

REUNION D'INFORMATION LOCATAIRES

24/09/2025

REHABILITATION ET RESIDENTIALISATION
DE 87 LOGEMENTS COLLECTIFS

Les Alagniers
2 et 6 Rue Ronsard
8, 10, 12, 14 Rue Ronsard
10 et 12 Rue Michelet

Déroulé de la réunion

Présentation du contexte | *15 minutes*

Présentation du projet | *40 minutes*

- Nature et objectifs des travaux
 - Calendrier
 - Les entreprises
- Consignes de sécurité
 - Interlocuteur
- Questions/réponses

Aspects financiers | *15 minutes*

- Présentation
- Questions/réponses

Présentation du contexte



Présentation des intervenants du projet

L'équipe de maîtrise d'ouvrage



Service
Réhabilitation

Responsable du service: Denis DUCARD

Dossier suivi par :

Audrey LENTAIGNE, Chargée d'opérations

Jennifer ACACIA, Assistante d'opérations



Agence
Rillieux-la-Pape

Responsable d'agence : Stéphane GAGET

Dossier suivi par :

SEUZARET Stephane, Responsable Maintenance



Présentation des intervenants du projet

L'équipe de maîtrise d'œuvre - Etudes



ATELIER
ARCHITECTURE
& URBANISME **PARIS**

Atelier d'architecture PARIS & ASSOCIES

Mandataire : Architecte et OPC

GBA
&co

GBA

Economiste

SYNAPSE
CONSTRUCTION

SYNAPSE

Bureau d'études fluides,
structures et VRD

RACINES

RACINES

Paysagiste



ECO STRATEGIE

Ecologue

ALPES
CONTRÔLES

CSPS

Alpes Contrôles



Contrôleur technique

Bureau Veritas

H | T | C
habitat & territoires conseil

Habitat & territoires conseil

Accompagnement locataires

Une opération inscrite dans un projet d'ensemble

NPNRU de Rillieux-la-Pape – ZAC des Alagniers



**10-12 rue Michelet
24 logements**

**2-14 Ronsard
31 + 32 logements**

Historique des travaux

Ronsard et Michelet



1997

- Remplacement des menuiseries extérieures
- Ravalement de façades
- Réfection électricité des logements et des communs
- Réfection installation télévision et téléphone
- Installation ou remplacement de l'interphonie
- Remplacement des robinetteries
- Réfection sanitaires salle de bains et WC
- Réfection sanitaires cuisine
- Remplacement des portes palières
- Remplacement des boîtes aux lettres
- Remplacement des façades d'entrée



2007 à 2017

- Travaux de modernisation et mise en sécurité des ascenseurs
- Entretien des peintures de hall d'entrée et des cages d'escaliers
- Entretien des peintures sous-sol
- Entretien des peintures de garde-corps et auvents



2018 à 2020

- Création d'une sous-station RCU (Michelet)
- Réfection de l'installation de désenfumage
- Remplacement de la toiture terrasse inaccessible
- Installation d'une VMC
- Externalisation des locaux poubelles



