

# Créer un cadre favorisant la co-conception d'un espace partagé avec les habitants

## Containtes et Leviers d'action à destination des maîtres d'ouvrage

# 2.

## Firminy RE-génération



**CONTEXTE :** L'OPH Firminy a pris conscience du fort taux de vacance de son parc et de la situation de précarité (perte d'emploi... ) de ses locataires. Le bailleur se mobilise pour améliorer leur cadre de vie en mettant à disposition de ses locataires un espace partagé à réhabiliter. La difficulté du projet réside dans la mobilisation habitante.

### PROBLÉMATIQUES :

- Comment réussir à monter un projet qui prend en compte les besoins des locataires afin de les inciter à se mobiliser ?
- Quels sont les leviers pour ne pas travailler uniquement sur le bâti mais travailler sur une attractivité plus globale, en lien avec une vie d'immeuble, une vie de quartier ?

Face à une situation de déprise caractérisée par une décroissance démographique identifiée sur le secteur de Firminy, nous constatons aujourd'hui des situations de précarité et de perte d'emploi recensées chez les locataires ainsi qu'une forte vacance sur le parc de logements sociaux de la ville.

Dans ce contexte, une équipe de travail **Firmininy REgénération** a été créée afin d'améliorer l'attractivité des logements sociaux en faisant émerger un projet innovant. Elle se compose de :

- L'OPH Firminy
- L'AFPA
- La mission locale
- L'ENSA Grenoble
- L'ENSA Saint-Etienne
- L'Unité de Recherche AE&CC.
- Les Grands Ateliers de l'Isle d'Abeau

Pour mener cette expérience, un **appartement vacant** de l'OPH de Firminy a été mis à disposition des habitants afin de servir :

- de **chantier d'insertion** aux habitants en recherche d'emploi qui voudront participer à la rénovation du lieu.

- **d'espace commun et partagé** accessible à tous les habitants dans le but de générer plus de lien social et d'améliorer la vie du quartier.

Ce projet innovant, qui mêle des problématiques architecturales, sociales et environnementales, incite à mettre en place un travail interactif entre locataires, bailleurs sociaux, architectes, centres de formation et organismes d'aide au retour à l'emploi.

Ce type de projet ne s'élabore pas uniquement dans des contextes détendus. De nombreux bailleurs en France essaient de faire vivre ce type d'espace partagé dans leurs parcs immobiliers. Leurs buts étant de créer du lien entre les habitants, changer l'image des grands ensembles, et favoriser le vivre ensemble.

Le but de ce document est d'aider les maîtres d'ouvrage qui souhaitent mettre en place ce type d'espace partagé dans leurs projets.

1.

# Changement d'usage des logements sociaux : quel modèle économique ?

## LES ENJEUX DU MODÈLE ÉCONOMIQUE. TÉMOIGNAGE DE FRANÇOIS PERRIER DIRECTEUR DE L'OPH DE FIRMINY.

« Le contexte immobilier de Firminy, et plus largement du département de la Loire, est particulier.

Les derniers chiffres évoquent **40 000 logements vacants sur l'ensemble du département.**

Cette situation de **déprise économique et de pauvreté** se répercute évidemment sur le parc immobilier social. Les grands ensembles, dont le **secteur de Layat, sont particulièrement affectés.**

Les coûts supportés par l'OPH Firminy sur la vacance sont élevés, pour preuve les chiffres pour l'année 2018 sont les suivants :

### COÛT DE LA VACANCE POUR 2018 SUR LE QUARTIER DE LAYAT POUR L'OPH DE FIRMINY

IMMEUBLE	QUARTIER	NOMBRE DE LOGEMENTS	COÛT DE LA VACANCE	COÛT DES CHARGES LIÉ À LA VACANCE
Barge	Layat	40	16603	14998
Nord	Layat	90	67660	49928
Tours de Layat	Layat	194	207763	229776
			<b>355025 €</b>	<b>294702 €</b>

2.

