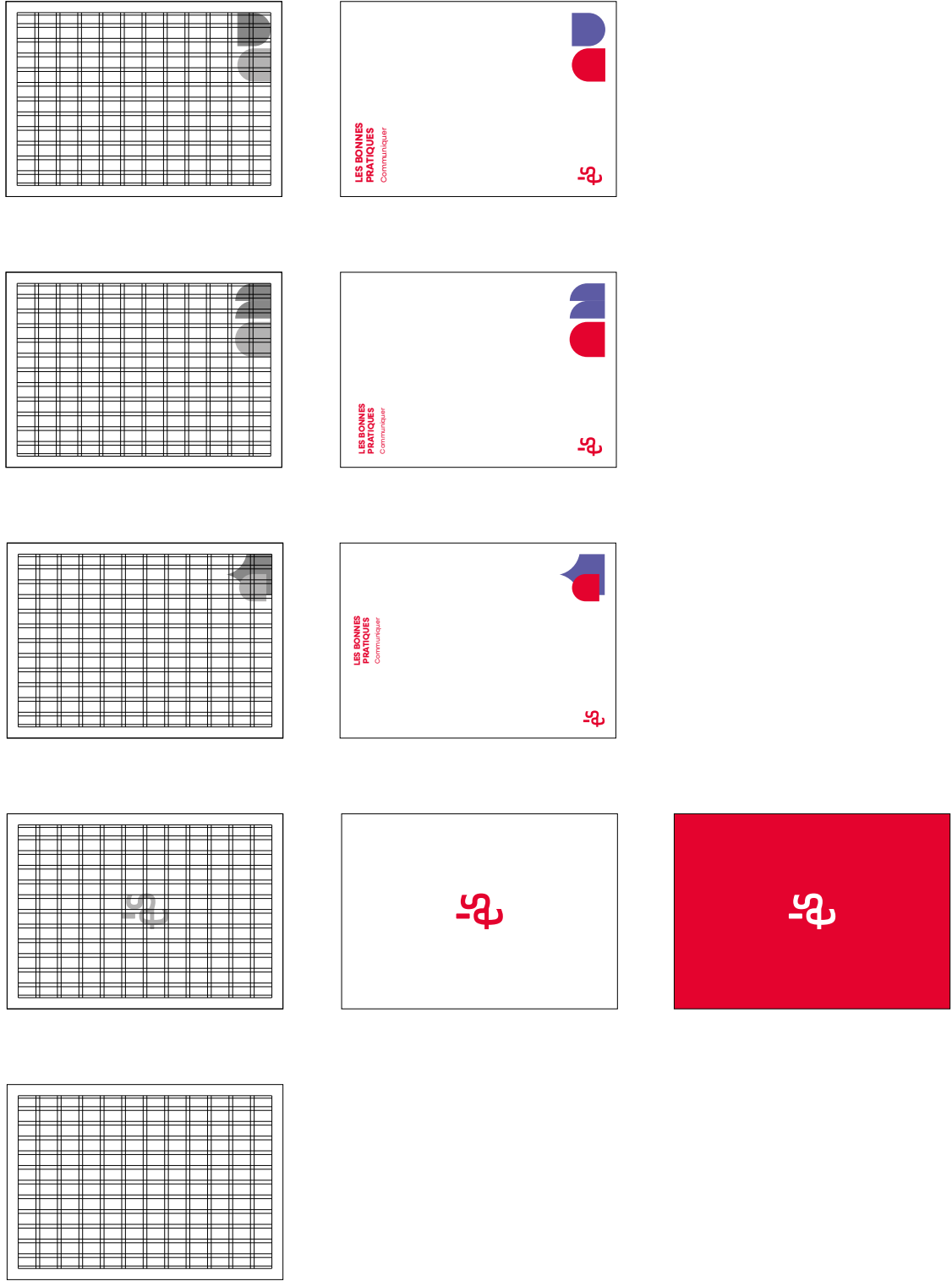


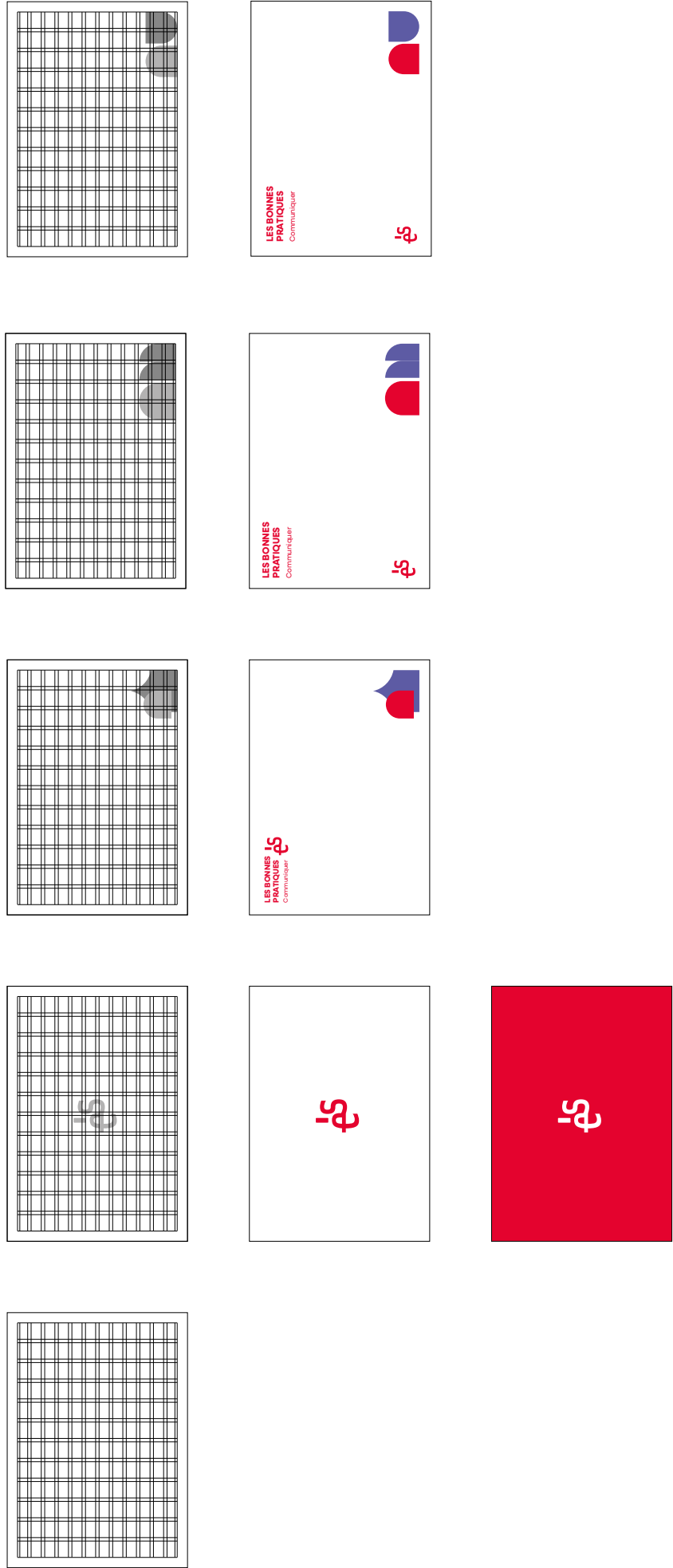


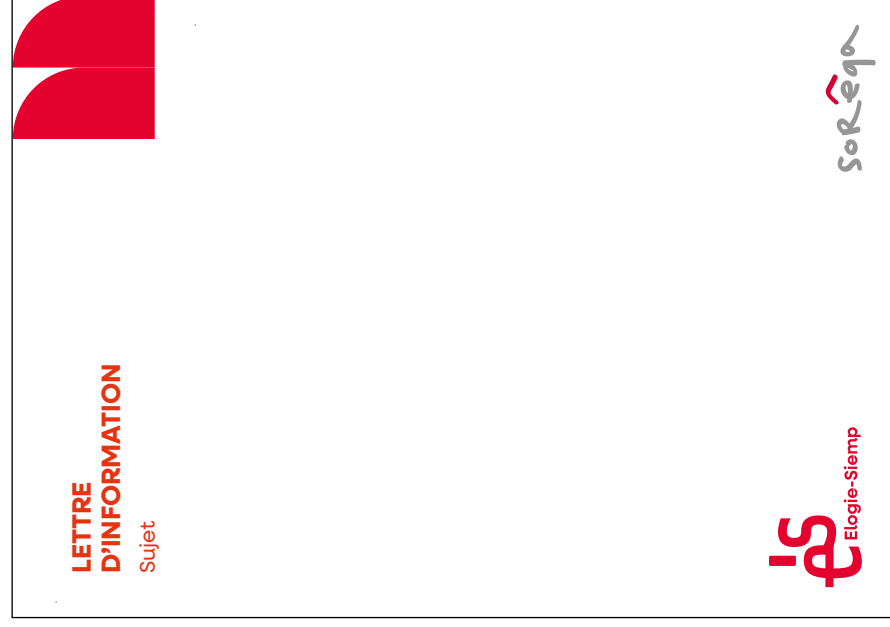
Le système graphique Collaborateur et institutionnel

