

CROLLES

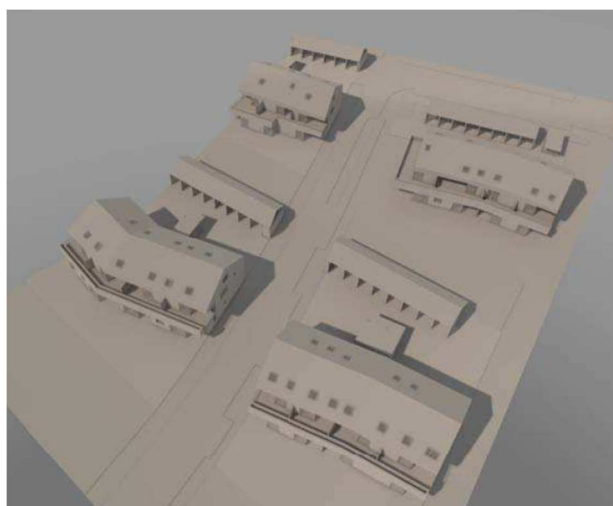
Projet d'habitat participatif et concerté

ZAC éco-quartier « Quartier Durable »

Ilots 5 et 6

Construction de 30 logements locatifs sociaux (PLUS / PLAI)

NOTE DE PRESENTATION



MOA : Opac38

Contact : Eric GOURDOL
06 08 22 25 14
eric.gourdol@opac38.fr



I. Présentation du contexte de l'opération

Mode de production : Maitrise d'Ouvrage Directe

Nature de l'opération : construction neuve, habitat intermédiaire

a) Localisation et caractéristiques principales

CROLLES est une commune d'environ 8 400 habitants, faisant partie de la Communauté de Communes du Pays du Grésivaudan en Isère (38).

Crolles est une ville dynamique, située sur l'axe Grenoble – Chambéry (sillon Alpin), à 20 km de Grenoble. De nombreuses entreprises y sont implantées (ST Microelectronics, Petzl, Teisseire, etc.).

Voir plans de situation en annexe.

Caractéristiques principales :

Il s'agit d'un projet innovant à plusieurs égards :

- un projet **ambitieux sur le volet énergétique** : nous allons nous inscrire dans l'expérimentation E+C-, et visons le niveau E3C1. C'est pourquoi, notamment, une ACV est prévue. L'équipe de maîtrise d'œuvre est d'ores et déjà mandatée pour ces missions, qui faisaient partie du programme dès l'origine du projet.
- un projet **innovant sur le volet social**. En effet, il s'agit d'un **projet participatif**, avec une forte démarche de **concertation**. Les futurs usagers et locataires sont d'ores et déjà connus puisqu'il s'agit de locataires actuels de l'OPAC38 qui sont à reloger.
- un projet **d'habitat intermédiaire**, avec une échelle humaine, perçu comme un petit bâtiment (type logements individuels groupés).

Nous menons **un projet concerté, conçu avec et pour les habitants** Nous avons choisi de prendre en compte l'avis des habitants dès l'amont et la conception des logements, s'adapter dans la mesure du possible aux demandes formulées. En quelques sortes, faire un projet « sur mesure », adapté spécifiquement aux attentes des locataires.

Les habitants sont invités à être acteurs dans l'élaboration de leur logement : orientation des bâtiments, fonctionnalité du logement, organisation et distribution, surfaces annexes, espaces extérieurs.

Tout l'objectif de ce projet est de préserver le cadre de vie des habitants et les liens de bons voisinage qui ont pu se créer au fil des ans, de les impliquer dans leur projet de relogement, de prendre en compte les usages et les demandes spécifiques.

Il est évident que les notions d'équité entre locataires guident également notre démarche et seront respectées. Les règles globales de l'Opac38 et du logement social continuent de s'appliquer.