## STATISTIQUE ET CARTE DU TAUX DE PAUVRETÉ DANS L'ONDAINE

Extrait de presse : *Les chiffres parlent d'eux-mêmes : une personne sur cinq vit sous le seuil de pauvreté dans la vallée de l'Ondaine. L'Insee considère qu'une personne est pauvre dès lors qu'elle touche moins de 60 % du revenu médian en France. Cela représente 1 015 euros.*

Les chiffres de la Ricamarie sont alarmants : il y aurait 30,2 % de pauvres dans la commune. Ce qui représente 2 375 personnes. Les deux plus grandes villes de l'Ondaine font aussi partie des plus pauvres.

Le Chambon-Feugerolles atteint les 20,8 % de sa population. De son côté, Firminy reste sous la barre des 20 %. Mais étant la plus grande ville de la vallée, elle devient inéluctablement le premier pourvoyeur de pauvreté avec 3 350 personnes à elle seule.

Source : Note sur le modèle économique : Témoignage de Mr François Perrier - Directeur de l'OPH de Firminy.

Carte : INSEE 2017 (base revenus 2015)  
Source Article : Le Progrès du 09 janvier 2019 (Edition Ondaine).

Paradoxalement, ces immeubles dégagent une marge brute positive car ils sont financièrement amortis.

Les seules tours de Layat participent à hauteur de 178 K€ à la couverture des frais de structure de l'OPH. La question de la démolition de certains bâtiments a été étudiée.

En prenant en compte l'épineuse question du désamiantage, l'analyse financière ne démontre **pas l'intérêt de la démolition.**

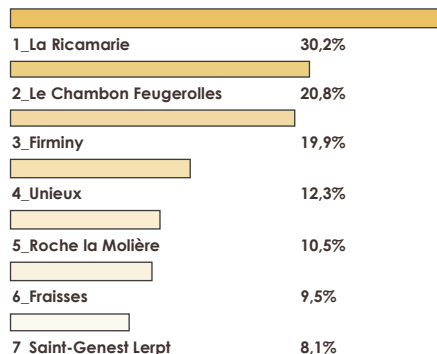
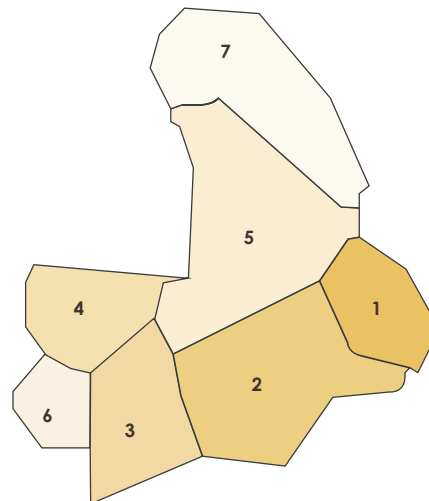
De plus, ces immeubles proposent des **logements plutôt agréables et économiques** pour les locataires.

## POURQUOI PRODUIRE DU LOGEMENT EN PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Insertion) NEUF ALORS QUE CES LOGEMENTS PROPOSENT DÉJÀ UNE SOLUTION PLUS EFFICACE SOCIALEMENT ?

La question de l'attractivité des immeubles est donc essentielle. Il n'y a pas d'équilibre financier immédiat sur un tel projet. L'objectif plus global est de participer au plan de lutte contre la vacance. **Cette reconquête locative passe par l'amélioration de l'habitat** (réhabilitation thermique et interne des logements) mais aussi par **l'apport de nouveaux services.**

Les **nouveaux usages** imaginés par les habitants sont autant de clés pour **reconstruire l'attractivité.** Un autre levier qui découle directement du projet est de **recréer du lien entre les locataires et de changer l'image du quartier.** Le taux de refus, lors des attributions, est lié à l'image véhiculée par le quartier. Nous constatons que cette situation peut s'inverser en améliorant le **bien vivre ensemble.**

Pour conclure, rien ne sert de facturer des services complémentaires aux habitants. Il suffit d'assurer une reconquête locative même partielle. **La réduction de 15 % de la vacance permet de financer en 1 an les travaux sur un local.** L'enjeu d'un tel projet est de construire sur le « moyen-long terme » une attractivité sociale de ces ensembles immobiliers qui possèdent malgré tout de nombreux atouts.»