Présentation du projet



Présentation du projet

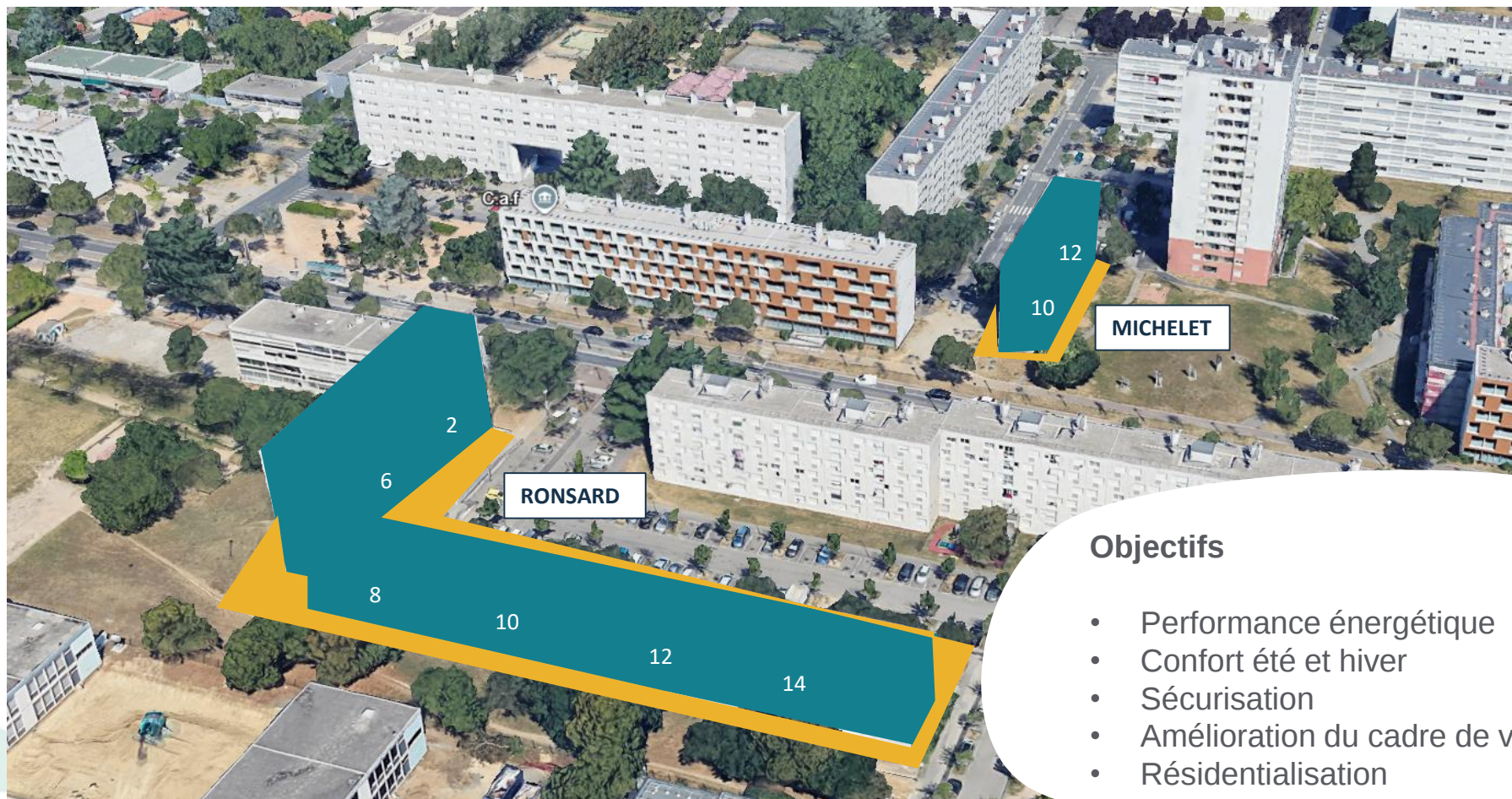
Projet général | Objectifs des travaux



87 logements

Réhabilitation

Résidentialisation



Objectifs

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

Présentation du projet

Nature des travaux | Performance thermique et façade



RONCARD



MICHELET

- Isolation thermique par l'extérieur
- Ravalements de façades
- Remplacement des menuiseries
- Pose de nichoirs et gîtes
- Création de balcons au 2-6 rue Ronsard et 10-12 rue Michelet

