

SEMCODA

Réhabilitation & résidentialisation de 72 logements
Démolition de 48 logements

Objet: Réunion locataires

Date: 17/09/2025



www.semcoda.com



Déroulé de la réunion

Présentation des intervenants

Présentation du projet | 30 min

- Historique des travaux
 - Nature des travaux
 - Calendrier
- Consignes de sécurité

Questions/réponses | 10 min

Aspect financier | 10 min

- Présentation
- Questions/réponses

Présentation des intervenants

Présentation des intervenants du projet



Service
Réhabilitation

Responsable du service: Denis DUCARD

Dossier suivi par :

Thiziri ABERDACHE, chargée d'opérations

Marielle LABERTHONIERE, Assistante d'opération



Agence

Rillieux-la-Pape

Responsable d'agence : Stéphane GAGET

Dossier suivi par :

SEUZARET Stephane, chargé de maintenance

BARRY Kalifa, chargé de maintenance



Présentation des intervenants du projet

L'équipe de maitrise d'œuvre : études



Résonance

Architecte et OPC



ACE Structure

Bureau d'études Structure



anteagroup

ANTEA

Bureau d'études Amiante/démolition



DH Ingénierie

Economiste



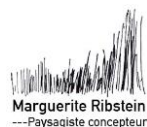
Atelier Pop-Corn

Accompagnement locataires



EPCO Energies

Bureau d'études Fluides/thermique



Marguerite Ribstein

Paysagiste



TECTA

Bureau d'études réseaux

Edouard Ribatto

Ecologue



CSPS



Contrôleur technique



Présentation des intervenants

Les entreprises : travaux



DEMCY

DEMCY

Démolition désamiantage



STAL TP

Voirie et Réseaux Divers



BOURDON Construction

Maçonnerie – gros-oeuvre

FONTBONNE & FILS

Charpente / Serrurerie



SAG Etanchéité

Couverture étanchéité



Les Zelles

Menuiseries extérieures



Norba

Menuiseries intérieures



CAE GROUPE

Plâtrerie peinture



Douzet

Plomberie chauffage ventilation



Présentation des intervenants

Les entreprises : travaux



Electricité P Pardon

CFO/CFA



La Lyonnaise des Façades

Ravalement de façades



DSL

Carrelage - faïences



Terrideal Tarvel

Aménagement extérieur



Astor Décor

Revêtements de sols PVC



Gonnet Isolation

Projection thermique



Présentation du projet



Une opération inscrite dans un projet d'ensemble

NPNRU de Rillieux-la-Pape – ZAC des Alagniers



Réhabilitation Démolition Résidentialisation Démolition Dynacité



Historique des travaux

2 – 4 – 6 – 12 – 14 – 16 Rue Auguste Renoir



993 - 1995

- Remplacement des occultations, menuiseries extérieures
- Ravalement complet d'une façade
- Remplacement de boîtes à lettres, portes palières, façades d'entrée de hall, électricité des communs, de l'interphonie
- Installation ou remplacement complet VMC
- Remplacement des sanitaires, salle de bains, WC, cuisine, robinetteries
- Remplacement de l'électricité des logements, l'installation télévision et téléphone

2002

Remplacement de la toiture terrasse inaccessible

2008 à 2017

Entretien des peintures sous-sol, des halls, des garde-corps

2020

- Rénovation de la toiture terrasse inaccessible
- Installation ou remplacement VMC