Forme architecturale de l'arche,
impression de solidité et d'ouverture
Agencement : Pattern, Fusion







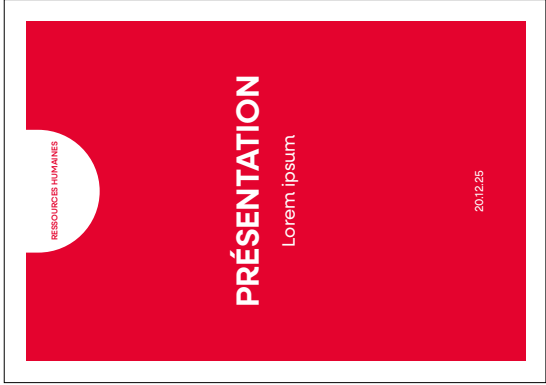


Format portrait
A4

→ Les fondamentaux - Les éléments de marque • Le système graphique • Collaborateur et institutionnel

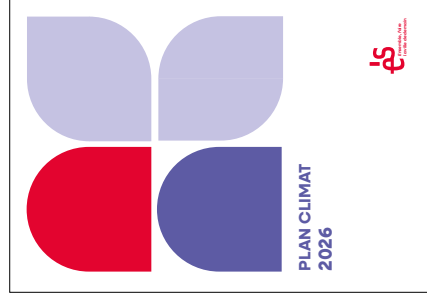
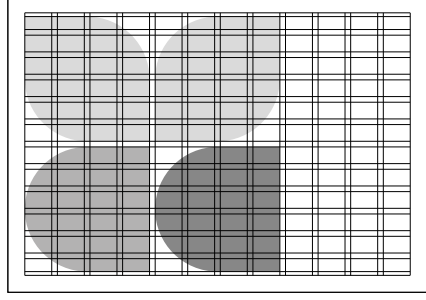
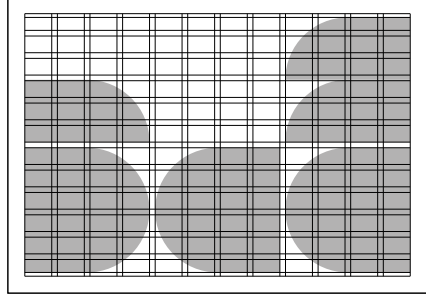
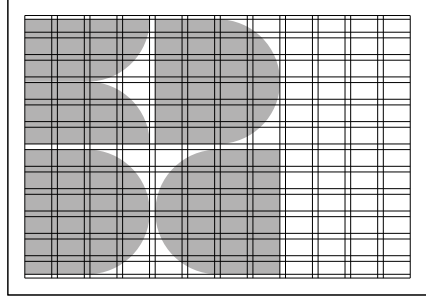
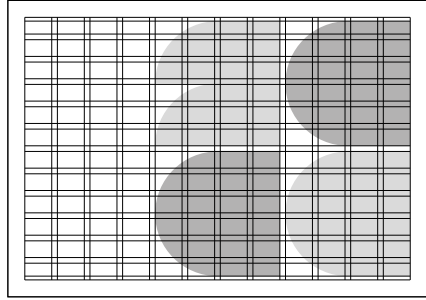
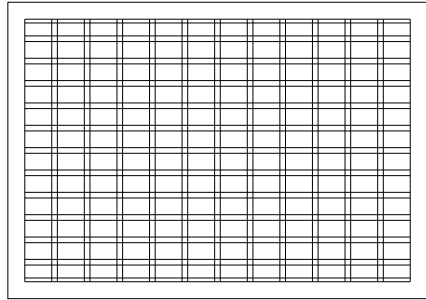
Exemples de pages de garde / Format horizontal et vertical

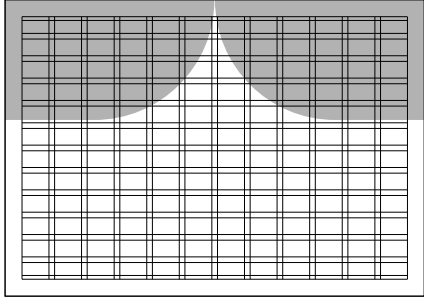
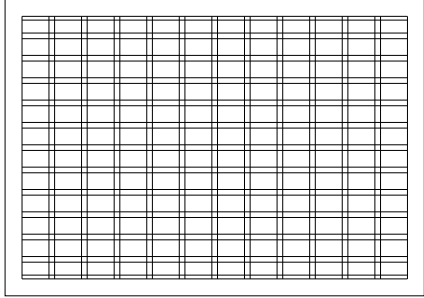
Version digitale



Version imprimée







Format fermé A5, 2 volets

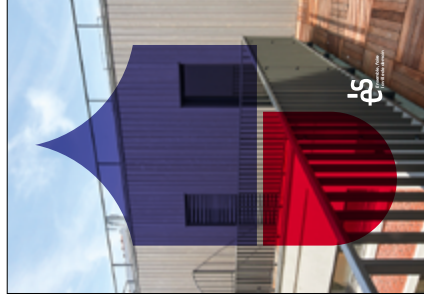
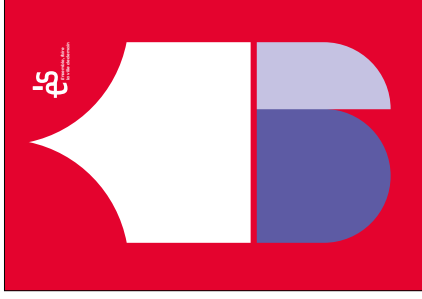
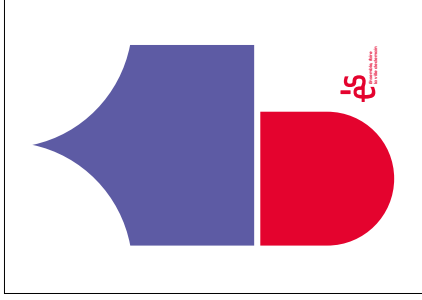
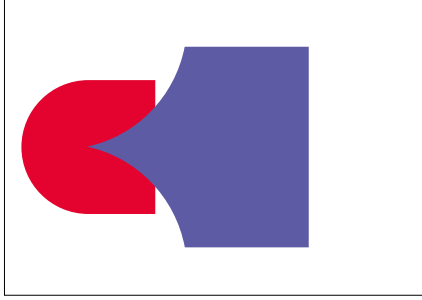
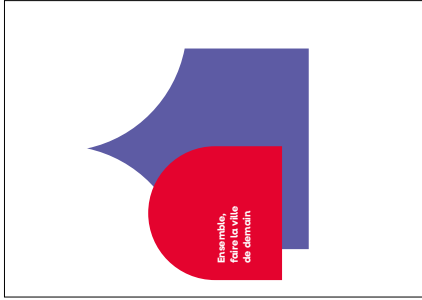
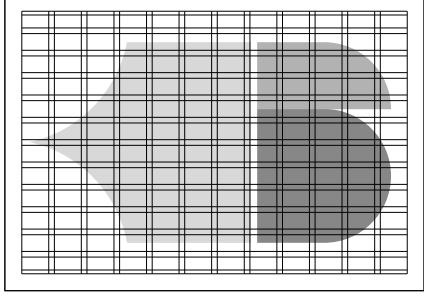
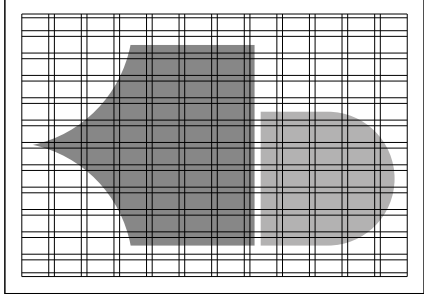
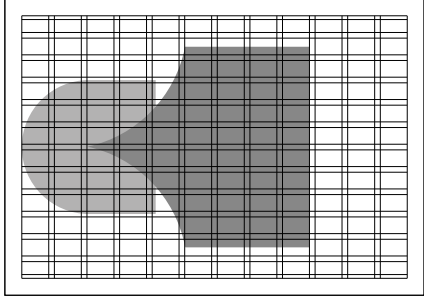
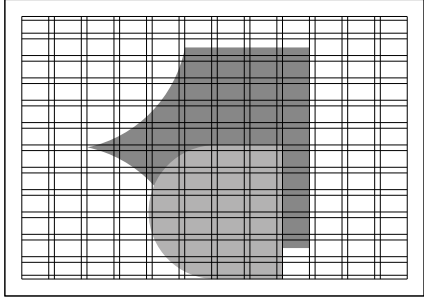
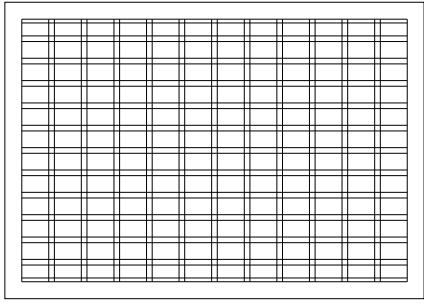
Collection « Construction neuve »



Collection « Réhabilitation »



L'usage de cette transparence au niveau du masque couleur n'est à utiliser que sur les photos.