Nature des travaux | Extérieurs



- Reprise des espaces verts en pied d'immeuble (arbustes et vivaces et plantation d'arbres)
- Création d'un espace végétalisé en limite du parc avec ganivelle basse (arbres, arbustes et herbacés)
- Reprise du cheminement du local situé au RDC
- Déplacement des modules poubelles
- Pose de nichoirs et gîtes

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 | Extérieurs

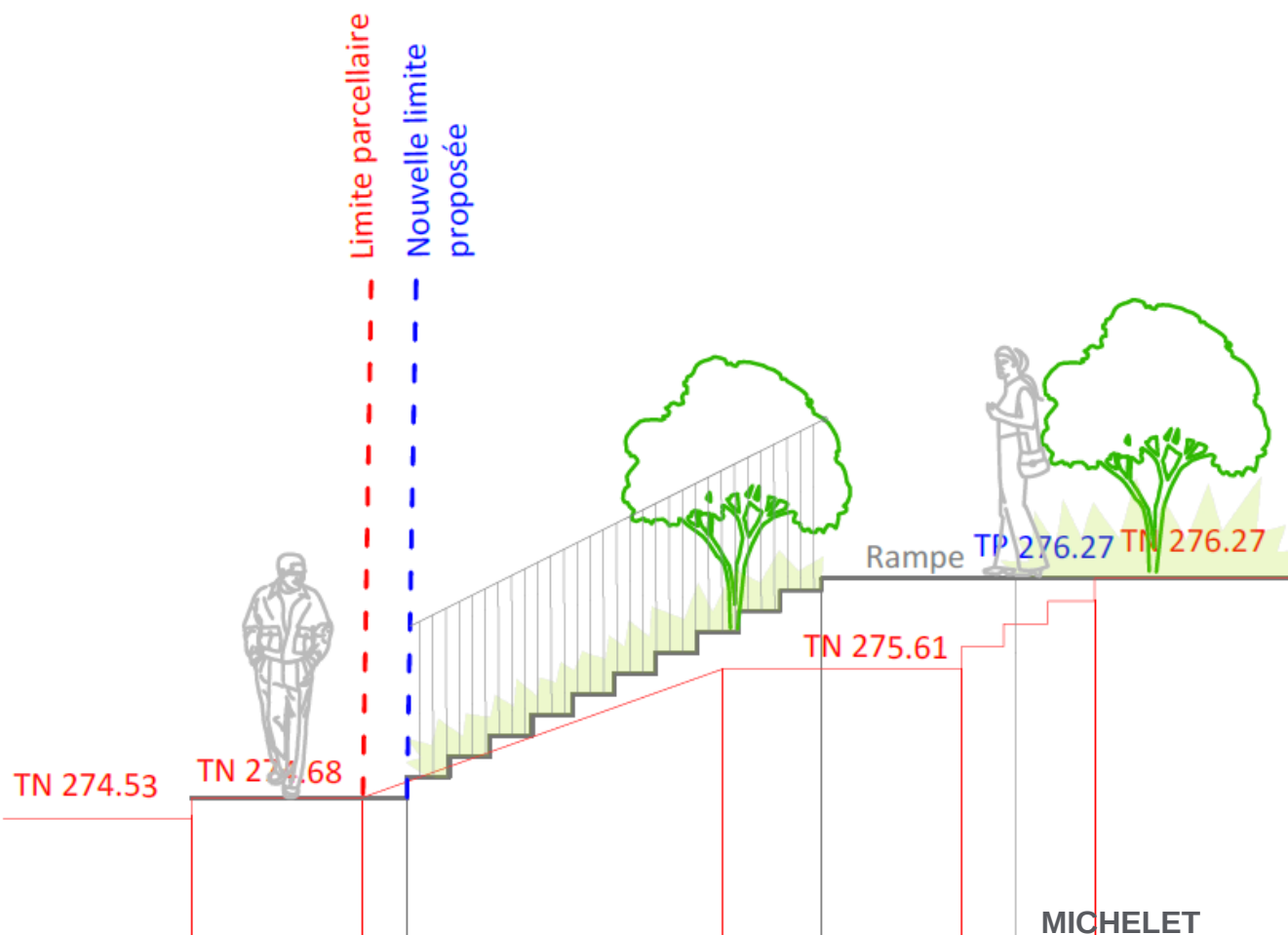


Projet paysager et cheminements extérieurs :

