logirem
GROUPE LOGIREM

JANVIER 2015
L'ACTU RÉNOVATION URBAINE

BAOU DE SORMIOU

N° 3

EN BREF > P.2

DOSSIER > P.3-4-5
La réhabilitation avance

FOCUS > P.6-7
Mieux gérer ses consommations d'eau
Les parkings redeviennent attractifs

PORTRAIT > P.8
Les Robins des Villes campent au Baou

LA PAROLE À :

JEANINE FIALON
Chef de projet Renouvellement Urbain Logirem

Logirem souhaite une bonne et heureuse année aux habitants du Baou. À ce jour les Les travaux de réhabilitation ont bien avancé, nous remercions les habitants pour le bon accueil qu'ils ont réservé aux entreprises. Ils sont en cours d'achèvement au Plan de la Jarre et ont commencé au Parc de la Valette. Cette résidence compte de nombreuses personnes âgées (30% des logements). Nous avons décidé de les mettre à l'honneur car elles aussi attendent beaucoup des travaux. Parc Ludico sportif et nouvelle maison de quartier, les équipements publics qui accompagnent le projet ambitieux de renouvellement du quartier sont également en cours de construction ou vont démarrer. Saluons enfin la fréquentation du café de chantier et les nombreuses actions qu'y conduisent les différents partenaires et de nombreux habitants pour construire l'avenir du quartier.

RÉHABILITATION DE LA VALETTE, on chouchoute les anciens

Les travaux dans leur résidence et leurs logements, qu'en pensent-elles ?

Yvann Pluskwa et atelier des paysages et d'urbanisme

Sports et loisirs pour tous les goûts et tous les âges

Les travaux du parc ludico sportif, implanté sur une vaste friche près de l'école des Calanques, ont démarré. Des activités pour tous. Le nouvel équipement offrira un terrain de foot d'entraînement et un espace polysport, une aire de jeux pour les enfants, un terrain de pétanque et des lieux permettant de monter des spectacles de plein air. Les espaces en terrasse seront délimités par des allées piétonnes arborées et des lieux de repos. La livraison est prévue au cours du deuxième semestre 2015.

PLUS GRANDE, PLUS BELLE, LA MAISON DE QUARTIER DÉMÉNAGE

Un équipement phare pour le renouveau du quartier. Échanger, partager, se rencontrer, c'est bien là que cela va se passer dans les années qui viennent. Les travaux doivent commencer en début d'année, la livraison est prévue pour début 2016.

L'équipement va accueillir le centre aéré, un lieu mieux adapté et plus confortable, l'espace multi accueil pour les enfants, chacun aura son jardin privatif. Il comprendra également une salle de spectacle et des locaux associatifs. La nouvelle maison de quartier est implantée sur une vaste parcelle qui permettra des activités de plein air. Elles seront décidées en concertation avec les habitants. Dès aujourd'hui, des habitants souhaitent y créer des jardins partagés.

M+N architectes

TERRA LUMINA

le chantier est momentanément arrêté en raison de la liquidation judiciaire de l'entreprise chargée du gros œuvre. Logirem a engagé une procédure pour nommer une nouvelle entreprise. Le gel du chantier ne devrait pas dépasser un bon trimestre. Rassurons les futurs habitants, la livraison de cette belle résidence devrait toujours avoir lieu début 2016.

Pour mémoire, rappelons que l'accès au chantier est dangereux et strictement interdit.

L'actu Logirem est éditée par Logirem / Responsable de la publication: DMO, Service RU / Conception, rédaction: Michèle Maignien / Mise en page : Z.A.
Photos : Agnès Mellon, Didier Nadeau, Philippe Piron et partenaires de l'opération

© Didier Nadeau

RÉSIDENCES DU BAOU, La réhabilitation continue à un bon rythme

Les travaux du bâti sont en cours d'achèvement au Plan de La Jarre, ont commencé au Parc de la Valette et débuteront en janvier 2015 au Vaucanson. La Valette compte beaucoup de personnes âgées. Après avoir récapitulé les travaux conduits pour tous, nous donnerons la parole à quelques anciens. Qu'attendent-ils de ce nouveau Baou et de la rénovation de leur résidence ?

Travaux à l'intérieur des appartements, requalification des parties communes, rénovation des façades, traitement des pieds d'immeubles et des jardins, la base des travaux de la réhabilitation de la Valette est identique à celle des autres résidences.