Présentation du projet

Projet général



72 logements

48 logements



Réhabilitation



Démolition



Résidentialisation



Démolition Dynacité

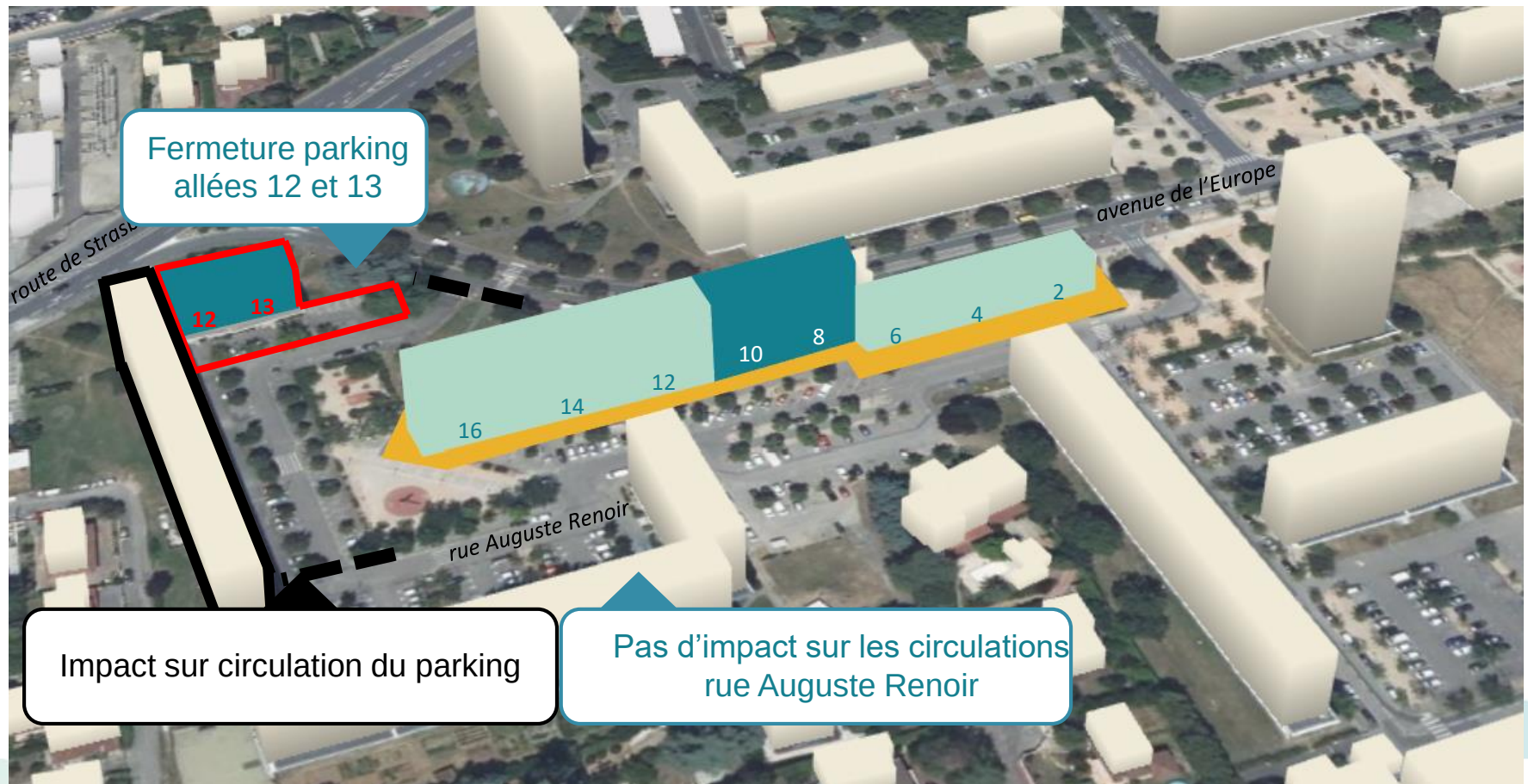


Objectifs

- Performance énergétique
- Confort été hiver
- Amélioration du cadre de vie
- Sécurisation
- Residentialisation

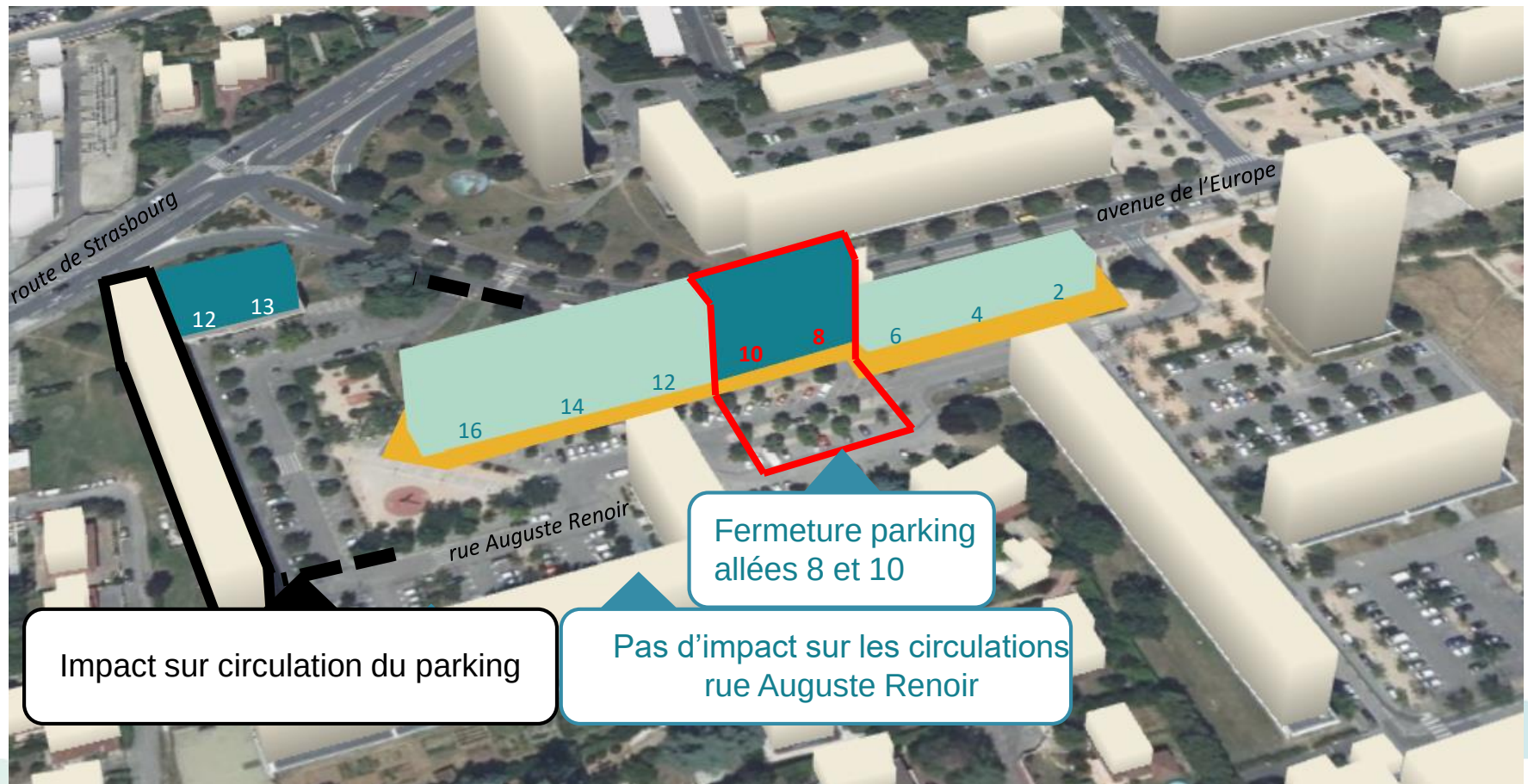
Présentation du projet

Projet général | **démolition phase 1**



Présentation du projet

Projet général | **démolition phase 2**



Présentation du projet

Nature des travaux | énergie et façade



- Isolation thermique par l'extérieur
- Ravalements de façades
- Remplacement des fenêtres
- Pose de nichoirs
- Création de balcons en façade Sud

Présentation du projet

Nature des travaux | extérieur



Projet paysager et
cheminements
extérieurs :

- Élargissement des trottoirs
- Création d'une bande verte en pied d'immeuble
- Installation de bancs