- Nivellement et reprise de réseaux
- Création de nouveaux cheminements et accès
- Plantation en pied d'immeuble (arbustes et vivaces et plantation d'arbres) et création d'espaces végétalisés avec ganivelle basse côté parc
- Création d'une bande verte en pied d'immeuble
- Déplacement des modules poubelles
- Pose de nichoirs et gîtes

Présentation du projet

Nature des travaux | Extérieurs



Projet paysager et cheminements extérieurs :

- Nivellement et reprise de réseaux
- Création de nouveaux cheminements et accès
- Plantation en pied d'immeuble (arbustes et vivaces et plantation d'arbres) et création d'espaces végétalisés avec ganivelle basse côté parc
- Création d'une bande verte en pied d'immeuble
- Déplacement des modules poubelles
- Pose de nichoirs et gîtes

Présentation du projet

Nature des travaux | Communs – Halls d'entrées



- Remplacement des portes palières et casquettes d'entrée
- Remplacement de l'éclairage et du contrôle d'accès par un système GSM (sans fil)

- Réfection des sols, murs et plafonds
- Remplacement de l'éclairage

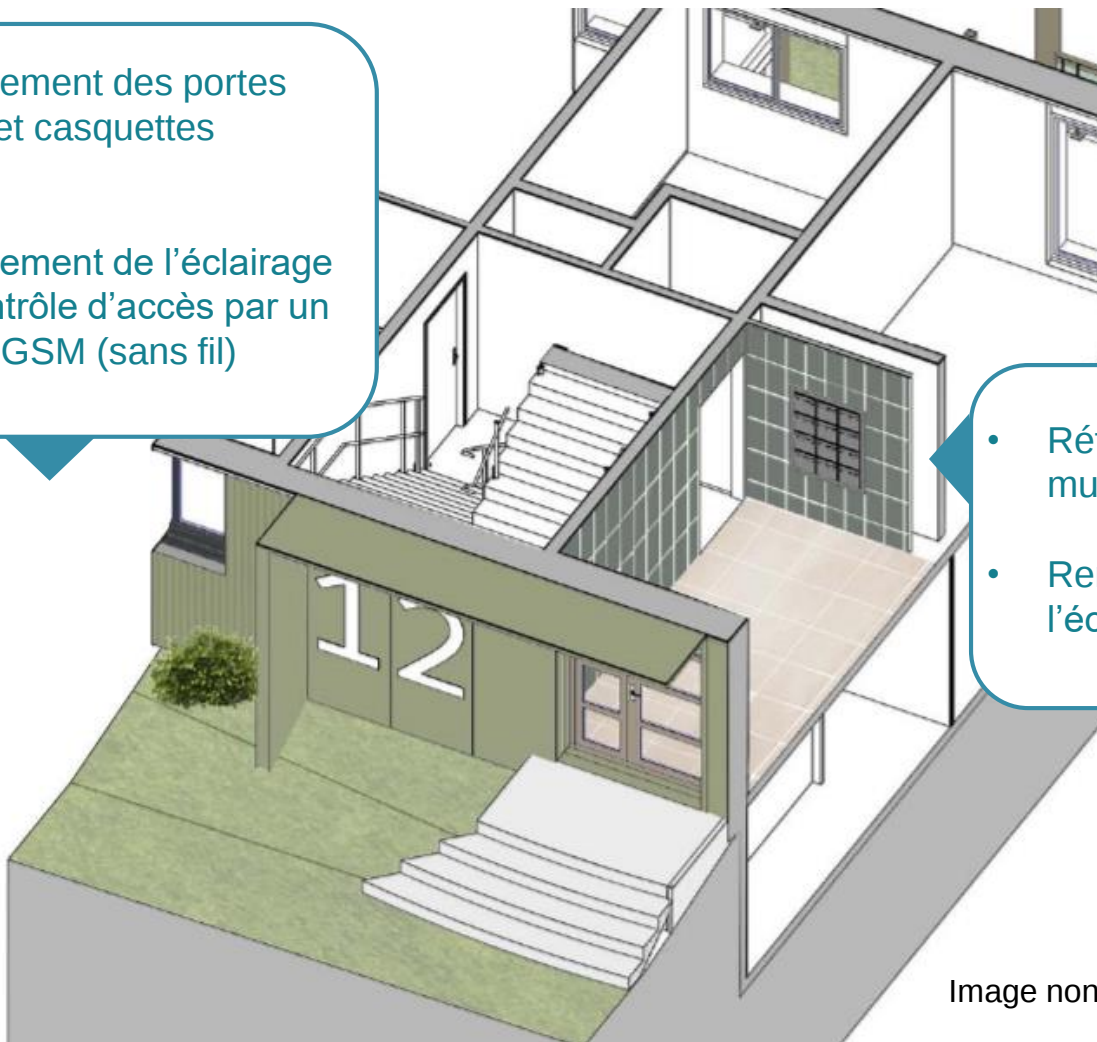


Image non contractuelle

Présentation du projet

Nature des travaux | Communs – Cages d'escaliers



- Mise en peinture des murs et plafonds
- Nettoyage soutenu des sols
- Reprise des mains courantes aux endroits manquants et mise en peinture main courante
- Remplacement de l'éclairage
- Changement des menuiseries

