



Crique sud de l'Arlequin

2021 - 2024

Réhabilitation des bâtiments et des logements SDH



lesvilleneuves.fr





Bâtiment en copropriété
Gestionnaire : Syndic

Bâtiment SDH
Gestionnaire : SDH

130 ARLEQUIN
97 LOGEMENTS
 38 logements privés
 59 logements locatifs sociaux



140 ARLEQUIN
40 LOGEMENTS
 40 logements locatifs sociaux



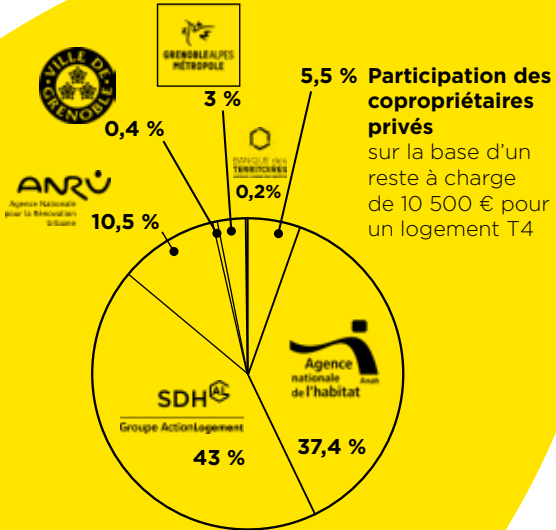
150 ARLEQUIN
140 LOGEMENTS
 58 logements privés
 82 logements locatifs sociaux



170 ARLEQUIN
145 LOGEMENTS
 72 logements privés
 73 logements locatifs sociaux



BUDGET : 35 M€



422 LOGEMENTS CONCERNÉS

Ces 4 ensembles autonomes sont gérés différemment depuis janvier 2021.

Les bâtiments 130, 150 et 170 sont des **copropriétés mixtes** intégrant logements privés et logements locatifs sociaux. Les copropriétaires prennent les décisions concernant la gestion et le devenir de l'immeuble lors des **assemblées générales** de copropriété. **Un syndic** est choisi par l'assemblée générale de chaque copropriété pour assurer la gestion courante de l'immeuble.

Le bâtiment 140 appartient à la SDH, organisme de logements locatifs sociaux chargé également de la gestion du bâtiment et des logements.



PROJET

Le plan de sauvegarde de l'Arlequin s'inscrit dans le programme de renouvellement urbain des Villeneuves.

Il participe à l'amélioration de l'habitat privé et de l'habitat social.

Il permet d'engager d'importants travaux de rénovation énergétique et d'amélioration des parties communes et vise à réduire les charges des habitants.

Grâce à des subventions exceptionnelles de l'Etat et des collectivités, le reste à charge payé par les copropriétaires sera de l'ordre de 7% des dépenses totales.

Les habitants des 4 bâtiments (locataires et propriétaires) seront associés à l'ensemble des phases du projet : définition des besoins, conception et travaux.

EN CHIFFRES

60 000 €

c'est le coût moyen des travaux par logement (hors études, ingénierie et conduite de projet)

Enjeux

- **Améliorer les conditions d'habitat** des ménages ;
- **Améliorer le vivre-ensemble** sur le quartier.

Objectifs



Réduire les charges des ménages grâce à une réhabilitation énergétique ambitieuse*



Améliorer la **sécurité incendie, le confort et l'aspect des parties communes**



Diminuer les coûts annuels de gestion par une **approche en coût global**** des travaux et des équipements

Travaux

En parties communes

Chaque copropriété votera les travaux à réaliser dans son bâtiment. Les objectifs des travaux ont été négociés avec les financeurs publics autour de quatre priorités :

- **Rénovation énergétique de l'enveloppe des bâtiments**
#Façades #Toitures #Isolation #Etanchéité #Fenêtres
- **Rénovation des réseaux en parties communes**
#Chauffage #Ventilation #Eau #Electricité
- **Amélioration de la sécurité incendie**
#EscaliersSecours #NouvellesMontées150-170...
- **Amélioration des parties communes**
#Coursives #Halls #FonctionnementMontées...