Le système graphique Locataire

L'arche se déploie.

Sentiment d'expansion.

Agencement : Focus sur l'arche

Zoom sur la forme

→ **Le système graphique** • Locataire / Fiche pratique, guide, etc.

Entretien et travaux :

- > Réparer et entretenir votre logement
- > Comprendre le déroulé d'une opération de réhabilitation
- > Réaliser des travaux en présence d'amiante
- > Entretenir votre robinetterie avec gardien //
- sans gardien
- > Comprendre l'assurance dommage ouvrage et la garantie de parfait achèvement
- > Adapter de votre logement
- > Utiliser votre interphonie mobile
- > Privilégier 19°C dans votre logement

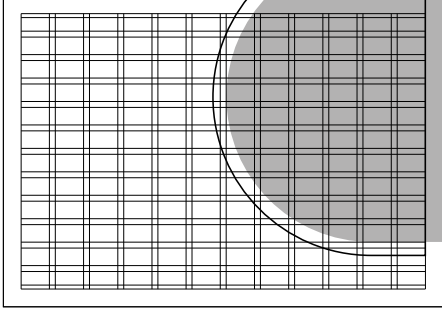
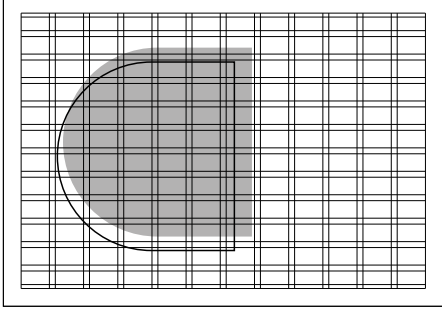
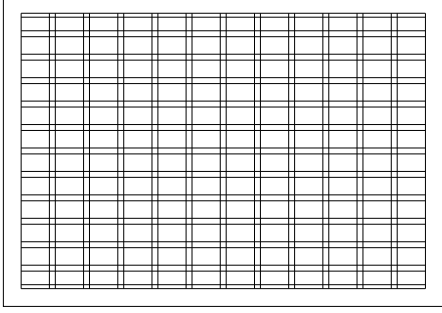
Démarches et demandes :

- > Utiliser votre Espace locataire
- > Contacter Elogie- Siemp
- > Demander un changement de logement
- > Éviter les troubles du voisinage
- > Demander une intervention technique ou déposer une réclamation écrite
- > Comprendre l'utilisation et la protection de vos données par Elogie- Siemp
- > Réaliser vos projets associatifs
- > Remplacer votre badge d'accès immeuble et émetteur parking
- > Optez pour le prélèvement automatique

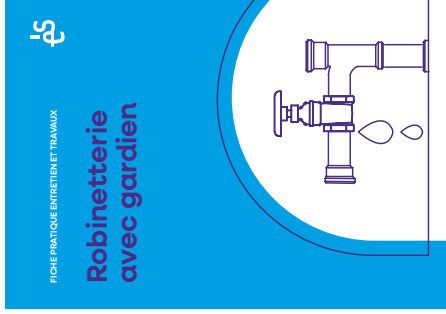
Urgence et sinistre :

- > Prévenir et agir en cas d'incendie
- > Prévenir un dégât des eaux les bons réflexes, éviter un dégât des eaux
- > Prévenir et éviter les punaises de lit
- > Comprendre le contrat dératation, désinsectisation, désinfection
- > Prévenir et agir en cas d'incendie dans un Immeuble de Grande Hauteur

Liste non exhaustive.



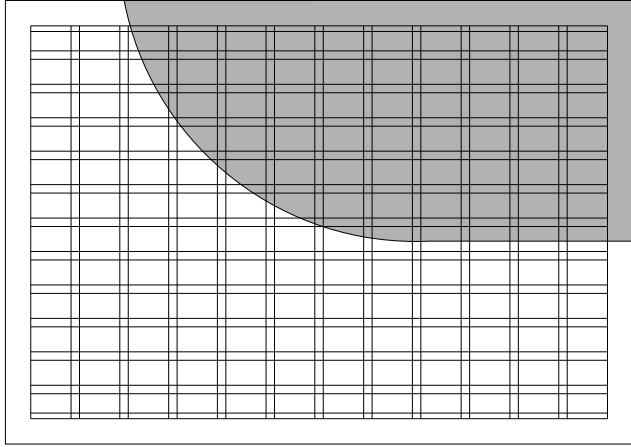
Format fermé A5, 2 volets



→ **Le système graphique** • Locataire / Livret gestes verts et L'écho des travaux

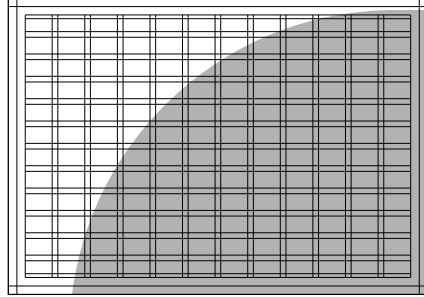
L'écho des travaux

Format fermé A4
2 volets



Livret gestes verts

Format fermé A5
8 à 16 pages



→ 3

Les applications

- Les supports imprimés
- Les supports digitaux

→ 3.1

Les applications

Les supports imprimés

Carte de visite
Papeterie / papier à en-tête
Présentation PowerPoint
Brochure institutionnelle
Plaquette opération
Signalétique espace d'accueil gardien, façade immeuble, agence,
direction territoriale et siège
Kakemono
Panneau de chantier

Guide des locataires
Affiches hall A4
Fiche pratique et guide
Livret gestes verts
L'Écho des travaux
Le Mag

Format : 85 x 55 mm



Amélie Chatrain
Responsable de service associé
06 42 21 24 31
a.chatrain@elogie-siemp.paris

8 boulevard d'Indochine
75019 Paris
www.elogie-siemp.paris



Nous contacter

Nom Prénom
Adresse 1
Adresse 2

Destinataire

Nom Prénom
Adresse 1
Adresse 2

**Sujet
Intitulé**

Paris, le

Sed ut perspiciatis unde omnis iste natus error sit voluptatem accusantium doloremque laudantium, totam rem aperiam, eaque ipsa quae ab illo inventore veritatis et quasi architecto beatae vitae dicta sunt explicabo. Nemo enim ipsam voluptatem quia voluptas sit aspernatur aut odit aut fugit, sed quia consequuntur magni dolores eos qui ratione voluptatem sequi nesciunt. Neque porro quisquam est, qui dolorem ipsum quia dolor sit amet, consectetur, adipisci velit, sed quia non numquam eius modi tempora incidunt ut labore et dolore magnam aliquam quaerat voluptatem. Ut enim ad minima veniam, quis nostrum exercitationem ullam corporis suscipit laboriosam, nisi ut aliquid ex ea commodi consequatur? Quis autem vel eum iure reprehenderit qui in ea voluptate velit esse quam nihil molestiae consequatur, vel illum qui dolorem eum fugiat quo voluptas nulla pariatur?

