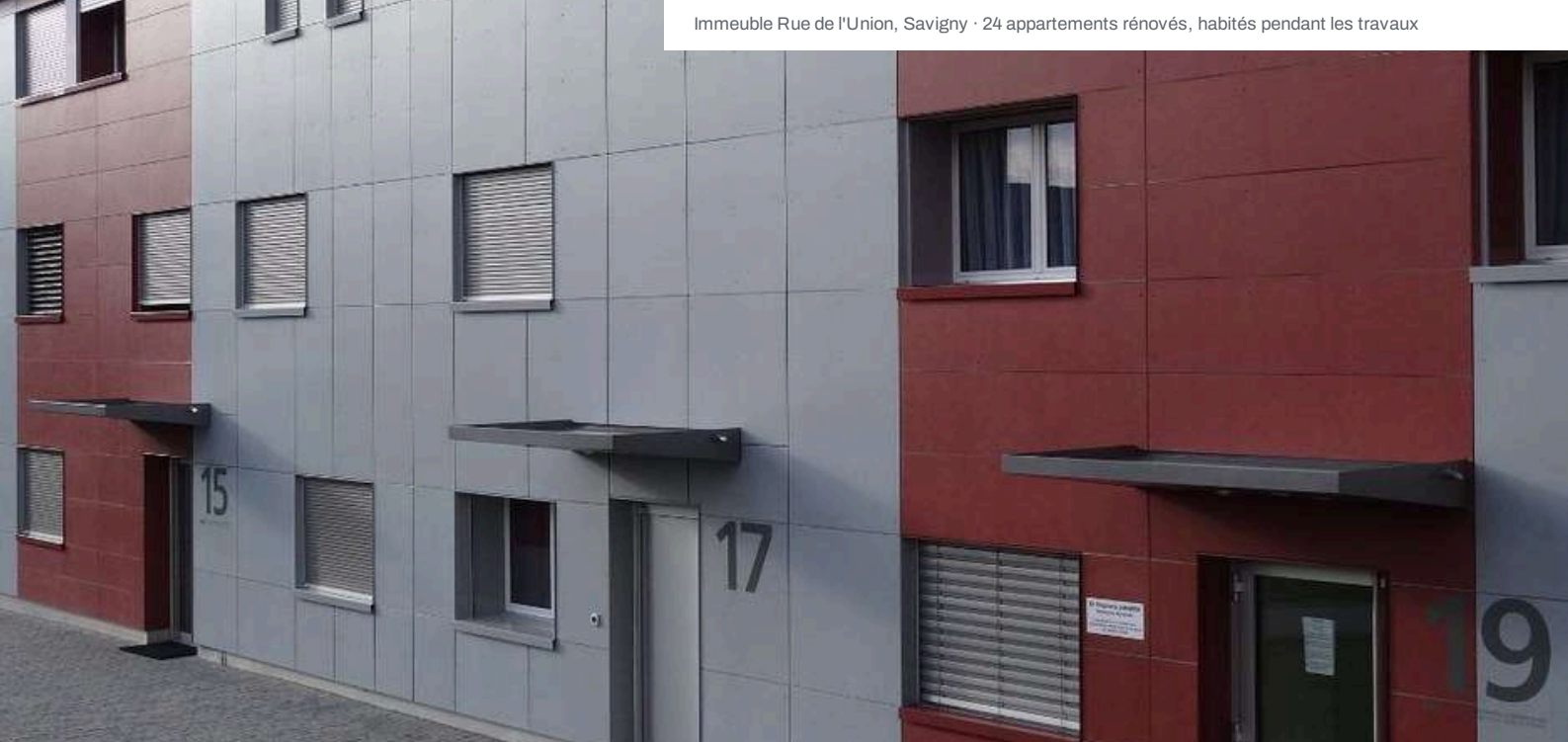




GPI
Concept & Bâti

GUIDE PRATIQUE · RÉGIES ET PROPRIÉTAIRES

Rénover un immeuble en site occupé

La check-list des 20 points de contrôle,
du diagnostic à la réception.

5 étapes · de la conception à la réception

1 check-list récapitulative à imprimer

20

points de contrôle
à cocher

AVANT DE COMMENCER

Rénover un immeuble habité, c'est travailler dans le salon de quelqu'un.

Les locataires continuent de se lever, de cuisiner, de télétravailler et d'élever leurs enfants pendant que l'on refait leur salle de bains. Un chantier en site occupé se gagne donc avant le premier coup de marteau : par la préparation, le découpage des travaux et l'information.

01

Anticiper plutôt que réparer

Chaque imprévu coûte deux fois : une fois sur le chantier, une fois dans la relation avec les occupants.