Dans les logements

La SDH étudie des scénarios de rénovation de l'intérieur des logements.

* L'objectif de performance énergétique visé est de 20% inférieur à la certification "BBC Rénovation" soit 77 kWh d'énergie primaire par m² et par an.

** L'approche en coût global prendra ici en compte le coût des travaux, de maintenance et d'exploitation des bâtiments sur une période de 30 ans.

Etape préliminaire : Découpage

La première phase du plan de sauvegarde avait pour objectif de *diviser la copropriété 130-170 Arlequin en 4 bâtiments indépendants*. Cette étape, commencée en juillet 2018, s'est terminée le 4 novembre 2020 après les assemblées générales spéciales des copropriétés. Trois nouvelles *copropriétés* ont été créées :

- 130 galerie de l'Arlequin géré par le syndic FONCIA ;
- 150 galerie de l'Arlequin géré par le syndic FONCIA ;
- 170 galerie de l'Arlequin géré par le syndic AUDRAS & DELAUNOIS.

La résidence 140 galerie de l'Arlequin est gérée de façon autonome par la SDH, propriétaire de l'ensemble du bâtiment et des logements.



#Informer

Une dizaine de réunions publiques ont eu lieu au cours des 3 dernières années pour présenter la progression des travaux, les perspectives de financement pour les propriétaires ou l'avancement du programme de renouvellement urbain.

#Transformer

Le découpage des copropriétés a nécessité d'importantes régularisations juridiques et des travaux visant à rendre indépendants chaque bâtiment : création de sous-stations de chauffage, raccordements indépendants en eau, en électricité et travaux d'urgence (ascenseurs...).



#VivreEnsemble

Plusieurs événements ont été organisés par les conseils syndicaux dont une représentation de théâtre-Forum qui s'était tenue le 12 juin 2019 après une phase de recueil de parole auprès des habitants : locataires et propriétaires.

2018-2020

Etape 1 : Définition des besoins

Les exigences du projet de réhabilitation sont formalisées dans un cahier des charges appelé *programme de travaux* qui intègre :

- Le niveau de performance énergétique attendu ;
- Les besoins, les usages et l'avis des habitant.e.s vis-à-vis des halls d'entrées, des coursives, des locaux annexes (local vélos, local poussettes...) et des façades ;
- L'enveloppe financière dédiée aux travaux ;
- Le planning des travaux et la gestion des contraintes en phase chantier.

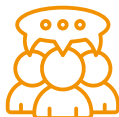
Ce programme de travaux sera rédigé par un *assistant à maîtrise d'ouvrage*.



**Choix d'un Assistant à
Maîtrise d'Ouvrage par
l'assemblée générale
des copropriétaires**



**Intégration des études
techniques et des
diagnostics réalisés entre
2015 et 2019**



**Intégration des besoins
des habitants (locataires
et propriétaires)**



***Cahier des charges
Programme de travaux***



Il est important que des locataires-référents de la SDH soient mobilisés lors des temps de concertation.



#CONCERTATION

Lors de cette phase de définition des besoins, la parole des habitants est essentielle pour prendre en compte leur expertise d'usage, en complément des diagnostics techniques. C'est vous qui vivez sur place au quotidien, qui connaissez les points forts des bâtiments et ce qui peut être amélioré.

Etape 2 : Conception

La conception vise à répondre au cahier des charges grâce à des plans et des maquettes, un descriptif de travaux, un budget, un planning et une méthode d'organisation des travaux. Ce sera le rôle des équipes de conception constituées *d'architectes, de bureaux d'études techniques, d'un économiste, d'un coordonnateur sécurité et protection de la santé et d'un bureau de contrôle.* Plusieurs phases rythment cette étape de conception. Chaque phase sera présentée aux habitants et permettra de vérifier que les réponses techniques sont conformes aux besoins exprimés dans le programme de travaux.



