

Laon, le 15 décembre 2020

DOSSIER DE PRESSE

Conférence de presse :
Les projets OPAL sur la ville d'Hirson
Freddy Grzeziczak, Président de l'OPAL
Jean-Jacques Thomas, Maire d'Hirson

Mardi 15 décembre 2020, 15h30, Micro-Folie, 6 impasse du Château, Hirson

Ces derniers mois, l'OPAL - OPH de l'Aisne - a réalisé et mis en œuvre de nombreux projets sur la commune d'Hirson, dans le cadre des orientations de son Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) 2017-2022. L'OPAL, acteur social et acteur de l'aménagement du territoire sur l'ensemble du département, travaille aux côtés des élus, au service des collectivités, pour les habitants. L'OPAL est ainsi partenaire de la ville d'Hirson depuis 1972.

L'action de l'OPAL s'inscrit en synergie avec le projet « Hirson Ville Nouvelle », porté par la Municipalité, en faveur de l'attractivité de la commune et qui se traduit notamment par une ambitieuse démarche de renouvellement urbain dans les quartiers et en centre-ville.

En concertation avec la Ville d'Hirson, l'OPAL a mené dans ses résidences des travaux de modernisation. Ils ont pour objectif d'améliorer l'habitat et le cadre de vie des locataires, de faire baisser leurs charges, d'améliorer leur confort et de répondre aux enjeux de la transition énergétique grâce à l'amélioration de l'isolation thermique des bâtiments.

1. Plusieurs actions menées ces derniers mois

L'OPAL est largement engagé en Thiérache avec des opérations développées récemment à Boué avec la réalisation de maisons seniors et familiales, de parcelles en accession à la propriété, à Etreux avec réalisation de pavillons seniors et à Hirson, où l'office compte aujourd'hui près de 1 000 logements.

Une page s'est tournée sur le site de la Briqueterie

Inclus dans le quartier politique de la ville (QPV) du Champ Roland – Bords de l'Oise, le quartier de la Briqueterie était constitué de logements des années 1970 construits à titre provisoire. Malgré un entretien régulier, les 33 logements de la Briqueterie étaient trop vétustes pour être conservés et subissaient une vacance élevée. De meilleures solutions d'hébergement ont été proposées aux familles. Au printemps 2019, l'OPAL a donc procédé à la démolition du site et à la remise en état du terrain avant de rétrocéder le terrain à la commune. Aujourd'hui, la ville d'Hirson porte un nouveau projet pour ce site.

Création de 23 logements dans l'ancien collège Jules-Décamp

En partenariat avec la municipalité, l'OPAL a réhabilité en 2016 l'ancien collège Jules-Décamp, désaffecté depuis 1994 pour y créer 23 logements locatifs adaptés aux personnes à mobilité réduite, permettant plus largement la requalification de ce quartier. L'essentiel des façades et de la structure a été préservé sur ce bâtiment imposant qui a marqué l'histoire de la ville. Les travaux de réhabilitation ont concerné : la couverture, les menuiseries extérieures, le chauffage, l'électricité, l'ascenseur et les équipements spécifiques pour les seniors (volets roulants électriques, détecteurs, barres de maintien, robinets thermostatiques, aménagement extérieur d'espaces verts et parking, réfection de la voirie).

Les logements individuels seniors rue de la Haie

Depuis 2019, la rue de la Haie accueille un programme de 13 logements individuels seniors (10 type 2 et 3 type 3), avec jardin, destinés à la location. Ce programme participe à la mixité sociale en cœur de ville. Chaque logement bénéficie d'équipements spécifiques (volets roulants électriques, détecteur de présence lumineux, etc.). A deux pas de la mairie, le site bénéficie des commerces, des équipements et services de proximité (CCAS, foyer-restaurant pour personnes âgées, etc.). Ce programme répond à la forte demande en logements adaptés seniors sur Hirson. Sa localisation favorise également les facilités d'intervention pour les divers services d'aide à domicile. Il complète également l'offre de service du foyer-restaurant.

2. De nouvelles opérations programmées

Réhabilitation des immeubles OPAL rue Jeu de Battoir et rue Henri Martin

Objectifs des travaux programmés :

- améliorer la performance thermique de chacun des deux immeubles et se rapprocher d'un niveau de performance thermique BBC (Bâtiment Basse Consommation) ;
- améliorer la qualité des logements et des parties communes pour améliorer le confort de vie des locataires.

Cout prévisionnel des travaux : 2 018 000€ TTC

Durée estimée des travaux : 12 mois environ

Lancement des travaux : 1^{er} trimestre 2021

- **Immeuble du Jeu de battoir (1 et 5 rue Jeu de Battoir)**

Année de construction : 1957

R+4 / 24 logements

Nature des travaux en extérieur :

- isolation thermique par l'extérieur + pose d'un enduit et bardage en résine, encadrement des fenêtres en tôle laquée,
- vérification de l'étanchéité des toitures terrasses,
- réaménagement de l'entrée,
- installation de menuiseries extérieures avec volets roulants motorisés.

Nature des travaux en intérieur :

- pose de portes palières PMR, de placards et caves adaptées PMR,
- réorganisation complète des salles d'eau (installation de douches accessibles PMR),
- peintures et sols remis à neuf dans les salles d'eau et les cages d'escalier.

- **Immeuble Henri Martin (1 bis à 1 ter rue Henri Martin)**

Année de construction : 1965

R+4 / 14 logements

Nature des travaux en extérieur :

- isolation thermique par l'extérieur + enduits et encadrement tôles laquées des fenêtres et soubassement
- plaquette de parement brique,
- étanchéité des toitures terrasses.

