



- Rénovation dans le cadre du NPNRU (Nouveau programme national de rénovation urbaine) signé en 2020
- Porteur de projet : Haut-Bugey Agglomération
- Partenaires : Villes d'Oyonnax et de Bellignat, ANRU (Agence nationale de rénovation urbaine), État, Dynacité, Semcoda, Action Logement, Banque des Territoires, Région, Département.
- Coût total du projet : 85,9 M €

Projets en cours :

- SEMCODA : rénovation complète de 74 logements cours de Verdun et rue Niemen, démolition de 32 logements à venir cours de Verdun.
- DYNACITÉ : rénovation de 110 logements cours de Verdun et 100 rues Rabelais et Bletel, 4 en reconstitution d'offre en centre-ville

Semcoda

50 rue du Pavillon
01000 Bourg-en-Bresse
Tél. 04 74 22 40 66
www.semconda.com

Dynacité

390 bd du 8 Mai 1945
01000 Bourg-en-Bresse
Tél. 04 74 45 89 89
www.dynacite.fr

MÉTAMORPHOSE D'UN QUARTIER



La Parade des balcons a clôturé une grande partie de la rénovation urbaine de La Plaine à Oyonnax.

Rénovation urbaine à Oyonnax : la force du collectif

5 ans de travaux et 468 logements réhabilités comprenant entre autres la pose de balcons. Ce chantier titanesque méritait bien que Dynacité et Semcoda s'associent pour offrir aux habitants de la Plaine une journée festive. La Parade des balcons fut un temps de fête et de partage pour les remercier de leur patience au regard de la durée des travaux. Le 24 septembre, on a vu la vie d'en haut à Oyonnax !

PAR ANNE PAGNOTTE-BIEL

Si cette Parade des balcons est un projet collaboratif porté par les deux bailleurs sociaux, elle marque un moment charnière pour le quartier de la Plaine, à Oyonnax. Cet événement est la finalité d'une transformation désormais visible, où l'ensemble des acteurs sont parties prenantes.

Portée par Dynacité et Semcoda, dans le cadre du Nouveau programme national de rénovation urbaine (NPNRU), cette parade est le fruit d'une longue préparation, qui a su embarquer les habitants dans une véritable aventure collective. Accompagnés par le centre social, ils ont imaginé et rédigé un recueil de haïkus*, que les enfants ont ensuite illustré avec créativité.



Une fête avec des échassiers pour prendre de la hauteur... comme sur les balcons

PRENDRE DE LA HAUTEUR

Une volonté transversale a émergé pour sa valeur symbolique : s'élever. Comme les nouveaux balcons qui offrent un regard neuf sur le monde, les échassiers ont proposé un spectacle tout en magie et en hauteur. Comme les balcons, les artistes ont transformé la scène, permis de bénéficier d'un point de vue inhabituel, d'une perspective différente. Comme les balcons qui peuvent être décorés, Abrac'echass a ouvert la porte à une esthétique repensée, gracieuse et surprenante. Comme les balcons qui sont un sas entre l'intérieur et l'extérieur, le spectacle a permis de s'évader tout en restant

dans son quartier, d'allier la terre et l'air, la réalité et l'imaginaire. ■

* brefs poèmes en 3 lignes de 17 syllabes exprimant une émotion

« Le projet festif s'est construit localement. »

ISABELLE BIGNON
RESPONSABLE DE PROJET RENOUVELLEMENT URBAIN CHEZ DYNACITÉ



TÉMOIGNAGE

La Plaine se pare de balcons

Isabelle Bignon, responsable de projet renouvellement urbain chez Dynacité, indique : « Les bâtiments datent des années 60-70, ils ont donc été construits sans ascenseur ni espace extérieur. Leur rénovation globale, inscrite dans le NPNRU, a permis de poser des balcons de 8 à 10 m², un véritable élément de confort pour les locataires qui ont également bénéficié de travaux d'isolation thermique : changement des huisseries et menuiseries, isolation des bâtiments de la toiture aux caves. Le projet a été bien accueilli par les habitants : l'augmentation de surface a un léger impact sur le loyer mais en parallèle, les travaux offrent une baisse de la consommation d'énergie et une nouvelle esthétique. »

« La Parade des balcons ne clôt pas seulement une transformation. Elle ouvre une nouvelle étape. Celle d'un quartier renouvelé, plus vivant, plus attractif. Un quartier qui s'élève. Et qui continue d'avancer, ensemble. » conclut Nathalie Caron, directrice de la communication chez Dynacité.



La Parade des Balcons est le fruit d'un travail collaboratif et met en lumière une dynamique construite avec les habitants et les acteurs de territoire.

UNE RÉHABILITATION ATTENTIVE AUX RÉSIDENTS

Cinq ans, c'est court et c'est long à la fois. Court pour mener à bien une rénovation de cette ampleur, mais long quand on loge sur site et que l'on subit le bruit et les nuisances logistiques liées aux travaux. « On a fait en sorte que les équipes techniques soient stables pour que les locataires les connaissent, on a optimisé l'organisation, au fil du temps, le chantier a ainsi

dépassé sa seule dimension technique pour devenir une véritable expérience humaine. Pour compenser les nuisances inhérentes au chantier et impactant directement certains employés en 3 X 8 heures de la platurgie, des appartements de courtoisie ont été mis à disposition pour leur permettre de se reposer. On a vu de belles histoires, avec des repas partagés entre résidents et équipes du chantier », ajoute Ali Bensaïem. ■

« Le balcon est un véritable espace de vie. »

ALI BENSALÈM
DIRECTEUR DE TERRITOIRE OYONNAX, HAUT BUGÉY CHEZ DYNACITÉ, L'UN DES ACTEURS MAJEURS DE CETTE RÉHABILITATION URBAINNE



La rénovation urbaine a inclus entre autres l'aménagement de circulations.