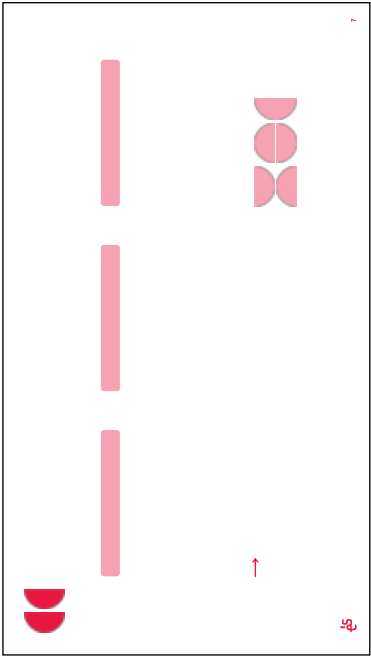
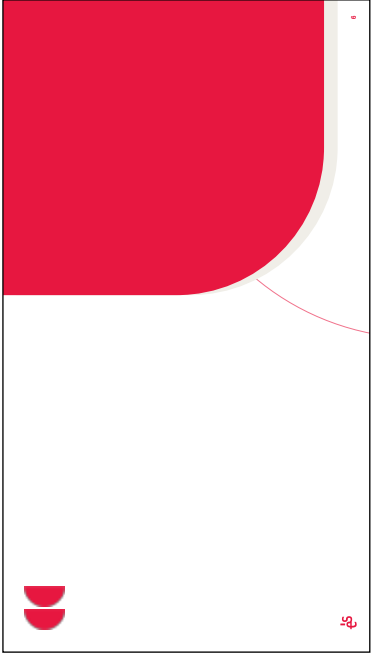
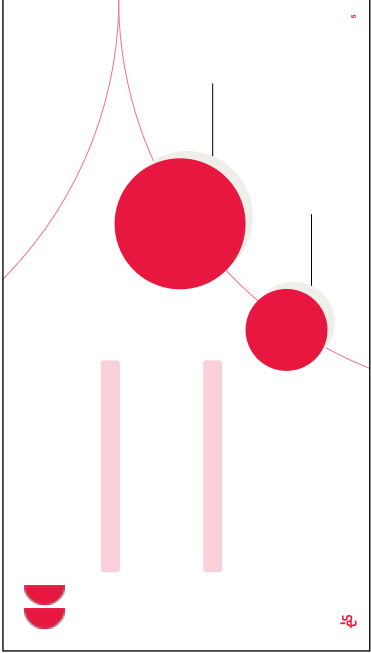
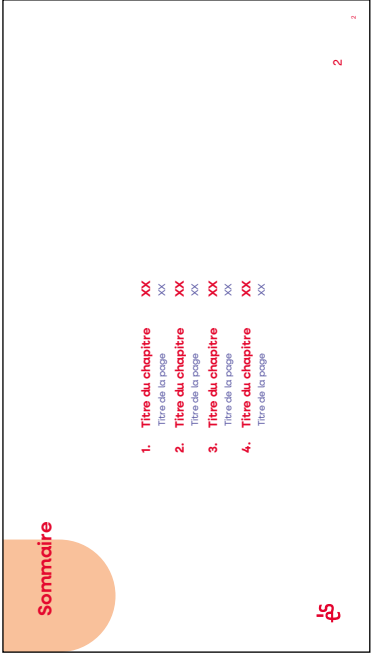
Sed ut perspiciatis unde omnis iste natus error sit voluptatem accusantium doloremque laudantium, totam rem aperiam, eaque ipsa quae ab illo inventore veritatis et quasi architecto beatae vitae dicta sunt explicabo. Nemo enim ipsam voluptatem quia voluptas sit aspernatur aut odit aut fugit, sed quia consequuntur magni dolores eos qui ratione voluptatem sequi nesciunt. Ut enim ad minima veniam, quis nostrum exercitationem ullam corporis suscipit laboriosam, nisi ut aliquid ex ea commodi consequatur? Quis autem vel eum iure reprehenderit qui in ea voluptate velit esse quam nihil molestiae consequatur, vel illum qui dolorem eum fugiat quo voluptas nulla pariatur?

8 boulevard d'indochine 75019 Paris
www.elegie-simpairs





Société d'économie mixte locale
au capital de 169 562 €
RCS Paris 552 020 K03 Paris 81 854 949
N° TVA Intracommunautaire FR55 552 020 200



Format A4



ENJEU 1

QUALITÉ DE SERVICE ET SATISFACTION DES LOCATAIRES

EQUILIBRE SOCIAL DES TERRITOIRES

ENJEU 1

Description de l'enjeu

Impacts négatifs potentiels

Pour Elogie-Siemp

Pour les parties prenantes

ENJEU 1

> Insatisfaction des locataires

> Manque d'attractivité, rotation élevée, vacance

> Tensions entre locataires et personnel de proximité, incivilités

> Tensions avec les associations de locataires

> Dégradation de la qualité de vie des locataires

> Insatisfaction des locataires

3

Politique mise en œuvre

Le bien-être des locataires et l'amélioration de la qualité du service qui leur est rendu est au cœur des priorités d'Elogie-Siemp. Depuis 2020, **Elogie-Siemp est certifiée engagement 2023**. Ce référentiel national définit les engagements de service que nous nous sommes fixés, et nous permet de mesurer la qualité de nos prestations. Notre démarche d'amélioration continue de la qualité de service.

Elogie-Siemp réalise par ailleurs des **enquêtes auprès des locataires pour mesurer leur satisfaction** :

- une enquête annuelle auprès de 10 % de nos locataires, réalisée depuis 2016 de manière commune aux trois bailleurs sociaux de la Ville de Paris, donnant lieu à des plans d'actions ciblés afin de répondre aux besoins exprimés ;
- des enquêtes de satisfaction thématiques (par mail et SMS) : après travaux, après intervention dans le logement, après l'entrée dans les lieux.

Elogie-Siemp a déployé une implantation territoriale reposant sur un **réseau cohérent de dix agences**, et dispose d'une **forte présence de gardiens** (avec en moyenne un collaborateur pour 95 logements) constituant un véritable atout en termes de qualité du service rendu.

Un **Service de Relations Locataires** (SRL), plateforme téléphonique et professionnalisée, ainsi qu'un outil de **Gestion de la Relation Clients** (GRC) permettent à nos locataires de formuler facilement leurs demandes, de tracer et de suivre les réponses apportées. Les gardiens sont dotés de smartphones pour faciliter leur travail. Un **dispositif d'astreinte** permet de répondre aux urgences techniques en dehors des heures et jours ouvrés.

Le **Plan de Concertation Locative** promeut l'information et la concertation avec les amicales de locataires à travers une volonté partagée de transparence, de dialogue et d'écoute. Dans ce cadre, une Charte de réhabilitation a été signée : elle engage Elogie-Siemp en termes de concertation lors des travaux de réhabilitation en milieu occupé. Elogie-Siemp décline également, à l'échelle de son patrimoine, la démarche de budget participatif initiée par la Ville de Paris.

Enfin, l'amélioration de la qualité de service passe également par l'**amélioration des prestations**, en particulier le fonctionnement des ascenseurs, du chauffage, et la propreté des parties communes. A cette fin, elles sont pilotées par des équipes dédiées, et font depuis 2020 l'objet d'un **dispositif d'évaluation structuré** avec une commission d'évaluation de nos prestataires, assorti de plans de progrès échangés avec ces derniers, et présentés aux représentants des locataires. En 2024, le suivi des prestataires a été réorganisé avec un chargé de suivi des contrats par Direction Territoriale, ainsi qu'un poste de chargé de mission hygiène et propreté.

4

ENJEU 1

Actions réalisées en 2024

- Poursuite du déploiement de la **plateforme prestataires client** permettant d'optimiser la relation prestataires > locataires > Elogie-Siemp en facilitant le partage d'informations et le suivi des interventions et la prise en compte des remontées de terrain.
- Lancement d'un **concours de rénovation de la toiture** (locataires et intervenants) et d'un **plan d'action dédié** en octobre 2024.
- **Renforcement de l'outil de gestion des demandes des locataires** (GRC/CRM).
- **Enrichissement de l'espace locataire**, consultation des consommations d'eau.
- Signature de **deux accords collectifs de patrimoine** : un sur la fourniture et à la maintenance du service antenne collective au travers du réseau câblé urbain existant, propriété de Numéricable, et l'autre sur le chauffage individuel gaz.

Indicateur(s) clé(s) de performance

71/10 DE SATISFACTION GLOBALE

de nos locataires dans le cadre de l'enquête de satisfaction annuelle révisée en mai et juin 2024 (stable par rapport à 2023 après 5 années de hausse : 71 en 2023, 70 en 2022, 69 en 2021, 68 en 2020, 67 en 2019, et 66 en 2018) et 72/10 de satisfaction sur le logement au global.

33,2 % DE MUTATIONS RÉALISÉES

sur le périmètre des réservations signataires de la « charte de mutations » (34,7 % en 2023).

5

→ Les applications supports imprimés • Plaquette opération

Format fermé A5

2 ou 3 volets



LE PROGRAMME

L'immeuble du 226 rue Saint-Denis est situé dans le 2^e arrondissement de Paris, dans le quartier vivant et central du Sentier, à proximité de la Porte Saint-Martin. Construit et modifié entre le XVI^e et le XIX^e siècle, il se compose de deux bâtiments en forme de L : l'un sur rue, élevé en R+6 plus combles avec un niveau de sous-sol, l'autre sur cour, en R+4, dont l'accès se fait par un passage sous porche. Le projet de réhabilitation s'inscrit dans une volonté de revalorisation du patrimoine bâti parisien, tout en répondant aux enjeux sociaux et environnementaux de la Ville. Il acte la transformation de cet ensemble immobilier ancien en logements sociaux et locaux d'activité, contribuant ainsi à la mixité fonctionnelle et sociale du quartier.

Le projet a consisté en la réhabilitation complète de l'ensemble immobilier, avec la création de 35 logements sociaux et de quatre locaux d'activité. Les travaux ont permis de transformer trois anciens locaux d'activité situés en étage en huit logements supplémentaires, portant ainsi la capacité totale initiale de 27 à 35 logements. La diversité des typologies, allant du T1 au T4, permet d'accueillir une grande variété de profils de locataires.

L'intervention a également porté sur la requalification des espaces communs et techniques : déplacement de la loge et du local ordures ménagères, création d'un local poussettes, réfection des porches, mise aux normes des garde-corps, et modernisation de la porte cochère.