### TROUVER UN MODÈLE ÉCONOMIQUE STRUCTURANT ET VIABLE POUR FAIRE VIVRE LE PROJET DANS LA DURÉE

Pour que le lieu perdure dans le temps, un partenariat entre le bailleur social et une Association habitante porteuse de projet et responsable de la gestion du lieu doit être mise en place.

Le statut associatif semble être une alternative de statut intéressante qui permettra à long terme d'impliquer les habitants par le biais d'adhésion et de participation bénévole à l'association pour faire vivre le lieu. Qu'il s'agisse d'une association existante ou à créer, cela implique d'aider les porteurs de projet à financer matériellement et financièrement la gestion du lieu et la mobilisation habitante. **Une convention de fonctionnement entre le bailleur et l'association porteuse doit être rédigée pour clarifier le rôle de chacun.**



# Écosystème à mobiliser pour entreprendre un espace partagé

## LA MOBILISATION HABITANTE

Sur le projet de Firminy, la mobilisation habitante a été très difficile à soutenir pour l'équipe porteuse du projet (bailleur social et Architecte MOE).

Pour créer un espace partagé, il existe deux cas de figure :

- **la démarche ascendante - Bottom-up** : à l'initiative des habitants,
- **la démarche descendante - Top-down** : à l'initiative d'un organisme décisionnaire.

Sur Firminy Re-Génération, nous sommes sur une démarche de projet descendante - Top-down, car c'est l'OPH de Firminy qui est porteur du projet. Les bailleurs sociaux sont souvent très volontaires sur cette idée de mise à disposition d'un local partagé. En revanche, cela nécessite de sortir du cadre de pratique habituel. Mobiliser les habitants et porter un projet en co-conception/co-construction demande de la flexibilité et de l'expérience qu'une ingénierie en médiation pourrait apporter.

## LEVIERS DE LA MOBILISATION HABITANTE

### > LES ACTEURS À IMPLIQUER :

Faire appel à un **AMO - MÉDIATEUR** et lui donner les moyens (financiers et matériels) d'agir avec les acteurs du projet et les habitants pour les mobiliser et les impliquer dès le début de celui-ci. Son action permettra notamment de faciliter les échanges sans attendre avec :

- **l'ingénierie sociale et locale** : Mission Locale, Centre de Formation, Services sociaux...
- **Les associations locales** : maison de quartier, association de quartier, regie de quartier, conseil de quartier,
- **Les écoles intéressées** : du lycée professionnel aux formations supérieures,
- **Les personnes ressources identifiées** : les habitants actifs, les consierges de montées...

En parallèle, un **PORTEUR DE PROJET** doit être mobilisé et identifié dès le lancement pour structurer la mobilisation habitante, la gestion et la vie du lieu. Cet acteur est essentiel et permettra d'assurer la pérennité du projet et l'autonomie des habitants et la gestion de ce lieu dans le temps.

L'implication des acteurs est indispensable pour :

- 1\_poser le cadre « social »** du projet.
- 2\_inviter les habitants à participer** au projet.
- 3\_organiser des ateliers de co-conception** avec la MOE et les acteurs du projet.
- 4\_organiser des chantiers de co-construction** avec les entreprises, centres de formation et autres acteurs du projet.
- 5\_laisser la main au porteur de projet pour faire vivre le lieu** en poursuivant des ateliers habitants sur des usages et thématiques qu'ils souhaitent aborder : bricolage, cuisine, sport... etc.

### > OUVRIR LE PROJET À D'AUTRES PUBLICS QUE LES LOCATAIRES DU BAILLEUR :

Lorsque la mobilisation des habitants est difficile, il ne faut pas hésiter à ouvrir le projet à d'autres publics. Le projet prendra une autre dimension et son échelle une autre portée.

Sur FIRMINY RE-Génération, la mobilisation des habitants étant compliquée, le bailleur social et la maîtrise d'oeuvre ont fait le choix d'impliquer d'autres demandeurs d'emploi en sollicitant d'autres partenaires avec la Mission Locale et les lycées professionnels.