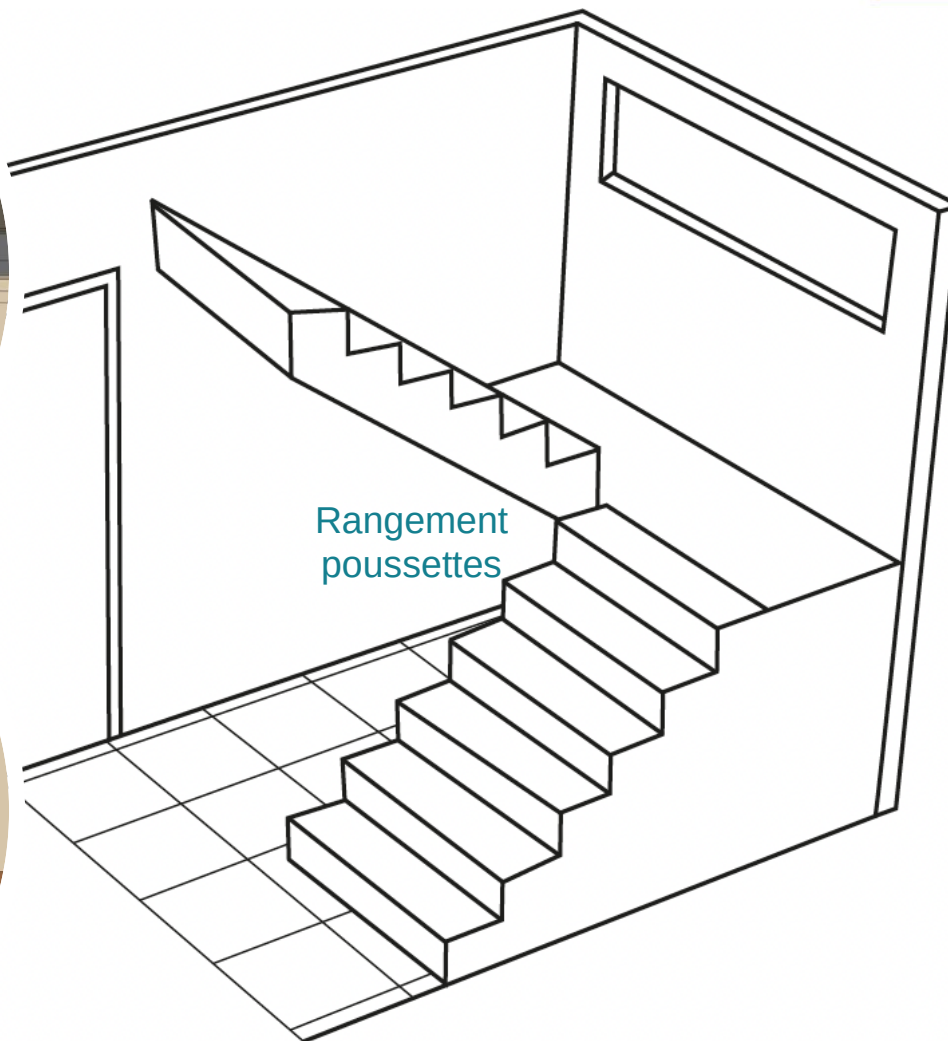
Les espaces autour de la résidence seront aménagés par la Métropole dans le cadre de la ZAC des Alagniers

Présentation du projet

Nature des travaux | communs



Remplacement des
portes palières
et des revêtements
sols et murs



Rangement
poussettes

Présentation du projet

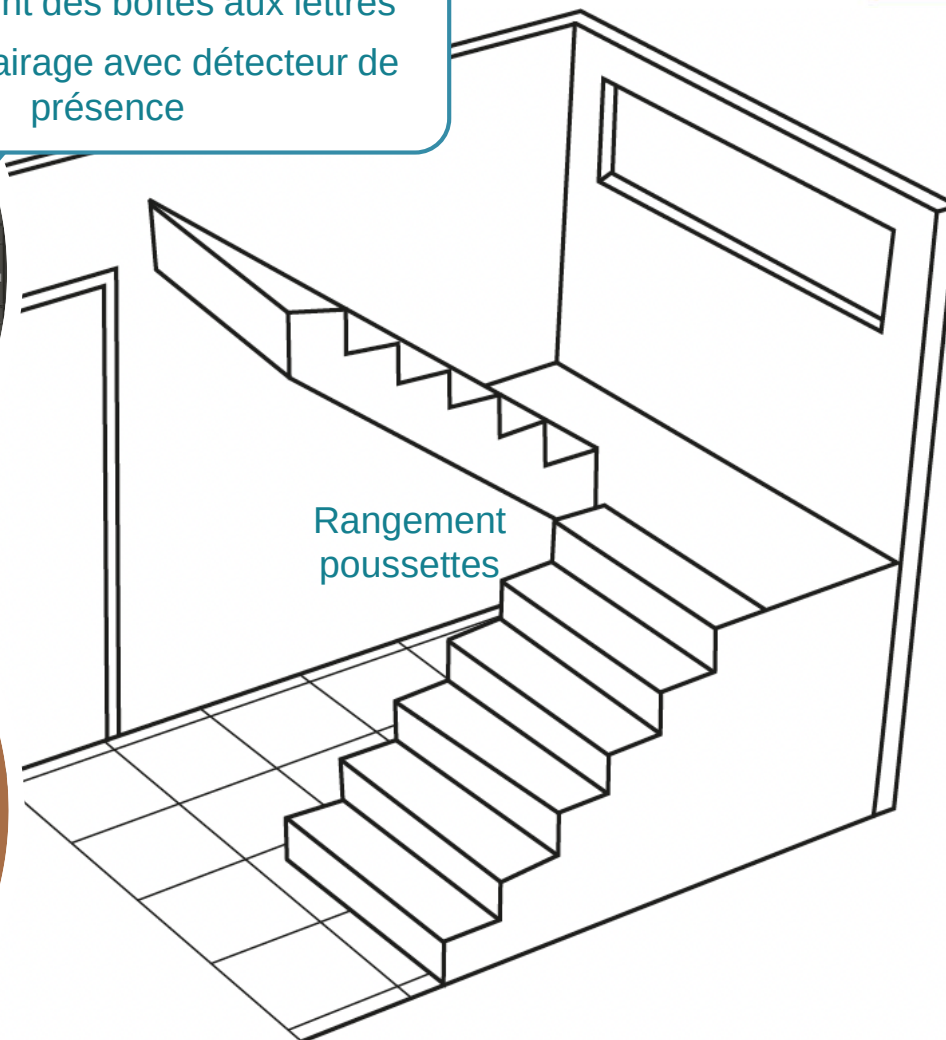
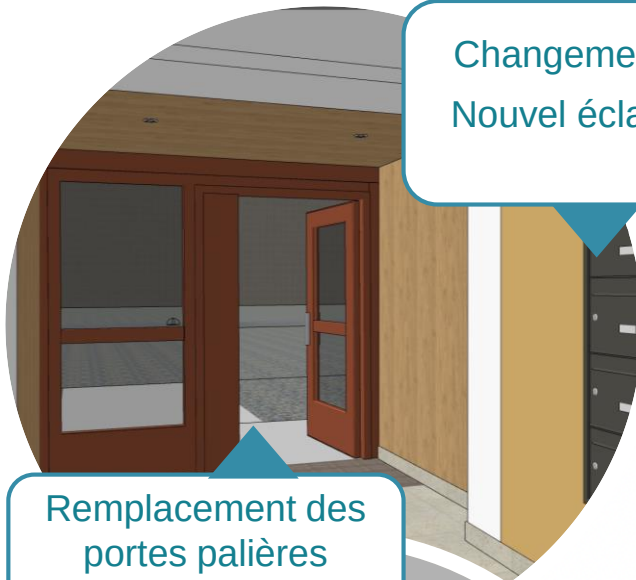
Nature des travaux | communs



