



PLH 2017-2022

**ACCOMPAGNEMENT
POSITIF DES OPÉRATIONS
DE LOGEMENTS**

*4 séquences pour préparer,
imaginer, réaliser et gérer
les opérations*

 **GRENOBLE ALPES MÉTROPOLE**

Édito

« Offrir un logement de qualité pour tous, bien intégré dans son environnement, garantissant calme, épanouissement et qualité de vie est une priorité de la Métropole inscrite dans son Programme Local de l'Habitat 2017-2022.

Un logement de qualité ne s'improvise pas. Il résulte bien souvent d'une démarche partagée, attentive au contexte, aux attentes préposées des habitants d'aujourd'hui et de demain. Voici quelques repères méthodologiques qui développent une approche positive d'accompagnement d'un projet de logements. »

Christine Garnier

Vice-présidente déléguée à l'habitat au logement et à la politique foncière

Serge Gros

Directeur du CAUE de l'Isère

ZOOM LE DIALOGUE

Mettre en place des groupes de travail en amont et favoriser les études pour identifier les enjeux publics. Définir les premiers objectifs du programme en les confrontant au contexte urbain et aux préoccupations opérationnelles.

Préparer

1

La qualité d'un logement est directement dépendante de la qualité des espaces publics, de la présence d'équipements et d'espaces verts au sein de son quartier et des modes de déplacements possibles.

Le logement doit répondre aux aspirations et usages de ses occupants.

LES "INCONTOURNABLES" :

La gouvernance du projet

(Élus / partenaires / porteurs / techniciens / riverains)

Diagnostic physique du site

(contexte général / atouts et nuisances / environnement / patrimoine / maillage / risques...)

Diagnostic des usages

(ressources / besoins / services / mobilités / transports)

Documents règlementaires

(SCOT / PLUi / OAP / PPRI / PLH / charte / périmètre MH ...)

Premiers objectifs de programme

(fonctions / surfaces / volumes / accès)

Outils, méthodes, études préalables, appuis, conseils, assistance

(Services métropolitains / État / CAUE / ALEC / AURG...)

Premiers objectifs d'identification de la valeur ajoutée attendue pour l'opération

(projet / quartier / territoire)

C'est l'ensemble des objectifs (sociaux, économiques, environnementaux, architecturaux, etc.) que l'on fixe au départ, qui oriente les scénarios possibles et conditionne la réussite d'une opération.

La définition de la valeur ajoutée d'une opération sur un site permet de préciser les objectifs du projet et stimuler la créativité des acteurs, grâce à un dialogue préalable avec les élus, les professionnels, les habitants et les usagers.

Imaginer



ZOOM LE RADAR

Le radar est un outil d'analyse qui permet d'évaluer et partager les points clés pour réussir une opération dans son contexte urbain, dans son quartier et dans la parcelle suivant huit critères stratégiques...

LES "INCONTOURNABLES" :

Tester l'habitabilité du site

(atouts / contraintes du contexte d'implantation / scénarios d'aménagement)

Approfondissement des objectifs / Ajustement du programme

(adéquation usage-contexte / mixité fonctionnelle, sociale et générationnelle / espaces partagés / méthode du radar / projet / territoire)

Parti-pris architectural, urbain et paysager

(composition / spécificités foncières-topographiques / limites public-privé)

Accessibilité / Stationnement

(à l'échelle du quartier / modes doux / transports en commun / stationnement intégrés-dissociés / partagés...)

Environnement

(diagnostic / végétation existante / îlot de fraîcheur / îlot de chaleur / agrément / gestion des ressources)

SPECTRE TERRITOIRE



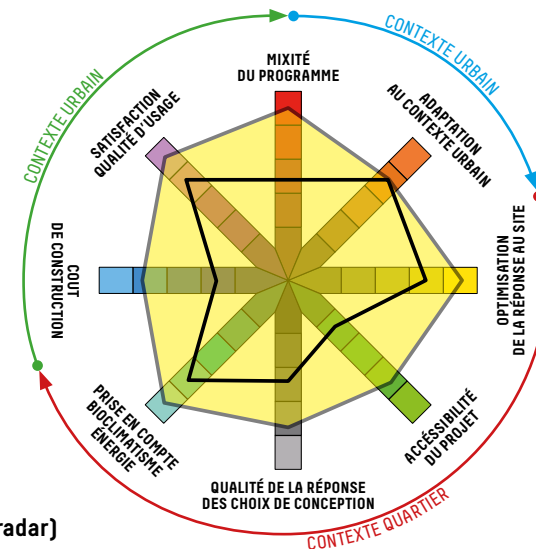
Identifier les caractéristiques



SPECTRE PROJET



Cibler les efforts



Vos objectifs en image... (écran radar)

C'est le temps des choix opérationnels d'urbanisme, d'architecture, de gestion énergétique et des partis pris de mise en œuvre...

