

Le Pré Vert

Une expérience collective inédite



Ce qu'on veut retenir

- Pour le bailleur Alpes Isère Habitat, le projet a été extrêmement enrichissant, car il a permis d'intégrer dès l'amont le point de vue des habitants, de se rendre compte des sujets d'importance pour eux, de prendre en compte leurs besoins, inquiétudes et souhaits.
- Le fait que ce soit un projet de démolition a permis de flécher les futurs logements. En effet, les opérations de relogement permettent d'attribuer les logements aux occupants des résidences démolies ce qui favorise leur participation à l'élaboration du programme neuf.
- Le projet a favorisé le renforcement d'un dialogue entre les locataires et le bailleur. Parfois tendu, ce dialogue a néanmoins permis une forte appropriation du projet par les habitants.
- Les réunions avec Alpes Isère Habitat (AIH), les architectes et les HABILES, ont permis aux habitants de s'exprimer et se projeter, et ainsi à la parole habitante de prendre sa place dans le processus de construction : cela a contribué à la qualité architecturale du projet.
- L'écoute, la concertation ont été appréciées par les habitants.
- Les ateliers collectifs ont permis aux habitants d'élaborer une posture collective : prendre des décisions ensemble, rédiger une Charte commune, mettre en place un système de nettoyage autogéré...

Avec ce projet, on a fait des choses ensemble, on a appris à se connaître. On a développé des liens de solidarité.

La conclusion qu'on fait c'est que la participation c'est compliqué et chronophage, mais l'enseignement, c'est qu'il faut en faire encore plus !

- Les professionnels (maître d'ouvrage, architectes) estiment avoir fait un bon projet grâce à la force du portage collectif : on ne peut pas faire aussi bien tout seul !

Ce qu'il faudrait faire autrement !

- On ne peut pas refaire un projet aussi complexe avec autant de contraintes : un démarrage des études avant d'avoir toutes les contraintes (PLU / ZAC), un terrain dont les limites évoluent, le calendrier et les exigences de la ZAC, le déficit d'adhésion initial lié à la démolition...
- La complexité (ex : le non-empilement des cellules) génère la qualité, mais aussi un projet moins rationnel, moins optimisé.
- Les noues dans les jardins ont été découvertes au cours du chantier par les habitants, qui les ont considérées comme inacceptables : la transparence et la pédagogie sont essentiels tout au long du projet.
- Il ne faut pas donner les clés tant que les travaux ne sont pas terminés.
- Une des difficultés a été de dépasser la « dette initiale » du bailleur vis-à-vis des habitants qui auraient souhaité rester dans leurs maisons, auxquelles certains étaient attachés, malgré leur vétusté. Pour ces raisons, la répliquabilité de la démarche dans une configuration de projet de démolition/reconstruction questionne : cela semble important de partir sur des bases positives, cadrées.
- Prévoir une lecture collective du référentiel architectural du bailleur au moment de la conception : par exemple pour les cuisines, qui est un sujet sensible.
- Traiter le chantier comme un chantier participatif : par exemple organiser une visite de site, une réunion de chantier en amont avec les locataires, pour permettre aux entreprises de percevoir la complexité et la spécificité du projet.
- Les réunions en grand groupe ont été parfois difficiles à cadrer, ce sont souvent les mêmes qui parlent : envisager des réunions plutôt en petits groupes ? Importance de bien définir en amont l'ordre du jour et qui anime.
- Affectations des logements : être attentifs aux relations de voisinage, aux affinités.

Pour moi, ça a été un grand saut : vider la maison, ça a été dur.



En 2016, Alpes Isère Habitat (anciennement appelé Opac38), propriétaire des 35 villas du quartier du Gas à Crolles, décide, en accord avec la municipalité, et après plusieurs études de réhabilitation, de démolir ces villas. Il est prévu de reloger les locataires dans une résidence en habitat intermédiaire à concevoir sur le nouvel Eco-quartier, situé à proximité du quartier existant.

L'association Les HABILES est missionnée pour accompagner l'implication des habitants dans le projet de relogement, et faciliter l'expression des habitants et la structuration d'une potentielle dynamique collective.