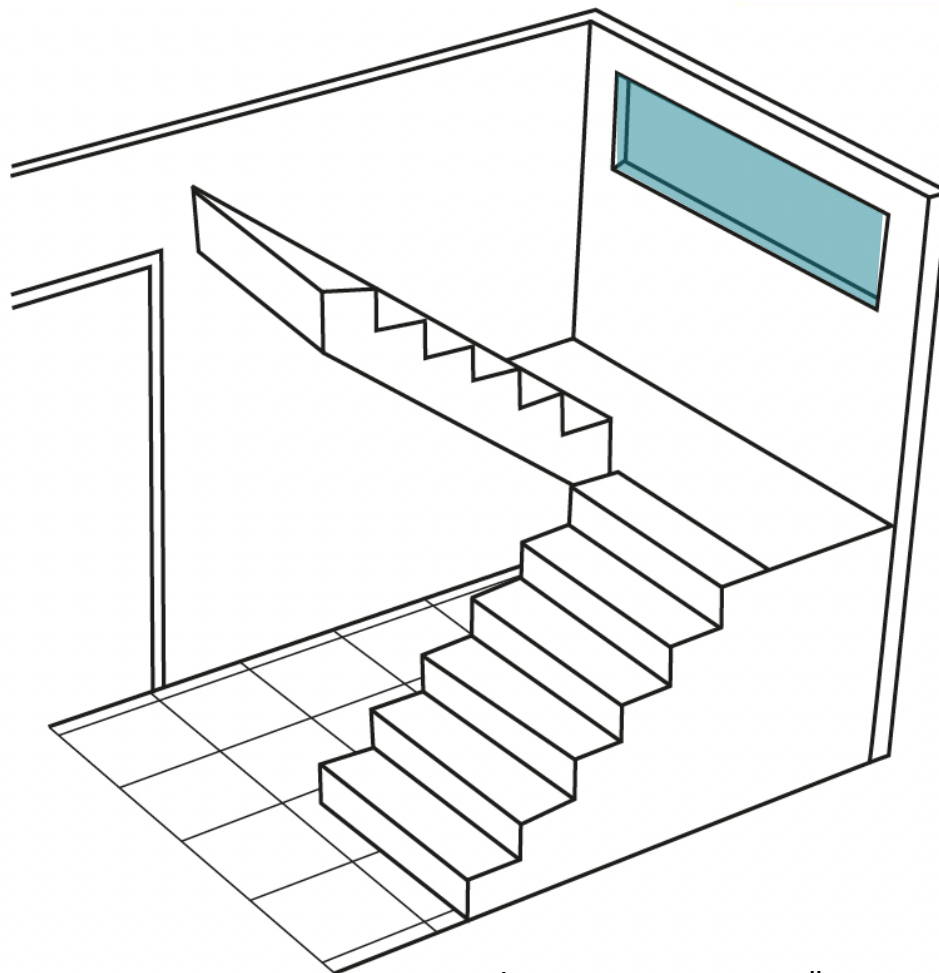


Image non contractuelle

Présentation du projet

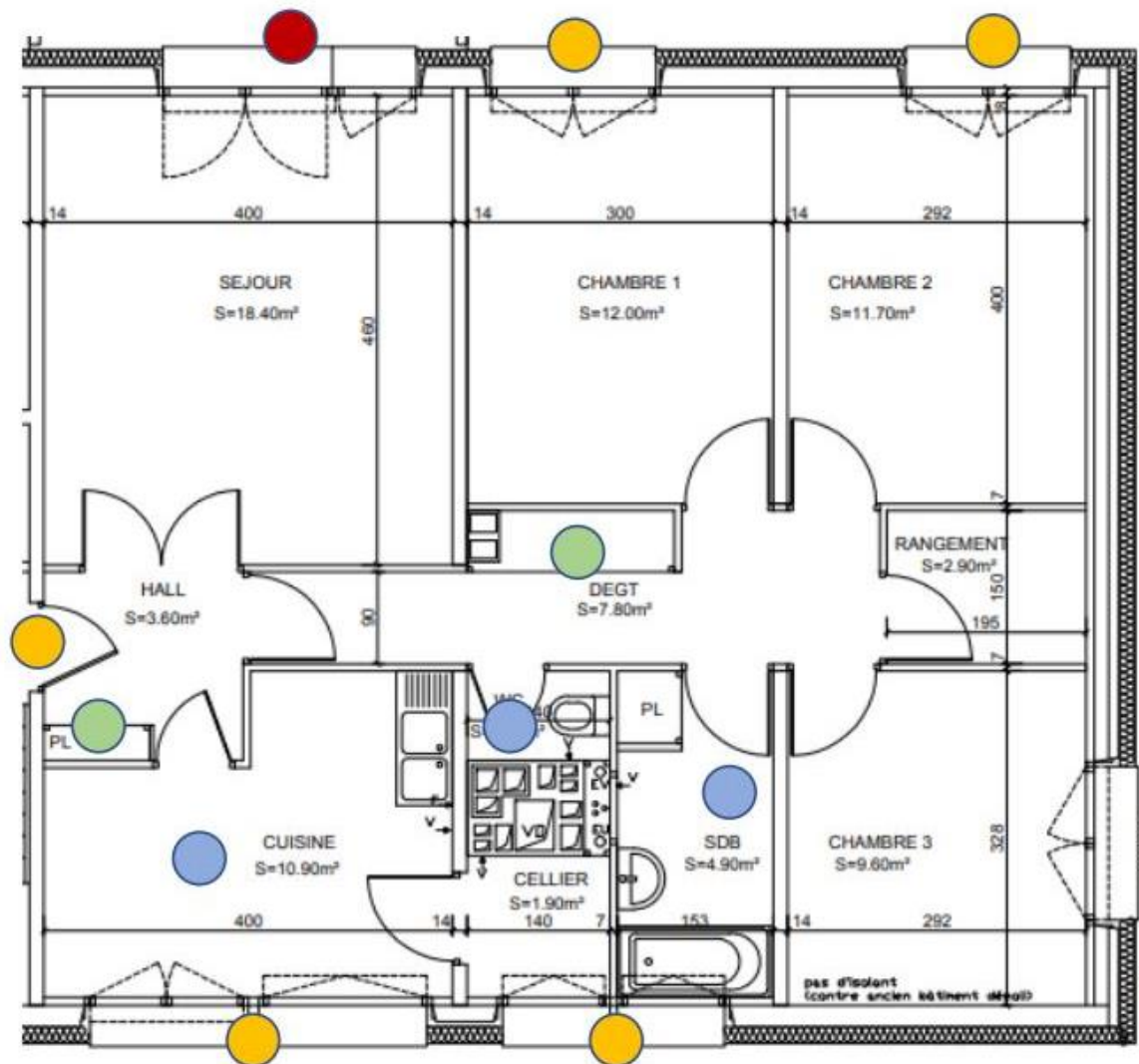
Nature des travaux | Communs



- Mise en sécurité électrique des parties communes
- Remplacement de l'éclairage au sous-sol
- Remplacement des réseaux de chauffage en sous-sol et gaines palières
- Remplacement des réseaux d'Eau Froide, d'ECS et de bouclage en sous-sol
- Remplacement des colonnes EU, EV et EP en fonction de l'état
- Création d'un local d'entretien à rue Ronsard

Présentation du projet

Nature des travaux | Logement



Réfection des **pièces humides** (cuisines, salles de bain et WC)