L'adéquation du programme et du gabarit dans son environnement est déterminante pour la réussite de l'opération.

Tout nouveau projet doit dépasser sa logique individuelle pour s'inscrire dans une démarche urbaine à plus grande échelle.

Réaliser

ZOOM LOGEMENT

Qualifier les limites entre espaces publics et privés, préserver l'intimité, valoriser le parcours piéton, avec un soin particulier à apporter aux rez-de-chaussée et aux espaces partagés. Privilégier les logements traversants, dotés de rangements, d'espaces extérieurs privatifs aux dimensions adaptées aux usages.

LES "INCONTOURNABLES" :

Mise au point du projet et Choix fonctionnels / constructifs

Qualité des logements et prise en compte des différents usages

(logements traversants / pièces de vie et services / bruit / intimité et vues / rangements / terrasses / évolutivité...)

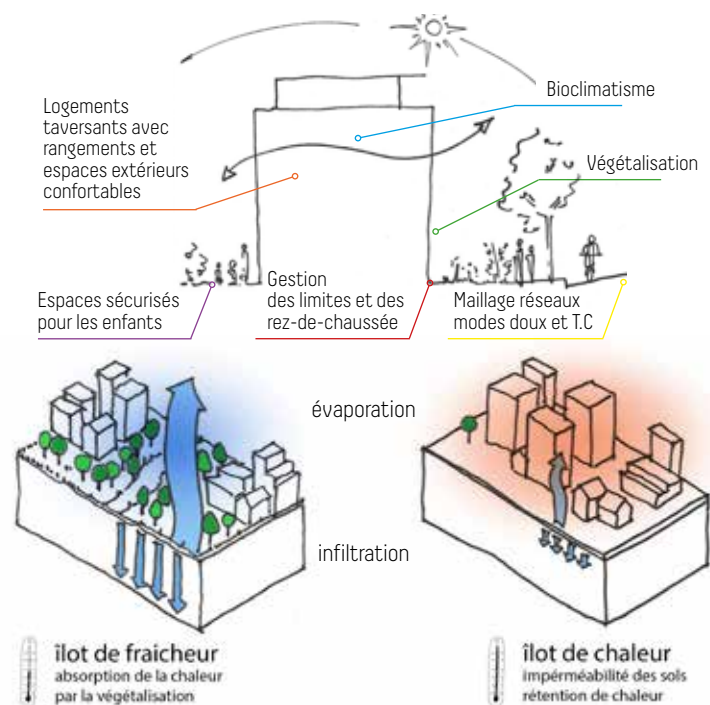
Approche énergétique

(confort été-hiver / orientation / isolation / ensoleillement / bioclimatisme / air intérieur / végétalisation / cycle de l'eau / énergie grise)