02

Découper le chantier

Travailler par colonnes ou par étages permet de limiter la durée de gêne pour chaque logement.

03

Informier avant, pendant, après

Un locataire prévenu accepte beaucoup de choses. Un locataire surpris, rarement.

Comment utiliser ce guide

Les 20 points sont répartis en 5 étapes, dans l'ordre où ils se présentent. Chaque point explique ce qui est en jeu et indique qui en porte la responsabilité principale. La check-list récapitulative, en fin de guide, permet de les cocher un à un.

P	Propriétaire Décide, finance, valide.	R	Régie Connaît les locataires, fait le lien.	DT	Direction des travaux Conçoit, planifie, coordonne, contrôle.
----------	---	----------	---	-----------	---



Immeuble Taux 2-4, Montreux - 62 ménages accompagnés pendant 9 mois de travaux



ÉTAPE 1 · PHASES SIA 1 ET 2

Diagnostiquer

Avant de parler cuisines neuves ou façade isolée, on regarde ce qui existe vraiment : l'état du bâtiment, ce qu'il cache, et qui vit derrière chaque porte.

Objectif

Un diagnostic priorisé et une première estimation des coûts.

Livable

Rapport d'état et estimation par CFC.

Établir l'état des lieux technique du bâtiment

DT

P

Pourquoi : on ne chiffre bien que ce que l'on a vu. Les surprises découvertes en cours de chantier sont les plus chères, surtout quand un logement est déjà ouvert. Plans existants, visite d'au moins un logement par typologie, relevé des installations techniques et photos datées forment la base de tout le projet.

Rechercher les substances dangereuses

DT

P

Pourquoi : pour un bâtiment construit avant 1990, un diagnostic amiante est exigé avant les travaux. En site occupé, c'est aussi une question de santé pour les habitants. Le diagnostic se fait avant tout devis, afin que l'assainissement soit prévu et chiffré.

LE PIÈGE À ÉVITER

Découvrir de l'amiante dans une colle de carrelage une fois la salle de bains démolie : arrêt de chantier, logement inutilisable et locataire à reloger en urgence.

Connaître les occupants

R

DT

Pourquoi : un planning n'est réaliste que s'il tient compte des personnes. Une personne âgée sans ascenseur, un bébé, une personne en télétravail ou un commerce au rez changent l'organisation. La régie fournit une liste à jour et un interlocuteur est désigné pour chaque logement.

Fixer les objectifs et l'enveloppe budgétaire

P

DT

Pourquoi : entretien, valorisation ou assainissement énergétique : les priorités décident du périmètre, et le périmètre décide du budget. L'estimation est structurée par CFC, avec une réserve pour imprévus et les subventions énergétiques possibles.



ÉTAPE 2 · PHASE SIA 3

Concevoir et autoriser

C'est ici que se décide combien de temps chaque ménage vivra avec les travaux. Le découpage du chantier est la décision la plus importante d'une rénovation en site occupé.

Objectif

Un projet autorisé, découpé et compatible avec la vie des occupants.

Livrable

Projet, devis descriptifs par CFC, autorisation.

Choisir le découpage : par colonnes ou par étages

DT

P

Pourquoi : les logements superposés partagent les mêmes conduites. En travaillant colonne par colonne, on coupe l'eau d'une colonne, pas de tout l'immeuble. Le découpage par étages convient aux interventions horizontales : électricité, fenêtres, parties communes d'un palier. La durée d'intervention par logement est fixée et annoncée dès ce stade.

Prévoir les installations provisoires

DT

Pourquoi : pendant que la cuisine ou la salle de bains est en travaux, il faut encore pouvoir cuisiner et se laver. Cuisines et sanitaires provisoires sont localisés, raccordés et entretenus chaque jour.

Vérifier le cadre du bail et des loyers

R

P

Pourquoi : selon le Code des obligations, les travaux doivent pouvoir être raisonnablement imposés au locataire (art. 260 CO), la gêne peut justifier une réduction de loyer (art. 259d CO) et seuls les investissements à plus-value peuvent être répercutés sur les loyers (art. 269a CO). Dans le canton de Vaud, la LPPPL peut soumettre la rénovation d'un immeuble locatif à autorisation.

Obtenir les autorisations de construire

DT

P

Pourquoi : une isolation de façade ou un nouvel ascenseur peuvent exiger une mise à l'enquête. La procédure est vérifiée auprès de la commune et son délai intégré au planning général.

ÉTAPE 3 · PHASE SIA 4

Préparer le chantier

Les contraintes du site occupé doivent être écrites noir sur blanc dans les soumissions. Ce qui n'est pas dans le contrat n'existe pas sur le chantier.