Changement des boîtes aux lettres
Nouvel éclairage avec détecteur de présence

Remplacement des
portes palières
et des revêtements

Rangement
poussettes



Présentation du projet

Nature des travaux | communs



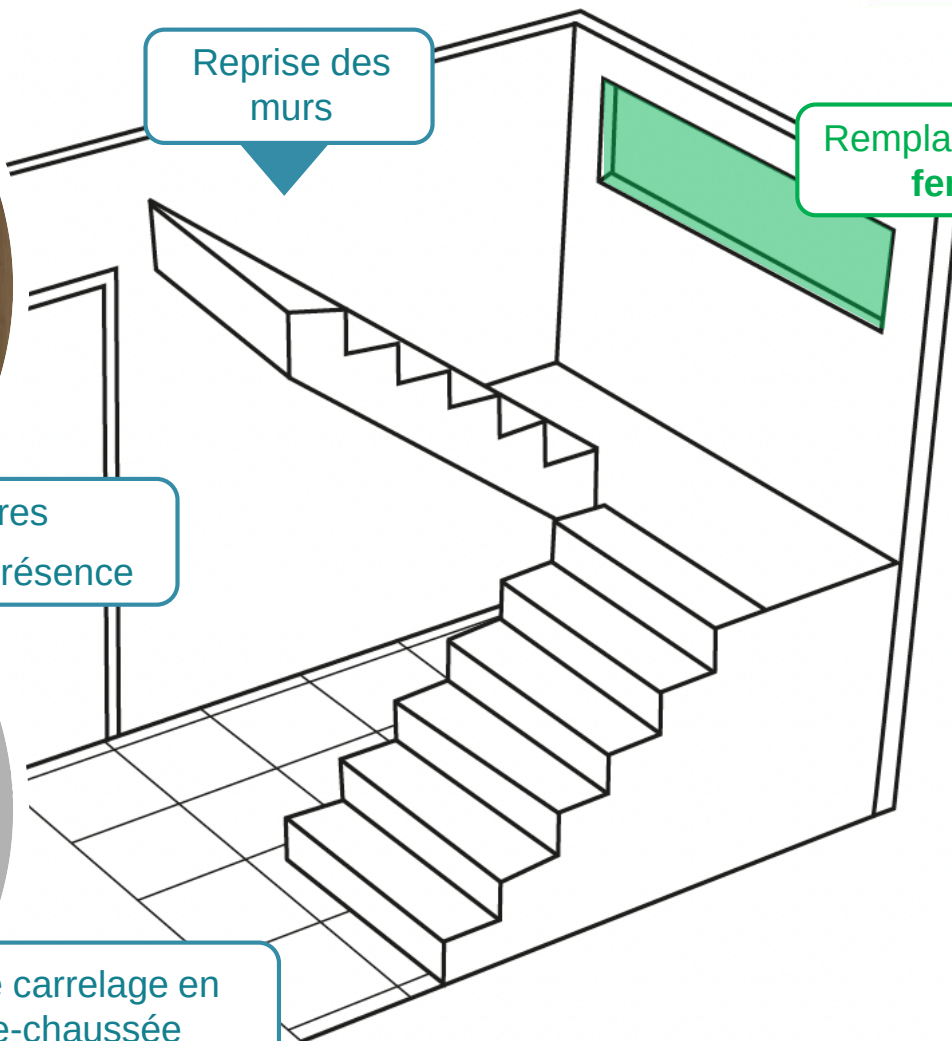
Changement des boîtes aux lettres
Nouvel éclairage avec détecteur de présence