Choix des équipes de conception par l'assemblée générale des copropriétaires



Définition des plans, vues en 3D et description des travaux à réaliser pour répondre aux besoins



Explication du projet aux habitants et co-construction avec eux



Plans et descriptifs des travaux

#APPELDEFONDS #RESTEACHARGE

L'appel de fonds correspondant au reste à charge à régler par chaque copropriétaire privé sera voté et pourra être exigible soit :

- en une fois, à l'issue du vote où l'assemblée générale de la copropriété choisira les équipes de conception ;
- en plusieurs fois (à partir du choix des équipes de conception).

Chaque copropriété décidera en assemblée générale de sa propre méthode.

2021-2022

Etape 3 : Travaux de réhabilitation

Il s'agit de l'étape la plus visible du projet. *Des entreprises interviendront pendant 12 à 18 mois afin de réaliser les travaux de réhabilitation des parties communes.* Les travaux sont divisés en "lots" afin de choisir des entreprises spécialisées : maçonnerie, menuiserie, isolation, toiture, électricité, plomberie... La préparation de chantier permettra de planifier l'ordre d'intervention des entreprises en prenant en compte les contraintes des habitants et le maintien des accès et de la sécurité incendie. Durant le chantier, une communication adaptée permettra d'informer au mieux l'ensemble des habitants.



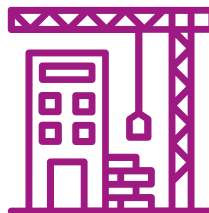
Choix des entreprises chargées des travaux par l'assemblée générale des copropriétaires



Préparation du chantier en intégrant les contraintes des habitants dans l'organisation



Information efficace du plus grand nombre sur l'organisation des travaux



Bâtiments réhabilités



#LOGEMENT #REPLI #MEUBLÉ

Depuis 2013, la collectivité préempte certains logements au moment des ventes entre particuliers. L'objectif est notamment de limiter le risque de surendettement chez les acquéreurs disposant de ressources insuffisantes. En 8 ans, 15% des ventes ont été préemptées. Les logements acquis serviront de logements de repli en phase chantier et seront remis en vente après les travaux.

2023-2024

Je suis locataire SDH



Au cours des prochaines années, **je serai informé et sollicité régulièrement** à chaque étape du projet : définition des besoins, présentation des projets de travaux, organisation du chantier...



Lorsque les travaux seront terminés, **les charges de chauffage de mon logement diminueront de façon importante.**



Le **financement des travaux sera assuré par l'Etat, les collectivités, la SDH et les copropriétaires privés.** Après la fin des travaux, la SDH pourra procéder à une augmentation du loyer dans le cadre d'un accord collectif locatif ou d'une 3^e ligne de quittance.

J'habite au 140 Arlequin :

La SDH est mon seul interlocuteur et gère les parties communes et les logements. Je peux contacter ses représentants par les moyens précisés plus bas.

D'importants travaux sont envisagés :

- Isolation thermique de la façade ;
- Création et sécurisation d'un hall fermé en pied d'immeuble ;
- Rénovation des coursives ;
- Fermeture des coursives vers le 130 et le 150 ;
- Le reste des travaux est à l'étude (en particulier l'intérieur des logements).

Le début du chantier est envisagé au premier semestre 2022.

Je serais informé :

- En 2021 de la définition du projet et de l'organisation du chantier ;
- Tout au long du projet.

Les locataires-référents seront sollicités régulièrement pour la définition des besoins. Je peux contacter la SDH pour devenir locataire référent.

J'habite au 130, 150 ou 170 :

Mon logement appartient à la SDH et fait partie d'une copropriété. Les parties communes sont gérées par le syndic mais l'intérieur du logement est géré par la SDH qui reste mon seul interlocuteur. Je peux contacter ses représentants par les moyens précisés ci-après.

Je serai informé de l'avancement du projet lors de réunions organisées par la SDH. Je peux contacter la SDH pour devenir locataire référent afin de participer à la définition du projet.

Contacts :

Téléphone : 04 76 68 39 39

Courriel : information@sdh.fr

Espace locataire : locataires.sdh.fr

Permanence du PIMMS : chaque jeudi de 14h à 15h