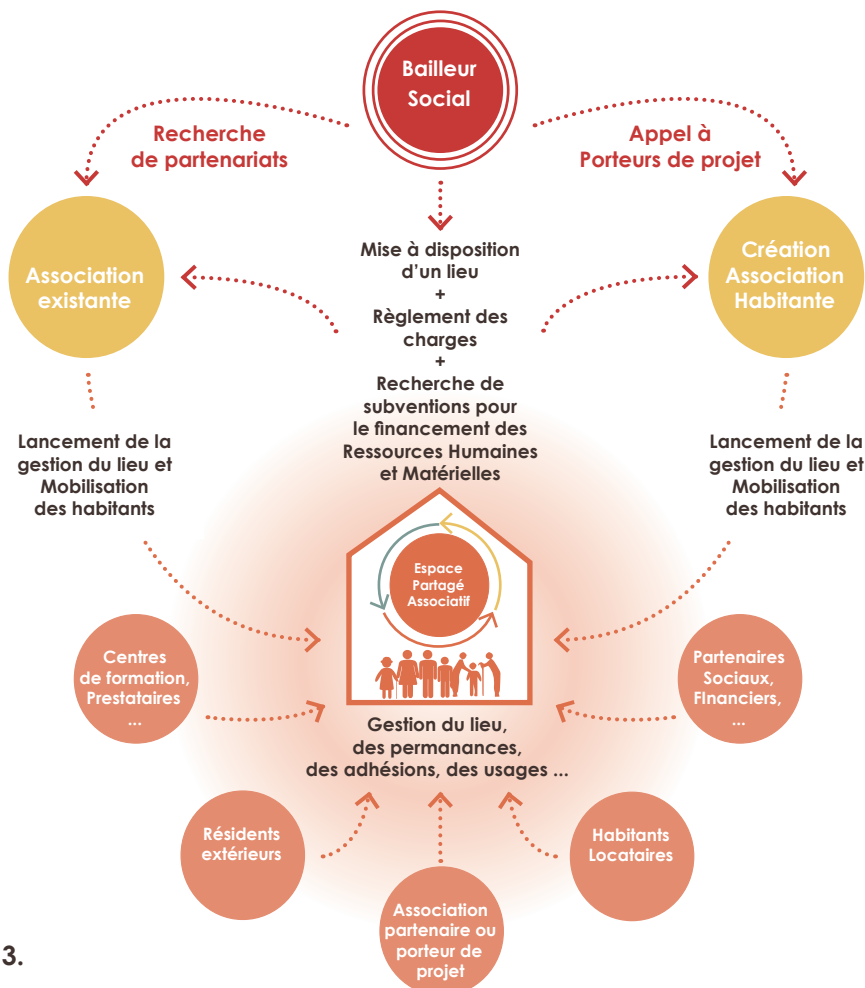
Cela a permis :

- d'avoir plus de participants sur le chantier et de donner une chance à des demandeurs d'emploi et jeunes en insertion professionnelle de profiter d'une expérience de chantier encadré par un centre de formation et certifié.
- de commencer le chantier et de susciter la curiosité des locataires de la barre de Layat qui étaient plus attentifs à la phase co-construction du projet.

### > COMMUNIQUER ACTIVEMENT ET AVEC DIFFÉRENTS TYPES DE MÉDIAS

La question de la Communication et de la relance des habitants est essentielle sur ce type de projet. Elle demande beaucoup d'énergie et de ressources humaines. La question de l'accès à l'information des habitants pour les personnes non-connectées est également un sujet important. Passer par des modes de communication multimédia comme internet, les mails, les réseaux sociaux, participent à un phénomène d'exclusion. Il ne faut donc pas hésiter à solliciter divers canaux de communication pour toucher le plus de personnes possible et démocratiser le projet.

## MODÈLE ECONOMIQUE ET GOUVERNANCE DE LA STRUCTURE PORTEUSE DU LIEU



# Contraintes réglementaires : Loi MOP, Assurance, ...

## LA LOI MOP - LOI POUR LA MAÎTRISE d'OUVRAGE PUBLIC

**Sachant que ce type de projet est mené par un bailleur social, celui-ci est soumis au cadre réglementaire de la Loi MOP :**

### > LOI MOP :

La loi no 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée, dite loi MOP1 est une loi française qui met en place, pour les marchés publics, la relation entre maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre.

