

GUIDE PRATIQUE

Le GUIDE PRATIQUE est constitué de 2 parties :

1) « Manuel de gestion et d'entretien »

L'objectif de ce manuel est de fournir aux futurs gestionnaires du bâtiment (service des Propriétés Communales, Service des Travaux Publics, ...) une information claire et concise lui permettant principalement de :

- Gérer et trouver les solutions aux éventuels problèmes rencontrés ;
- Décrire et planifier les entretiens.

Contenu et présentation

Le manuel sera présenté sous la forme **d'un carnet A3** et comprendra au minimum les chapitres et informations suivantes :

A / Carnet de plan

Tous les plans d'architecture (y compris coupes et élévations) sous format A3.

B / Parties du bâtiment

Dossier constitué notamment de plans, de coupes, des schémas, de tableaux type « Excel » et de descriptions présentant :

- Les accès du bâtiment et leurs usages ;
- Les parties à gestion commune et privative du bâtiment ;
- Le type et le nombre de logements et/ d'infrastructures ;
- Les surfaces brutes et nettes des différents locaux.

C / Matériaux

L'objet de ce chapitre est de présenter et localiser les matériaux mis en œuvre dans le bâtiment.

Il sera principalement illustré par des coupes de détails significatives dans les différents types de façades et toitures. Ces coupes devront être localisées sur un plan d'ensemble et agrémentées de légendes claires et complètes. La dernière version de ce chapitre comprendra également toutes les références relatives aux couleurs et modèles mis en œuvre (Ral , NCS, type de linoléum,...).

D / Techniques du bâtiment

L'objet de ce chapitre est de présenter les techniques installées dans le bâtiment et de mettre en évidence les spécificités relatives aux entretiens.

Il sera illustré par des plans simplifiés dans lesquels les différents éléments des techniques sont clairement identifiés et complété par des tableaux type « Excel » structurant l'information.

Ce chapitre comprendra dès la phase avant-projet, un calendrier d'entretien.

Les aspects techniques à aborder sont notamment :

- le chauffage ;
- la production de l'eau chaude sanitaire ;
- l'alimentation en eau de ville et la gestion de l'eau de pluie ;
- l'égouttage ;
- la ventilation (y compris les hottes) ;
- l'étanchéité à l'air ;
- l'éclairage ;
- les protections solaires motorisées ;
- la prévention incendie (compartmentage, portes RF, plan d'évacuation, équipements spécifiques : détecteurs, exutoire, extincteurs, ...) ;
- l'alarme incendie ;
- l'alarme intrusion ;
- les ascenseurs ;
- les compteurs (localisations, affectations et numéros des différents compteurs des régies et de passage) ;
- les mesures de sécurité relative aux entretiens (ligne de vie, ...) ;
- les portes, serrures, clés ;

- les informations relatives aux résultats des calculs PHPP et PEB ;
- paraboles, (espace à prévoir en toiture) + câble à prévoir jusqu'aux appartements.

Le manuel sera élaboré tout au long de la mission de l'auteur de projet.

Une version de celui-ci sera fournie aux 2 phases suivantes de la mission :

- **Dossier de marché de travaux ;**
- **Réception provisoire du marché de travaux.**

La 1^{ère} version du « manuel de gestion et d'entretien » à fournir au terme de la phase « **dossier de marché de travaux** » consistera en des informations simplifiées et schématiques relatives aux différents chapitres du manuel.

Au terme de la phase « **chantier** », la 2^{ème} et dernière version (dans les deux langues FR et NL) sera adaptée par rapport aux modifications apportées au projet en cours de chantier et complétée par les informations utiles reprises dans les prescriptions techniques et modes d'emplois des fabricants.

2) le « manuel d'utilisation / carnet d'entretien »

L'objectif de ce manuel est de fournir aux futurs utilisateurs des logements et des infrastructures une information claire et concise leur permettant d'utiliser et d'entretenir leurs logements ou leur infrastructure de manière adaptée.

Il sera réalisé à la fin du chantier, lors de la phase « Réception provisoire du marché de travaux ».

Le manuel sera présenté sous la forme de **1 carnets A4** dans les deux langues FR et NL:

Un carnet d'entretien

Ce carnet présentera les entretiens à réaliser par les utilisateurs et devra contenir une partie à compléter par l'utilisateur lorsque les entretiens sont réalisés ;

Un mode d'emploi

Ce carnet sera rédigé dans un vocabulaire simple et illustrés par des photos prises dans le bâtiment concerné. Il traitera notamment des aspects suivants :

- vannes thermostatiques ;
- thermostat d'ambiance ;
- détecteurs incendie ;
- groupe de ventilation individuel ;
- chaudière individuelle ;
- comment accrocher des éléments dans les parois ;
- protections solaires manuelles ou motorisées ;
- où et comment relever les compteurs ;
- ...