



Projet d'habitat concerté - construction neuve d'une trentaine de logements à Crolles

Compte rendu de l'atelier du 14/09/2017 « Point d'étape sur le projet et les étapes à venir. Restitution du travail effectué en vue des pré-affectations »

OBJECTIFS :

Tenir les habitants informés de ce qui s'est passé depuis la réunion du 25 juillet dans le processus du projet :

- Présenter aux habitants le processus de pré-affectation des logements, expliquer la démarche suivie et les résultats pressentis.
- Donner une information sur l'état d'avancement du projet, les évolutions actuelles, les perspectives et le calendrier à venir. En particulier, informer les habitants de la décision envisagée par la mairie de ne pas permettre de garages fermés sur l'ensemble de la ZAC. Permettre aux habitants de s'exprimer sur le sujet.

Personnes présentes :

Habitants : Mme BAFFERT Véronique, M. MAUTE Joel, Mme MAUTE Catherine, M. CAMPOY Christophe, Mme MERCIER Brigitte, M. PHILIPPE Daniel, Mme CASTELLINI Sandra, M. KROEPFLE Didier, Mme KROEPFLE Sylviane, M. SOLDANO Pierre, Mme OULD CHIKR khadra, M. GOBERVILLE Yvon, Mme GOBERVILLE Simone, M. HERNANDEZ-ESCOBAR Alejandro, M. TRAN Van Thai, M. BORDIGA Marc, Mme BORDIGA Fabienne, M. MOUROZ Alain, Mme MOUROZ Evelyne, Mme BOUYAHIAOUI Aïcha, M. ROBERT Jean-Luc, Mme ROBERT Mireille, M. KNOBLOCH Eric, Mme ALESSIO Nathalie, M. KNOBLOCH Steven.

OPAC38 : Eric Gourdol, Fernanda Teles-Gullo

Les HABILES : Camille Chaix, Bénédicte le Roy, Lionel Dumas

OPAC38 : EXPLICATION DES EVOLUTIONS DU PROJET EN FONCTION DES CONTRAINTES TECHNIQUES :

Rappel page Web sur le site de l'OPAC38

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.

NB : Attention, certaines dates de réunions à venir ne sont pas encore à jour sur cette page web

L'opération immobilière, les étapes actuelles :

Les objectifs environnementaux sont très ambitieux (Réglementation Thermique 2012 - 20% ; Label expérimental Energie – Carbone « E3 C1 » visé, en vue de la future réglementation RT2020...) et nécessitent de rechercher des solutions techniques et de poursuivre les études.

L'opération reste tendue en termes économiques, toute nouvelle demande doit s'intégrer à budget constant et des solutions sont à l'étude pour respecter le budget de l'opération.

L'APS (avant-projet sommaire) a été présenté le 11/09 à la Ville et à l'architecte de la ZAC : l'architecte de la ZAC a posé des questions, fait des propositions et parfois réagi, notamment car certains choix qui ont été faits ne vont pas tout à fait dans le sens de certaines de ses préconisations. Par exemple, l'orientation Nord-Sud des bâtiments n'étaient pas forcément prévue ainsi... L'OPAC38 lui a expliqué que ce choix résultait de la concertation avec les habitants.

Des échanges ont eu lieu avec l'aménageur de la ZAC (Isère Aménagement) concernant les limites des îlots et des espaces publics. Certaines limites devraient être modifiées pour préserver certains éléments naturels du côté du Parc Paturel (arbres et crapaud remarquables...), à la demande de l'autorité environnementale. L'OPAC38 a demandé à pouvoir « déplacer » les parcelles vers le sud-est, afin de ne pas perdre de surface et maintenir autant que possible le projet tel qu'il est décrit dans l'APS. Des ajustements de part et d'autres sont donc en cours pour limiter au maximum l'impact de ces évolutions.

D'autre part, l'OPAC38 a demandé aux architectes des ajustements des typologies d'appartements, pour répondre à un maximum de souhaits exprimés dans les fiches de souhaits des habitants. On est en attente de la réponse des architectes sur la faisabilité de ces modifications.

Conséquences sur le planning :

- le lancement de l'APD (avant-projet définitif) doit être retardé un peu : plans APS (typologies) à confirmer
- les pré-affectations ne pourront intervenir probablement que fin octobre
- nécessité de décaler les « permanences architectes » et le travail individuel sur chaque logement avec chaque famille concernée afin d'avoir des plans assez précis et sûrs.

Réactions de certains habitants :

- ✗ Impression que chaque réunion apporte son lot de mauvaises surprises.
- ✗ Crainte que le projet final ne corresponde pas à leurs attentes.

Réponse de l'OPAC 38 :

- ce sont des ajustements extrêmement courants dans un projet immobilier, (il n'y a pas lieu de s'inquiéter).
- L'APD est un peu décalé mais le planning global n'est pas remis en cause, le dépôt du permis de construire est toujours prévu avant la fin de l'année.

LA QUESTION DES GARAGES FERMES :

La Mairie a annoncé lors de la réunion du 11 septembre dernier que le principe des garages fermés pourrait être remis en cause, pour des raisons liées à la ZAC, au sujet du stationnement, etc.