Bien que les logements ne soient pas accessibles Pkif en raison de contraintes patrimoniales, l'opération vise à offrir un cadre de vie de qualité, en cœur de ville, dans un immeuble réhabilité avec soin.

Le financement

Prêt CDC	7 929 988 €
Subvention Ville	1 432 700 €
Subvention État	650 503 €
Subvention PLAI Spécifique	297 268 €
Subvention Action Logement	80 000 €
Subvention PLAI adapté	37 260 €
Autres prêts (Préfecture de Police, ministère de l'Intérieur)	480 000 €
Prêts bancaires	4 172 859 €
Fonds propres	1 272 522 €
Total	16 298 100 €

Le Calendrier

Études

Notification du marché de maîtrise d'œuvre	Déc. 2020
Dépôt du permis de construire	Avril 2022
Autorisation du permis de construire	Janvier 2023
Appel d'offres travaux	Avril et juin 2023
Attribution du marché de travaux	Juillet et nov. 2023

Travaux

Démarrage des travaux	Février 2024
Logement témoin	Jun 2024
Livraison	Jun 2025

Les travaux ont duré 16 mois.
Le coût total de l'opération s'élève à 16 298 100 € TTC pour un montant de travaux de 3 480 322,19 € TTC.

LOREM IPSUM SED ETIAM

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit, sed do eiusmod tempor incididunt ut labore et dolore magna aliqua. Ut enim ad minim veniam, quis nostrud exercitation ullamco labor nisi ut aliquip ex ea commodo consequat. Duis aute irure dolor in reprehenderit in voluptate velit esse cillum dolore eu fugiat nulla pariatur. Excepteur sint occaecat cupidatat non proident, sunt in culpa qui officia deserunt mollit anim id est laborum.

LOREM ipsum dolor sit amet

consectetur adipiscing elit, sed do eiusmod tempor incididunt ut labore et dolore magna aliqua. Ut enim ad minim veniam, quis nostrud exercitation ullamco laboris nisi ut aliquip ex ea commodo consequat.

LOREM IPSUM SED ETIAM

Contribuer à la vie économique via l'occupation de nos locaux d'activité. Construire, réhabiliter en conciliant innovation, qualité architecturale et préservation du patrimoine.

Conservation du patrimoine existant

LOREM SED ETIAM

LOREM ipsum dolor sit amet

consectetur adipiscing elit, sed do eiusmod tempor incididunt ut labore et dolore magna aliqua. Ut enim ad minim veniam, quis nostrud exercitation ullamco laboris nisi ut aliquip ex ea commodo consequat. Duis aute irure dolor in reprehenderit in voluptate velit esse cillum dolore eu fugiat nulla pariatur. Excepteur sint occaecat cupidatat non proident, sunt in culpa qui officia deserunt mollit anim id est laborum.

LOREM ipsum dolor sit amet

consectetur adipiscing elit, sed do eiusmod tempor incididunt ut labore et dolore magna aliqua. Ut enim ad minim veniam, quis nostrud exercitation ullamco laboris nisi ut aliquip ex ea commodo consequat. Duis aute irure dolor in reprehenderit in voluptate velit esse cillum dolore eu fugiat nulla pariatur. Excepteur sint occaecat cupidatat non proident, sunt in culpa qui officia deserunt mollit anim id est laborum. Excepteur sint occaecat cupidatat non proident, sunt in culpa qui officia deserunt mollit anim id est laborum.

ACCOMPAGNER NOS LOCATAIRES

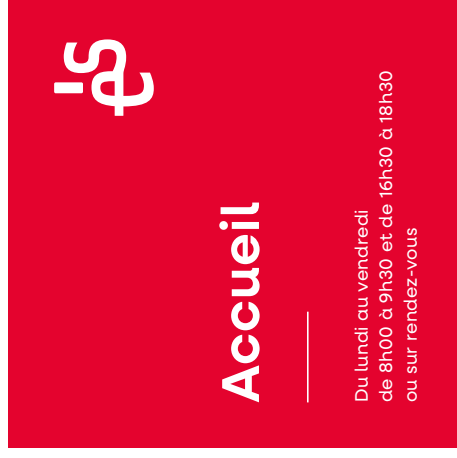
Maîtriser le coût du logement pour nos locataires - Agir pour leur pouvoir d'achat

- Baisse des charges locatives grâce à l'amélioration de la performance énergétique
- Maîtrise des consommations d'eau avec la pose de compteurs individuels

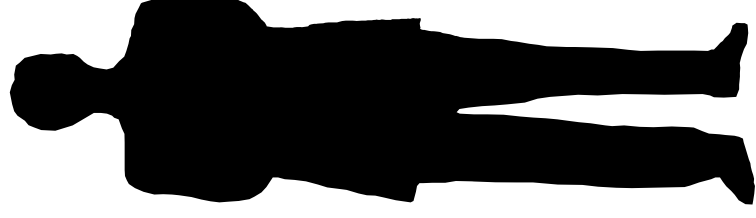


→ Les applications supports imprimés • Signalétique espace d'accueil gardien

Panneau Dibon
30 x 30 cm



Mur peint en rouge
Logo en découpe
adhésif blanc
90 cm de largeur



→ Les applications supports imprimés • Signalétique façade immeuble

Panneau
Immeuble réhabilité
30 x 30 cm



Panneau
Immeuble neuf
30 x 30 cm





Panneau
30 x 30 cm



Panneau
30 x 30 cm

Adhésif



- Direction générale
- Direction de la communication
- Direction juridique et marchés
- Direction de la maîtrise d'ouvrage
- Direction de la stratégie et de la performance
- Service relations locataires
- Place des Fêtes

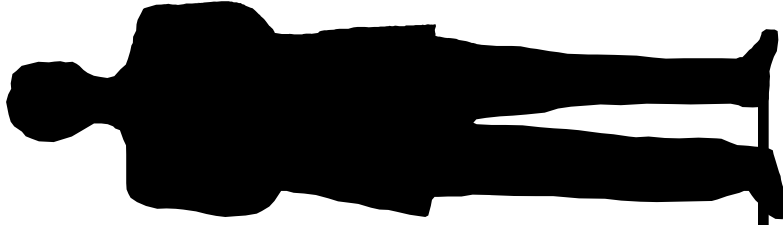
Croix-Blanche



- Direction juridique et marchés
- Salle Belleville
- Salle La Chapelle
- Salle Croix-Blanche
- Salle Montmartre



- Direction générale
- Direction de la communication
- Direction de la maîtrise d'ouvrage
- Direction de la stratégie et de la performance
- Service relations locataires
- Salle Batignolles
- Salle Auteuil



Numéros d'étages

Signalétique directionnelle d'ascenseurs

Naming sur porte de salles de réunion

Signalétique de position

Signalétique directionnelle

85 x 200 cm

Bâche M1



→ Les applications supports imprimés • Panneau de chantier

Format horizontal
1200 x 800 cm
Akilux

Sur ce site, le bailleur
Elogie-Stimp réalise
38 logements
intermédiaires

Aménageur :
SEM/PA

Logo

Logo

Logo

Construction d'un immeuble
R+9 en structure bois

Sous-titre :

Lot : Agence	Logo	Lot : Agence	Logo	Lot : Agence	Logo
Lot : Agence	Logo	Lot : Agence	Logo	Lot : Agence	Logo
Lot : Agence	Logo	Lot : Agence	Logo	Lot : Agence	Logo
Lot : Agence	Logo	Lot : Agence	Logo	Lot : Agence	Logo
Lot : Agence	Logo	Lot : Agence	Logo	Lot : Agence	Logo
Lot : Agence	Logo	Lot : Agence	Logo	Lot : Agence	Logo

→ Les applications supports imprimés • Panneau de chantier

Format vertical
1200 x 800 cm
Akilux





Ensemble, faire
la ville de demain

Sur ce site, le bailleur
Elogie-Siemp réalise
38 logements
intermédiaires

Aménageur :
SEM APA



Logo

Logo

Logo



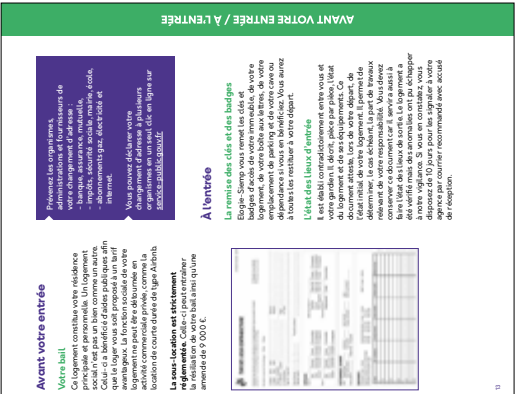
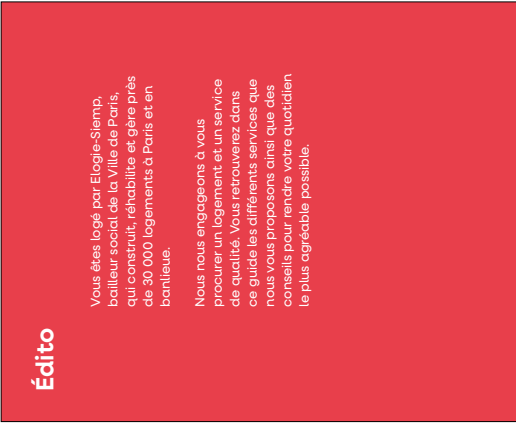
Ensemble, faire
la ville de demain