Révision des **portes de placards** existants

Remplacement de toutes les **fenêtres, volets roulants** et **portes palières**

Création d'un balcon au 2-6 rue Ronsard et au 10-12 rue Michelet

Rénovation des **réseaux** et **installations électriques**

Présentation du projet

Nature des travaux | Logement, Cuisine

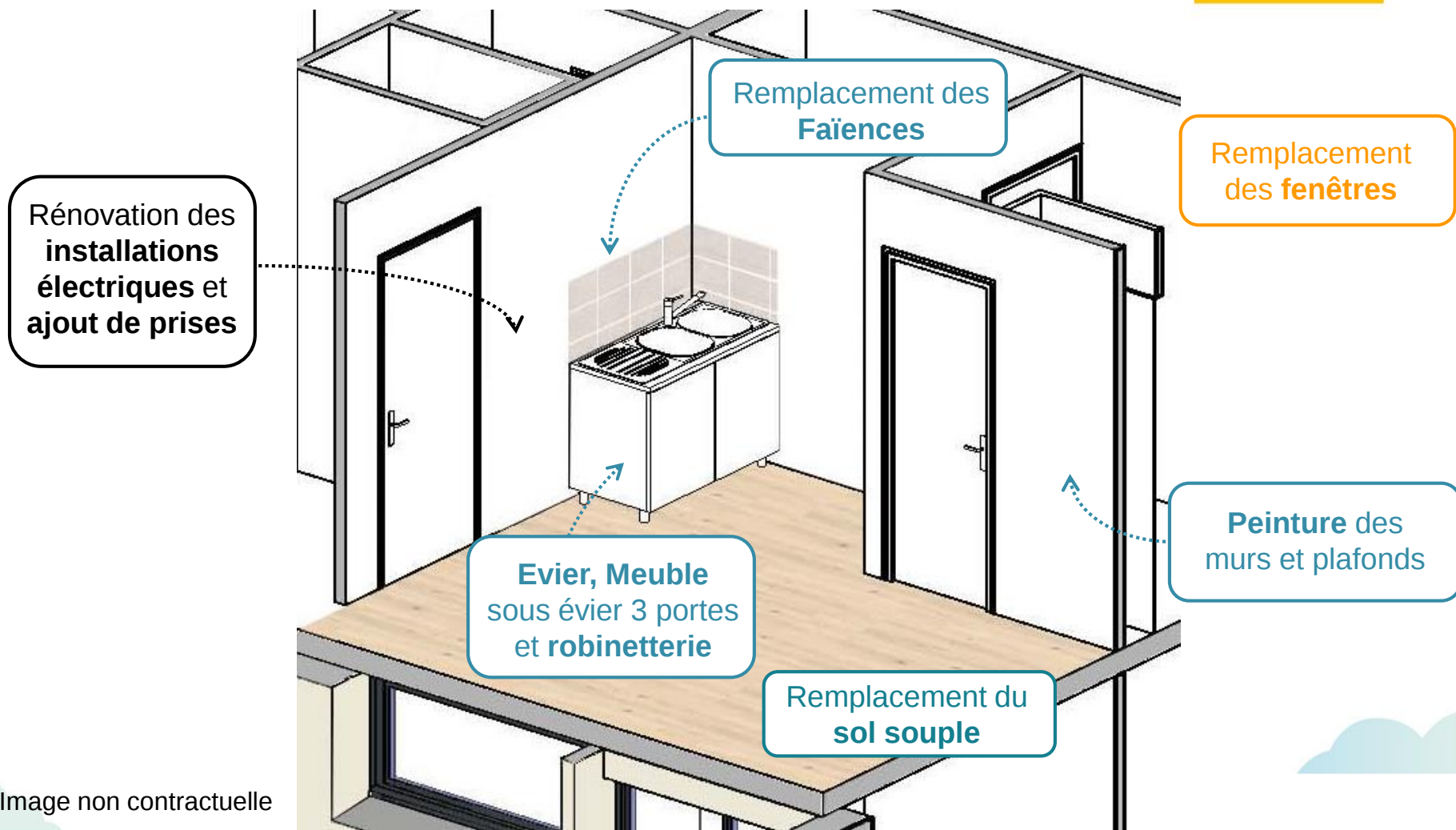


Image non contractuelle

Présentation du projet

Nature des travaux | Logement, Salle de bain

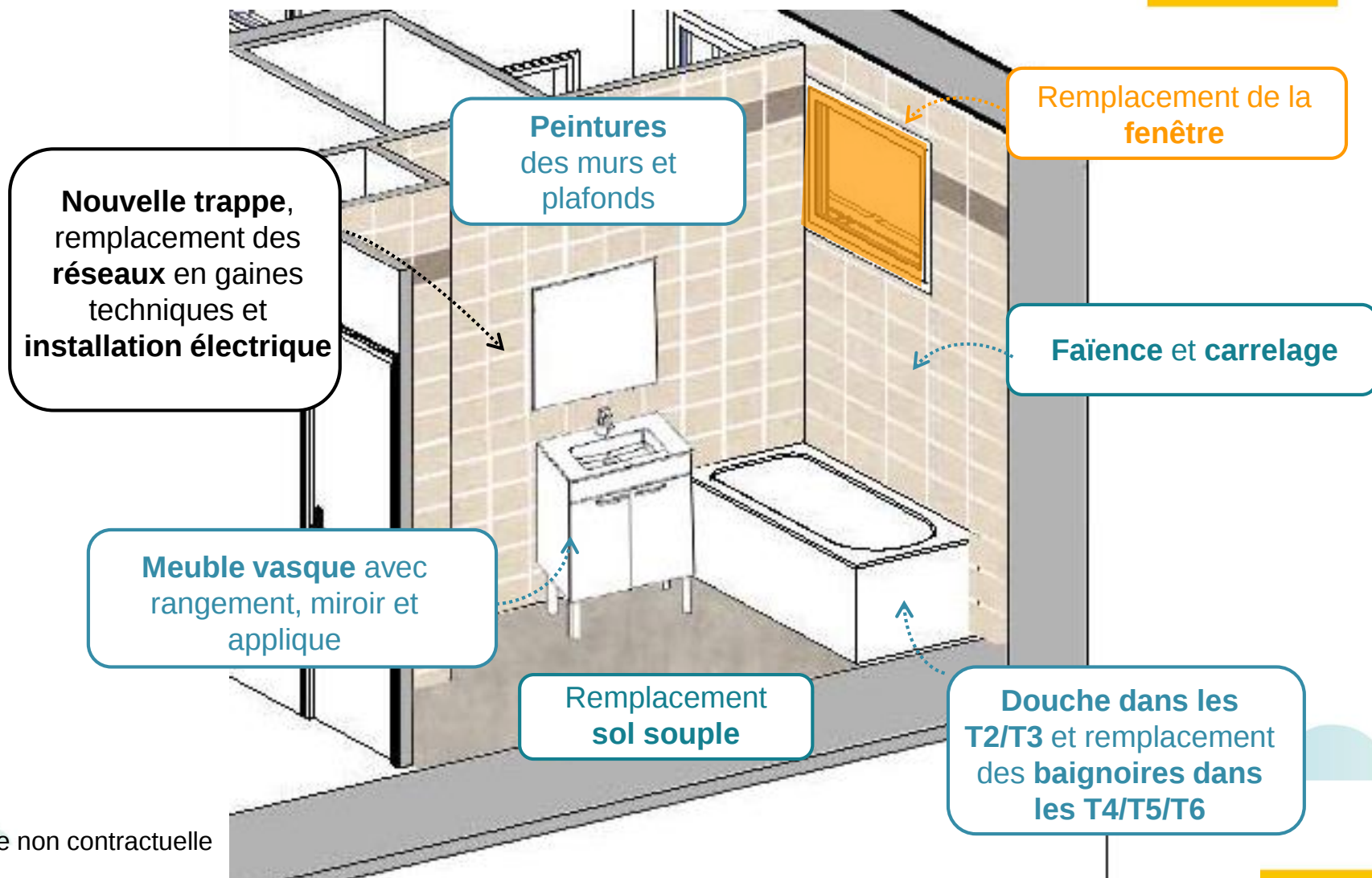


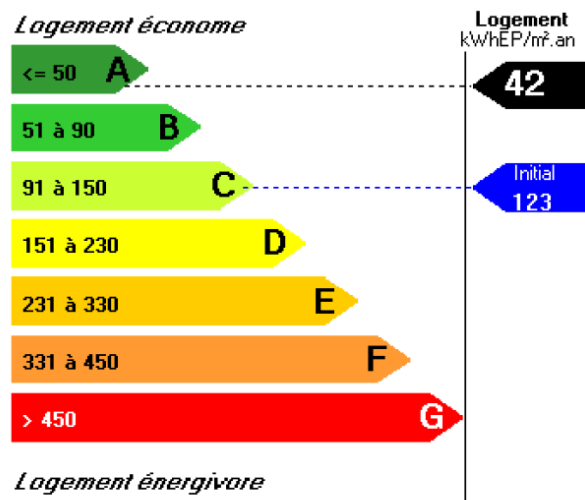
Image non contractuelle

Performance thermique



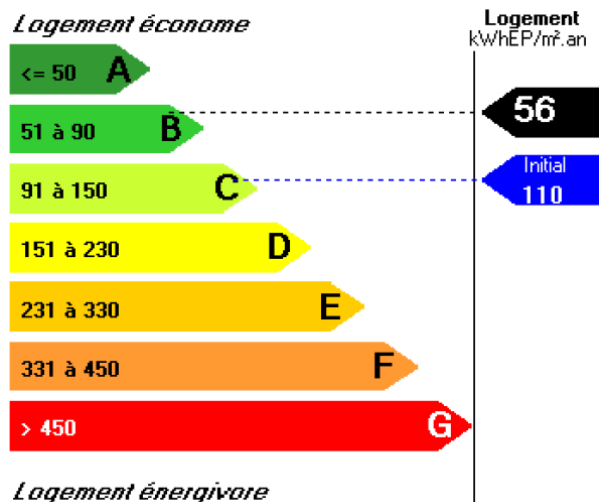
Performance thermique selon les règles de calculs ThCex :

Bâtiment 2-6 Ronsard



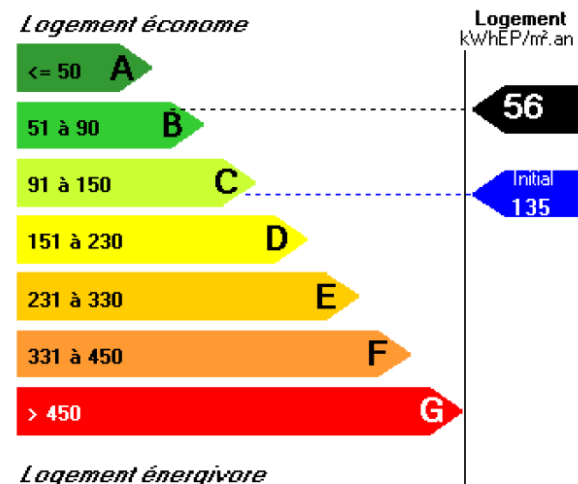
Gain : 81 kWh/an.m2
Soit 65, 85%

Bâtiment 8-14 Ronsard



Gain : 54 kWh/an.m2
Soit 49, 09%

Bâtiment 10-12 Michelet



Gain : 54 kWh/an.m2
Soit 58, 52%



Obtention du label Haute performance énergétique rénovation

Calendrier prévisionnel

Environ 18 mois de travaux