Objectif

Des entreprises choisies en connaissance de cause et un planning par logement.

Livrable

Tableaux comparatifs, adjudications, planning.



Inscrire les règles du site occupé dans les soumissions

DT

Pourquoi : horaires, bruit, poussière et nettoyage ont un coût. S'ils sont connus au moment de l'offre, ils sont chiffrés ; sinon, ils reviennent en suppléments. La durée maximale par logement et les règles d'accès aux logements font partie du contrat.

Choisir des entreprises habituées au site occupé

DT

P

Pourquoi : le prix le plus bas n'est pas toujours le moins cher. Une équipe qui ne tient pas ses délais prolonge la gêne de tous les ménages suivants. Les références en site occupé sont vérifiées et les offres comparées dans un tableau transparent.

Établir un planning détaillé, logement par logement

DT

Pourquoi : en site occupé, les corps de métier s'enchaînent comme dans une chaîne. Un maillon en retard, et c'est tout l'immeuble qui attend. À l'immeuble Taux 5, chaque logement a été traité en six semaines ; à Clarens, trois semaines ont suffi pour remplacer chaque cuisine.

Informar les locataires avant le démarrage

R

DT

Pourquoi : la première information donne le ton de tout le chantier. Une séance d'information, un courrier avec le calendrier propre à chaque logement et le nom d'un contact unique posent les bases d'une relation de confiance.



ÉTAPE 4 · PHASE SIA 5

Réaliser en site occupé



Le chantier est ouvert et l'immeuble continue de vivre. Cinq réflexes font la différence entre un chantier subi et un chantier accepté.

Objectif

Tenir la qualité, les délais et le budget, sans perdre la confiance des occupants.

Livable

Procès-verbaux, contrôles, suivi des coûts.

Protéger et sécuriser l'immeuble habité

DT

Pourquoi : les enfants passent dans la cage d'escalier, les voisins prennent l'ascenseur. Parties communes protégées, poussière maîtrisée et voies d'évacuation maintenues : la sécurité du chantier est aussi celle des habitants.

Annoncer chaque intervention à l'avance

DT

R

Pourquoi : une coupure d'eau annoncée est une contrainte ; une coupure surprise est une réclamation.

LE SAVIEZ-VOUS ?

Chez GPI Concept & Bâti, une question reçoit une réponse rapide, dans les prochains jours ouvrés, et un imprévu de chantier se règle sur place.

LE PIÈGE À ÉVITER

Multiplier les interlocuteurs : le locataire appelle la régie, qui appelle le propriétaire, qui appelle l'entreprise. Personne ne répond vraiment.

Tenir un point de contact unique

DT

Pourquoi : les occupants doivent savoir à qui s'adresser et obtenir une réponse rapide.

Contrôler la qualité, logement par logement

DT

Pourquoi : ce qui est caché derrière un carrelage ne se contrôle plus. Conduites et étanchéités sont vérifiées et photographiées avant chaque fermeture.

Suivre les coûts et les délais en continu

DT

P

Pourquoi : un budget suivi par CFC permet de décider à temps, plutôt que de découvrir un dépassement au décompte. Séances de chantier avec procès-verbal et travaux supplémentaires validés avant exécution.



ÉTAPE 5 · RÉCEPTION

Réceptionner et clore

La fin d'un chantier ne se décrète pas, elle se vérifie. La réception ouvre aussi la période de garantie : c'est un acte qui engage.

Objectif

Un ouvrage conforme, des réserves levées et un dossier complet.

Livrable

Procès-verbaux de réception, décompte final, dossier de révision.

Réceptionner chaque logement

DT

P

Pourquoi : la norme SIA 118 prévoit une vérification commune de l'ouvrage avec l'entreprise et un procès-verbal. En site occupé, on la fait logement par logement, avant la remise au locataire.

Lever toutes les réserves

DT

Pourquoi : une réserve oubliée devient un litige. Chacune reçoit un délai, un responsable et un contrôle de levée.

Clore le dossier et suivre les garanties

DT

P

R

Pourquoi : selon la norme SIA 118, les défauts peuvent être signalés pendant deux ans après la réception. Un contrôle général avant cette échéance protège le propriétaire.

LE SAVIEZ-VOUS ?

Le dossier de révision n'est pas un classeur de plus : c'est l'outil de la régie pour les dix prochaines années. Plans à jour, fiches techniques et contacts des fournisseurs y évitent bien des recherches lors de la prochaine panne.



