



RÉHABILITATION

### Immeuble du parc Reyssouze

- Construction : 1967
- 72 logements du T2 au T6
- 6 étages
- Études diagnostiques : 2017
- Début des travaux de réhabilitation : septembre 2022
- Achèvement : printemps 2024

Semcoda  
[www.semcode.com](http://www.semcode.com)

Service communication  
Tél. 04 74 50 64 83

# Améliorer le confort des locataires

## RÉNOVATION URBAINE



# L'aventure du parc Reyssouze

À Bourg-en-Bresse, l'immeuble du parc Reyssouze et ses abords ont été entièrement restaurés. Une opération de grande ampleur portée par la compétence et l'implication des équipes de la Semcoda pour l'entretien et l'amélioration de son patrimoine locatif.

PAR MATHILDE PALFROY

Avec un patrimoine de logements récents, les chargés d'opérations du bailleur, techniciens expérimentés, effectuent un suivi régulier des bâtiments et interviennent généralement dans le cadre de rénovations ciblées. La restauration de l'immeuble du parc Reyssouze, un vaste ensemble de trois blocs comprenant 72 logements, initialement programmée pour 2020, s'est révélée plus vaste et plus complexe.

« Beaucoup de nos rénovations concernent les aspects thermiques pour améliorer le confort des locataires et contenir leurs dépenses énergétiques », explique Denis Ducard, responsable du service réhabilitation. « Pour cet immeuble de 1967, entre le Covid, le renouvellement urbain opéré dans le quartier limitrophe et les résultats des diagnostics ayant révélé la présence d'amiante, nous n'étions plus dans le cadre d'une opération classique, mais compliquée. »

### UN TIMING SERRÉ

Au-delà des travaux prévus pour l'amélioration thermique et la sécurité des bâtiments, dont la réfection des parties communes et de la façade avec une isolation thermique par l'extérieur, les équipes ont dû intégrer au programme le changement de toutes les menuiseries et leur désamiantage. Ces opérations, complexes à mener en site occupé car elles occasionnaient une intrusion lourde dans l'intérieur des logements, ont nécessité un relogement temporaire des locataires.

Les travaux intérieurs se sont déroulés entre septembre

2022 et août 2023, au rythme de deux logements par semaine, durant 36 semaines, dans le suivi d'un mode opératoire strict et d'un timing millimétré. Six professionnels – menuisier, plombier, électricien plaquiste, désamianteur et façadier – devaient intervenir conjointement dans chaque logement. « Pour que ça tienne en deux jours et demi et permettre aux locataires de quitter et réintégrer leur appartement aux dates prévues, il fallait que ce soit bien cadré », se souvient Salomé Genod, chargée d'opérations qui a coordonné la réhabilitation.

« Cette opération de réhabilitation est emblématique à plusieurs titres », souligne Denis Ducard. « Elle traduit ce que nous sommes en mesure de faire pour notre patrimoine plus ancien, en terme de réalisation comme d'investissement. De nombreuses personnes sont intervenues dans le projet, en interne et en externe, impliquant la collaboration de multiples compétences et une organisation sans faille. Malgré les désagréments liés au chantier, nous n'avons pas eu de retours négatifs de nos locataires qui bénéficient désormais d'un habitat et d'un cadre de vie beaucoup plus agréables. »



Denis Ducard  
responsable du service réhabilitation

Devant le bâtiment, un accès a été créé pour faciliter le passage des véhicules de secours.



### SUR LE TERRAIN

## Une transformation du bâtiment et du quartier

Dans tous les logements, les fenêtres remplacées ont été équipées de volets roulants, l'électricité et les systèmes de chauffage ainsi que la VMC ont été révisés ou renouvelés. Les parties communes ne sont pas en reste avec l'installation de nouvelles portes d'entrée, le remplacement des interphones, la réfection des éclairages, de la peinture et l'aménagement d'un local vélos et poussettes. Ces locaux ont pu être créés suite à un travail mené en collaboration avec Grand Bourg Agglomération pour l'externalisation du stockage des ordures ménagères vers un site extérieur enterré.

Pour son isolation thermique, le bâtiment a bénéficié d'un nouvel enduit assorti de bardages qui permettent de le structurer et de casser son

aspect massif. Ce travail a été mené de manière à conserver une uniformité esthétique dans l'ensemble du quartier qui avait bénéficié d'un renouvellement urbain en 2019. Devant l'immeuble, un parc urbain a été aménagé avec des cheminements, des bancs, un espace de football et l'implantation de nombreux végétaux, en collaboration avec l'architecte paysager Christophe Padeloup.



Un budget conséquent a été consacré aux espaces verts pour aménager une zone de vie extérieure aux abords de l'immeuble.

### TÉMOIGNAGE

## « Ça valait le coup »

Cette rénovation n'a pas été facile à vivre tous les jours car les travaux ont occasionné des nuisances pour nous tous, comme le bruit, la poussière ou la présence d'échafaudages devant nos fenêtres où circulaient des professionnels durant plusieurs mois, mais ils se sont bien déroulés, ils ont pris fin et aujourd'hui je suis très satisfaite du résultat, souligne Patricia Roux, locataire. Ça valait le coup. Je me suis sentie bien accompagnée par la Semcoda et correctement renseignée quand j'avais des questions. Une personne s'est même déplacée pour résoudre un problème lié à la préparation

de mon appartement pour le changement des menuiseries. Maintenant, nous disposons de fenêtres et de volets roulants neufs, c'est beaucoup mieux. J'apprécie aussi les aménagements extérieurs. C'est bien plus joli et agréable quand on rentre, avec les végétaux et les allées. »



Patricia Roux  
Locataire



3 QUESTIONS À

## Salomé Genod

CHARGÉE D'OPÉRATION RÉHABILITATION

### Comment avez-vous organisé le relogement ?

Les locataires ne pouvaient pas rester dans leur appartement durant le changement des fenêtres et les opérations de désamiantage. Outre des raisons évidentes de sécurité, il était important que les logements soient vides afin de permettre aux entreprises de travailler rapidement et correctement. Avec les professionnels, nous avons étudié comment condenser les travaux dans chaque logement pour permettre aux locataires de retrouver leur domicile le plus vite possible.

### Où ont été hébergés les locataires ?

Nous avons opté pour un hébergement en Appart'City, une solution de proximité pratique et confortable adaptée à tous les profils de foyers. Nos locataires devant quitter leur logement plusieurs jours sans avoir la possibilité d'y revenir, il était important qu'ils disposent de sanitaires privés, d'un espace cuisine équipé ainsi que de tout le nécessaire : linge de cuisine et de toilette, produits ménagers, wifi, etc.

### Comment les avez-vous accompagnés ?

Une communication importante a eu lieu à plusieurs niveaux et de manière récurrente (courriers, réunions d'information, plaquette synthétique pour le relogement temporaire, sms de rappels, affichages dans les halls d'entrée, etc.). Notre agence locale a également pris le temps de rencontrer de manière individuelle les locataires se sentant en difficultés ou en appréhension par rapport à cette réhabilitation.