La réaction des habitants a été très vive en apprenant cette annonce, certains ont menacé de quitter la salle (et le projet) pour montrer leur mécontentement et leur colère. De multiples débats ont émergé.

Les habitants ont finalement co-écrit et co-signé un courrier adressé au Maire de Crolles, dans lequel ils expriment leur ressenti. Ils demandent au Maire sa participation à la prochaine réunion : lundi 25/09 à 19h.

Les HABILES ont par ailleurs annoncé leur intention d'interpeller le Maire par courrier pour en savoir plus et l'informer de leur point de vue.

LES HABILES : PRESENTATION DE LA METHODE POUR LES PRE-AFFECTATIONS DE LOGEMENTS :

Concernant le processus de pré-affectations :

27 questionnaires ont été renvoyés à l'OPAC38.

L'équipe de l'OPAC38, assistée des HABILES, a travaillé à positionner les foyers en tenant compte des demandes émises. Plusieurs scénarios ont été essayés, en modulant les méthodes pour chercher les différentes solutions possibles.

Rappel : l'OPAC38 est dans l'obligation réglementaire de positionner des PLAI dans toutes les parcelles.

Pour définir l'ordre des priorités, l'OPAC38 et les HABLES se sont appuyés sur les critères qui avaient été discutés par les habitants. Comme exposé lors de la réunion de juillet, d'autres critères sont issus de contraintes techniques ou réglementaires, ou de ce qui a semblé le plus juste.

Les critères utilisés ont donc été :

- priorité aux personnes qui ont participé aux ateliers. Une attention a été portée aux personnes qui ont le plus participé. Une attention a été donnée aux personnes qui avaient signalé leur difficulté à participer.
- On cherche à répondre à au moins 2 choix de chaque foyer, plutôt que de répondre très bien à certaines demandes et de manière insatisfaisante à d'autres.
- En cas de nécessité d'arbitrages pour les appartements en rez-de chaussée, les priorités ont été données aux personnes plus âgées, et aux PMR.
- En cas de nécessité d'arbitrage sur les voisinages, les demandes de regroupements « familiaux » ont été priorisées par rapports aux demandes de regroupements « amicaux ».

Résultats à ce jour :

- On a trouvé des solutions pour répondre au mieux aux souhaits exprimés, mais elles nécessitent des modifications de plans et typologies par les architectes. On attend de voir ce qui sera possible, d'autant plus que les architectes doivent aussi prendre en compte de nouvelles contraintes. Si tout va bien, on aura moins de difficultés que ce que l'on craignait initialement, en particulier sur les répartitions rdc/étage.
- Voisinage : résultats un peu moins satisfaisants, on n'arrive pas à répondre favorablement à toutes les demandes car certaines listes étaient longues (6 familles ensemble...) ou se chevauchaient. MAIS, on a généralement pu accorder deux ou trois « voisins » de la liste de demande quand le voisinage était posé comme premier choix, et au moins un pour un deuxième choix.

Au global les résultats nous paraissent plutôt positifs, avec un bon taux de réponses favorables aux demandes. A confirmer après les modifications des architectes.

Suite du processus :

On ne peut pas donner de réponses à ce jour car il reste encore des incertitudes. Nous préférons attendre d'avoir des réponses certaines avant de diffuser des informations aux habitants.

Pas d'autre réunion collective sur le sujet : c'est un sujet trop sensible pour l'aborder collectivement sans risquer les comparaisons et « négociations » entre foyers (ce qui ne sera pas possible au vu de la quantité de contraintes auxquelles répondent les affectations)

A priori, les foyers seront informés par courrier postal de l'appartement qui leur est proposé. Un plan de l'appartement devrait être joint afin que les personnes puissent se projeter avant de rencontrer les architectes.

Cette information interviendrait d'ici fin octobre ou tout début novembre afin de pouvoir reprogrammer les « permanences architectes » début novembre (08-09/11).

EVOLUTION DU PLANNING PREVISIONNEL :

- Pour information : rencontre entre l'OPAC 38 et tous les partenaires du projet pour exposer le processus de pré-affectation le 25/09
- **Lundi 25/09 19h : réunion publique pour échanger avec le maire de Crolles sur la question des garages (salle Belledonne)**

- **Objectif d'une stabilisation des pré-affectations avant le 31 octobre**, avec envoi des courriers d'information individuels d'ici fin octobre environ.
- **Études Avant-Projet Définitif (APD) en octobre**
- « **Permanences architectes** » - ateliers individuels MOE sur l'intérieur des logements : suite aux pré-affectations, échange avec chaque famille sur l'intérieur du logement.
=> **décalées au 08-09 novembre**
- **Mercredi 25 octobre 19h : réunion publique MOE** (salle méli mélo) : choix énergétiques, consommations, enveloppe / façades, ... : **cette réunion est confirmée**
- **Réunion publique MOE : présentation Avant-Projet Détaillé** (salle Boris Vian) prévue le jeudi 09 novembre à 19h : **à reprogrammer** (puisque des permanences architectes auront lieu les 08 et 09/11)
- **Dépôt du Permis de Construire : objectif fin novembre**