Les délais peuvent être modifiés en fonction du déroulé du chantier

Présentation des entreprises - Travaux



**ALPES BOURGOGNE
CONSTRUCTIONS**
Maçonnerie – Gros oeuvre



ATELIERS BOIS & CIE
Charpente métallique



LES ZELLES
Menuiseries extérieures



FONTBONNE & FILS
Serrurerie

**ALLIANCE
ECOCONSTRUCTION**
I.T.E - Ravalement de façades



STAL TP
VRD



CHEVAL PAYSAGES
Espaces verts



PYRAMID
Fondations spéciales -
Micropieux



BATITEC
Portes palières



Présentation des entreprises - Travaux



CHANEL

Plâtrerie - Peinture –
Menuiseries intérieures



CHANEL

Carrelage - faïences



Astor Décor

Revêtement de sol



Douzet

Chauffage Ventilation
Plomberie

REVERCHON

Electricité CFO/CFA



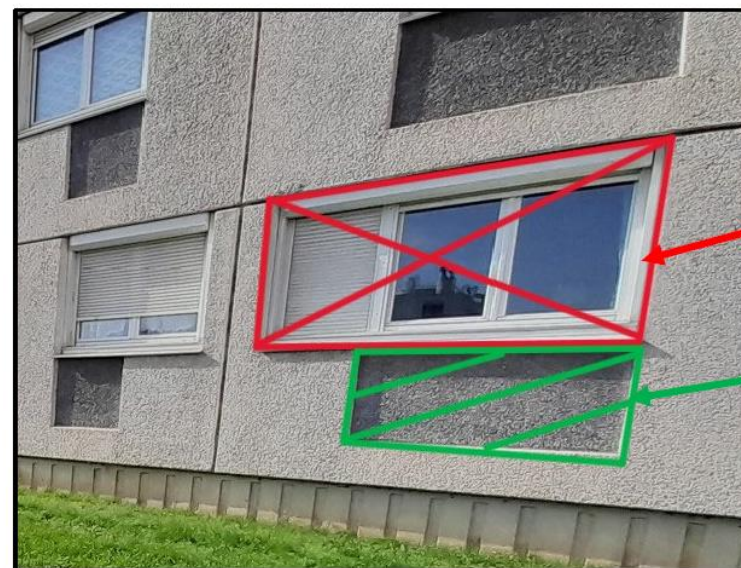
Consignes de sécurité



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, en particulier par rapport aux échafaudages, balcons, etc.

Les consignes de sécurité seront régulièrement rappelées. Il faudra toujours attendre la confirmation par les intervenants pour utiliser les aménagements.



