

En partenariat avec l'OPAC38

PROGRAMME

1/ Visite de l'opération en présence des acteurs

2/ Conduite et pilotage de l'opération : implication des locataires, diagnostic partagé avec la MOE, prise de décision et coordination des acteurs, travail en site occupé et organisation, par Emmanuel Bruas et Carole Marc, Opac38

3/Echanges avec collecte des besoins et attentes des professionnels sur les problématiques de réhabilitation pour alimenter le groupe de travail VAD

CONTEXTE

Cet atelier couplé à une visite est organisé par le Groupe de travail réhabilitation, en partenariat avec l'OPAC38. Après les questions de financement et de montage d'opération, traitées en 2014, il s'agit de s'intéresser au pilotage d'un projet de réhabilitation globale en associant dans la démarche et le plus en amont possible les habitants et l'équipe de MOE.



EN BREF

PARTANT DU CONSTAT QU'UNE INTERVENTION SUR L'ENSEMBLE du parc de logement n'était pas économiquement envisageable, l'OPAC 38 s'est doté d'un Plan stratégique du Patrimoine visant à prioriser ses interventions. C'est dans ce cadre que des travaux ont été entrepris sur le groupe le Volouise à Voreppe (2 tours de 10 étages et 1 barre) :

- Amélioration thermique de la barre et requalification des abords,
- Mise en accessibilité des deux tours en modifiant les halls d'entrées et les ascenseurs pour un accès de plein pied

Au-delà de l'intervention dans les logements pour le changement des menuiseries, la mise en accessibilité renforce les problématiques auxquelles se retrouvent confrontées un maître d'ouvrage lors de travaux en site occupé. Ce projet illustre ainsi tout l'enjeu d'une conduite d'opération prenant en compte l'ensemble des acteurs dont les usagers. L'OPAC 38 a ainsi mobilisé sa direction du patrimoine, son agence locale, le CCAS, des entreprises d'insertion mais aussi le CSU afin d'accompagner les locataires pendant les 2 mois de mise à l'arrêt des ascenseurs. Une simple information n'est pas suffisante. Une diversité d'outil a dû être déployée, la pédagogie étant l'une des clés du succès de la démarche.

Il s'agissait d'un chantier éclaté avec différents niveaux d'intervention sur l'ensemble du site composé de 3 bâtiments sans oublier les espaces extérieurs. Cela demande une gestion un peu plus musclée du chantier et des entreprises ainsi qu'un suivi rigoureux. Au final, on constate une réelle amélioration des usages et du confort tant au niveau des halls d'entrées que des logements (confort thermique, accessibilité, lumière naturelle). S.Charnallet, architecte

ENSEIGNEMENTS

La porte d'entrée de cette réhabilitation était le traitement des espaces intermédiaires car le groupe Volouise renvoie une image stigmatisante car peu accueillante. Il était important de permettre un accès de plein pied et de libérer les pieds d'immeuble des espaces poubelles et des stationnements. Les caves ont également fait l'objet d'une sécurisation avec éclairage et reprise de peinture. Côté réhabilitation thermique, un seul bâtiment est traité, les 2 autres l'ayant été quelques années plus tôt. L'ensemble de bâtiments a été raccordé il y a 5 ans à une chaufferie bois.

Les travaux de mise en accessibilité imposent un arrêt des ascenseurs

pour une période de 2 à 4 mois. Tout a été mis en œuvre pour que les familles soient le moins impactées. Cela s'est traduit dans un premier temps par une réunion publique et une enquête de terrain pour identifier les besoins des habitants sur 3 thèmes : santé, approvisionnement, enfant. Ce travail préparatoire a conduit à la mise en place :

- D'un groom pour accompagner les enfants et porter les courses
- De bancs tous les 3 étages pour marquer des temps de pause en veillant à une propreté maximale des cages d'escalier
- Mise en place de pédibus
- Dérogation de cantine pour les enfants dont les parents ne travaillent pas (jamais utilisé)
- Achat de 40 cadis avec distribution permettant d'expliquer de nouveau la démarche

Grace à ce travail d'équipe et d'anticipation, tout s'est déroulé

sans rencontrer de plaintes. Les locataires des étages élevés étaient plus réceptifs aux actions déployées. L'une des propositions était d'avoir des référents par immeuble pour être relai du dispositif sur le terrain mais personne ne s'est proposée. Ceci s'explique par le fait que les habitants ne souhaitent pas faire ingérence dans l'intimité des familles alors que l'objectif n'était pourtant pas celui-ci. L'ensemble du dispositif représente un coût de 100 €/logement.