Elle constitue une des bases du droit de la construction publique en France, avec le Code des marchés publics. Son rôle est de déterminer les attributions de ces deux acteurs principaux dans l'acte de construire dans le cadre d'une commande publique que sont la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre.

## LES CHANGEMENTS DE LA LOI ELAN

> **La loi ELAN portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, qui a été publiée au Journal Officiel du 24 novembre 2018**, propose des avancées attendues pour faciliter la production du logement en France. En revanche, **elle modifie les fondements de la loi MOP** qui assuraient les rapports entretenus entre maîtrise d'ouvrage publique et maîtrise d'œuvre privée. L'intervention d'acteurs experts de la qualité architecturale dans la production du logement social est aujourd'hui remise en cause puisque la loi ELAN propose de : supprimer l'obligation de concours pour bailleurs sociaux et CROUS, généraliser la conception-réalisation, réduire le champ d'intervention des architectes dans la production du logement social.

> **Par ailleurs, la loi de finance 2018** introduit de son côté **l'augmentation du taux de TVA sur les opérations de logements ainsi que l'instauration d'une réduction des loyers de solidarité (RLS) qui impactent fortement l'ensemble des organismes HLM dans leur plan de financement et leur organisation interne.** La volonté des pouvoirs publics est actuellement d'inciter les offices à se regrouper pour : mutualiser les ressources, assurer le suivi des organismes financièrement fragiles, diminuer financièrement les coûts de gestion.

Ces regroupements sont actuellement en cours dans toute la France et représentent un chamboulement important qui a, d'ores et déjà, des conséquences sur toute la chaîne du logement : diminution de la production de logements neufs et réhabilitation de logements existants.

Cela peut conduire dans le temps à l'exclusion des foyers les plus pauvres à l'accès au logement, ainsi qu'au développement de formes d'habitat indignes ... Ces évolutions juridiques sont très contraignantes et très mobilisatrice pour les bailleurs et entravent la recherche d'innovation qui était jusqu'à aujourd'hui avancée dans les opérations de logements sociaux.

## LA QUESTION DES ASSURANCES

Sur ce type de projet innovant où des auto-constructeurs vont sur le chantier, la question de l'assurance des personnes, des travaux réalisés, du chantier et du lieu doit être considérée :

### > ASSURANCE DES PERSONNES

#### SUR LE CHANTIER :

- **La Responsabilité Civile de l'OPH** assure les bénévoles et les stagiaires.  
- **La Responsabilité Civile de l'organisme de formation** qui signe les conventions de stage, assure les stagiaires en cas d'accidents survenus sur le chantier.

### > ASSURANCE DES TRAVAUX

#### RÉALISÉS SUR LE CHANTIER :

- **La Responsabilité décennale du Maître d'œuvre et des entreprises intervenantes** assure la maîtrise d'ouvrage en cas de malfaçon.

### > ASSURANCE DU CHANTIER :

La maîtrise d'ouvrage doit souscrire à une assurance Multirisque chantier qui couvre la MOA pendant le chantier des risques Incendie, dégâts des eaux pour la suite du chantier. **REMARQUE :** puisque le logement est déconventionné en amont auprès de la DDT, il n'y a, à priori pas besoin d'assurance habitation.

### > ASSURANCE À SOUSCRIRE POUR LES

#### PORTEURS DE PROJET DU LIEU :

**le contrat actuel, d'assurance multirisques fonctionne de la même façon que pour un logement lambda. Cependant, le porteur de projet devra, lors de la signature de la convention avec le bailleur, souscrire à :**

- **Une garantie de risques locatifs :** Elle couvre les dommages causés au logement par un incendie, une explosion ou un dégât des eaux. Les dommages qui seraient causés aux voisins ne sont pas inclus et doivent faire l'objet d'une autre garantie, appelée **recours des voisins et des tiers**, et qui est facultative. De plus, l'assurance des risques locatifs ne couvre pas les biens qui pourraient être endommagés. Pour garantir les biens qui se trouvent à l'intérieur de l'espace partagé, il faut souscrire à une **assurance multirisques habitation.**  
- **Une responsabilité civile :** elle couvrera les porteurs de projet des dommages faits aux tiers.