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 les aménagements potentiellement gênants les travaux : • <u>à l'intérieur</u> : rideaux, étagères, meubles, qui seraient situés à proximité des zones de travaux ; • <u>à l'extérieur</u> : paraboles qui seraient fixées ou situées à proximité des façades. <u>*Liste non exhaustive</u>

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 (balcons, sols, etc.) ✓ Ne pas monter sur les échafaudages ✓ Faire preuve de compréhension et de patience ✓ Informer HTC en cas de difficulté

Une QUESTION, Un interlocuteur unique



Contacter le cabinet HTC :

David NORRIS



HTC
habitat & territoires conseil

david.norris@habitat-territoires.com
07.77.61.36.40

Permanence sur site : LUNDI de 14h à 17h
(Lieu et date à définir)

En cas de besoin d'informations, d'explications,
ou de réclamations n'hésitez pas à contacter Mr.
NORRIS ou vous rendre directement à la
permanence.

Mr. NORRIS sera **votre REFERENT** pour vous
accompagner lors de cette période de travaux.

Aspects financiers

Coût et financement de l'opération



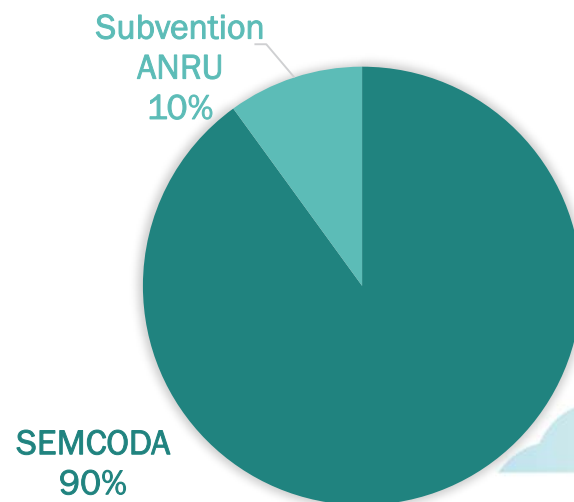
Le montant de l'opération à ce stade du projet s'élève à :

- **5 992 275 € TTC**

Soit environ **68 877 € TTC par logement**

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



Performance thermique

Participation aux travaux d'économies d'énergie



La loi Boutin du 25 Mars 2009 (Art. L-442-3, II du CCH) autorise les bailleurs à prendre l'initiative de travaux d'économies d'énergie et à demander **en contrepartie** une contribution aux locataires pour le partage des économies de charges.

Ce partage des économies de charges ne peut dépasser la moitié des économies estimées (50 %). La SEMCODA a limité à 25% ce qui laisse 75 % des économies estimées au bénéfice des locataires.

Ces économies de charge sont estimées de manière théorique, à partir des calculs réglementaires, avant et après travaux.

A RETENIR

75% des économies d'énergies laissées au bénéfice des locataires

Un montant fixe et non révisable pendant 15 ans à la fin des travaux



Performance thermique

Participation aux travaux d'économies d'énergie



BATIMENT N° et Adresse	ESTIMATION AVANT TRAVAUX		ESTIMATION APRES TRAVAUX		GAIN / ECONOMIE		CONTRIBUTION LOCATAIRE	
	Conso. Théorique kWh/m²/an	Coût théorique €/an/m²	Conso. Théorique kWh/m²/an	Coût théorique €/an/m²	Conso. Théorique kWh/m²/an	Coût théorique €/an/m²	Selon la loi Boutin à 50 %	Selon la décision SEMCODA à 25 %
Bât. 150.06 2-6 Ronsard	123	6,32 €	42	2,16 €	81	4,16 €	2,08 €	1,04 €
Bât. 150.07 8,10,12-14 Ronsard	110	5,65 €	56	2,88 €	54	2,77 €	1,38 €	0,69 €
Bât. 150.09 10-12 Michelet	135	6,93 €	56	2,88 €	79	4,06 €	2,03 €	1,01 €

PAR EXEMPLE POUR LE BÂTIMENT 2-6 RONSARD :

Nous obtenons un gain de 4,16 €, la loi autorise une contribution locataire jusqu'à 50 % donc 2,08 € mais la SEMCODA fait contribuer les locataires à hauteur de 25 %, soit 1,04 € par an et par m2.

Performance thermique

Participation aux travaux d'économies d'énergie



- ▶ Ainsi suivant votre bâtiment et la surface de votre logement les contributions mensuelles varient de **4,16 € à 8, 23 € /an /m2**.
- ▶ Applicable après la réception de l'ensemble des travaux pour une durée de 15 ans (montant fixe et non révisable).



Un détail de la participation sera envoyé prochainement par courrier à chaque locataire.



Accord collectif création balcons

Consultation de l'ensemble des locataires en 2023



- **Bâtiment 2 - 6 rue Ronsard**

La majorité des locataires a approuvé le projet de création des balcons (18/29).

- ✓ 18 pour
- ✗ 1 contre
- ? 10 sans réponse

- **Bâtiment 10 – 12 rue Michelet**

La majorité des locataires a approuvé le projet de création des balcons (15/22).

- ✓ 15 pour
- ✗ 2 contre
- ? 5 sans réponse

A RETENIR

L'augmentation sera appliquée à la fin des travaux.

***Le jour de l'application, les montants indiqués ci-contre peuvent être différents en fonction de l'évolution des revalorisations légales (IRL, etc.)**

La création d'un balcon modifie la surface du logement.

Quelle évolution sur votre loyer ?

De 14, 04 € à 17,18 €/mois* selon la surface du logement

Merci de votre
attention !