RETOUR D'EXPÉRIENCE

Immeuble Taux 5, Montreux : 35 logements rénovés, locataires en place



Avant / après · façades et balcons rénovés

Rénovation totale d'un immeuble avec vue sur le Léman, sans reloger les locataires. Interventions planifiées par colonnes, cuisines et sanitaires entièrement reconstruits, installations provisoires aux étages durant les phases. Buanderie et local vélos transformés en logements, cuisines ouvertes sur le séjour.

Mandat	Étude, plans, soumissions, direction des travaux
Durée	9 mois · 6 semaines par logement
Coût des travaux	CHF 5'170'000.00

35

logements habités pendant les travaux

9 mois

de chantier au total

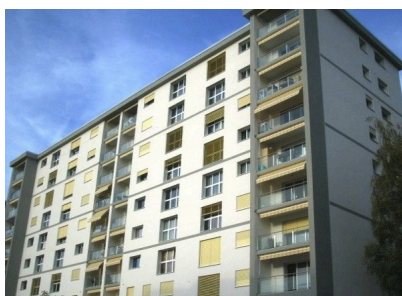
6 sem.

d'intervention par logement

0

ménage relogé

D'autres immeubles rénovés en site occupé

**62 ménages****Taux 2-4, Montreux**

8 niveaux, 9 mois. Ascenseur remplacé avec sorties décalées d'un demi-niveau, cuisines et sanitaires neufs, isolation périphérique.

CHF 4'850'000.00**24 appartements****Rue de l'Union, Savigny**

12 mois, rénovation Minergie. Nouvelles colonnes passées par l'extérieur, dans l'isolation, pour éviter de percer les dalles des logements.

CHF 2'950'000.00**24 + 3 appartements****Sous-le-Scex 5/7, Villeneuve**

11 mois. Rénovation complète, 3 appartements supplémentaires et une garderie créés, nouveaux balcons pour les 2 pièces, ascenseurs remplacés. Locataires relogés uniquement pendant le désamiantage.

CHF 4'037'000.00



CHECK-LIST À IMPRIMER

Les 20 points en un coup d'œil

Cochez, datez, et gardez cette page dans le dossier de l'immeuble.

ÉTAPE 1 Diagnostiquer	☐ 01	État des lieux technique du bâtiment	_____
	☐ 02	Recherche des substances dangereuses	_____
	☐ 03	Connaissance des occupants	_____
	☐ 04	Objectifs et enveloppe budgétaire	_____
ÉTAPE 2 Concevoir	☐ 05	Découpage par colonnes ou par étages	_____
	☐ 06	Installations provisoires	_____
	☐ 07	Cadre du bail et des loyers	_____
	☐ 08	Autorisations de construire	_____
ÉTAPE 3 Préparer	☐ 09	Règles du site occupé dans les soumissions	_____
	☐ 10	Entreprises habituées au site occupé	_____
	☐ 11	Planning détaillé par logement	_____
	☐ 12	Information des locataires avant démarrage	_____
ÉTAPE 4 Réaliser	☐ 13	Protection et sécurité de l'immeuble habité	_____
	☐ 14	Annonce de chaque intervention	_____
	☐ 15	Point de contact unique	_____
	☐ 16	Contrôle qualité logement par logement	_____
	☐ 17	Suivi des coûts et des délais	_____
ÉTAPE 5 Réceptionner	☐ 18	Réception de chaque logement	_____
	☐ 19	Levée de toutes les réserves	_____
	☐ 20	Clôture du dossier et suivi des garanties	_____

0 à 10 cases

Votre projet démarre. Les bonnes questions sont posées, il reste à y répondre ensemble.

11 à 16 cases

Les bases sont solides. Quelques points méritent encore d'être sécurisés.

17 à 20 cases

Votre chantier est bien préparé. Les locataires vous en remercieront.

UN IMMEUBLE À RÉNOVER ?

Parlons de votre projet, sans engagement.

Un seul interlocuteur pour l'étude, la coordination des entreprises et le chantier, de la première visite à la remise des clés. Premier rendez-vous gratuit, en visio ou sur place.

François Grand

Directeur, GPI Concept & Bâti

079 447 45 35

francois.grand@gpi-bati.ch

Réponse rapide

Dans les prochains jours ouvrés

Riviera, Lavaux, Chablais vaudois, Veveyse, Gruyère,
Grand Fribourg et Valais

Siège · Montreux

Avenue du Midi 19
1820 Montreux
francois.grand@gpi-bati.ch

Succursale · Vevey

Boulevard de Charmontey 48
1800 Vevey
alessandra.marotta@gpi-bati.ch

Bureau d'études · Semsales

Grand Rue 76
1623 Semsales
dylan.nowak@gpi-bati.ch