



## Compte rendu de l'atelier du 11/07/2017

### « *Vivre ensemble, bon voisinage et processus de pré-affectation des logements* »

#### **OBJECTIFS :**

- Poser les premiers jalons d'un bon voisinage sur le futur lieu de vie, aider à lever certaines craintes. Aider à désamorcer les tensions en cours entre les habitant-e-s du Gas.
- Commencer à réfléchir avec les habitant-e-s sur un processus de pré-affectation des logements :
  - qui réponde au mieux aux attentes de chacun-e
  - qui apparaisse transparent et juste (en cas de conflit entre plusieurs demandes)
  - qui ne génère pas de tension supplémentaire entre les habitant-e-s

#### **INTRODUCTION PAR LES HABILES :**

##### **Pourquoi cet atelier ?**

Le rôle des HABILES n'est pas seulement d'aider les habitant-e-s à participer à la conception du bâti mais aussi de favoriser la qualité de vie collective sur ce nouveau lieu après l'installation, le « bon voisinage ». Nous savons aussi que la question des affectations des logements est centrale, et nous pensons qu'elle peut provoquer des craintes et des tensions dans le quartier.

#### **ATELIER EN GROUPES SUR LE VOISINAGE ET LE VIVRE ENSEMBLE :**

##### **Introduction :**

Dans votre futur habitat, les questions qui vont se poser par rapport au voisinage vont être en partie les mêmes que celles qui se posent aujourd'hui dans votre quartier, avec d'autres questions en plus. Chacun-e d'entre vous va potentiellement être à la fois le/la voisin-e qui est gêné par d'autres et le/la voisin-e gênant-e pour d'autres. Chacun-e a donc intérêt à y réfléchir à partir de ces deux points de vue pour que tout se passe le mieux possible pour tout le monde.

##### **Déroulement :**

Travail en 3 groupes de 8 à 9 personnes pour réfléchir aux problèmes de voisinage et poser des principes de « bon-voisinage ». Les questions suivantes sont posées aux participant-e-s :

- ce que j'apprécie / ce que je n'apprécie pas dans les relations de voisinage aujourd'hui
- ce que je crains / ce qui me plairait dans les futures relations de voisinage.
- en quoi mon propre comportement pourrait être gênant-e pour les voisin-e-s / qu'est-ce que je pourrais apporter de positif pour le voisinage.

Les réponses sont écrites sur des post-its et regroupées sur un tableau. Sur cette base, les habitant-e-s sont invités à proposer des préconisations pour que le voisinage se passe le mieux possible.

##### **Synthèse des travaux :**

*Les éléments positifs dans le voisinage (aujourd'hui ou demain) :*

|   |   |
|---|---|
| Calme, tranquillité, pas de bruit<br>Dans les maisons : pas de bruit si tout est fermé<br>Pas de vis-a-vis<br>Pas de gêne entre voisins<br>Pas de fumeurs | Convivialité, Barbecue, Inviter ses voisins chez soi pour fête ou repas<br>Échanges, conversations<br>Relations de confiance<br>Bonne entente |
|---|---|

|   |   |
|---|---|
| Bonne ambiance<br>Chacun respecte la vie de l'autre<br>Respect, courtoisie, tolérance<br>Solidarité<br>Partager sa bonne humeur, sa gentillesse | J'aime bien les voisins, on s'entend bien<br><br>Entraide sur tout, services, prêt de matériel<br>Quand quelqu'un est absent :<br>- surveillance, vérifier que tout est tranquille,<br>- services : garder les clés, volets, courrier, plantes. |
|---|---|

*Les éléments négatifs dans le voisinage (aujourd'hui ou demain) :*

|   |   |
|---|---|
| <p>Bruit</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• le jour, le soir, la nuit</li> <li>• à l'intérieur : bruits de pas, de talons, chaises, machine à laver, enfants</li> <li>• Bruit des gens tard le soir en extérieur</li> <li>• Bruit de moto</li> <li>• Menuiserie</li> <li>• Chien qui aboie sans arrêt</li> <li>• Ballon</li> <li>• Musique forte</li> <li>• Musiciens</li> <li>• Entendre les disputes</li> </ul> <p>Voisinage, quel voisin ?<br/>Être à côté d'une personne qui me déplaît<br/>Mon entente avec les futurs voisins<br/>Mauvaise ambiance générale<br/>Non convivialité<br/>Nouveaux arrivants qui cassent les règles</p> | <p>Incivilités, Détériorations, vandalisme<br/>Sans gêne<br/>Voisins à problèmes<br/>Agressivité<br/>Alcool</p> <p>Fumée de barbecue (par exemple sur le linge étendu)<br/>Fumeurs, Fumée de cigarettes<br/>Animaux (bruits, divagation)<br/>Voir ses voisins<br/>Non entretien des jardins</p> <p>Circulation, non respect des parkings<br/>Conflits autour du stationnement</p> <p>Ne pas retrouver ma tranquillité<br/>Vie trop communautaire<br/>Sécurité, des locaux</p> |
|---|---|