Pose de carrelage en
rez-de-chaussée

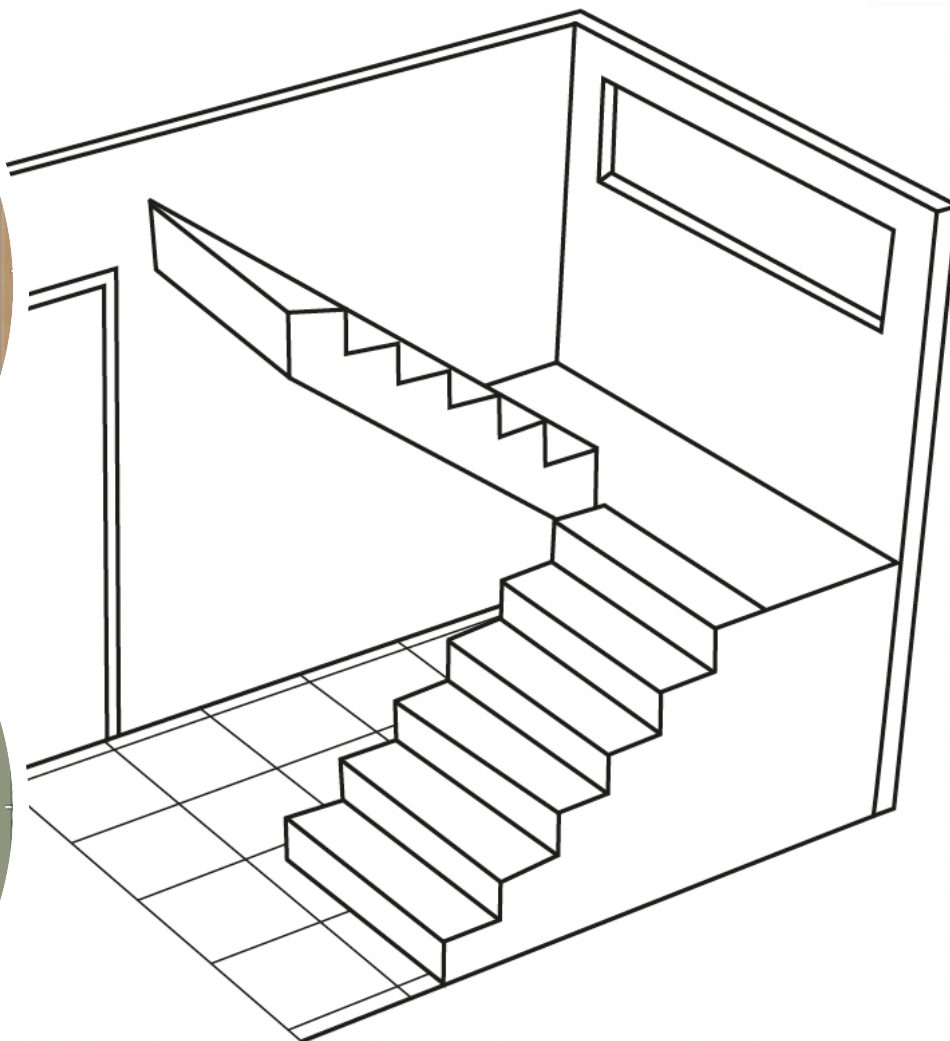
Reprise des
murs

Remplacemement des
fenêtres



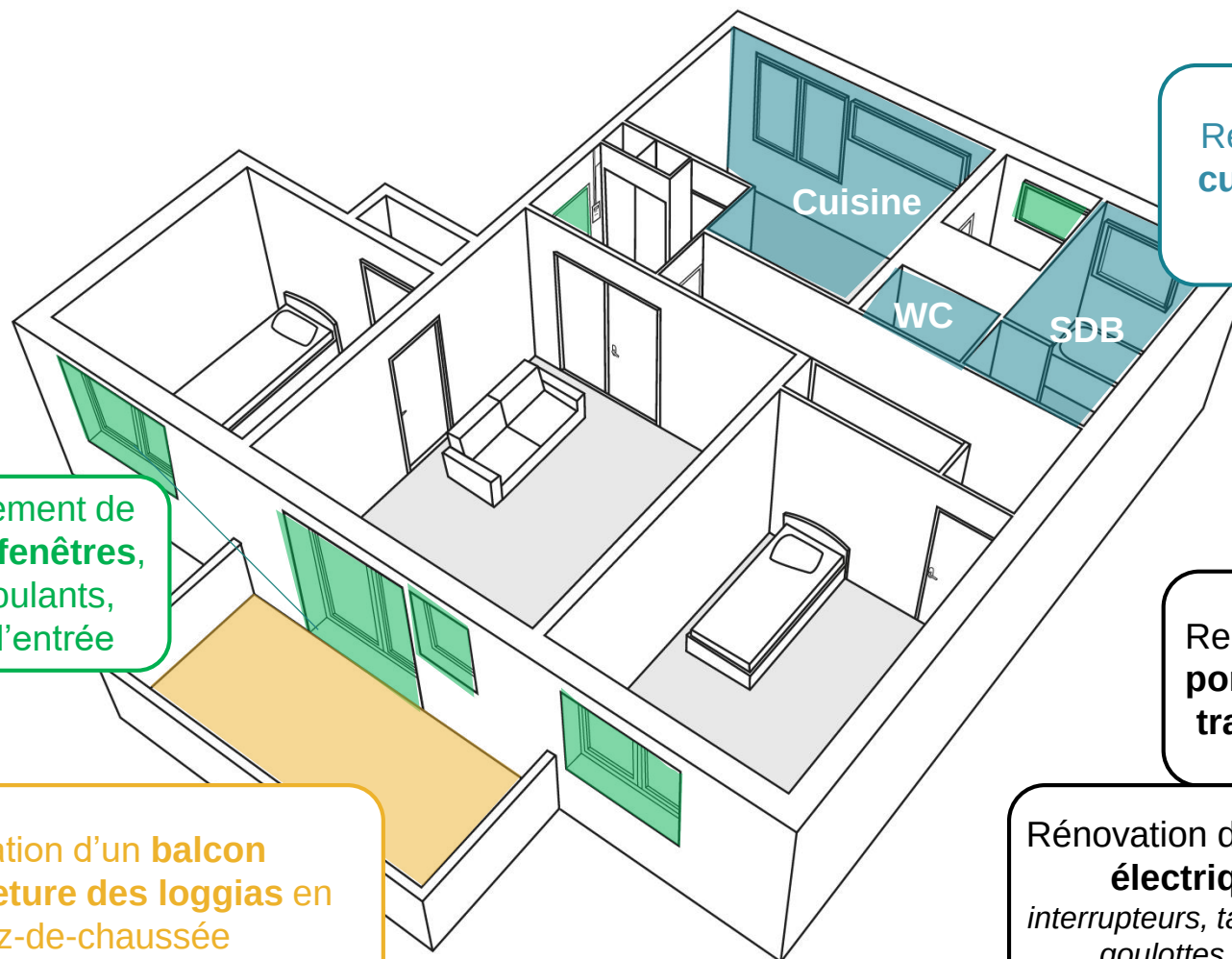
Présentation du projet

Nature des travaux | communs



Présentation du projet

Nature des travaux | logement



Rénovation de la
**cuisine, salle de
bains et WC**

Remplacement de
toutes les **fenêtres**,
volets roulants,
portes d'entrée

Création d'un **balcon**
ou **fermeture des loggias** en
rez-de-chaussée

Remplacement des
portes de placard,
trappes, **plinthes**

Rénovation des **installations
électriques** (*prises,
interrupteurs, tableau électrique et
goulottes de protection*)