Equipe de Maîtrise d'œuvre :

Architecte mandataire : Atelier de la Place (<http://www.atelierdelaplace.fr/>)

Co-traitants : SILO Architecture

Economie : IDE de Projet

BE Fluides : L'ingénierie climatique

Structure : Vessiere

VRD : MTM Infra

Acoustique : Echologos

HQE : Holis Concept (Eepos)

OPC : In Situ

Sous-traitants : Takt (paysagisme), Cabestan

L'Opac38 s'est doté de compétences spécifiques avec l'intervention d'un **AMU** (Assistant à Maîtrise d'Usage) avec l'association **Les Habiles**, spécialisée dans l'accompagnement de projet d'habitats groupés participatifs.

b) Un projet concerté : genèse du projet

Le Gas1 est un groupe de 36 logements de type maisons individuelles, datant de 1986, situé à Crolles (impasse Jacques Brel, impasse Paul Fort, et impasse Gérard Philippe).

Ces constructions souffrent de défauts de conceptions et de problématiques récurrentes (isolation, consommations énergétiques...). Des études ont été menées en 2014 et 2015 par l'Opac38 et plusieurs prestataires pour une réhabilitation, études qui ont conclu à un coût d'intervention élevé pour des performances atteintes qui n'auraient pas été satisfaisantes, loin des standards actuels.

Dès lors, c'est un scénario de démolition-reconstruction qui a dû être étudié. Des études de capacité ont permis de vérifier la faisabilité technico-économique d'une opération de démolition – reconstruction sur site. **En parallèle, les échanges avec la Commune de Crolles ont permis d'identifier la possibilité de profiter des terrains voisins sur lesquels une ZAC « éco-quartier *Quartier Durable* » est en cours de création, pour permettre un projet de relogement dans un programme neuf**, sans déménagements tiroirs. L'acceptabilité sociale du projet est la clef du projet, car le groupe à démolir est constitué de maisons individuelles auxquelles les habitants étaient (sont) très attachés. Les échanges avec la Commune ont permis de proposer aux locataires actuels **un projet d'habitat participatif, ou plutôt d'habitat concerté, c'est-à-dire d'associer les habitants à la conception du projet.**

Le projet sur les îlots 5 et 6 de la ZAC consiste donc en une opération de construction neuve dans laquelle les futures locataires (ou pour le moins une grande majorité) sont déjà connus, avant même la rédaction du programme et les premières esquisses. Le choix d'un projet participatif et concerté implique d'associer les habitants à la conception et aux choix de leur futur habitat.

Tout l'objectif de ce projet est de préserver le cadre de vie des habitants et les liens de bons voisinage qui ont pu se créer au fil des ans, de les impliquer dans leur projet de relogement, de prendre en compte les usages et les demandes spécifiques.

Il est évident que les notions d'équité entre locataires seront respectées et que les règles globales de l'Opac38 et du logement social continueront de s'appliquer.

b) Résumé des réunions publiques et de la concertation menées en 2016 et 2017

- 03/03/2016 : annonce aux habitants du scénario de démolition – reconstruction privilégié par l'Opac38, et proposition d'un projet de relogement en habitat participatif dans une opération neuve située dans la future ZAC, voisine

- mars – juin 2016 : rencontres individuelles Opac – locataires (environ 27 ménages rencontrés sur 36)

- 28/06/2016 : réunion habitants - Opac38 – Ville – les Habiles ; présentation de la ZAC et de l'habitat participatif

- 12/09 ; 17/10 ; 26/11 : réunions menées entre les habitants et l'association Les Habiles : diagnostic de l'existant (ce qui serait à reproduire, à changer), visites de sites, questions à l'Opac 38

- 12/12/2016 : réunion publique habitants – les Habiles – Opac38 : questions – réponses, point d'étape, annonce du terrain sur la ZAC

- 24/01/2017 ; 07/02/17 : échanges sur la charte de relogement Opac38 – habitants à signer

- tout au long du 1er trimestre 2017 : enquête sociale (individuelle)

- mars 2017 : recueil des souhaits individuels à travers un questionnaire technique (enquêtes programme)