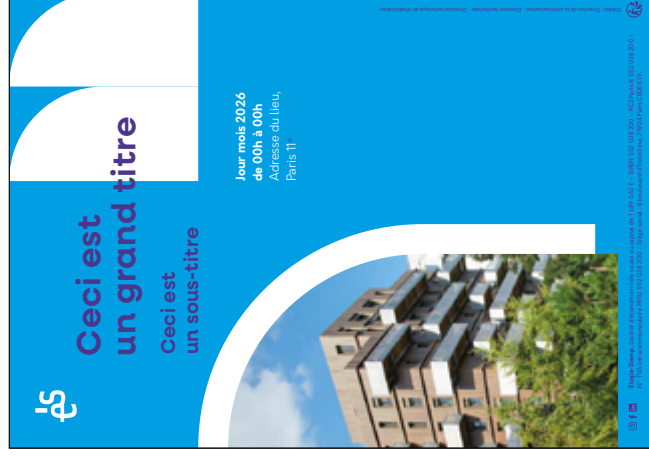
Construction
d'un immeuble R+9
en structure bois

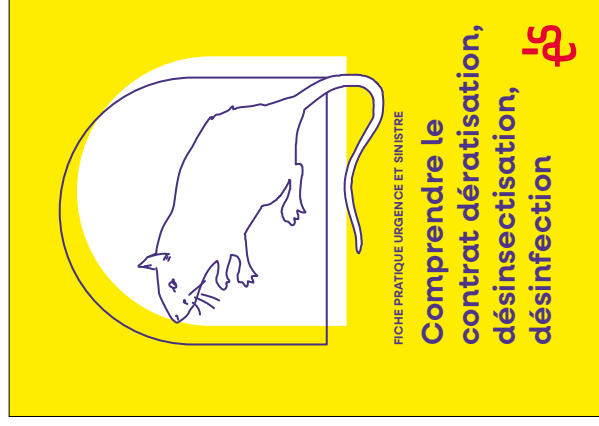
Sous-titre :

Lot : Agence	Logo	Lot : Agence	Logo
Lot : Agence	Logo	Lot : Agence	Logo
Lot : Agence	Logo	Lot : Agence	Logo
Lot : Agence	Logo	Lot : Agence	Logo
Lot : Agence	Logo	Lot : Agence	Logo
Lot : Agence	Logo	Lot : Agence	Logo
Lot : Agence	Logo	Lot : Agence	Logo
Lot : Agence	Logo	Lot : Agence	Logo
Lot : Agence	Logo	Lot : Agence	Logo









Un contrat de maintenance Hygiène 3D pour la propreté de vos immeubles !

Nous avons signé un contrat
de maintenance en juillet 2022
et ce pour une durée de 4 ans.
Cela nous permet d'avoir un
entretien régulier et de qualité
de notre Immeuble. Simple
et compréhensible, le contrat
est clair et précis.

La désinfection, la désinsectisation
et la dératisation des vide-ordures
sont prévues dans le contrat.
Nous avons également prévu
des procédures d'urgence.

La désinsectisation La dératisation à pour but d'éliminer et éviter la prolifération des insectes et nuisibles (blattes, cafards, puces, fourmis, lézards, ...).

A noter : ce n'est ni notre pas
sur les nuisibles de lit qui font l'objet
de la prestation à part une (peu
importante) intervention préventive
à la Française de lit (*).

Deux visites préventives par an
à la maison sont prévues
à la fois pour les parties communes
et les parties privées.

En cas d'infestation, une intervention
peut être programmée avec le prestataire
pour éliminer les nuisibles et garantir
une parfaite hygiène du contrat.

Les bons gestes

Rien ne remplace la prévention.
La présence de déchets,
l'absence d'entretien régulier
et la prolifération.

- > Ne laissez pas traîner de déchets.
- > Consignez vos ordures dans des bacs
et évitez de les laisser traîner dans les
passages, les entrées, les escaliers,
notamment le hall, qui peut être encombré
par les projections de pluie.
- > Veillez à bien fermer vos poubelles
et à les déposer dans les bacs dédiés du local
à l'extérieur.
- > Nettoyez régulièrement l'extérieur
de votre poubelle.
- > Lutte contre l'humidité et le moisi en élevant
régulièrement votre logement. Les environnements
humides sont propices à la prolifération
des insectes et autres nuisibles.
- > Souds les déchets ménagers peuvent
être jetés dans un vide-ordures, dans un sac
poubelle bien fermé.
- > Les déchets, les résidants
ainsi que les produits ménagers liquides
sont interdits dans un vide-ordures.

La désinfection des vide-ordures

La désinfection des colonnes vide-ordures
(y compris pelles) consiste à effectuer
une désinfection des éléments par pression
d'eau et application d'un produit approprié.

Deux visites préventives par an à la fois
sont prévues pour la désinfection
des colonnes et en cas de problématique,
une intervention sera assurée
pour garantir la parfaite hygiène
du contrat.

La dératisation

La dératisation concerne tous les rongeurs
de la famille des rats et se fait dans
un cadre réglementaire strict et sans
nuire à la propreté.

Deux visites préventives à six mois
sont prévues chaque année.
En dehors de ces campagnes et en cas
de problème, une intervention sera
programmée dans les 15 jours suivant
la demande dans le cadre de la garantie
due par le titulaire du contrat.

La dératisation

La dératisation a pour but d'éliminer
et éviter la prolifération des rongeurs
et nuisibles (rats, souris, lapins, etc.).

Deux visites préventives par an
à la maison sont prévues
à la fois pour les parties communes
et les parties privées.

En cas d'infestation, une intervention
peut être programmée avec le prestataire
pour éliminer les rongeurs et garantir
une parfaite hygiène du contrat.

La dératisation

La dératisation concerne tous les rongeurs
de la famille des rats et se fait dans
un cadre réglementaire strict et sans
nuire à la propreté.

Deux visites préventives à six mois
sont prévues chaque année.
En dehors de ces campagnes et en cas
de problème, une intervention sera
programmée dans les 15 jours suivant
la demande dans le cadre de la garantie
due par le titulaire du contrat.

La dératisation

La dératisation a pour but d'éliminer
et éviter la prolifération des rongeurs
et nuisibles (rats, souris, lapins, etc.).

Deux visites préventives par an
à la maison sont prévues
à la fois pour les parties communes
et les parties privées.

En cas d'infestation, une intervention
peut être programmée avec le prestataire
pour éliminer les rongeurs et garantir
une parfaite hygiène du contrat.

Que faire en cas d'infestation ?

- > Signalez immédiatement une infestation de termites à votre organisme assureur et au Service Régional du Gardien ou au gardien ou au gestionnaire en place un protocole pour la prise en charge des dommages afin de limiter les pertes économiques.
- > Assurez-vous d'être en mesure de fournir votre porte les des interenlions pour que le prestataire puisse agir efficacement.
- > Le coût des interventions est compris dans vos charges locatives annuelles.

Aucun frais supplémentaire ne vous sera facturé.



Vos contacts

> Votre gardien ou votre gestionnaire, dont le numéro se trouve dans le hat de votre immeuble

> Le Service Relations Locataires

du lundi au vendredi de 9h30 à 16h30.

Votre Espace localitaire



[espace.localitaire.com/gardien](#)



LES ÉCONOMIES D'EAU

Une eau disponible à votre disposition ? C'est bien ! Mais si elle est gaspillée, elle ne sert à rien. C'est pourquoi il est important de limiter sa consommation en eau.

Mais si elle est gaspillée, elle ne sert à rien. C'est pourquoi il est important de limiter sa consommation en eau.

LE TRI DES DÉCHETS

Le tri des déchets est une obligation. C'est pourquoi il est important de bien trier ses déchets.

Le tri des déchets est une obligation. C'est pourquoi il est important de bien trier ses déchets.

LES BONS GESTES À ADOPTER

Il y a de nombreux gestes à adopter pour réduire son impact environnemental. C'est pourquoi il est important de bien trier ses déchets.

Il y a de nombreux gestes à adopter pour réduire son impact environnemental. C'est pourquoi il est important de bien trier ses déchets.

CHARTRE GRAPHIQUE 51

2026



L'ÉCHO DES TRAWAUX
N°1 - Février 2026

11-15
rue Neuve
des Boulets
Paris 11^e

Vos contacts

Elodie Siemp
01 40 47 95 95

Agnes 11
Frédéric Boucher
Responsable de secteur

Votre gardien
Philippe Depantiere

ES

[illegible][illegible][illegible]

JUIN 2026
Le Mag'
 des
 locataires
 n° 29

Dossier
 Comment mieux recycler ?
 Tous responsables
 On continue !
 Le saviez-vous ?
 Comment prévenir
 les incendies ?