2016 : RENOUER LE DIALOGUE

Les locataires qui se plaignent d'un inconfort de leur maison et de factures de chauffage trop élevées, sont cependant très attachés à leur rue et à leur voisinage ainsi qu'à leurs jardins et garages individuels, et ils reçoivent mal cette proposition de relogement en habitat semi-collectif.

Printemps : 2 réunions rassemblent les parties-prenantes (Mairie, locataires, bailleur, Les Habiles) : **la démolition est annoncée et suscite une forte émotion, l'accompagnement à la démarche participative est présenté.**

Automne : visite du quartier existant, recueil des préoccupations des locataires. Analyses des points positifs et négatifs de leurs logements et du quartier. Expressions de colère, d'inquiétude, du sentiment d'avoir été trahis.

Le bailleur s'engage à répondre par écrit à toutes les questions des locataires : 2 ateliers suivent, pour récolter ces questions, puis pour que l'Opac38 commente les réponses et propose d'associer les habitants à la rédaction de la charte de relogement.

Les habitants ne souhaitant pas donner une dimension d'habitat participatif au nouveau projet, celui-ci est renommé «projet d'habitat concerté».

2017 : PHASE DE CONCERTATION

Sur proposition de l'Opac38, **un habitant désigné par le groupe participe au jury sur le choix de l'équipe de maîtrise d'œuvre (architectes).** Début de la phase opérationnelle de conception.

En parallèle, début du travail de l'Opac38 avec les locataires sur la charte de relogement ainsi que des rendez-vous avec chaque famille pour mener l'enquête sociale et recueillir les « souhaits programmatiques ».

Mai - Juin : Présentation des architectes et ateliers, avec un travail sur le plan masse et les options d'orientations des bâtiments, les parkings, les rangements : **il est décidé par les habitants d'orienter les bâtiments nord-sud**, contrairement à ce qui était initialement proposé.

Juillet : atelier animé par Les HABILES sur le «Vivre ensemble», le bon voisinage et le processus de pré-affectation des logements : **proposition d'une méthode de choix d'affectations qui satisfasse le maximum de demandes de chaque locataire**, tout en respectant les procédures réglementaires.

Automne : 3 ateliers au cours desquels :

- **Une négociation est menée avec la Mairie au sujet des garages que les locataires souhaitent fermés**, ce qui est non-conformes au règlement de l'écoquartier : la mairie accepte un compromis, en contrepartie de l'engagement des locataires de bien utiliser leurs garages pour y garer des voitures.
- l'équipe d'architectes présente les avancées du projet : façades, choix énergétiques...

Début novembre : envoi aux locataires d'un courrier leur indiquant le logement qui leur a été pré-affecté. S'en suivent des **permanences des architectes pour travailler individuellement avec chaque foyer sur l'intérieur des logements**.



2018 : VERS UNE CONSTRUCTION COLLECTIVE

La demande de Permis de Construire a été déposée en décembre 2017 et est accordée en juin 2018. À ce stade, les emménagements sont prévus en 2020..., mais des fouilles archéologiques menées sur l'ensemble de l'écoquartier retardent le projet.

3 ateliers au 2^e semestre permettent en particulier :

- Un travail sur les charges et ce qui pourrait être pris en charge directement par les locataires : **l'idée est retenue de gérer directement le ménage des parties communes.**
- La **signature de la « charte de relogement »** entre les habitants, la commune de Crolles, la CNL et l'Opac38. 22 foyers locataires l'ont signée.
- Le démarrage de l'élaboration d'un document approprié par les locataires sur les **règles du vivre-ensemble**, et le début d'une **réflexion collective** sur le choix du nom de l'ensemble immobilier.

2019 : LES BASES DU VIVRE-ENSEMBLE

Janvier : Point d'avancement présenté par l'OPAC38. Échange sur le processus de concertation. Paroles d'habitant :

On s'intéresse au projet, on construit ensemble.

On est inquiet, on ne sait pas ce que c'est que d'habiter en immeuble.

Les ateliers nous permettent de mieux se connaître, de plus parler entre habitants.



Mai-Juin : consultation des entreprises pour les travaux.

Juin : avec Les HABILES, **les habitants choisissent le nom de la résidence : ce sera « Le Pré Vert »**

Constat de l'absence régulière de certains habitants et débat sur la légitimité des décisions : réaffirmation que les décisions prises dans ces réunions s'appliquent à l'ensemble des futurs habitants de la résidence.