Présentation du projet

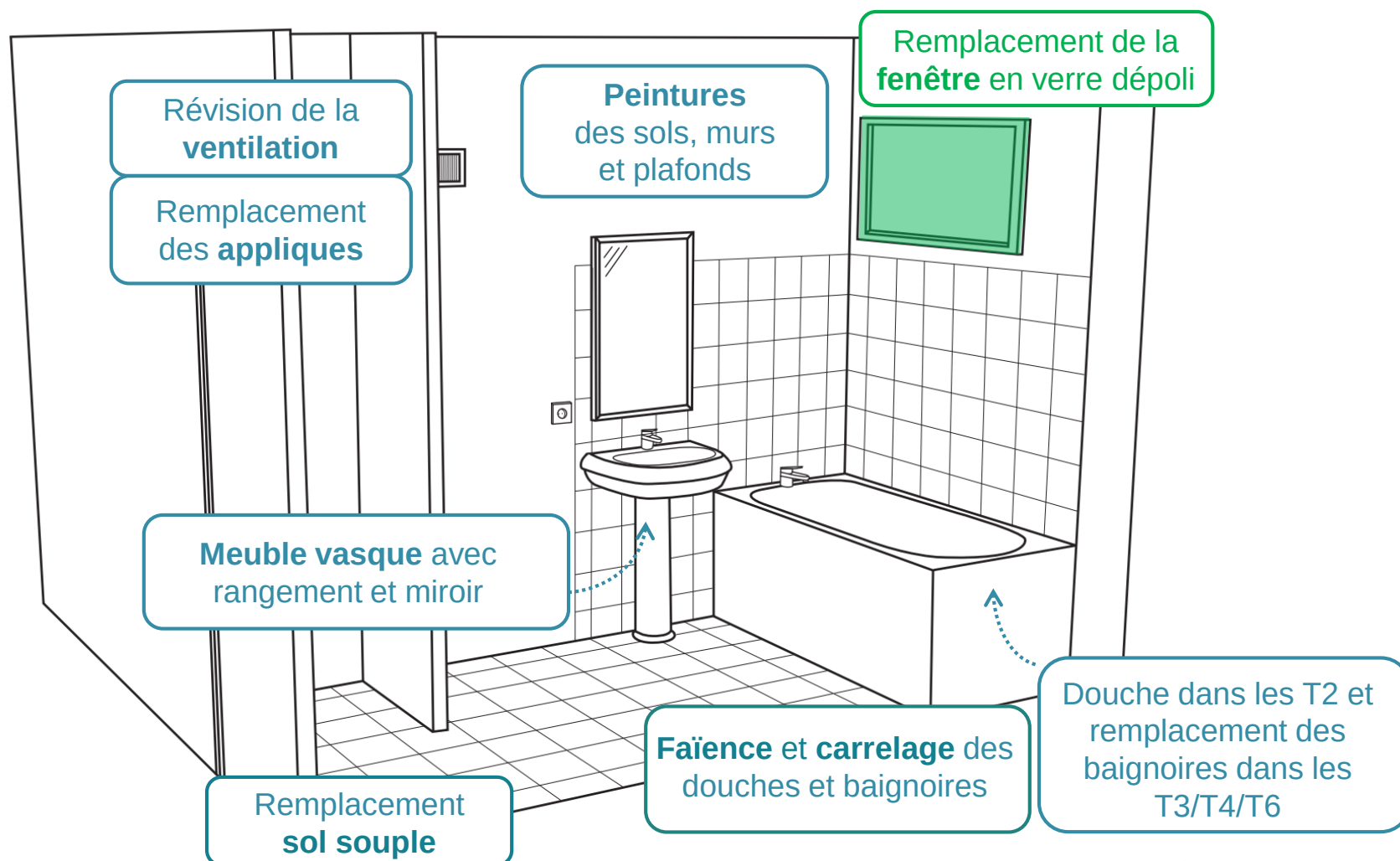
Nature des travaux | balcons



Création d'un **balcon**
ou **fermeture des loggias** en
rez-de-chaussée

Présentation du projet

Nature des travaux | Salle de bains



Présentation du projet

Nature des travaux | Cuisine



Révision de la
ventilation

Remplacement des
appliques

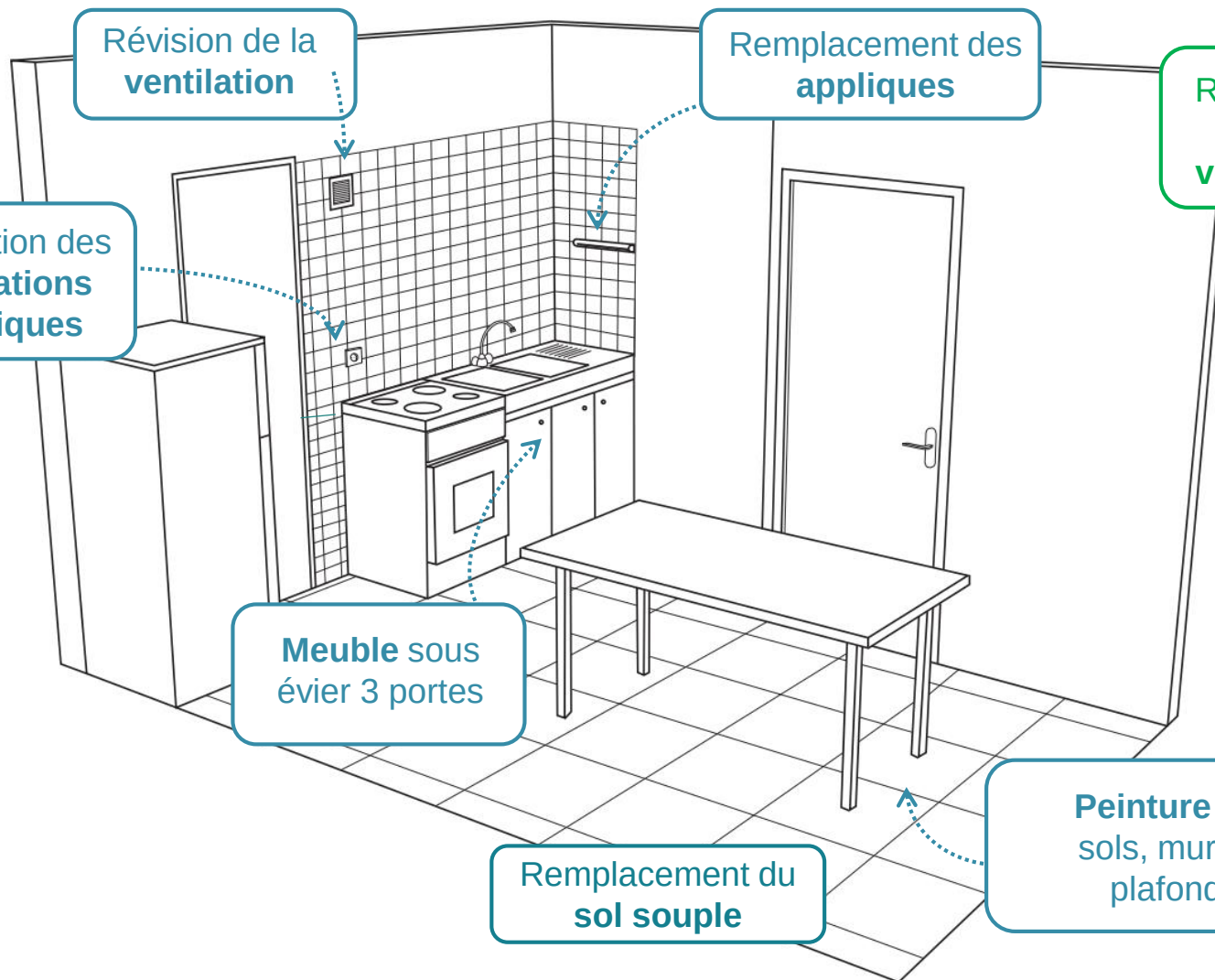
Remplacement
fenêtres et
volets roulants

