



▲ Vue sur la résidence

■ ENVIRONNEMENT URBAIN

Le quartier fait partie de la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais.

La résidence accueille environ 900 habitants soit près de 50 % de l'habitat social de la commune.

Le site est contraint par la pente et des voiries en cul-de-sac. Construit au pied du massif de la Chartreuse, cet ensemble apparaît aujourd'hui comme une masse dense et isolée, enclavée et en rupture avec son environnement.

Bourg Vieux, en retrait de la RN 75, souffre du manque de desserte de transport en commun.

Depuis fin 2014, la construction du centre social communal sur la résidence participe à l'ouverture du quartier sur l'extérieur et favorise également les échanges entre le quartier et le reste de la commune.

■ ATTRACTIVITÉ RÉSIDENCE

+ Points forts

- Environnement naturel, adossement à la montagne
- Vue sur la vallée et massif du Vercors
- Ensoleillement
- Surfaces des appartements et terrasses
- Présence du centre social communal
- Proximité des équipements sportifs communaux
- Présence en contrebas d'un parc public boisé

- Points faibles

- Effet de masse, d'enclave et d'isolement
- Commerce désaffecté en pied de tour
- Quartier en zone de PPRN
- Découpage foncier non adapté
- Site en forte pente

➔ IDENTITÉ

Statut . Logements locatifs sociaux

Construction 1969

Nombre de bâtiments 8

Nombre de niveaux . de R+4 à R+11

Nombre de logements 338

Shon 30 263 m²

Types de logements

9 T1, 27 T1b, 29 T2, 102 T3, 149 T4, 21 T5, 1 T6

Logements traversants et mono-orientés

180 garages répartis dans 2 silos de 2 niveaux

Locaux d'activités

Locaux associatifs

Orientation Sud-Ouest



▲ Photo aérienne

PLURALIS HABITAT

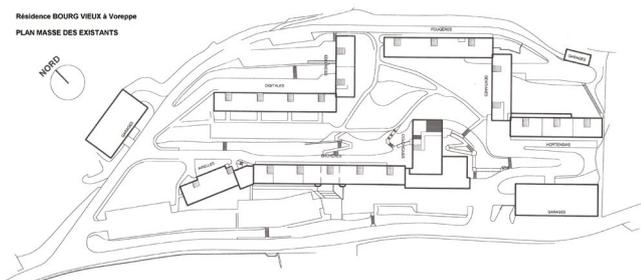
VOREPPE - ALLÉE DES BRUYÈRES ET ALLÉE DES HORTENSIAS

■ ABORD

Résidence implantée dans un cadre verdoyant et accessible depuis la rue de Bourg-Vieux située en contrebas.

Depuis la rue, deux entrées et sorties sont présentes. Malgré la forte déclivité du site, des espaces et places intérieures existent ainsi qu'une aire de jeux pour enfants. Ces espaces au cœur de la résidence ne sont pas valorisés.

Résidence BOURG VIEUX à Voreppe
PLAN MASSE DES EXISTANTS

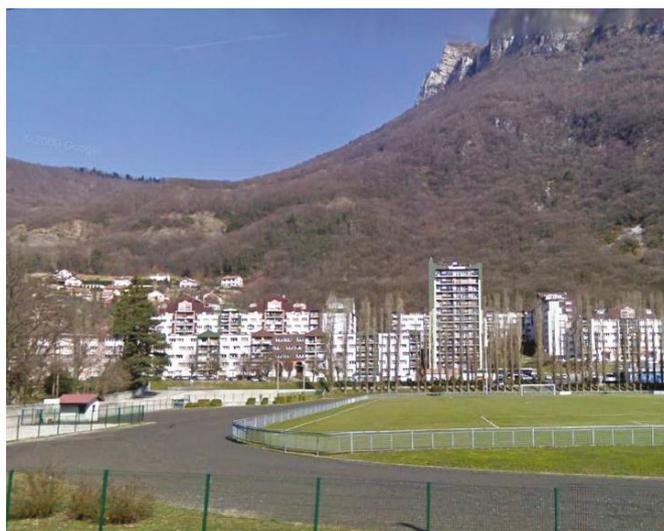


▲ Plan de masse existant

■ OCCUPATION SOCIALE DE L'IMMEUBLE

Moins de 25 ans	37 %	
Monoparentalité	17,4 %	(8 % sur la commune)
Inactivité	40 %	(67,5 % sur la commune)
Chômage	10,9 %	(6,1 % sur la commune)

Au regard de la précarité et de la paupérisation du quartier, Bourg-Vieux a été identifié comme prioritaire par la Communauté d'Agglomération du Pays Voironnais.