- fin avril : début du travail de conception de l'équipe de maîtrise d'œuvre pour le projet neuf, en concertation avec les partenaires de la ZAC, et les habitants.
- mercredi 03 mai : réunion de lancement : présentation des intervenants (MOE, AMU...), rôle et méthode pour la suite
- 30 mai : atelier MOE (Architecte) : Présentation des premières esquisses, atelier d'échanges et de co-construction du plan masse
- jeudi 08 juin : atelier : réflexion collective suite au premier atelier : échanges sur les esquisses, le plan masse
- mardi 20 juin : atelier : réflexion sur les rangements
- jeudi 29 juin : atelier public Architecte / MOE : atelier sur les espaces extérieurs et terrasses
- mardi 11 juillet : atelier public : voisinage, vivre ensemble et règles de pré-affectation
- mardi 25 juillet : atelier public Architecte / MOE : présentation APS (Avant-Projet Sommaire)

Septembre : période dédiée notamment aux définitions des règles et arbitrages pour la pré-affectation des logements :

- jeudi 14/09 19h : réunion publique Les Habiles
- 25/09/17 : réunion publique avec M. le Maire sur le sujet des garages
- mercredi 25 octobre 19h : réunion publique MOE : consommations, charges, enveloppe / façades

Stabilisation des pré-affectations en octobre ; information aux familles fin octobre avec envoi d'un courrier + plan du logement pré-affecté.

- 08 et 09 novembre 2017 : 9h-18h environ : « permanences architectes » - ateliers individuels MOE sur l'intérieur des logements. Suite aux pré-affectations, point avec chaque famille sur l'intérieur de chaque logement.
- 30 novembre 19h : réunion publique MOE : présentation Avant-Projet Détaillé et PC
- Dépôt du Permis de Construire en décembre 2017

Une page du site internet de l'Opac38 dédiée au projet :

<http://opac38.fr:8080/Nos-savoirs-faire/Habitat-concerte>

Le but de cette page, outre de pouvoir communiquer sur ce projet innovant, est aussi d'être la « mémoire » du projet puisque l'ensemble des présentations et comptes rendus diffusés, y est répertorié, depuis le lancement de la conception début mai.

c) La ZAC éco-quartier « Quartier Durable » à CROLLES

Le projet prend place sur les îlots 5 et 6 de la ZAC « Quartier durable » créée par la Ville de CROLLES. Aménageur : Isère Aménagement.

La Commune de Crolles a mené depuis 2014-2015 une période de concertation pour le futur « Quartier Durable ».

Le Conseil Municipal de Crolles a voté la création de la ZAC le 13 janvier 2017. Le dossier de réalisation suit, avec mise en compatibilité des documents d'urbanisme.

La ZAC sera ainsi opérationnelle au cours du 2^{ème} semestre 2017.

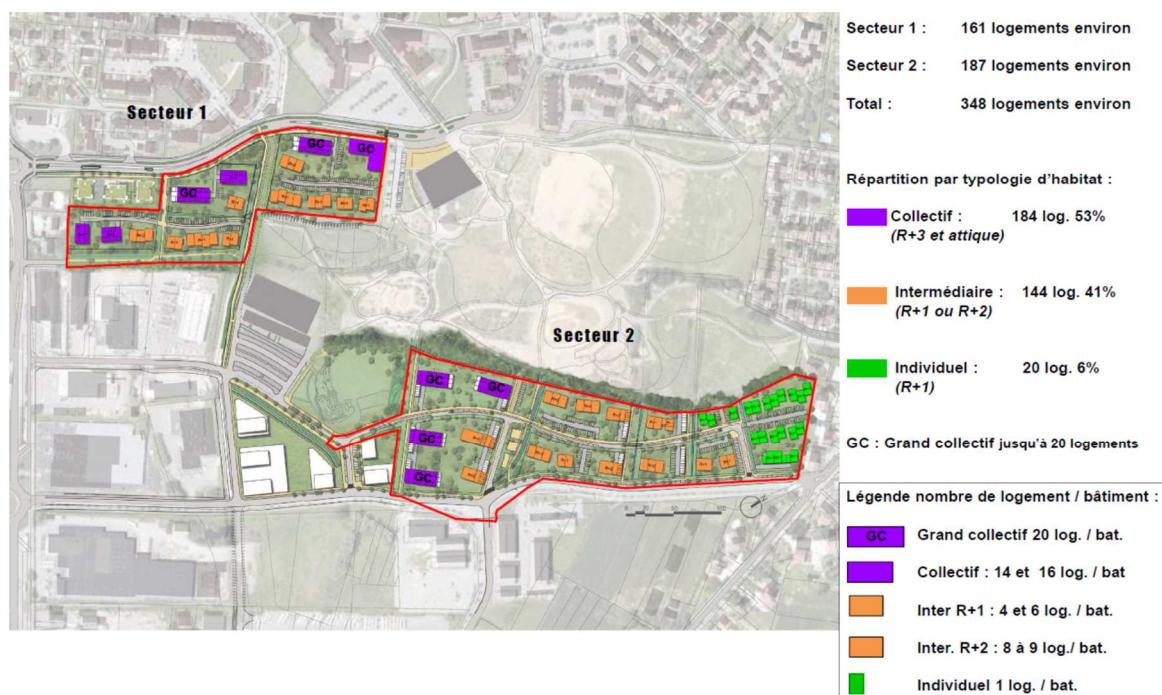
Au total, il s'agira de la création d'environ 350 logements neufs.