Édito

Ce nouveau numéro de *Nag's* élit pour vous, à partir de sujets qui touchent directement votre quotidien. Au fil des pages, vous retrouverez les initiatives que nous avons lancées au sein de nos quartiers.

Dans ce numéro, nous consacrons notre dossier au tri des déchets dans vos résidences. Un sujet très concret, qui concerne à la fois la propreté, le cadre de vie et le bien-vivre ensemble, et sur lequel chacun peut agir.

Vous pourrez aussi faire connaissance avec les trois nouveaux responsables d'agénies, découvrir ou redécouvrir les congrès européens pour prévenir les incendies.

Comme toujours, Le Nag's vous donne aussi des conseils pratiques pour améliorer l'environnement charitables et des projets qui transforment votre cadre de vie. Enfin, ce numéro vous invite à découvrir le portrait de Fahia Ben Cheikh, une habitante engagée au service de son quartier.

Bonne lecture !

Olivier Feraud
Directeur (général)
Elogie-Simp

PARTICIPEZ
AU PROJET "ZÉRO DÉCHETS"
PARIS MÉTROPOLIS DE LYON

DOSSIER

P. 06

Bien trier
pour mieux recycler !
Plus de 75 % de nos déchets peuvent être triés et valorisés.

P. 03

L'écho des quartiers

P. 10

Vivre ensemble
Trois nouveaux responsables d'agence !

P. 12

Comment prévenir ?
Les services vous ?

P. 13

Portrait
Fahia Ben Cheikh,
Représentante CNL

P. 14

Tous responsables
Plan Climat : on continue !
Végétalisation - bilan 2025

P. 16

Livres !

P. 17

Bien sûr !

P. 18

A vos questions
Quand appeler ?
Le Service Relations Locataires *

P. 19

Les bons réflexes
Les fortes chaleurs arrivent,
c'est mieux se protéger :

L'écho des quartiers

PASSEZ LE

Un dialogue fructueux

Le Lundi 4 mai, la rigie de quartier Passerelles 17/18 restituait aux locataires du 65 rue Guy Moquet, une enquête réalisée en amont en porte-à-porte. Une réunion ouverte à tous les habitants du quartier communautaire, la gestion des déchets, les relations de voisinage, l'ouverture sur le quartier et le contexte urbain ont été abordés. Les ateliers suivants ont permis de définir des objectifs communs et de préparer un plan d'action. Les prochains rendez-vous seront prochainement proposés.

La Hag / 17/18

La Hag / 17/18

Événements
et nouveautés

PUBLICITÉ

VOUS ÊTES FACILEMENT AUX AMANDIERS !

L'association VIVAC propose des produits de qualité, non transformés, à prix réduits, fruits et légumes bio saisonniers. Chaque troisième vendredi du mois de septembre à novembre, nous réalisons une vente spéciale. Chacun troisième vendredi du mois de septembre à novembre, nous réalisons une vente spéciale. Chacun troisième vendredi du mois de septembre à novembre, nous réalisons une vente spéciale.

LES AMANDIERS
DE LA HAG

POT FESTIF DE RESTITUTION
DE L'ENQUÊTE
DU QUARTIER PASSERELLES 17/18
LE 4 MAI À 18H30

LA CELLE SAINT-CLOUD

Deux fresques à Beauverger

Un projet d'envergure va le jour au Domaine des Amateurs de la Celle Saint-Cloud. Elogie-Simp, La Villa TEAL, Le Kair et l'association Art Vista A, l'issue d'ateliers et de temps de concertation avec les habitants volontaires, trois fresques ont été réalisées par des artistes locaux. Elles vont être inaugurées en mai, embellissant le cadre de vie des habitants dont le développement est attendu.

3

→ 3.2

Les applications Les supports digitaux

- Design system
- Newsletter
- Stories et vignettes réseaux sociaux
- Bannière

Palette couleurs

			
Hex #FFFFFFF	Hex #451ABE	Hex ##F9B979	Hex #E4032E

Typographie

Character Styles

Headline

Neulis Neue Regular 40pt

Title

Neulis Neue Semi Bold 30pt

Subheader

Neulis Neue Regular 20pt

Quote

Neulis Neue Semi Bold Italic 20pt

Large Body

Arial Bold 14pt

Body

Arial Regular 14pt

Secondary Body

Arial Regular 12pt

Placeholder

Arial Italic 12pt

BUTTON

Neulis Neue Bold 10pt

Paragraph Styles

Large Body

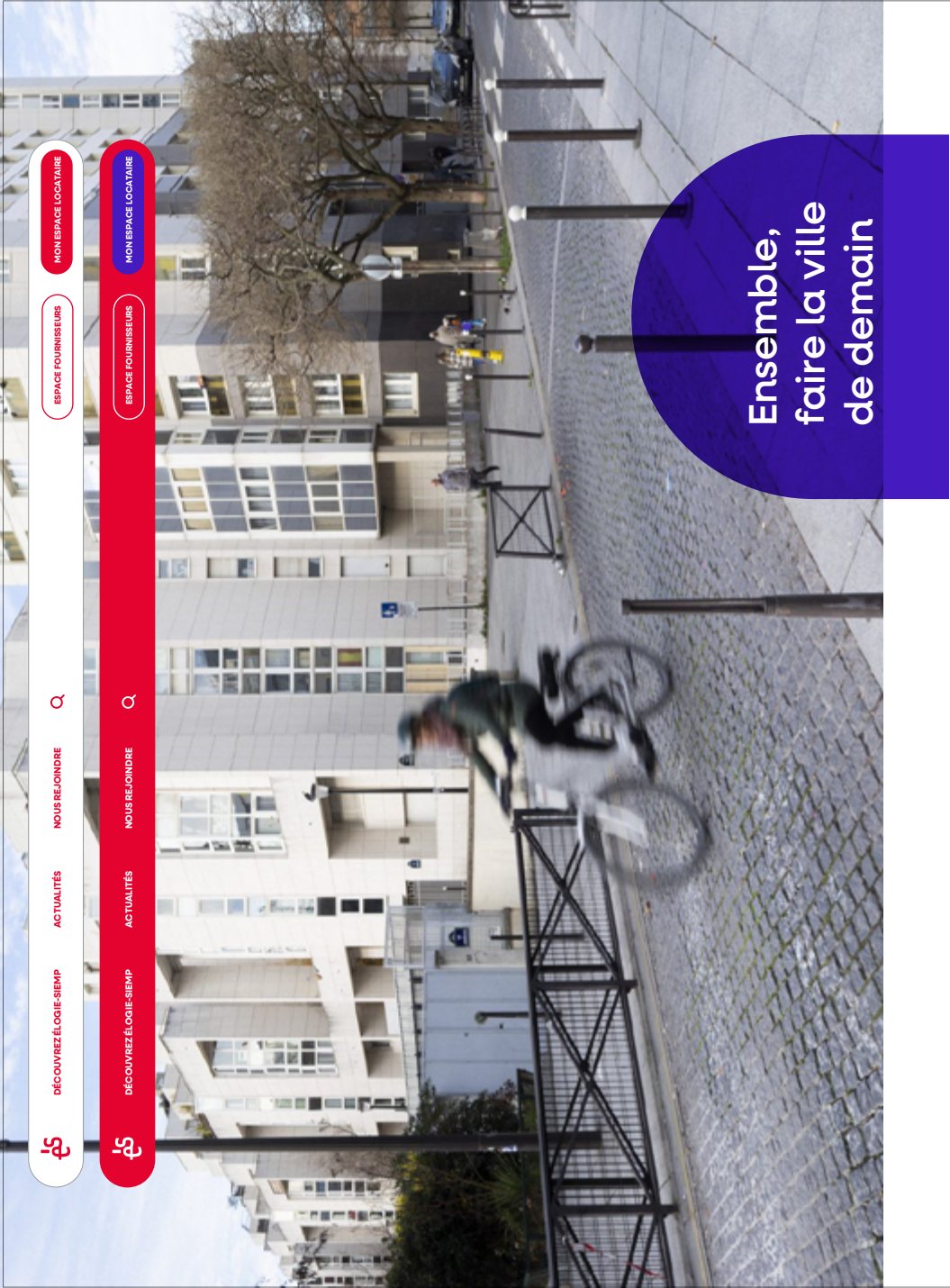
Excepteur sint occaecat
cupidatat non proident, sunt in
culpa qui officia deserunt mollit
anim id est eopksio laborum. Sed