Juillet : point d'avancement de l'opération et recueil des questions des locataires. L'OPAC38 annonce des difficultés pour rentrer dans l'enveloppe de budget. Échange sur la relation entre le bailleur et les locataires, et pistes d'améliorations.

Novembre : début des travaux !

Décembre : Avec Les HABILES, **validation de la Charte collective intitulée « Pour un bon voisinage... »**. Évocation du déménagement et d'éventuels achats groupés entre locataires. Débat sur le ménage des parties communes.

2020 : LE PROJET SUSPENDU

Septembre : Point d'avancement : chantier interrompu pendant la période de confinement. Présentation et échange sur le calcul du futur loyer et des charges.

2021 : LE PROJET CONCRÉTISÉ

Reprise des ateliers après une longue période « creuse » due à la crise sanitaire. Les locataires font une demande de régularisation des charges de leurs maisons actuelles, pour lesquelles ils ont repéré plusieurs erreurs (et donc du trop-versé au bailleur).

Incompréhension et inquiétude à propos de ce qui se passe sur le chantier : impression que ça n'avance pas. Sur cette année, les thématiques mobilisent essentiellement Alpes Isère Habitat (préparation des emménagements).

Avril (en visioconférence) : Régularisation de charges résidence du Gas. Point d'avancement du chantier : retard dû à la crise sanitaire . Réception des travaux prévue en novembre 2021.

mai : visite du chantier avec les habitants.

Automne : 2 réunions au cours desquelles sont abordés :

- les travaux en cours
- un échange avec la société retenue pour les déménagements.
- les noues d'infiltration des eaux pluviales dans les jardins privatifs : incompréhension des locataires sur leur présence

2022 : ENFIN INSTALLÉS !

Janvier 2022 : dernière réunion en visioconférence animée par Alpes Isère Habitat qui permet de préciser les points pratiques.

Février 2022 : Déménagements

Mai : Atelier en présentiel pour accueillir de nouveaux locataires, faire un point avec Les HABILES sur la prise en charge de l'auto-nettoyage, et pour aborder avec AIH diverses problématiques techniques.

juin : Inauguration officielle

Octobre : Bilan partagé de cette opération et du vécu des habitants, animé par Les HABILES. Point sur le fonctionnement de l'auto-nettoyage.

Les prix reçus

2023 ▶ Prix de la **Construction Bois**, niveau régional
Auvergne-Rhône-Alpes, et départemental Isère, Fibois

2022 ▶ Prix d'architecture du **Projet Citoyen, USH - UNSFA**
(Union nationale des syndicats français d'architectes)

2019 ▶ Lauréat 1 étoile des **Trophées de la Participation
et de la Concertation, la Gazette des Communes
et Décider Ensemble**

Ils & elles ont participé

Liste non exhaustive



Habitants : V. Baffert, R. Boles, M. et F. Bordiga, A. Bouyahiaoui, C. et C. Campoy, A. Cheruzel, J. et S. Cupani, Mme Gagnaire, V. et P. Galibert, Y. et S. Goberville, A. et J. Hernandez Escobar, E. Joseau, E. et N. Knobloch-Alessio, E. Kravtsova, D. et S. Kroepfle, A. Lambray, J. et C. Mauté, B. Mercier, A. et E. Mourouz, A. et M. Nop, D. et S. Philippe-Castellini, K. Ouldchikr, S. Quaglino, J. et M. Robert, P. et C. Soldano-Murcia, S. et I. Stelmazak, V. Tran.

Alpes Isère Habitat (ex Opac38)

• **Service Promotion Construction** : K. Plancher, E. Gourdol

• **Direction Territoriale St-Martin-d'Hères** : A. Dorée, C. Delmastro, E. Blondeau, C. Véhier, T. Ortega, S. Assogba, M. Elbechir, F. Teles Gullo.

Mairie de Crolles : les élus P. Lorimier, P. Morand, M. Lizère.

Les HABLES : C. Chaix, B. Le Roy, L. Dumas, B. Froc, C. Renard, L. Saglio.

Les architectes : T. Braive (Atelier de la Place), Y. Damiani (SILO)

La CNL : C. Doublie, P. Pochiero