Rénovation des
installations
électriques

Meuble sous
évier 3 portes

Remplacement du
sol souple

Peinture des
sols, murs et
plafonds

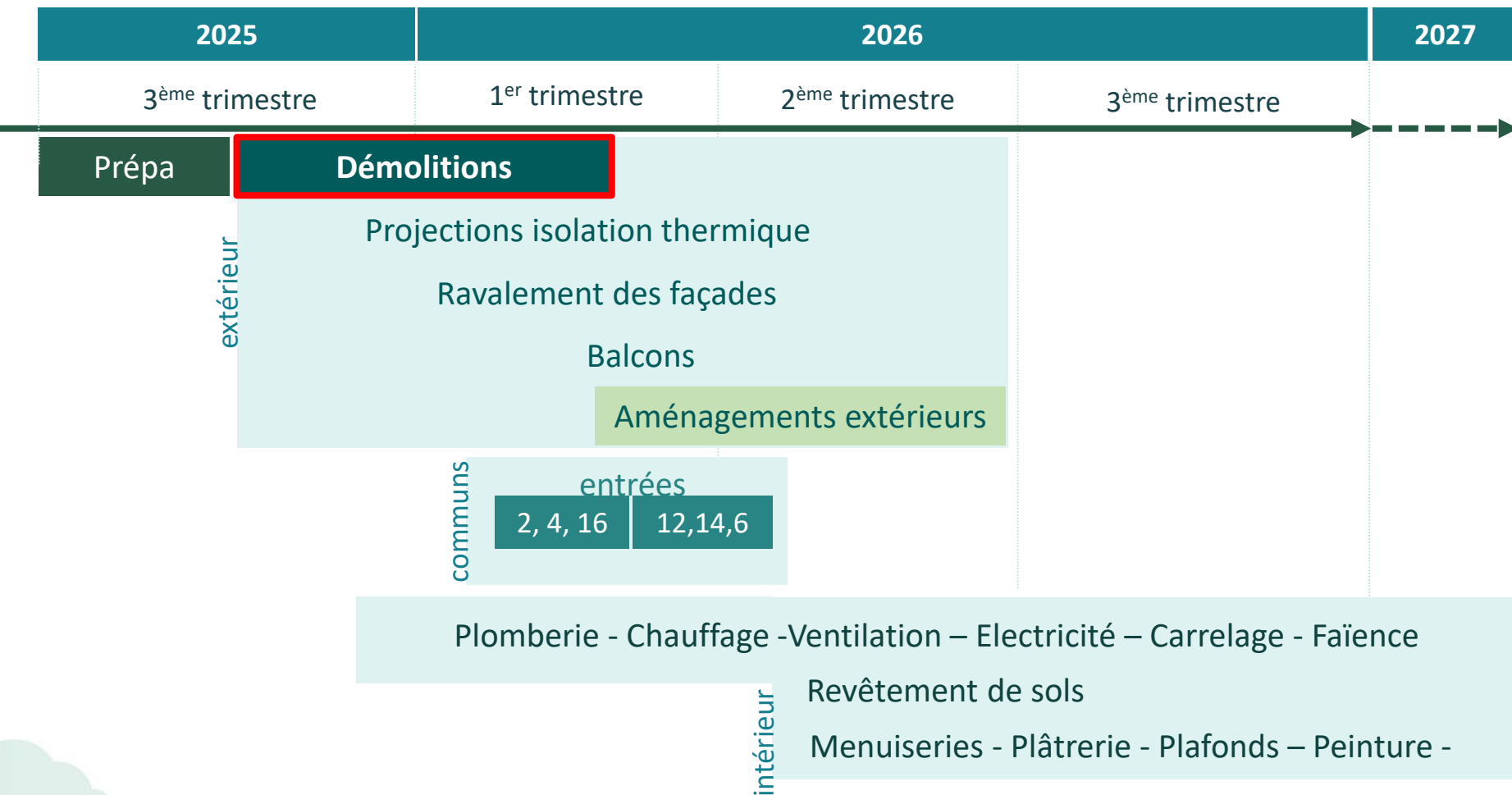


Calendrier prévisionnel

Environ 20 mois de travaux



Les délais peuvent être modifiés en fonction du déroulé du chantier



Calendrier prévisionnel

Plusieurs temps collectifs



2025

2026

2027

3^{ème} trimestre

1^{er} trimestre

2^{ème} trimestre

3^{ème} trimestre

Réunions en pied d'immeuble

Temps collectifs à définir

Information travaux

affiches, réunions pied d'immeuble, visite de chantier

Comment économiser
l'énergie ?

Comment garder le
frais en été ?

Consignes de sécurité



Certaines zones de chantier (y compris dans les logements) seront **ponctuellement interdites d'accès** pendant la réalisation des travaux pour des raisons de **sécurité**.

Une vigilance particulière des parents devra être apportée aux enfants lors des travaux.

La mise en place des échafaudages nécessite la **suppression des buissons en pieds des façades**.

Les chiens devront être **tenus attachés ou isolés** des zones de travaux.



Consignes de sécurité

Pendant la préparation des travaux



Entreprises	Locataires
✓ Prendre RDV 8 à 10 jours avant les travaux ✓ Informer par affichage et/ou courriers / SMS 8 à 10 jours avant les travaux	✓ Être joignable, diffuser ses coordonnées ✓ Se rendre disponible ✓ Prendre connaissance des informations
✓ Faire le point avec les locataires ✓ Expliquer l'étendue des travaux ➤ leurs localisations ➤ leurs contraintes	✓ Faciliter l'accès aux zones de travaux ✓ Déposer le cas échéant les aménagements pouvant gêner les travaux <i>stores, aménagements extérieurs contre les façades, plantes grimpantes, rideaux, voilages, meubles à déplacer à proximité des menuiseries</i>

Consignes de sécurité

Pendant les travaux



Entreprises	Locataires
✓ Respecter le jour et l'heure du RDV ✓ Prévenir en cas de retard ou d'impossibilité ✓ Protéger les lieux ou accessoires à proximité des travaux ✓ Avoir une attitude respectueuse des résidents ✓ Veiller à maintenir un chantier propre ✓ Informer les locataires lors de coupures de télévision 48 h avant. ✓ Informer la maîtrise d'œuvre