



LA MOBILISATION DES HABITANTS AUTOUR DE L'OPÉRATION DE RÉHABILITATION LA VILLENEUVE D'ÉCHIROLLES (38)

Les travaux de réhabilitation sur le quartier en procédure DSQ de la Villeneuve d'Échirolles concernent un parc HLM de près de 2000 logements sur un total de 2500 logements pour une période de 6 ans (89 - 95).

Ils ont été menés par deux organismes : l'Office Public d'Aménagement et de Construction (OPAC) et la Société Dauphinoise pour l'Habitat (SDH). Adoptant deux stratégies d'intervention différentes (intervention thématique ou globale par bâtiment), les deux organismes ont opté pour une opération classique de remise aux normes et d'adaptation du bâti pour un meilleur fonctionnement et un plus grand confort.

LA RÉHABILITATION CONSISTE PARTICULIÈREMENT

1/ dans les parties communes au retraitement des halls d'entrée et montées d'escaliers avec installation de portiers électroniques avec Interphones et boîtes aux lettres, remise aux normes des cabines d'ascenseurs, carrelage des murs, isolation thermique de la dalle du premier étage, reprise de l'éclairage ;

2/ sur les façades : changement des fenêtres, pose de volets roulants et installation des doubles-vitrages, imperméabilisation des façades, etc...

3/ à l'intérieur des logements: remplacement des appareils sanitaires, revêtement des sols, pose de portes blindées dans certains appartements ;

4/ à des transformations d'usage :

- au niveau des pieds d'immeubles, aménagement de locaux de réception des déchets ménagers, de certains équipements de proximité (antenne mairie, maison du DSQ, antenne du CCAS, agences décentralisées des organismes-gestionnaires, local SVP-quartier...), installation d'activités associatives et dans une moindre mesure, commerciales...
- au niveau de certains étages supérieurs et sur des montées particulières, remodelage des grands appartements et création de plus petits, aménagement

de quelques duplex et adaptation de logements pour handicapés.

Qui finance les travaux ?

Le coût des travaux par logement est estimé entre 70 000 à 85 000 francs dont 30% représentent des subventions de l'État (PALULOS).

Le reste provient d'emprunts dont le remboursement est pratiquement supporté par les locataires eux-mêmes, ce qui entraîne des hausses de loyer de 45 à 50%.

MONTAGE DE L'OPÉRATION

1/ Avant les travaux

La présentation des propositions, effectuées par les organismes, a été l'occasion de consulter les locataires afin de connaître leurs désirs.

Dans un 2^{ème} temps, vient la présentation du projet définitif de travaux aux locataires, en présence des entreprises et de l'architecte. Enfin, les négociations aboutissent à la signature du protocole de concertation entre les deux parties concernées : associations représentatives et bailleurs.

2 / Pendant les travaux

- nombreuses séances d'information et discussions sur l'ensemble des interventions même si souvent les techniciens ont adopté une attitude persuasive.
- négociations sur l'incidence des coûts du loyer et la révision à la baisse des charges ayant abouti à celle du montage financier du gestionnaire.
- enfin, des réunions de concertation ont été organisées pour décider de l'utilisation des subventions complémentaires de l'État (40% de subventions dans le cadre du plan de relance) : réduire l'augmentation des loyers ou compléter les travaux à l'intérieur des appartements. Elles ont permis de dégager une nette majorité en faveur des travaux complémentaires.

Ainsi, le point fort de cette intervention massive est sans aucun doute l'évolution des rapports entre offices-bailleurs et les locataires aboutissant à l'établissement d'un nouveau mode de relations

Reproduction autorisée sous réserve de mention du producteur et de citation exhaustive



entre eux. Au fur et à mesure de l'avancement des travaux, les associations d'habitants ont fait preuve d'un sérieux engagement, une plus grande responsabilisation. Avec la prise de conscience réelle des différentes associations locales pour ne pas assister à la dégradation du bâti, la concertation, à la fin des travaux sur les problèmes d'entretien a permis l'élaboration de la charte de la qualité de la vie au quotidien à la Villeneuve d'Echirolles.

Les associations des habitants peuvent affirmer aujourd'hui que la période de la réhabilitation a été celle de leur apprentissage. Ils sont conscients d'avoir appris des choses, et leur participation a permis d'assurer un suivi des travaux exemplaire. Le temps de la concertation a facilité l'insertion de l'équipe responsable de la réhabilitation. Celle-ci perçoit les représentants d'habitants comme de véritables relais locaux ayant joué un rôle positif dans l'information, le développement de la concertation en adoptant une démarche qui a sensibilisé un maximum d'habitants.

La participation effective des habitants à la réalisation des travaux de réhabilitation reste un point faible de la démarche dans son ensemble.

Dans le souci de promouvoir l'insertion de demandeurs d'emploi du quartier, les organismes gestionnaires ont pu concrétiser quelques contrats :

- Contrat-Emploi-Solidarité (CES) pour une équipe d'une dizaine de jeunes chômeurs encadrés par 2 professionnels (quelques-uns ont pu être recrutés),
- Contrat à Durée Déterminée (CDD) pour quelques habitants embauchés à temps partiel pour assurer le nettoyage des immeubles.

Une expérience plus systématique aurait pu être tentée vu le fort taux de chômage et sachant qu'il existe un nombre important d'anciens travailleurs du bâtiment dans ce quartier.

Quant aux transformations d'usage, hormis quelques locaux aménagés et mis à disposition des associations, il n'a pas été jugé nécessaire d'étudier réellement les demandes des locataires en particuliers les plus jeunes d'entre eux. On peut constater à ce niveau que les organismes ont lourdement investi les pieds d'immeubles presque uniquement par souci de "terminer la réhabilitation" et de "ne pas laisser dormir des mètres carrés".

Mots clés : Concertation, DSQ, Mobilisation des habitants, Réhabilitation

Rédacteur : Oumelkir NAFA - CR•DSU, mars 1995

Producteur : CR•DSU - 4 rue de Narvik - BP 8054 - 69351 Lyon cédex 08 - Tél. : 33 (0)4 78 77 01 43
Fax : 33 (0)4 78 77 51 79

Reproduction autorisée sous réserve de mention du producteur et de citation exhaustive