



Dossier de presse

Mardi 23 janvier 2024

Abbaye : Un groupement d'opérateurs retenu pour la réhabilitation de 12 bâtiments



SERVICE PRESSE DE LA VILLE DE GRENOBLE
presse@grenoble.fr / 04 76 76 39 21 - 04 76 76 11 42

Par délibération du 5 novembre 2018, la Ville s'est engagée avec ACTIS, propriétaire, et l'EPFL-D, à préserver la cité de l'Abbaye composée de 14 immeubles, avec 240 logements au total. Les bâtiments seront ainsi réhabilités par différents opérateurs externes : bailleurs sociaux et opérateurs privés. Objectif : atteindre un parc diversifié, avec une part significative d'habitat social. Au conseil municipal du 5 février prochain, sera présentée une délibération visant à désigner le groupement OGIC comme opérateur privé retenu à l'issue de la consultation pour la réhabilitation de 12 bâtiments à l'Abbaye.

L'emprise foncière du bâtiment en « U » de l'îlot Nord, aujourd'hui démoli, est restée la propriété du bailleur ACTIS qui doit y construire un immeuble de logements sociaux neufs avec un rez-de-chaussée destiné aux locaux communs et à un local associatif.

Sur le même îlot, la SAIEM Grenoble Habitat assurera la réhabilitation d'une première tranche de 32 logements locatifs sociaux (2 bâtiments de 16 logements situés sur l'îlot Nord au 1-3 place Riboud et au 17-19 rue Marie Chamoux). Objectifs des travaux : Mise en valeurs des caractéristiques patrimoniales des bâtiments, amélioration de l'habitabilité des logements et amélioration du confort d'usage des bâtiments.



1. Périphérie de la consultation

© Ville de Grenoble

S'agissant de la réhabilitation des 12 bâtiments restants de la Cité Abbaye, la Ville et son concessionnaire, la SPL SAGES, ont lancé en février 2023 une consultation d'opérateurs privés pour l'attribution d'un macro-lot. A l'issue de la procédure de consultation et d'un jury en septembre 2023, le groupement porté par OGIC a été retenu pour assurer la maîtrise d'ouvrage de l'opération de réhabilitation des 12 bâtiments, écartant de fait le scénario de démolition / reconstruction des bâtiments en U des îlots centre et sud. Le groupement porté par OGIC est constitué, entre autres, d'une maîtrise d'œuvre spécialisée en architecture du patrimoine - les agences CH-V et Dumetier Design.

Le respect des éléments patrimoniaux, la qualité et la finesse du traitement architectural, la programmation diversifiée, l'accroche au quartier par des rez-de-chaussées actifs, font partie des éléments ayant convaincu le jury à l'unanimité.



© OGIC



© OGIC

Objectifs des interventions envisagées sur le bâti existant :

- ▶ **Mise en en valeur des caractéristiques patrimoniales des bâtiments**, en s'attachant notamment à restaurer l'enveloppe (murs, menuiseries, toitures) et les parties communes ;
- ▶ **Amélioration de l'habitabilité des logements** (redistribution des espaces intérieurs, possibilité d'espaces extérieurs) tout en confortant les qualités existantes (notamment la hauteur sous plafond, la double orientation rue/square des logements,...) qui contribuent au confort thermique d'été ;
- ▶ **Amélioration du confort d'usage des bâtiments** en travaillant l'isolation phonique entre les logements et en visant le label BBC Rénovation en termes de performances énergétiques.

Pour ce faire, les travaux concerneront des interventions de gros œuvre sur certains rez-de chaussées et sur des façades pour l'installation de balcons, le traitement des planchers, de la charpente, la réhabilitation des façades, les menuiseries extérieures, l'isolation des plafonds, les cloisons, les peintures intérieures, le revêtement des sols...

Ces 12 bâtiments seront répartis comme suit :

- ▶ **135 logements en accession, dont 16 en habitat participatif ;**
- ▶ **1 résidence étudiante de 90 chambres** dont une part significative sera conventionnée en logement social ;
- ▶ Des locaux de **400m² pour un centre de santé ;**
- ▶ Des locaux en rez-de-chaussée dédiés à des activités de type **services ou économie sociale et solidaire** (550 m²).



© OGIC

L'offre financière d'OGIC pour l'acquisition des 12 bâtiments s'élève à 3 268 869 €.

Les livraisons des bâtiments réhabilités sont prévues à partir de 2026 pour l'îlot nord, 2027 pour l'îlot sud et 2028 pour l'îlot central.

Stationnement : OGIC va acquérir 18 places de stationnement dans le parking du bâtiment Mayflower, situé au 72 avenue de Washington. 20 places de stationnement lui seront par ailleurs mises à disposition au 16 rue Argouges par la Ville via une amodiation.

Réseau de chaleur : La cité Abbaye continuera à être alimentée par le chauffage urbain géré par la métropole.

Urbanisme transitoire

Le temps des travaux, la Ville a engagé une démarche d'urbanisme transitoire à travers le projet «Le Volets Verts», réunissant des associations et des habitant-es. Objectifs : animer la Cité vidée de ses habitant-es relogé-es dans le parc d'Actis, aider des associations à s'implanter, développer des activités, entretenir les locaux et préfigurer des usages sur ces espaces.

Pour ce faire, l'EPFL met à disposition les locaux auprès de la Ville et de Grenoble Alpes Métropole. Ces dernières ont conventionné avec des structures associatives bénéficiant de conventions d'occupation jusque mi-2024 et pouvant être prolongées jusqu'à la cession à OGIC. Il sera étudié dans la promesse de vente entre l'EPFL et OGIC la possibilité que certaines occupations perdurent jusque l'ouverture de chantier des différentes tranches de travaux de réhabilitation.

L'expérience Volets Verts est la première expérimentation d'occupation transitoire d'envergure à Grenoble. Aussi, la Ville souhaite engager une démarche d'évaluation des impacts sociaux sur le quartier, ainsi qu'un retour d'expérience sur le fonctionnement de ce dispositif. Cette évaluation sera lancée au premier trimestre 2024.



© Sylvain Frappat, Ville de Grenoble



© Sylvain Frappat, Ville de Grenoble