*Les préconisations, solutions proposées :*

### **Sur le bruit, la gêne des voisins**

- Être attentif à son niveau sonore : éviter les activités bruyantes en soir en semaine
- Faire attention aux bruits intérieurs pour les voisins (par exemple : mettre des feutres sous ses meubles, ne pas marcher en talons aiguilles sur le carrelage lorsqu'on habite à l'étage, ne pas tirer la chasse d'eau à 2h du matin...)
- Prévenir à l'avance lorsqu'on va faire du bruit, quand on invite du monde le soir...
- Ne pas prolonger trop tard les fêtes la nuit...
- Civilité/respect des heures de tonte
- Bricolage : pas sur les terrasses

### **Autres règles de bon voisinage :**

- Respect des voisins : ne pas faire subir aux voisins ce qu'on ne veut pas pour soi
- Respect des règles de politesse et de savoir-vivre
- Être tolérant : on ne peut pas empêcher les gens de vivre
- Parking : se garer uniquement sur les places prévues (pas à la « sauvage »)

- Réglementer les horaires autorisés pour faire un barbecue

### **A propos d'un fonctionnement collectif qui pourrait être à définir :**

- Inciter les nouveaux habitants et absents aux réunions à assister aux rencontres futures.
- Remise de la Charte (de voisinage) aux nouveaux-venus
- Qui interpeller en cas de non-respect de la Charte ?
- Monter une association/un comité de médiation pour résoudre les conflits entre voisins (problèmes de bruit, etc.)
- Événements communs pour créer du lien et des rencontres entre voisins (fête des voisins)

### **Propositions d'aménagements qui pourraient faciliter le vivre-ensemble :**

- Éviter les familles avec enfants à l'étage à cause des bruits...
- Attribuer les jardins à des personnes qui souhaitent les entretenir
- Aires de jeux isolées des habitations
- Autoriser les étendages de linge sur les terrasses (ou prévoir un étendage collectif?)

## **PRÉSENTATION PAR L'OPAC DES DONNÉES À PRENDRE EN COMPTE POUR LES AFFECTATIONS :**

### **La procédure d'attribution d'un logement social : un cadre légal, une procédure normée**

Divers organismes contribuent au financement des logements sociaux et ont un droit de regard ou de réservation sur l'attribution de ces logements :

- L'Etat (Préfecture ; DDT – Direction Départementale des Territoires)
- Les Communes et Communautés de communes
- Action logement (1% logement),
- CARSAT
- Dans certains cas : Département, Région
- ...

Pour chaque projet neuf, l'OPAC38 demande des financements (subventions, prêts, convention APL...) au moment du dépôt du permis de construire. Ces financements sont variables et déterminent la destination des logements :

- PLAI : prêt locatif aidé d'intégration. Ces logements sont réservés aux foyers dont les revenus sont les moins élevés. L'Etat impose ce type de logement dans toutes les opérations. Sur la nouvelle opération, il y aura a priori 2 à 3 logements PLAI par parcelle.
- PLUS : prêt locatif à usage social. Logements réservés aux foyers dont les revenus sont intermédiaires. Ils représentent la majorité des logements de l'OPAC38.
- PLS : prêt locatif social. Logements destinés aux foyers dont les revenus sont les plus élevés dans les plafonds du logement social. L'OPAC38 en produit très peu et il n'y en aura pas sur la nouvelle opération.

NB : actuellement, au Gas1, il y a des logements PLUS et des logements PLAI

La Commission d'Attribution des Logements (CAL) :

Elle est composée d'élus, de représentants des locataires, du bailleur... Elle a pour rôle d'étudier les dossiers de demandes de logement et d'attribuer les logements.

Dans une opération neuve, une pré-CAL se réunit un trimestre avant la livraison de l'opération, pour positionner les réservataires.

Dans le cadre du relogement pour démolition, le passage en CAL n'est pas obligatoire au sens strict (par exemple, on accorde un logement aux foyers qui dépassent des plafonds de ressources : le relogement est une obligation). Cependant, cette procédure est retenue car elle favorise la prise en compte des relogements dans la politique d'occupation sociale de l'organisme et de la collectivité.

### **Projet concerté : la pré-affectation des logements**

Les règles du Logement Locatif Social et de l'OPAC38 qui devront impérativement être respectées :

- Mixité sociale : des PLUS et des PLAI sur chaque parcelle
- Mixité des typologies : des T2, T3, T4, T5 sur chaque parcelle
- Logements adaptés aux personnes à mobilité réduite (PMR) : un pourcentage à respecter, au rez-de-chaussée (demandes de la DDT)

Les éléments devant guider le choix de pré-affectation :

- Typologie : sur la base des logements des plans de l'APS, le choix d'un appartement ne pourra se faire que parmi les appartements de la même typologie.