Une part importante de logements de forme intermédiaire est prévue (R+1 R+2 ; accès dissociés, intimisés, espaces annexes généreux) ; cet axe a été renforcé par la commune suite à la concertation.

La commune souhaite également voir se développer plusieurs projets d'habitat participatifs (au sens accession) dans la ZAC ; un appel à projet est prévu.

Composition urbaine

Plan programmatique indicatif

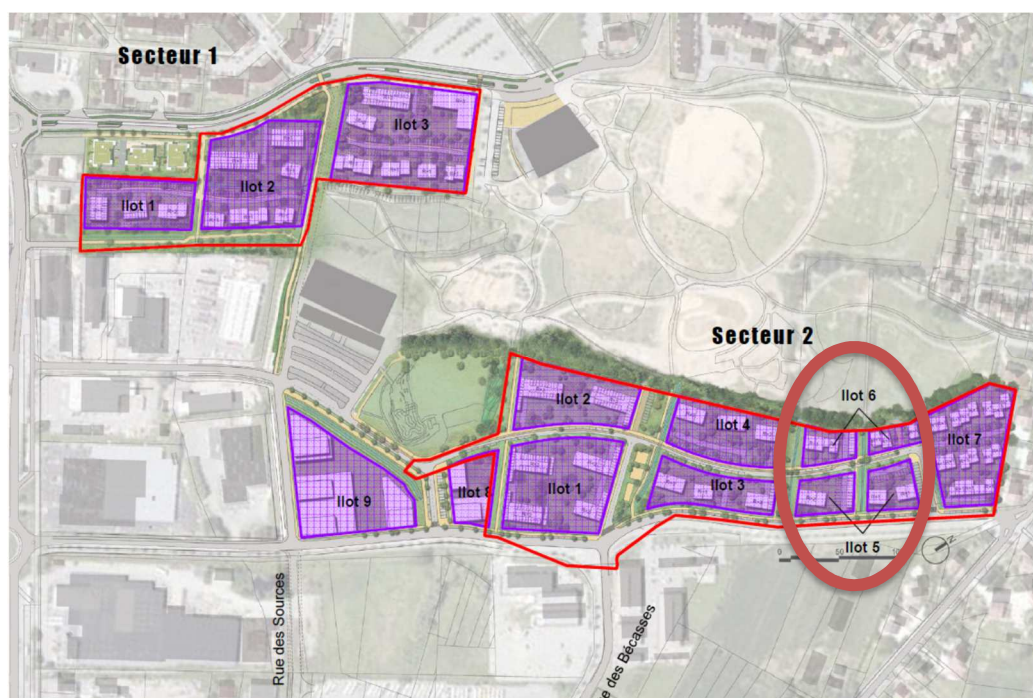


Plan masse de la ZAC Quartier Durable

d) La localisation de l'opération

Les habitants actuels sont très attachés à la forme actuelle de leur habitat, individuel, et craignent d'être relogés dans une opération d'habitat collectif. Les échanges avec la Ville ont permis d'identifier **deux îlots d'habitat intermédiaire** (R+1 R+2), ce qui a été bien reçu par les habitants.