## RÉEMPLOI MEUBLES DE RESSOURCERIE ET VALORISATION DE MOBILIER PATRIMONIAL LE CORBUSIER

Sur le projet Firminy Re-Génération, l'OPH de Firminy a récupéré : Des boîtes aux lettres qui serviront d'étagères et des Buffets « Garriche » avec pied conique de l'unité d'habitation Le Corbusier de Firminy.

Les offices stockent quelques fois du mobilier qui vient des départs et/ou décès de locataires dont les familles ne récupèrent pas les biens. Ce mobilier peut être réutilisé pour l'aménagement des espaces partagés et de la bases vies attenante au chantier.

## MATÉRIAUX BIO-SOURCÉS

Sur Firminy RE-Génération, le recours aux matériaux bio-sourcés a semblé difficile à mettre en oeuvre pour l'OPH et n'a pas été une priorité. Cela reste malgré tout un axe de recherche à creuser. Des arguments et solutions techniques sont à trouver pour permettre le développement de matériaux naturels dans ce type projet.

Si des bailleurs sociaux souhaitent aller plus loin sur ce sujet, il faut :  
- favoriser la rencontre et le développement des filières bois, terre, paille (savoir-faire et matériaux locaux).  
- mettre l'accent sur la pédagogie et la sensibilisation des habitants et du bailleur vis à vis des aprioris, de la mise en oeuvre, de l'entretien et de la valorisation de ces matériaux dans l'habitat.

Le critère écologique de ces matériaux lié à leur empreinte carbone est important, mais le confort apporté par les propriétés spécifiques de ces matériaux (perspirance, hygrométrie, inertie, ...) doit être l'argument principal pour justifier leur utilisation dans l'habitat et ces annexes. De plus, si une part d'auto-construction est envisagée les matériaux naturels, sont inoffensifs pour l'homme. Ils possèdent peu de contre indications de mise en oeuvre et sont très adaptés à la participation de tous sur le chantier.

L'utilisation de ces matériaux est très spécifique et nécessite la maîtrise de certaines subtilités en terme de conception. Faire appel à des experts de la construction écologique est indispensable pour intégrer cette dimension constructive au projet.

# Comment gérer les points techniques : Amiante, Thermique et Phonique

## AMIANTE

### > RAPPEL DU CONTEXTE (IMMEUBLE DES ANNÉES 60, COÛT TRÈS ÉLEVÉ, ETC.)

L'amiante a été utilisé dans de nombreuses constructions, privées et hlm, jusqu' en 1997, date de son interdiction. L'amiante est une roche naturelle qui se présente sous forme de fibres très fines, fragiles et invisibles. Elle a souvent été utilisée pour ses propriétés en matière d'isolation thermique ou acoustique et de protection contre l'incendie. Elle a parfois été mélangée à d'autres matériaux comme le ciment, la peinture ou la colle. En raison de son caractère nocif, son utilisation a été totalement interdite dans toutes les nouvelles constructions à partir de 1997 (date du permis de construire).

### > RESULTATS DU DIAGNOSTIC AMIANTE RÉALISÉ SUR LE PARC LOCATIF DES ANNÉES 70

Les résultats du diagnostic sur l'ensemble du parc font ressortir une forte présence d'amiante dans :

- les colles sous les dalles PVC,
- les colles des crédences des cuisines et des faïences des salles de bain.

### > LES SOLUTIONS TECHNIQUES À ENVISAGER FACE AU PROBLÈME DE L'AMIANTE

D'après la FFB (Fédération Française du Bâtiment) différentes solutions techniques sont à distinguer et peuvent être mise en oeuvre pour traiter la question de l'amiante en réhabilitation :

#### - LE DÉSAMIANTAGE : retrait de toutes les colles et de tous les éléments susceptibles de contenir de l'amiante dans le bâtiment.

##### Les plus du DÉSAMIANTAGE :

- Assainissement complet du bâtiment
- Retrait de toutes traces d'amiante

##### Les moins du DÉSAMIANTAGE :

- Chantier invasif qui nécessite une mise en quarantaine du bâtiment avec système d'aspiration pour assurer la récupération des microparticules d'amiante pendant le chantier.
- Chantier parfois long.