▲ Bourg-Vieux vu depuis la RN75

■ APPROCHE SOCIALE

- Quartier globalement apprécié par ses habitants en raison de son espace verdoyant
- Les habitants déplorent la mauvaise image du quartier
- Une bonne part de locataires présents le sont en raison de loyers bas
- Sous utilisation du jardin partagé
- Problèmes d'incivilités, occupations abusives des espaces communs
- Problématique de vitesse excessive de véhicules motorisés vis-à-vis du jeune public et de la tranquillité
- Vie associative timide



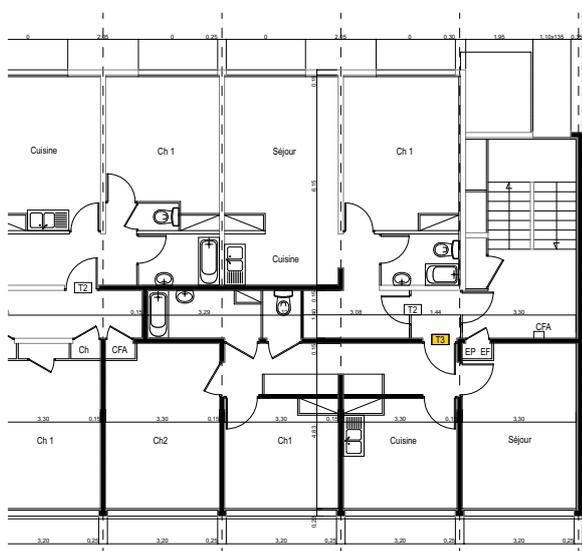
▲ Bâtiment «Colchiques»



▲ Bâtiment «Digitales»

■ STRUCTURE ET ENVELOPPE

- Murs : voiles béton ép. 15 cm
- Planchers : dalles béton tous niveaux
- Isolation verticale intérieure : polystyrène ép. 3 cm
- Isolation verticale extérieure : laine de verre ép. 7,5 cm + bardage fibrociment
- Isolation toitures-terrasses : polystyrène extrudé ép. 4 cm + étanchéité multicouche ou inversée
- Menuiseries extérieures isolantes PVC



▲ Exemple d'un T3 mono-orienté

■ AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR

Logements

- Menuiseries extérieures isolantes PVC remplacées en 1985 aujourd'hui vieillissantes
- Occultations volets roulants
- Revêtements de sols en mauvais état à 57 %
- Revêtements des plafonds et des murs en mauvais état à 40 %
- Appareillage sanitaire en état moyen et notamment les baignoires

Halls et cages d'escaliers

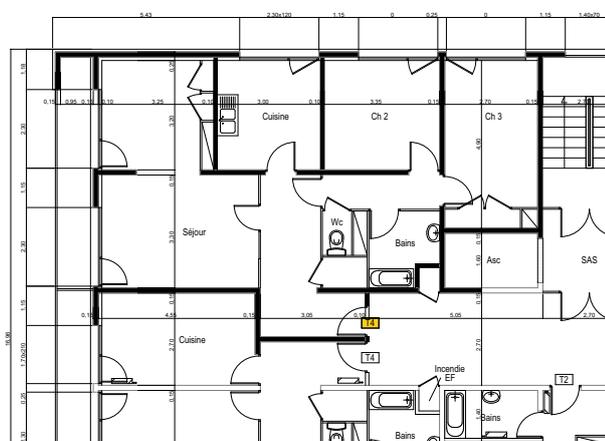
- Revêtements de sols en état moyen
- Parois horizontales et verticales en bon état
- Halls traversants problématiques