Tout ce qui concerne l'organisation intérieure des logements ne doit pas être pris en compte à ce stade (sera discuté après affectation).

**Le but sera de satisfaire un maximum de demandes. Mais il ne sera probablement pas possible de répondre favorablement à toutes les demandes.**

### **LES CRITERES DE CHOIX POUR LES HABITANTS :**

**Les HABILES proposent une liste de critères de choix possibles, complétée par les habitants :**

- Avoir un logement en rez-de-chaussée, avec jardin, de plain pied.
- Avoir un logement à l'étage, avec une terrasse.
- Si le logement est à l'étage : avoir un duplex (logement sur deux étage, escalier intérieur).
- Si le logement est à l'étage : avoir un logement simple (pas d'étage intérieur).
- Avoir un logement en angle avec vue Belledonne.
- Avoir un logement en angle avec vue Chartreuse.
- Avoir un logement côté parc / côté route (se référer au choix des parcelles)
- Habiter sur la même parcelle qu'une ou plusieurs familles identifiées.
- Habiter sur une parcelle en particulier.

## PRÉSENTATION PAR LES HABILES DU PROCESSUS D'ATTRIBUTION PROPOSÉ :

- **Atelier du 11 juillet** : réflexion des habitant-e-s sur des règles d'arbitrage « théoriques ».
- **Après l'atelier du 11 juillet** : l'OPAC38 envoie à chaque famille une « fiche individuelle de choix », à partir des critères établis en atelier, à classer par ordre de préférence.
- **Avant le 20 août** : chaque foyer choisit plusieurs critères et les organise par ordre de priorité. En n°1 le critère le plus important, puis n°2, 3 etc. (*nous ne pouvons pas nous engager à prendre en compte des demandes qui arriveraient après cette date*)

*Attention* : il faudra que les habitant-e-s jouent le jeu ; par exemple, il sera plus difficile de respecter les souhaits si les habitant-e-s ne mettent qu'un seul choix ou plusieurs choix n°1.

- **Première quinzaine de septembre** : l'OPAC38 + Les HABILES feront une synthèse des demandes et les mettront en regard des contraintes pour repérer les sujets sur lesquels il faut trouver des solutions.
- **Atelier du 14 septembre** : précision et validation collective des règles d'arbitrage suite au travail du 11 juillet en petits groupes et à la synthèse des demandes

*Attention* : à ce stade, nous ne discuterons pas de propositions d'attribution nominatives (telle personne à tel endroit), mais seulement des enjeux (exemple si pas assez de jardins, ...).

- **Atelier du 25 septembre** : selon l'avancement du travail préalable, cet atelier pourrait permettre la présentation des attributions proposées, en expliquant les choix qui ont été faits. Réflexion sur la prise en compte des demandes qui n'ont pas pu être satisfaites.

## TRAVAIL EN GROUPES :

Il va probablement y avoir des incompatibilités entre les différentes demandes, on est donc obligé de se donner des règles pour savoir comment trancher de manière juste et acceptable par tou-te-s. Les habitant-e-s sont invités à réfléchir aux règles d'arbitrage qui doivent s'appliquer.

### **Synthèse des discussions (les règles en gras ont été acceptées par tous les groupes) :**

*Attention* : le tableau ci-dessous restitue les travaux des groupes de réflexion. Ils peuvent être considérés comme des propositions, mais pas encore comme des règles adoptées collectivement : ces propositions seront retravaillées lors de l'atelier du 14 septembre.

| Règles d'arbitrage   | Règle acceptée ?   |                    |                    | Commentaires  |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|---|
|  | Groupe 1           | Groupe 2           | Groupe 3           |   |
| <b>RÈGLES GÉNÉRALES (applicables à tous les critères)</b>                              |                    |                    |                    |   |
| <b>Priorité aux personnes qui ont renvoyé le questionnaire technique à l'OPAC38</b>    | <b>Oui</b>         | <b>Oui</b>         | <b>Oui</b>         | Gr.1 : logique car les personnes qui n'ont pas répondu ne sont pas intéressées.   |
| <b>Priorité aux personnes qui ont participé à au moins un atelier depuis début mai</b> | <b>Oui mais...</b> | <b>Oui mais...</b> | <b>Oui mais...</b> | Gr.1 : nécessaire participation à plusieurs ateliers.<br>Gr.2 : attention aux personnes qui n'ont pas pu participer<br>Gr.3 : nécessaire participation à au |