Les îlots pour cette opération sont les îlots 5 et 6 :



Localisation des îlots identifiés au sein de la ZAC Quartier Durable

Chacun des deux îlots est divisé en deux parcelles, soit 4 parcelles au total.

II. LE PROGRAMME FONCTIONNEL

II.1 Les logements

La granulométrie du projet a été adaptée aux ménages actuels à reloger. Une enquête a été réalisée par l'Opac38 en 2016, permettant d'avoir une vision des évolutions attendues.

27 ménages ont été rencontrés.

A noter que le groupe le Gas 1 à démolir compte 35 logements, mais des situations particulières multiples aux effets variés (décès, déménagements, décohabitations, personnes préférant être relogées ailleurs...) font qu'actuellement, entre 25 et 30 familles sont actives dans le processus de co-construction du projet. 30 logements sur le projet concerté sont prévus et permettront de répondre à ces demandes, un éventuel surplus de logements serait naturellement pourvu par la voie classique d'attribution.

	T2	T3	T4	T5	TOTAL
Granulométrie projetée	4 logements environ	13-14 logements environ	9 à 11 logements environ	1 à 4 logements environ	30 logements

La granulométrie est basée sur les résultats de l'enquête individuelle concernant la situation des familles projetée en 2020, dans le cadre des règles du relogement.

Si surplus (logements non pourvus), les autres logements pourront être ciblés sur des petits logements afin de ramener la granulométrie vers les besoins sur le territoire (PLH, DDT : petits logements).

Néanmoins, s'agissant d'un relogement, la granulométrie reste atypique avec une part importante de grands logements (beaucoup de T4) et donc une surface moyenne par logement très élevée (même en gardant des surfaces similaires à typologie égale). [NB : La SHAB moyenne sera d'environ 10 à 15% plus élevée, ce qui biaise l'analyse en coût par logement : il faut ainsi préférer une analyse en coût par m².]

Le programme comportera une dizaine de PLAI (a priori 9 : 30% environ), certains ménages sont sous le seuil de ressources correspondants. Les autres logements (21) seront des PLUS.

Des logements spécifiquement « adaptés PMR » pourront être prévus, selon les besoins de certains habitants. Certains des locataires actuels à reloger étant sans doute retraités, des logements ciblés CARSAT pourraient également être prévus.

Stationnements :

Il y aura au total 45 places de stationnement soit 1,5 place par logement :

- 1 place par logement sera couverte et abritée
- 0,5 place par logement sera extérieure

II.2 Performances énergétiques

Le niveau de performance énergétique envisagé est d'inscrire ce projet dans l'expérimentation E+C- qui vise l'anticipation de la future RT 2018 - 2020 (Réglementation Bâtiment Responsable 2018), avec deux aspects :

- niveau thermique exigeant, Bepos (bâtiment positif) ou passif
- bâtiment bas carbone (analyse cycle de vie, matériaux bio-sourcés, bilan carbone...)

Le niveau visé est le niveau E3 C1.

Une certification est prévue (label Promotelec Habitat Neuf RT - 20% Basse consommation et Label « Énergie Positive & Réduction Carbone E+C- »).

A ce stade, le système de production de chaleur pressenti serait d'avoir **4 petites chaudières collectives (une par parcelle) à granulés bois** (filières locales), couplés à une production photovoltaïque soit pour l'autoconsommation, soit pour la revente.

Il s'agit de notre scénario de base, même si d'autres scénarii sont étudiés.

De plus, ce ne sont pas seulement les purs aspects « performantiels » (calculs RT et E+C-) que nous visons, mais bien l'usage futur qui en sera fait : appropriation des équipements techniques, fonctionnement réel, mesure des consommations, anticipation des charges (P1 P2 P3) et vérification de nos hypothèses. Le fait que le projet soit concerté et les futurs habitants déjà connus nous pousse à une exigence accrue sur ces estimations, pour que la performance du bâtiment et les économies d'énergie liées ne soient pas que « théoriques », mais se traduisent bien réellement pour les usagers.

II.2 Caractéristiques et formes urbaines

Le projet est de type **habitat intermédiaire**, entre l'habitat individuel et le collectif.