Faisabilité économique du projet

Autorisation de construire et d'aménager

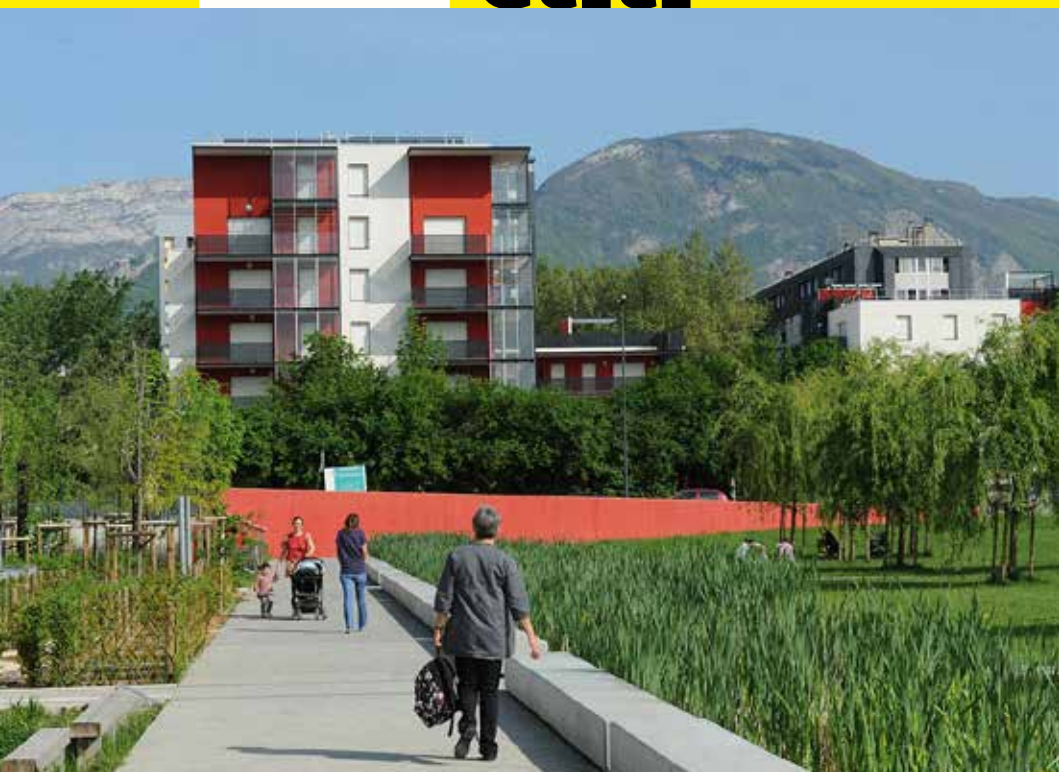
Réception et livraison des logements (certificats / contrôles)



C'est le temps de la « livraison » du projet, de l'appropriation des lieux, l'heure des ajustements mais aussi des évaluations, des bilans et retours d'expériences...

L'opération devra démontrer sa capacité à répondre aux besoins en matière d'animation du quartier et de qualité de vie du logement. C'est le moment de vérifier si les objectifs fixés au préalable sont bien atteints et conformes aux attentes des usagers.

Gérer



ZOOM PROGRESSER

Le retour d'expérience est un processus mis en œuvre pour tirer les enseignements positifs et négatifs de projets en cours ou réalisés. Dans ce processus, on porte un regard sur la démarche, les méthodes employées, le rôle et le niveau d'implication des acteurs concernés, afin de partager et de progresser ensemble.

LES "INCONTOURNABLES" :

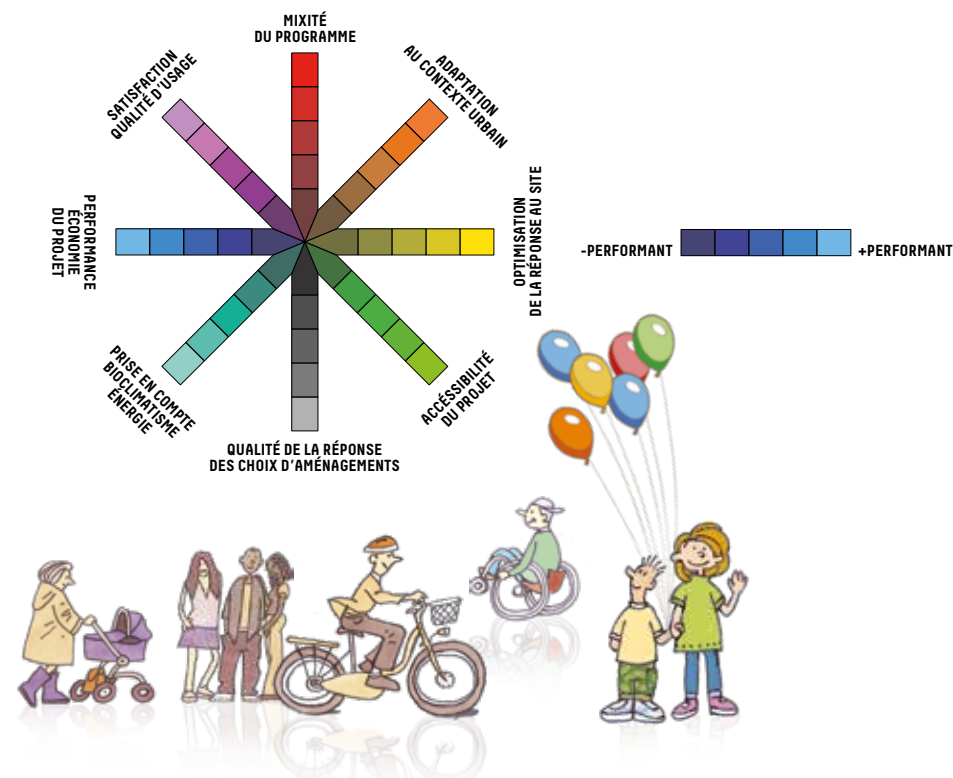
Accueil des occupants des logements
(présentation des caractéristiques)

