



Plan de sauvegarde de l'Arlequin

2021 - 2024

Réhabilitation de 5 copropriétés



lesvilleneuves.fr





LES TILLEULS 70^{EST}-80 ARLEQUIN

59 LOGEMENTS

37 logements privés
22 logements locatifs sociaux



100 ARLEQUIN

145 LOGEMENTS

145 logements privés

130 ARLEQUIN

97 LOGEMENTS

38 logements privés
59 logements locatifs sociaux



150 ARLEQUIN

140 LOGEMENTS

58 logements privés
82 logements locatifs sociaux



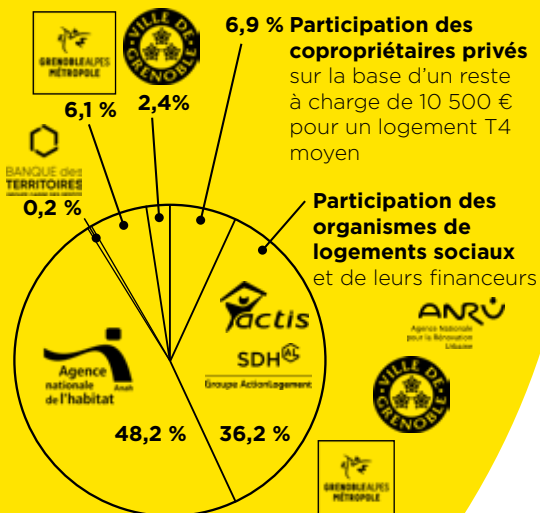
170 ARLEQUIN

145 LOGEMENTS

72 logements privés
73 logements locatifs sociaux



BUDGET : 45 M€



586 LOGEMENTS CONCERNÉS

Ces 5 ensembles autonomes dont l'existence juridique démarre en 2021 sont gérés en **copropriété**. 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.

Chaque copropriété élit un **conseil syndical** composé de copropriétaires qui assistent et contrôlent le syndic.



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

EN CHIFFRES

77 700 €

c'est le coût total du plan de sauvegarde par logement

60 000 €

c'est le coût moyen des travaux par logement

Enjeux

- **Revaloriser durablement sur le marché immobilier** les copropriétés de l'Arlequin ;
- Favoriser le **maintien des propriétaires occupants** ;
- **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



Améliorer la gestion et le fonctionnement des copropriétés



Proposer un **accompagnement social et financier** des propriétaires occupants



Consolider la part de "propriétaires occupants"

Travaux

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...

* 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 les deux grands ensembles en copropriétés (60-120 Arlequin et 130-170 Arlequin) en plus petites copropriétés*. C'est ainsi qu'ont pu être créées les cinq nouvelles copropriétés situées aux adresses 70^{Est}-80, 100, 130, 150 et 170 galerie de l'Arlequin. Les bâtiments situés aux autres adresses devenant propriétés de deux organismes de logements sociaux : ACTIS (60, 70^{Nord/Ouest}, 90, 110, 120 Arlequin) et SDH (140 Arlequin).

Chaque nouvelle copropriété disposant alors de sa propre autonomie de gestion et de son indépendance juridique et technique.

Cette étape, commencée en juillet 2018, se termine avec les assemblées générales de scissions et de constitutions en octobre et novembre 2020.



#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 : apéritif convivial et partage de la galette au 80 Arlequin, panneaux d'information au 80 et au 100 Arlequin, théâtre-Forum au 130-170 Arlequin...

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.

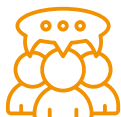
Ce programme de travaux sera rédigé par un *assistant à maîtrise d'ouvrage*.



**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**



#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, ce sont eux qui vivent sur place au quotidien, qui connaissent 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 #RETECHARGE

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.



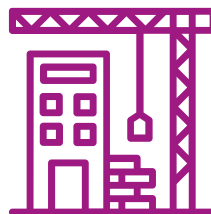
Choix des entreprises chargées des travaux par l'assemblée générale des copropriétaires



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



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



Copropriétés réhabilitées



#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



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 mon logement devraient diminuer de 15 à 30 %** selon le bâtiment où j'habite et la taille de mon logement.



La **participation financière aux travaux sera prise en charge par le propriétaire ou le bailleur social** qui me loue un logement. Après la fin des travaux et seulement si mon contrat de location le précise, le propriétaire pourra procéder à une augmentation du loyer dans le cadre d'un accord collectif locatif ou d'une 3^e ligne de quittance.

Je suis propriétaire



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...



En tant que copropriétaire, **je participerai aux décisions qui seront prises lors des assemblées générales** du syndicat des copropriétaires. Je pourrai également **devenir membre du conseil syndical pour assister et contrôler le syndic** qui gère la copropriété et représente le syndicat des copropriétaires.



Lorsque les travaux seront terminés, **les charges de mon logement devraient diminuer de 15 à 30%** selon le bâtiment où j'habite et la taille de mon logement.



Une participation financière aux travaux me sera demandée. Il s'agit d'un **reste à charge adapté à la taille de mon logement et à mes revenus**. Le règlement sera facilité grâce à différents dispositifs : microcrédit, emprunt collectif...

Reste à charge avant aides financières*

Typologie	T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7
Reste à charge	3000 € à 4000 €	6000 € à 7000 €	8000 € à 9000 €	10 000 € à 11 000 €	13 000 € à 14 000 €	15 000 € à 16 000 €	20 000 € à 22 000 €

*Aides financières complémentaires

Les aides complémentaires de la ville et de la métropole de Grenoble permettent de réduire fortement le reste à charge si mes revenus sont très modestes. Je peux contacter **URBANIS au 06 68 85 12 83 ou pdsarlequin@urbanis.fr** pour connaître les différentes aides dont je pourrais bénéficier (Urbanis est un prestataire chargé de l'accompagnement social des copropriétaires par la métropole de Grenoble).