

Travaux en immeuble occupé

En immeuble occupé, le planning n'est pas une contrainte du chantier. C'est le chantier.

Public : syndics professionnels, gestionnaires, conseils syndicaux.

Mise à jour : juillet 2026 · **Page web** : evoltech.biz/guides/travaux-en-immeuble-occupe

Le problème

Le chantier était prévu sur six semaines. Il en a duré onze. Pas pour des raisons techniques : parce qu'on ne pouvait pas condamner la seule cage d'escalier, parce que les livraisons bloquaient le local poubelles, et parce qu'un résident en télétravail a fait arrêter le bruit trois matinées de suite.

En copropriété, on ne vide pas l'immeuble pour travailler. Les gens rentrent, sortent, dorment, reçoivent. Un chantier qui ignore cette réalité ne dérape pas techniquement — il dérape socialement, et c'est bien plus difficile à rattraper.

À retenir en trois points

1. **Le phasage se conçoit avant le chiffrage.** Un prix établi sans phasage sera renégocié dès la première semaine.
2. **Un accès ne se condamne pas, il se remplace.** Tant qu'une solution de remplacement n'existe pas, l'accès reste ouvert.
3. **L'information vaut autant que la protection.** Une nuisance annoncée est supportée ; la même nuisance non annoncée devient un conflit.

Les étapes

1. Cartographier les usages avant de planifier

Qui passe où, à quelle heure ? Entrées, ascenseur, local vélos, poubelles, parkings, boîtes aux lettres. Une seule cage d'escalier change complètement la logique d'un chantier.

2. Découper le chantier en phases qui laissent l'immeuble vivable

Une demi-cage, un niveau, une aile. Chaque phase doit laisser un accès praticable et sécurisé. Un phasage se paie en durée — et coûte moins cher qu'un chantier arrêté.

3. Fixer les plages horaires et s'y tenir

Les tâches bruyantes se concentrent sur des créneaux annoncés. Le respect strict de ces plages est ce qui achète la tolérance sur le reste.

4. Protéger ce qui est neuf et ce qui reste en service

Sols, portes, boîtes aux lettres, interphone, ascenseur. Une protection est moins chère qu'une remise en état — et une dégradation en cours de chantier détruit la confiance pour toute la durée.

5. Nommer un interlocuteur unique et le rendre joignable

Les résidents doivent savoir à qui parler. Sans cela, ils appellent le cabinet, et le gestionnaire devient standardiste du chantier.

6. Informer avant, pas pendant

Un affichage en amont de chaque phase : ce qui commence, où, quand, pour combien de temps, avec quelles conséquences. Une information qui arrive après la nuisance ne sert à rien.

Ce qu'il faut préparer avant le démarrage

- ☐ Le plan de phasage, phase par phase, avec les dates.
- ☐ Le plan des accès maintenus et des accès de remplacement.
- ☐ Les plages horaires autorisées pour les tâches bruyantes.
- ☐ Le plan de protection des parties communes.
- ☐ Le nom et le numéro de l'interlocuteur de chantier.
- ☐ Le recensement des situations particulières signalées (personnes à mobilité réduite notamment).

La checklist avant démarrage

- ☐ Le phasage laisse-t-il un accès praticable en permanence ?
- ☐ Les accès de remplacement sont-ils identifiés et sécurisés ?
- ☐ L'ascenseur reste-t-il en service, ou une solution est-elle prévue ?
- ☐ Les plages horaires sont-elles écrites et affichées ?
- ☐ Les protections des parties communes sont-elles posées ?
- ☐ L'accès aux boîtes aux lettres et aux poubelles est-il maintenu ?
- ☐ Un interlocuteur de chantier est-il nommé et joignable ?
- ☐ L'affichage a-t-il été fait avant le démarrage de la phase ?
- ☐ Les situations particulières signalées sont-elles prises en compte ?
- ☐ Le stockage et les livraisons bloquent-ils un usage quotidien ?

Les erreurs fréquentes

- ☐ Chiffrer sans phasage, puis découvrir la contrainte en semaine 1.
- ☐ Condamner le seul accès sans solution de remplacement.
- ☐ Annoncer des horaires puis ne pas les respecter : la tolérance disparaît d'un coup.
- ☐ Négliger les protections et passer le chantier à réparer ce qu'on a abîmé.
- ☐ Laisser les résidents sans interlocuteur : tous les appels arrivent au cabinet.
- ☐ Informer après le début des nuisances.

Ce qu'il faut transmettre aux copropriétaires

Un affichage avant chaque phase, dans le hall et par voie électronique : ce qui commence, la zone concernée, la durée, les horaires bruyants, l'accès de remplacement, le contact du chantier. Un immeuble informé absorbe des nuisances importantes ; un immeuble surpris se plaint de nuisances mineures.

Le rôle d'EVOLTECH

EVOLTECH conduit les travaux en copropriété occupée à Marseille et à Avignon : phasage construit avec le syndic, maintien des accès, protections, plages horaires tenues et interlocuteur unique joignable pendant toute la durée du chantier.

07 83 19 82 05 · contact@evoltech.biz · evoltech.biz

Avertissement. Cette fiche fournit une information générale à la date indiquée. La situation de chaque copropriété doit être analysée selon son règlement, les décisions votées, les contrats, les diagnostics, les assurances et les règles applicables. Elle ne remplace pas un avis juridique, une expertise, une maîtrise d'œuvre ou une étude réglementaire.