Les 30 logements sont répartis sur 4 parcelles et donc 4 bâtiments : 3 de 8 logements et 1 de 6 logements.

Le but est de garantir une qualité d'usage et d'appropriation des logements, un droit à l'intimité.

Le projet ne présente pas de parties communes fermées mais des accès quasi-individualisés avec des escaliers extérieurs abrités mais non fermés desservant 2 à 3 logements maximums. Il n'y a pas d'ascenseur.

A noter que :

- du point de vue Réglementation Thermique (et calculs thermiques), les bâtiments sont collectifs (cf. règles du CSTB).
- d'un point de vue conventionnement APL (logement social), le projet répond aux critères du logement collectif (conventionnement collectif)
- mais d'un point de vue Code de la Construction, les bâtiments sont des immeubles individuels (pas de parties communes bâties)
- D'un point de vue urbain et conceptuel, il s'agit donc plutôt d'habitat individuel groupé, **d'un habitat intermédiaire.**

Ainsi, il nous paraît d'autant plus intéressant de nous insérer dans la démarche novatrice E+C- : il s'agit de montrer que qualité environnementale, conception bioclimatique et efficacité énergétique et de l'enveloppe sont compatibles avec de petites échelles de projets, un habitat semi-individuel (intermédiaire). Nous souhaitons montrer que ce type de projet peuvent aussi atteindre des objectifs ambitieux (avec un coût qui sera à évaluer) au même titre que des projets plus denses, plus compacts et donc, sur le papier, plus propices à ces performances.

Pour atteindre ces objectifs, le mode constructif est mixte : habitat intermédiaire de type « maisons superposées » :

Enveloppe externe RDC : béton cellulaire

Dalle R et R+1 béton

Refends séparatifs en béton

Structure R+1+C et charpente bois

Ainsi, le « squelette » et tous les séparatifs entre logements sont en béton, ce qui est une assurance pour l'acoustique.

La structure externe, l'enveloppe, est performante d'un point de vue thermique, et légère (béton cellulaire et bois), ce qui nous permettra, nous espérons, d'éviter les fondations profondes malgré un sol défavorable.

III. Aspects économiques et financiers

a) Coûts du projet

Le coût global du projet pour les 30 logements est d'environ 5.050.000 € TTC.

Coûts de construction :

L'objectif initial (programme) de coûts travaux bâtiment est de : 1400 € HT / m² SHAB, y compris stationnements, fondations spéciales le cas échéant.

En complément, pour les VRD et espaces verts, l'objectif est d'environ 6000 € par logement.

Aujourd'hui, le chiffrage APS présente un dépassement, le coût travaux bâtiment (hors VRD) est d'environ 1450 € HT / m² SHAB d'après l'économiste, hors certaines options qu'il nous faudra intégrer, et 210.000 € HT pour les VRD environ (7000 € par logement).

b) Montage financier

Le montant des fonds propres investis sur cette opération s'élève à environ 26 000 € par logement environ (780 000 euros pour 30 logements).

Des réservations (Action logement) en contrepartie de prêts sont attendues.

Des subventions sont attendues de la part de l'Etat et de la Communauté de Communes.

Une demande de subvention CARSAT pourra être demandée selon les habitants à reloger.

Des aides en lien avec l'expérimentation E+C- sont espérées, à travers l'appel à projet.

IV. CALENDRIER PREVISIONNEL

Les dates de déroulement des études et phases administratives :

- janvier – avril 2017 : l'Opac38 retient une équipe de maîtrise d'œuvre (procédure négociée)
- février – juin 2017 : phases de consolidation du programme (concertation),
- avril – octobre 2017 : phases d'études de conception avec la MOE et les partenaires de la ZAC, de concertation (présentation des rendus aux habitants, ajustements...)
- Novembre 2017 : dépôt de la demande de financement Etat (demande de financement – conventionnement APL)

- début décembre 2017 : dépôt PC

- 1-2T 2018 : instruction et purge PC
- 2-3T 2018 : DCE, consultation (AO)
- 3T 2018 : OS travaux
- 1T 2020 : réception des travaux et livraison