Nature des travaux en intérieur :

- installation volets coulissants motorisés,
- pose de portes palières PMR, de placards et caves adaptées PMR,
- réorganisation complète salles d'eau (installation de douches accessible PMR),
- peintures et sols remis à neuf dans les salles d'eau et les cages d'escalier des parties communes.



Modernisation et requalification du quartier de la ZAC Le Taillis :

Plusieurs bâtiments de l'OPAL ne répondent plus aux attentes des locataires (dimension des logements, nombre de pièces, etc.). Cela se matérialise par un taux de vacance élevé. La demande évolue et se porte désormais vers des T1 et T2 plutôt que des T3 ou T4. Des études ont été menées afin de déterminer les améliorations souhaitées.

Il en ressort que 3 immeubles ne peuvent être réhabilités : les bâtiments Alouettes, Fauvettes et Mésanges. Sur ces trois bâtiments de 20 logements chacun, construits à la fin des années 1970, rue Henri Barbusse, les travaux n'auraient apporté qu'un gain de confort limité. Du reste, sur les 60 logements de ces 3 résidences, seuls 28 sont encore occupés.

A l'issue de nombreux échanges entre l'OPAL, la Ville et les services de l'Etat, il a finalement été décidé de procéder à la démolition de ces 3 bâtiments une fois qu'une solution résidentielle adaptée aura été trouvée pour chacun des locataires.

Un courrier officiel d'information, cosigné par le Président de l'OPAL et le Maire d'Hirson, a été adressé aux locataires des résidences concernées. Les équipes du service social prendront contact début 2021 avec eux afin de recueillir leurs souhaits.

L'OPAL et la ville d'Hirson réfléchissent actuellement à un nouveau projet urbain pour ce site avec des pavillons seniors, ceci afin de répondre à la forte demande d'habitat individuel senior et de développer une mixité des formes d'habitat sur le quartier.

3. Des opérations de réhabilitation lourde.

Lancement des études de réhabilitation rues Denise Caprioli, Leon Blum et place de la Victoire.

L'OPAL est également engagé sur la modernisation de l'ensemble de son patrimoine hirsonnais.

A ce titre, l'OPAL a lancé les études de réhabilitation sur l'immeuble rues Denise Caprioli et rue Léon Blum ainsi que sur la place de la Victoire. L'objectif est d'améliorer l'esthétique des immeubles ainsi que la qualité de l'isolation. Autrement dit, l'enjeu des travaux est d'améliorer le cadre de vie des locataires et de faire baisser leurs factures énergétiques et de disposer de logements moins consommateurs en énergie. Le maître-d'œuvre vient d'être désigné.

Montant estimatif des travaux pour l'ensemble des immeubles : 1 430 000 € TTC

Durée estimée des travaux : 9 mois environ

Lancement des travaux : Janvier 2021.

- **Immeuble Caprioli (2, 4 rue Denise Caprioli)**

Année de construction : 1961

Immeuble R+4 / 20 logements

Nature des travaux : isolation des façades par l'extérieur en matériaux bio-sourcés (fibre de bois). Les matériaux bio-sourcés sont des matériaux d'origine naturelle. L'OPAL est engagé dans la réalisation de plusieurs projets bio-sourcés. Le bâtiment Caprioli sera d'ailleurs le premier immeuble de l'OPAL à bénéficier d'une isolation thermique par l'extérieur en matériaux bio-sourcés.

- **Immeuble Léon Blum (entrée n°2,4 et 6)**

Année de construction : 1954

Immeuble R+9 / 54 logements

Nature des travaux : Isolation des façades par l'extérieur et traitement des entrées et du passage traversant

- **Immeuble place de la Victoire (n°8 place de la Victoire)**

Année de construction : 1954

Immeuble R+4 / 8 logements + agence de l'OPAL

Nature des travaux : Isolation des façades par l'extérieur

4. Une nouvelle agence OPAL à Hirson

L'OPAL réfléchit actuellement à un déménagement de son agence de proximité vers des locaux plus spacieux, plus fonctionnels pour les 8 salariés de l'agence mais également plus accessibles aux locataires. L'office souhaiterait rester dans le secteur du centre-ville. L'OPAL et la Municipalité ont récemment échangé sur ce sujet. Le choix d'implantation de la nouvelle agence s'inscrit aussi en cohérence avec les projets de requalification du centre-ville portés par la Municipalité.

La réhabilitation de l'ex Buffet de la gare

L'OPAL et la ville d'Hirson travaillent à un partenariat avec l'association Coallia, acteur majeur de l'insertion sociale, sur un ambitieux projet de réhabilitation de l'ex-Buffet de la gare. L'idée est de mener une réhabilitation d'ensemble du bâtiment et de créer un espace d'accueil et d'hébergement à destination des familles et de personnes seules. Il devrait être possible d'aménager neuf logements. Une rencontre avec Coallia doit être programmée prochainement afin de détailler le contenu du cahier des charges.

Des terrains à bâtir « Ma Maison dans l'Aisne » à acquérir sur Hirson

Engagé aux côtés de la Ville en faveur de la mixité sociale et de la pluralité des types d'habitat pour répondre à la variété des projets de vie, l'OPAL a développé sur Hirson le dispositif « Ma Maison dans l'Aisne » avec une offre de terrains à bâtir en accession sociale. Il reste deux terrains proposés à la vente. Trois autres ont déjà trouvé acquéreur. Le dispositif « MMA » a pu voir le jour grâce à un partenariat innovant entre l'OPAL et le Conseil départemental.

Parallèlement, grâce à ses ventes, l'office permet également à des personnes aux revenus modestes de devenir propriétaires d'un logement. Depuis 2016, cinq familles ont acheté un logement sur Hirson. A l'échelle du département, l'OPAL réalise une vingtaine de ventes de logements par an.