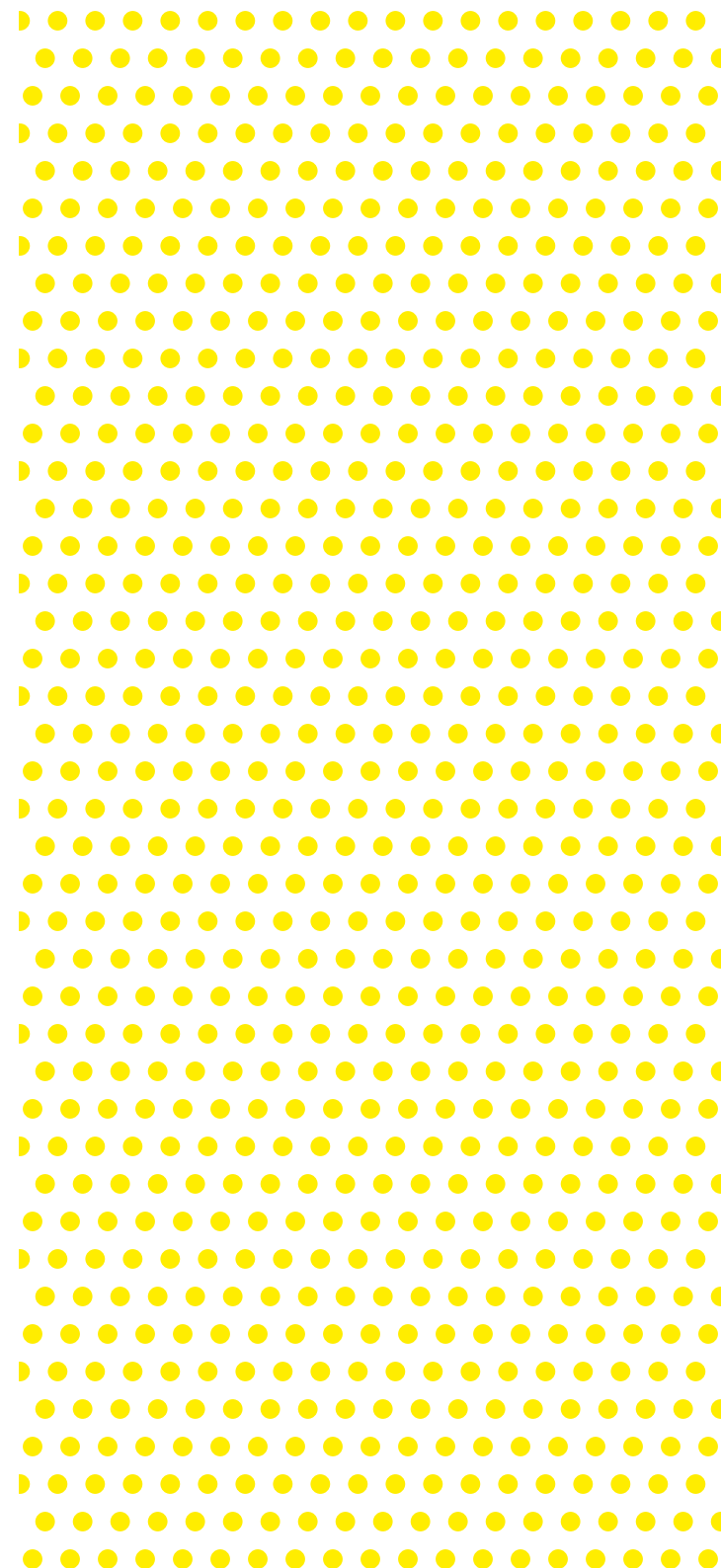
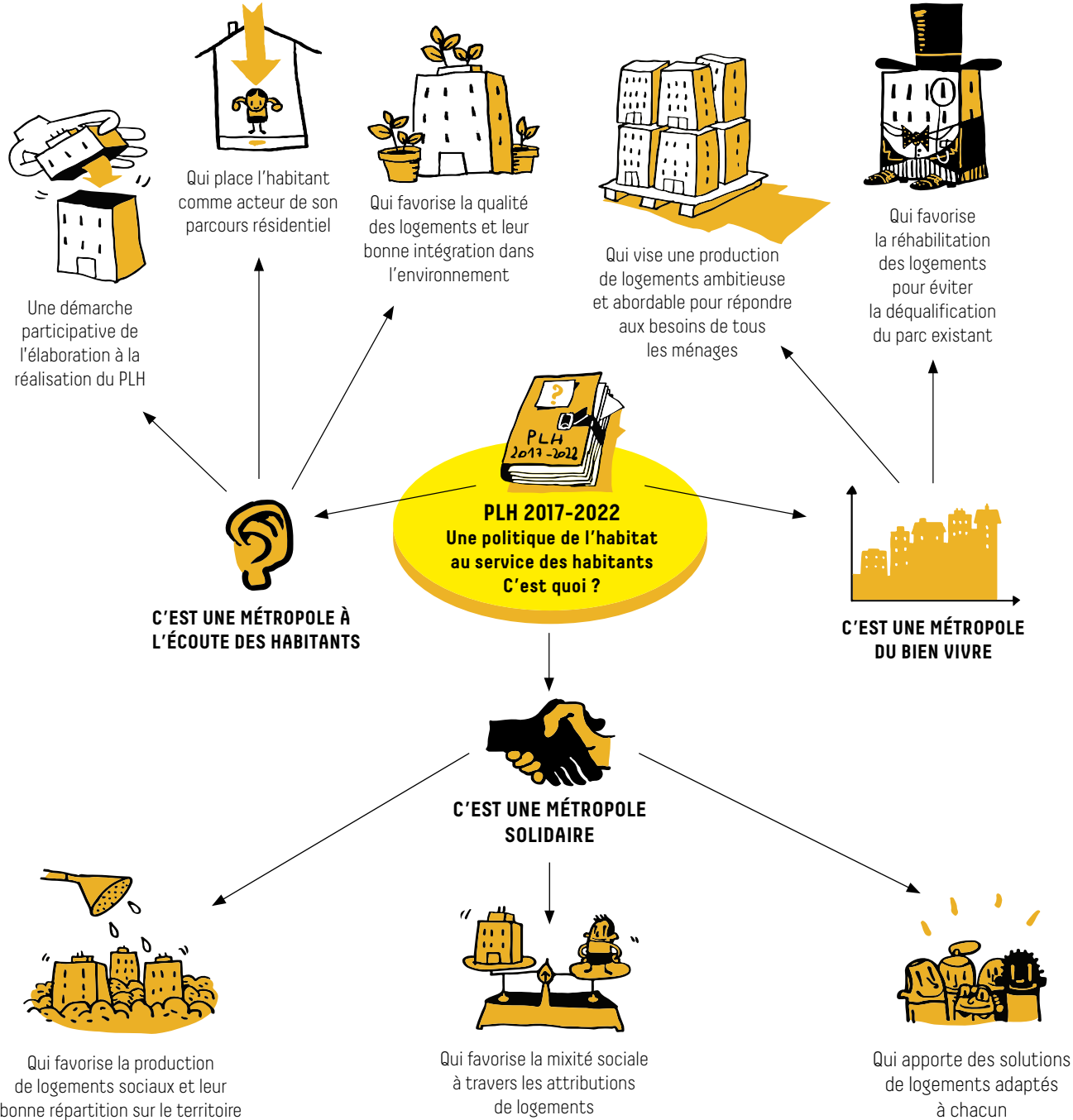
Satisfaction et qualité d'usages
(retour questionnaires : usages du logement / voisinage / espaces partagés / entretien / quartier / propositions)

Visite des acteurs du projet
(retours d'expérience / maître d'ouvrage / architecte ...)

Réalisation de fiches-bilans "retour d'expérience"

Propositions d'améliorations







**GRENOBLE ALPES
MÉTROPOLE**

GRENOBLE-ALPES MÉTROPOLE

3 rue Malakoff, Le Forum
CS 50 053 - 38031 Grenoble Cedex 01
04 76 59 59 59

lametro.fr

**Conseil d'Architecture d'Urbanisme
et de l'Environnement**

22 rue Hébert - 38000 GRENOBLE
Tél : 04 76 00 02 21

www.caue-isere.org

Création Grenoble-Alpes Métropole - Octobre 2018 - Crédit photo © CAUE