- Incompatible avec l'autoconstruction.

**Le coût :** chantier très coûteux qui remet parfois en question la pertinence de la réhabilitation.

#### - L'ENCAPSULAGE : réalisation d'un ragréage, d'une capsule de plâtre, d'une chape de béton, ou d'une résine étanche autour des éléments susceptibles de contenir de l'amiante.

#### - LE RECOUVREMENT : collages non étanches tels que le collage par scotch double face de moquette, lino, dalles PVC, plaque de plâtre etc.

Sur Firminy RE-GÉNÉRATION l'équipe porteuse du projet a opté pour le RECOUVREMENT en doublage de doublage plâtre des parties amiantés du local partagé.

##### Les plus du RECOUVREMENT :

- Rapidité de réalisation.
- Chantier classique et peu invasif.
- Permet de travailler avec des entreprises qui travaillent avec moins de contraintes et donc moins coûteuse.

##### Les moins du RECOUVREMENT :

- Surplus de matières pour enfermer l'amiante à l'intérieur du mur.
- Perte d'espace liée à la sur-épaisseur.
- L'amiante reste présent à l'intérieur des murs.

### > IMPACT SUR LE MODÈLE ÉCONOMIQUE.

le coût du désamiantage, de l'encapsulage ou du recouvrement doit être pris en compte car il a une véritable incidence sur le coût total du projet. Chaque projet doit faire l'objet d'une réponse adaptée. Dans le cas de Firminy Régénération, c'est le recouvrement qui a été privilégié.

### > IMPACT SUR LES FUTURES RÉHABILITATIONS / TRAVAUX.

Sachant que l'amiante est toujours présent, le choix de l'encapsulage ou du recouvrement implique de garder une certaine vigilance en cas de réhabilitation, d'entretien des logements, de petits travaux réalisés par les locataires.

### > PÉDAGOGIE AUPRÈS DES LOCATAIRES.

**Tout un travail de communication et d'information doit être fait auprès des locataires** sur les précautions à prendre, les travaux possibles en autorénovation... Une fiche technique des travaux autorisés et non autorisés pourrait être réalisée et mise à la disposition des locataires.

## THERMIQUE

L'idéal est évidemment d'envisager une réhabilitation globale de l'immeuble dans lequel est situé de local partagé avec des objectifs de performance au moins réglementaire et si possible plus ambitieux.

Si le local est réaménagé sans réhabilitation globale, il faut profiter des travaux pour isoler au mieux. Une attention particulière doit être donnée sur :

- la performance thermique des baies vitrées
- l'isolation des parois froides en contact avec l'extérieur
- l'isolation des parois froides en contact avec les parties communes non chauffées (escalier, local poubelle ... etc).

## L'ACOUSTIQUE

Le traitement acoustique du local partagé est un point essentiel du projet. En effet, si ce sujet est mal traité, cela peut rendre l'usage du local impossible de par l'inconfort acoustique ressenti à l'intérieur du local et les nuisances sonores perçues par le voisinage.

Pour traiter correctement l'acoustique d'un lieu il faut prendre en compte :

> **l'isolement acoustique** du local par rapport au voisinage

> **la correction acoustique** du local pour améliorer la qualité et le confort acoustique intérieur pouvant accueillir des activités bruyantes.

### > LE DIAGNOSTIC ACOUSTIQUE

Pour traiter efficacement l'acoustique d'un lieu, aucune solution type n'est applicable. **Un diagnostic acoustique est donc à mener avant les travaux** pour trouver les solutions techniques les mieux adaptées à chaque cas. En revanche il est important de noter que le traitement acoustique d'un lieu peut entraîner une **perte de hauteur sous plafond**.

### PRÉCONISATION POUR FIRMINY REGENERATION

Dans le cadre de réhabilitation la loi n'oblige pas d'étude préalable à ce sujet. Néanmoins les enjeux attendants au bruit lorsque on envisage de créer un espace partagé sont tels qu'il semble inenvisageable de ne pas traiter la question. A Firminy, les travaux suivants ont été réalisés :

#### > Pour l'isolement acoustique du local :

la pose d'un plafond suspendu d'environ 70 mm de type placoplâtre de 13mm, non directement fixé au plafond grâce à des suspentes antivibratilles (fixations sur ressorts pour ne pas transmettre les vibrations du son dans les logements périphériques), 50mm de laine de roche à 50 ou 60 kg/m<sup>3</sup>.