et les représentants SEMCODA en cas de difficulté	✓ Respecter le RDV pris par l'entreprise : en cas d'impossibilité, déposer les clefs à un proche, ou un voisin. ✓ Avoir pris en compte les demandes de l'entreprise pour la réalisation des travaux ✓ Respecter les consignes de sécurité ✓ Ne pas accéder aux zones de travaux en cours ✓ Ne pas monter sur les échafaudages ✓ Faire preuve de compréhension et de patience ✓ Informer la maîtrise d'œuvre et les représentants SEMCODA en cas de difficulté



Consignes de sécurité

A la fin des travaux



Entreprises	Locataires
✓ Faire signer le quitus en fin de travaux (pour les travaux intérieurs des logements).	✓ Signer le quitus d'intervention avec remarques éventuelles



Aspect financier

Financement du coût de l'opération



Le montant de l'opération à ce stade du projet s'élève à TTC de :

- **8 240 418 € TTC**

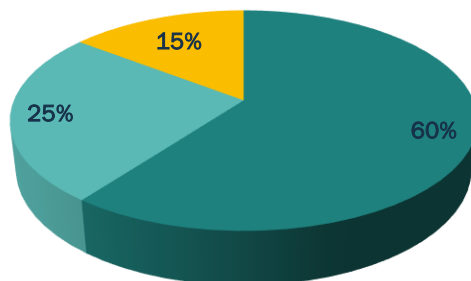
dont 2 176 399,01 € TTC pour les travaux de démolition

Soit environ **84 222 € TTC par logement hors démolition**

A titre de comparaison, la moyenne d'investissement pour une opération de réhabilitation à la SEMCODA, varie habituellement, entre 30 000 et 45 000 € par logement.

financement de l'opération

- SEMCODA
- Subvention ANRU
- Prêts bonifié Action Logement



Performance thermique



Performance thermique selon les règles de calculs ThCex :

- Bâtiment 2,4,6 rue Renoir

Gain consommations : 18%

- Bâtiment 12,14,16 rue Renoir

Gain consommations : 21%



Accord collectif création balcons

Consultation de l'ensemble des locataires



Lors de la consultation, 68 logements sont occupés et 4 sont vacants :
68 ménages ont été concertés

45 ménages se sont exprimés, soit 66,18 % :

- ✓ 36 ménages souhaitent l'installation des balcons
- ✗ 9 ménages ne souhaitent pas l'installation des balcons
- ? 23 ménages n'ont pas apporté de réponse

La majorité des locataires approuve le projet de création des balcons (36/45).

Quelle augmentation de loyer ?

13,98 € à 15,46 € par logement et par mois



Pour toute question sur le chantier de réhabilitation



Contactez nous à l'adresse mail suivante :
travauxrenoir@semcoda.com



Merci de votre attention !

Questions / réponses