Chronique d'un vaste projet global

Construits dans les années 60-70, les bâtiments ont été entièrement repensés. L'isolation a été renforcée, les menuiseries remplacées, les logements modernisés. La lumière entre davantage, les espaces sont plus agréables à vivre. Mais l'évolution la plus marquante reste sans doute l'apparition des balcons.

« C'était une demande forte des locataires, exprimée lors de la concertation. Aujourd'hui, ils en sont très satisfaits », confirme Anthony Louis, chargé d'opérations à la Semcoda.

Au-delà du confort, ces aménagements ont transformé l'image du quartier et renforcé son attractivité.

Un premier projet portant notamment sur la démolition et la réhabilitation de logements a été mené entre 2009 et 2015 dans le quartier de la Forge.

À l'issue de ce 1^{er} NPNRU, un nouveau programme a immédiatement pris le relais sur le quartier de la Plaine. Démolition, réhabilitation de logements mais aussi d'une école et de centres sociaux et culturels, reconstruction de logements sociaux hors du quartier et construction nouvelle sur site, rénovation du réseau de chaleur sont largement avancés en 2026. Certains projets restent à finaliser, notamment la reprise de la voirie et l'aménagement d'espaces communs. ■



Des balcons-terrasses ont été ajoutés aux immeubles.

EN PRATIQUE

Esthétique et confort

COMMENT AVEZ-VOUS PROCÉDÉ POUR AJOUTER DES BALCONS AUX IMMEUBLES ?

Le choix s'est porté sur des balcons autoportants*, fixés sur des pieux ancrés dans des fondations profondes de 7 m, ce qui a impliqué un important chantier complémentaire de déplacement des réseaux au pied des constructions.

« Jusqu'à 50 % d'économies d'énergie grâce à la réhabilitation des bâtiments. »

COMMENT AVEZ-VOUS ACCOMPAGNÉ LES LOCATAIRES DANS L'APPROPRIATION DE CES NOUVEAUX ESPACES ?

Nous avons élaboré une charte d'usage des balcons pour garantir la sécurité, en interdisant les piscines, trop lourdes avec le poids de l'eau, ou les barbecues qui pourraient mettre le feu. Ce document, remis à tous les locataires, vise aussi à assurer une certaine esthétique sur laquelle nous avons réfléchi dès le démarrage, en bannissant les canisses ou autres fermetures des balcons, les entassements de poubelles ou de matériel par exemple. Les balcons doivent rester des espaces de vie et c'est d'ailleurs ce que les locataires apprécient !

QUEL A ÉTÉ L'IMPACT FINANCIER DU CHANTIER POUR LES LOCATAIRES ?

Cette opération de réhabilitation des 140 logements du secteur Beaumarchais a été réalisée dans le cadre du projet de renouvellement urbain et subventionné par l'ANRU à hauteur de 10 % du montant HT des travaux. Seule l'augmentation de surface a légèrement fait croître la mensualité. Celle-ci est



Anthony Louis

Chargé d'opérations réhabilitations et chargé de projet renouvellement urbain à la Semcoda



Une charte d'usage des balcons a été définie.

partiellement compensée par la baisse des charges de chauffage grâce aux travaux sur l'enveloppe des bâtiments et à la création de VMC qui contribuent à réaliser des économies d'énergie.

IL PARAÎT QUE CES LOGEMENTS SONT DÉSORMAIS TRÈS CONVOITÉS ?

Nous avons en effet une forte demande pour ces logements. L'ajout de balcons augmente la surface de vie, c'était un souhait de la majorité des locataires lors de la consultation locative qui a eu lieu juste après le Covid. Ils en sont aujourd'hui très satisfaits. Mais les autres travaux menés dans le cadre de la réhabilitation globale des bâtiments plaisent aussi beaucoup : nouveaux sanitaires, cuisines partiellement refaites, isolation apportant un meilleur confort, ajout de portes-fenêtres permettant l'accès aux balcons dotés de garde-corps ajourés pour offrir à la fois lumière et intimité, ou encore embellissement des communs.

* Dynacité a installé des balcons suspendus par des câbles sur des bâtiments dont la façade était porteuse.



Des objectifs de développement

L'opération de rénovation urbaine porte des ambitions au-delà de la seule problématique du logement :

- renforcer l'intégration urbaine des quartiers dans leur environnement ;
- diversifier les formes d'habitat ;
- favoriser l'insertion professionnelle des habitants par la mise en place de clauses d'insertion ;
- désenclaver les quartiers par le développement des circulations internes tout en portant une attention particulière à la question du stationnement ;
- requalifier les logements sociaux pour permettre une maîtrise des charges locatives et répondre aux exigences environnementales ;
- requalifier les espaces et les équipements publics pour renforcer leur vocation fédératrice.

Source : Haut-Bugey Agglomération