Locaux communs

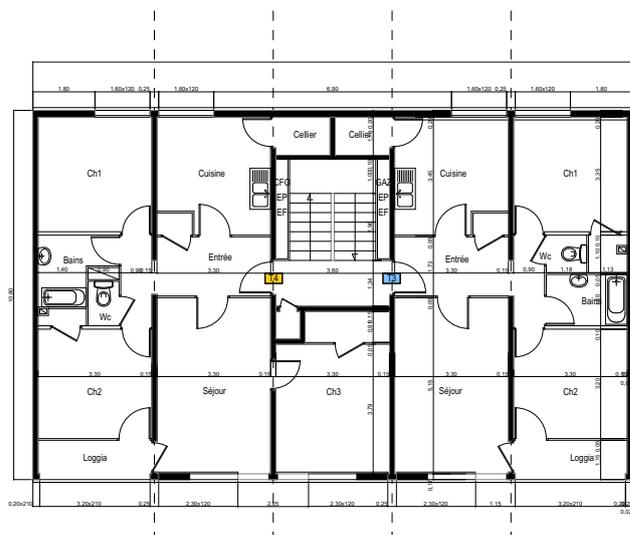
- Caves en sous-sols mal ou pas utilisées
- Locaux ordures en sous-sol



▲ Bâtiment «Bruyères»



▲ Exemple d'un T4 traversant



▲ Plan d'étage du bâtiment «Bruyères»

■ QUALITÉ D'ASPECT EXTERIEUR

L'esthétique globale actuelle de l'ensemble des façades et surtout la tour visible de loin, stigmatisent le quartier.

La forte présence d'espaces verts et boisés renforce cependant l'attractivité du lieu.

■ QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

Classement émission de gaz à effet de serre : classe D (26,33 kg/éqCO²/m².an moyen)

■ QUALITÉ THERMIQUE ET ÉNERGÉTIQUE

Pour la tranche 1, répartition par bâtiment du mode de chauffage et production d'eau chaude sanitaire

Bâtiment		A	B	C
Ch.	Chaudières gaz collectives de 2000	X	X	X
	Collective		X	X
ECS	Chauffe-eau électrique individuel > 15 ans	X		

Distribution chauffage par radiateurs pour les bâtiments B et C, plancher chauffant en dalle pour le bâtiment A, ventilation simple flux tous bâtiments, énergie gaz naturel

■ QUALITÉ ACOUSTIQUE

Mauvaise qualité acoustique des parties communes et paliers

Acoustique défaillante des menuiseries extérieures

Acoustique relativement bonne entre logements

■ SECURITÉ INCENDIE

Façades accessibles aux véhicules pompiers

Certaines entrées encombrées par des stationnements

Système de désenfumage à CO² et treuils

Niveau de sécurité normal de l'installation électrique

Bâtiments classés en 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} famille

■ SÛRETÉ

Contrôle d'accès : interphone avec platines et combinés

Absence de dispositif pour les bâtiments A et B

Contrôle d'accès et automatismes sur les silos des garages

■ FINITIONS

Lgts.
Sols souples dans toutes les pièces
Murs et cloisons peints ou tapissés, plafonds peints
Faïence sur évier cuisine et dans les salles de bains

Halls
Sols des halls en carrelage
Paliers en sols souples
Murs enduits peints, plafonds peints
Sas exigus avec boîtes aux lettres

Esc.
Marches en granito sans contremarches
Murs et plafonds peints

■ SECURITE ET CONFORT SANITAIRE

Baignoires majoritairement d'origine

Evier inox avec paillasse ou évier sur meuble

Colonnes d'évacuation sous calibrées et entartrées

Ventilation mal dimensionnée et défaillante

Oxydation des colonnes d'eau potable en galvanisé

■ ACCESSIBILITÉ PERSONNES HANDICAPÉES

Seul le bâtiment «Colchiques» (62 logts sur 11 niv.) est accessible aux personnes à mobilité réduite. Il est doté de deux ascenseurs.

Espaces extérieurs à forte déclivité, accessibilité délicate

■ TRAVAUX ANTÉRIEURS

1985 : remplacement des menuiseries extérieures, mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur et ajouts de terrasses à des logements sur quelques bâtiments

2010 : rénovation et sécurisation de tous les ascenseurs

2010 : rénovation d'un bâtiment (65 logements)

2014 : rénovation complète des silos de garages

De façon continue : entretien courant et divers programmables

■ QUITTANCEMENT

Type de logement	Loyer moyen	Charges moyennes	Quittances
T1	173 €	31 €	204 €
T2	282 €	82 €	364 €
T3	330 €	109 €	439 €
T4	404 €	154 €	558 €
T5	457 €	181 €	638 €

Charges : chauffage P1+P2, eau chaude P1+P2 (sauf bâtiment A), électricité parties communes, ascenseurs, ventilation P1+P2, entretien parties communes, équipements réception TV