|   |                                |                    |            |  |
|---|--------------------------------|--------------------|------------|--|
|   |                                |                    |            | moins 3 ateliers sur les 6.  |
| <b>Les personnes qui n'ont pas eu leur choix 1 sont prioritaires pour leur choix 2</b>                      | <b>Oui</b>                     | <b>Oui</b>         | <b>Oui</b> |  |
| Privilégier les arbitrages permettant de répondre favorablement au plus grand nombre (intérêt général)      | Oui                            | Non                | Oui        | Gr.2 : est-ce juste ? Pas très clair.  |
| Tirage au sort  | Oui et non                     | Non                | Non        | Gr.1 : Perçu comme frustrant pour certains mais pas pour d'autres.<br>Uniquement en dernier recours, après discussion avec les gens concernés.<br>Gr.2 : c'est le pire<br>Gr.3 : injuste, dernier recours. |
| <b>Pour les demandes de REZ-DE-CHAUSSÉE / JARDIN</b>  |                                |                    |            |  |
| <b>Priorité aux personnes à mobilité réduite (PMR)</b>  | <b>Oui</b>                     | <b>Oui mais...</b> | <b>Oui</b> | Gr.2 : à égalité avec le critère d'âge. Voir le niveau de handicap, si besoin fournir un justificatif ?  |
| <b>Priorité aux personnes plus âgées (pour les couples, prendre en compte la personne la plus âgée)</b>     | <b>Oui</b>                     | <b>Oui mais...</b> | <b>Oui</b> | Gr.1 : Contradictoire avec la capacité physique d'entretenir un jardin...  |
| Priorité aux familles avec les enfants les plus jeunes et assistantes maternelles.                          | Oui mais...                    | Oui et non         | Non        | Gr.1 : OK pour les familles mais pas les assistantes maternelles.<br>Gr.3 : pas prioritaire, les enfants peuvent sortir au parc  |
| Pour les personnes à mobilité réduite, réduire la taille du jardin.   | Oui<br>(proposition du groupe) |                    |            | Agrandir les jardins des voisins adjacents.  |
| Priorité aux personnes qui entretiennent leur jardin  | Oui<br>(proposition du groupe) |                    |            | Problème : sur quoi on se base ?   |
| <b>Pour les demandes de CHOIX DES VOISINS</b>   |                                |                    |            |  |
| <b>Les demandes réciproques seront prioritaires</b>   | <b>Oui</b>                     | <b>Oui</b>         | <b>Oui</b> |  |
| <b>Si demande de groupe, favoriser les rapprochements au moins 2 par 2 (que personne ne soit tout seul)</b> | <b>Oui</b>                     | <b>Oui et...</b>   | <b>Oui</b> | Éviter au maximum de séparer les groupes.<br>Gr.2 : ne pas mettre une famille seule au milieu d'un groupe qui s'est choisi.  |
| Privilégier les rapprochements familiaux, notamment pour les personnes dépendantes                          | Oui<br>(proposition du groupe) |                    |            |  |
| <b>Pour les demandes de TERRASSES - ÉTAGE</b>   |                                |                    |            |  |

|  |  |                                |                                |                                  |
|--|--|--------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|
| Priorité aux personnes plus jeunes et en bonne santé physique                    |  |                                | Oui<br>(proposition du groupe) |                                  |
| <b>Pour les demandes de DUPLEX</b>   |  |                                |                                |                                  |
| Priorité aux personnes plus jeunes et en bonne santé physique                    |  |                                | Oui<br>(proposition du groupe) |                                  |
| <b>Pour les demandes de SIMPLEX</b>  |  |                                |                                |                                  |
| Priorité aux personnes plus âgées ou avec des problèmes de santé                 |  |                                | Oui<br>(proposition du groupe) |                                  |
| <b>Pour les demandes de LOGEMENT EN ANGLE - TRIPLE EXPOSITION</b>                |  |                                |                                |                                  |
| Priorité à ceux qui avaient demandé une orientation est ou ouest depuis le début |  | Oui<br>(proposition du groupe) | Non                            |                                  |
| Privilégier les angles pour les assistantes maternelles                          |  | Oui<br>(proposition du groupe) |                                | Pour ne pas déranger les voisins |

**Groupe 1 (animé par Brigitte et Lionel) :** Nathalie Alessio, Alain Mouroz, Fabienne Bordiga, Eric Jauseau, Armand Nop, Brigitte Mercier, Christophe Campoy, Sylviane Kroepfle, Jean-Luc Robert.

**Groupe 2 (animé par Bénédicte) :** Simone et Yvon Goberville, Arlette Lambray, Joël et Catherine Mauté, Eric Knobloch, Stéphane Stelmaszak, Didier Kroepfle.

**Groupe 3 (animé par Camille) :** Evelyne Mouroz, Mireille Robert, Alejandro Hernandez, Pierre Soldano, Aïcha Bouyahaoui, Jean-Pierre Bréhinier, Véronique Baffert, Marc Bordiga, Daniel Philippe.