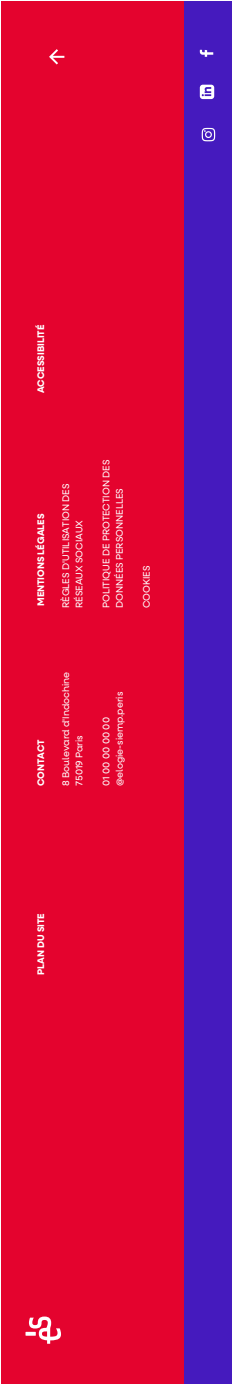
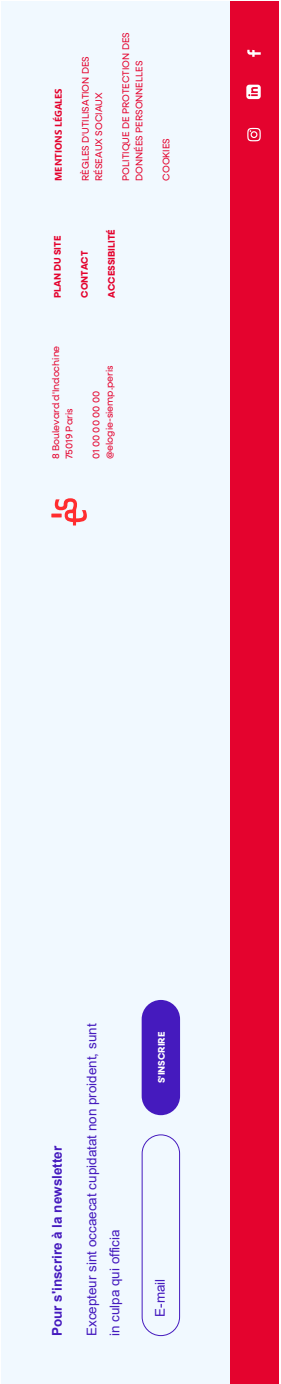
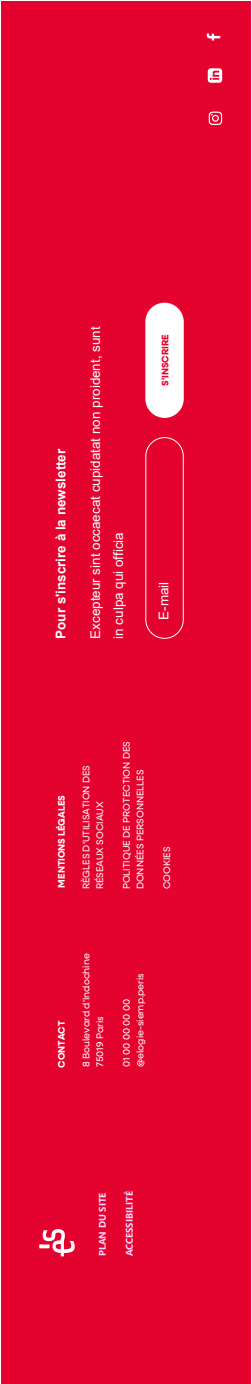
Body

Excepteur sint occaecat cupidatat non proident, sunt in
culpa qui officia deserunt mollit anim id est eopksio
laborum. Sed ut perspiciatis unde omnis istpoe natus
error sit voluptatem accusantium doloremque eopsloi

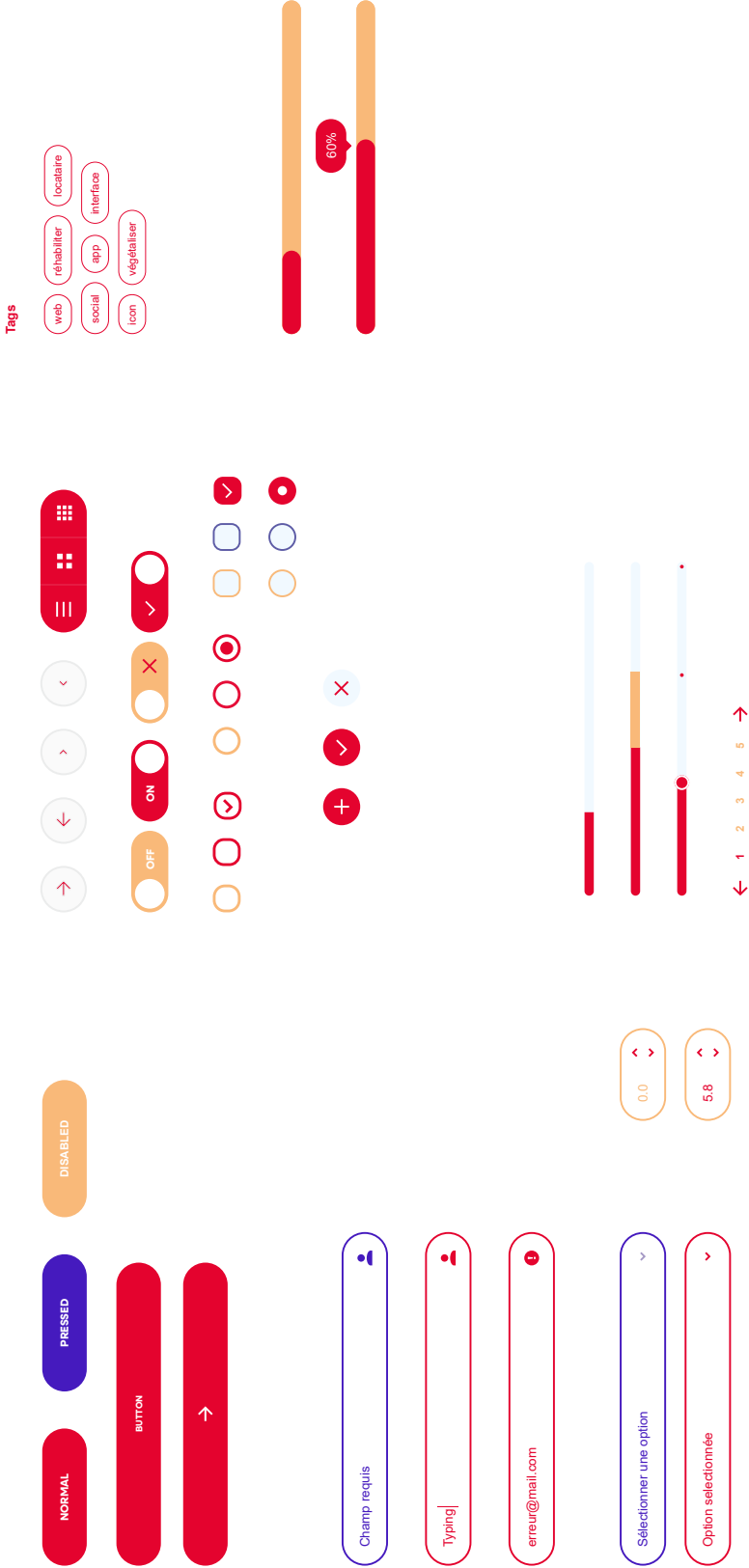
Small Body

Excepteur sint occaecat cupidatat non proident, sunt in culpa
qui officia deserunt mollit anim id est eopksio laborum. Sed ut
perspiciatis unde omnis istpoe natus error sit voluptatem
accusantium doloremque eopsloi laudantium, totam rem





Fonctionnalités / call to action



loones

Actif

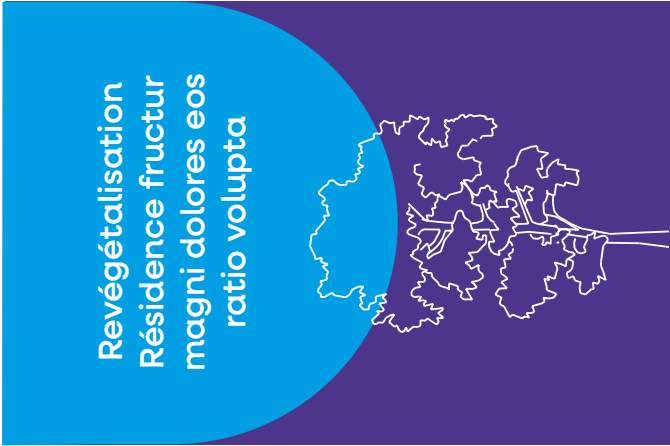


Inactif









→ Les applications supports digitaux • Vignettes format standard 4:5 réseaux sociaux

Illustration



Iconographie



Typographie



→ Les applications supports digitaux • Bannières



Format Facebook/Espace locataire
1200 x 630 px



Format Intranet
1300 x 450 px



DIRECTION DE
LA COMMUNICATION
ELOGIE-SIEMP

Contact :
Clotilde Hauzy
c.hauzy@elogie-siemp.paris

8 boulevard d'Indochine 75019 Paris
www.elogie-siemp.paris