#### > Pour la correction acoustique du local :

la pose d'un plafond bois sur mesure, avec 20% minimum de perforations ou vides, sous feutre acoustique et absorbant de 50mm.

# Les 5 points règlementaires



- **Responsabilité civile de l'OPH** qui prend en compte les risques liés aux sinistres sur un tiers.

- **Responsabilité civile de l'organisme de formation** qui assure les stagiaires qui participent au chantier en cas d'accident.

- **Responsabilité décennale** de la maîtrise d'œuvre et des entreprises qui protège la MOA contre les éventuelles malfaçons.

- **Dommage ouvrage**



Mise en place pour les demandeurs d'emploi d'un processus de formation et de certification :

- **Attestation de compétences** délivrée à la fin du chantier

- **Formations encadrées** par des entreprises et formateurs (AFPA, ...)

- **Période d'essai, stage en entreprise** pour pratiquer concrètement les observations faites sur le chantier.

- **Signature d'une offre d'emploi avec une entreprise.**



**La mise à disposition d'un logement** pour le projet implique un **déconventionnement** de ce dernier.

Suite à un entretien mené entre le bailleur social et la DDT, le logement dédié au projet a été **déconventionné en partie commune ou local partagé.**



L'espace créé sera considéré comme un **espace partagé.**

La gouvernance attenante à cette espace doit être pensée très en amont du projet et guidé par un **AMO - Médiateur** ou un porteur de projet.

Cet espace n'aura pas la nécessité de bénéficier d'un bail mais plutôt de la mise en place d'une **convention avec le bailleur social.**



La mobilisation habitante doit être pensée très en amont et accompagnée (moyen humain et financier).

**Une solution possible est de fournir du matériel aux locataires motivés** (lames, dalles au sol, toile de verre, peinture acrylique...).

**Les gratuités de loyer ne sont pas envisagées par l'office.**

4.

## EQUIPE DE TRAVAIL FIRMINY RE-GÉNÉRATION:



école nationale supérieure d'architecture de saint-étienne



## LISTES DES PARTENAIRES QUI ONT PARTICIPÉ AU CHANTIER DE FIRMINY RE-GÉNÉRATION: PME LOCALES & FOURNISSEURS



## VOUS ÊTES INTÉRESSÉS :

Contact projet > [APRAT@ophlmfirminy.fr](mailto:APRAT@ophlmfirminy.fr)  
Contact OPH Firminy > [office@ophlmfirminy.fr](mailto:office@ophlmfirminy.fr)

## SOURCES :

### DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

- Note sur le modèle économique : Témoignage de Mr François Perrier - Directeur de l'OPH de Firminy.
- Retour d'expérience sur l'amiante : Mme Anne-Félicie Prat, responsable de la maîtrise d'ouvrage à l'OPH de Firminy.
- Site de la FFB - Fédération Française du Bâtiment - [www.ffbatiment.fr](http://www.ffbatiment.fr)

ILLUSTRATION - 1 - Photographies remises par l'OPH de Firminy.

ILLUSTRATION - 2 - Carte et tableau : INSEE 2017 (base revenus 2015) Source Article : Le Progrès du 09 janvier 2019 (Edition Ondaine).

ILLUSTRATION - 3 Schéma du modèle économique et de la gouvernance de la structure porteuse du lieu - Marie Flécheux - Architecte.

ILLUSTRATION - 4 Les 5 points règlementaires : Mme Anne-Félicie Prat, responsable de la maîtrise d'ouvrage à l'OPH de Firminy.

AUTEURS - OPH de Firminy, Lab CDC, ENSA Grenoble et ENSA Saint-Étienne.

Cette expérience à mobilisé : Un atelier de Licence S6 ENSAG et un atelier de Master S9 ENSAG.

Encadrement : Frank Le bail - Architecte - Unité de recherche AE&CC / Production des livrables : Marie Flécheux - Architecte.