Mais si les travaux dans les logements sont très attendus - changement de toutes les menuiseries, mise en sécurité électrique, remplacement des robinetteries et des équipements sanitaires usagés - à la Valette, ce sont ceux conduits dans les parties communes et sur l'esplanade qui vont le plus changer l'aspect de la résidence : amélioration du cadre de vie et de la sécurité.

Fermer les entrées ouvertes à tout vent

La pose de portes d'entrées d'immeubles et le revêtement des cages d'escaliers par une structure vont apporter un vrai confort dans cette résidence où de nombreux échanges se font sur les paliers et où l'on entre facilement les uns chez les autres. «*Pour aller voir sa voisine, en hiver ou par grand vent, il faut mettre un manteau c'est insupportable*». A cette occasion, des interphones seront installés, les boîtes aux lettres rapatriées dans les halls d'entrée, les panneaux d'affichage et les corbeilles seront changés et un éclairage à détecteur de présence installé.

...

Architecte : Raphaëlle Secgond

Au parc de la Valette, 30% des logements sont occupés par des personnes âgées.

Retrouver un cœur de résidence

La destruction d'une partie de la dalle qui recouvre les garages souterrains et son remplacement par la création d'un parking aérien et d'une esplanade arborée avec cheminement va donner un vrai coup de jeune et de convivialité à la résidence et certainement l'envie de sortir davantage de chez soi, de se retrouver pour échanger dans un cadre agréable. Ce qui est également un enjeu de la rénovation urbaine du quartier.

Les travaux dans leur appartement et dans la résidence. Qu'en pensent les ancien(nes) ?

Autour d'un café, nous rencontrons Mme Benabderrahmane (74 ans), sa fille Faiza et deux de ses voisines. Toutes trois habitent le quartier depuis plus de cinquante ans et une conversation ne peut commencer sans évoquer le passé des baraques, des tonneaux, de Chicago… Vous voyez nous dit l'habitante du lieu : « *là derrière le balcon, c'était une ferme !* ». Certainement une nostalgie de quand « elles étaient jeunes », mais aussi un passé qui reste profondément ancré dans la culture des anciens du Baou et de leurs enfants.

La pose d'un bac à douche, c'est bien !

Mme Benabderrahmane dispose des travaux d'adaptation proposés aux personnes âgées dans les T2 et T3 de la résidence, en particulier la pose d'un bac à douche avec des barres de maintien dans celle-ci et les WC. Elle vient d'être installée, mais pour les trois, le plus important est ailleurs.

Ce qu'on attend, c'est la sécurité et le confort

« *C'est bien qu'on ferme enfin les cages d'escalier et les paliers. On était à la pluie, au vent et au froid c'est aussi mieux pour la sécurité de l'immeuble : l'installation de l'interphonie, le fait que l'on rapatrie les boites aux lettres qui étaient sur l'esplanade, le changement des portes et des fenêtres* ».

Il faut surtout que cela soit bien fait pour que cela dure !

Elles ont accepté facilement les travaux et que l'on rentre chez elles, mais les mêmes termes reviennent souvent dans la conversation. « *On a attendu longtemps* ». « *Il faut que cela soit fait maintenant une fois pour toutes* », « *il ne faut pas y revenir* », « *il faut que ce soit du beau travail* ». Assurément un besoin de tranquilité pour ces dames âgées mais aussi l'idée qu'elles affirment fortement : « *on est bien chez nous, on aime le Baou, il faut le rendre plus beau, ne pas l'abîmer* ». Un « chez-elle » ou elles passent de plus en plus de temps !

QUESTION À FAIZA

Est-ce que les travaux se sont bien passés... Et maintenant ?

Quelques semaines plus tard, nous rappelons Faiza (la fille de madame Benabderrahmane). *« Les travaux se sont bien déroulés, les ouvriers étaient gentils. C'est propre, c'est bien fait. C'est comme un appartement neuf ».* Et la douche ? *« Super, on a tous essayé et pour maman c'est important, elle ne pouvait plus accéder à la baignoire ».*
Faiza habite à Canlong, ce n'est pas très loin du Baou. Elle passe beaucoup de temps chez sa mère qui maintenant vit seule et suit des dialyses. *On s'organise, je passe tous les jours et on reste certaines nuits ».* Est-ce que ce n'est pas un peu trop lourd à assumer ? *« C'est normal, ils nous ont éduqués, ils se sont sacrifiés pour nous, ils n'avaient pas grand chose, c'est un juste retour ».*

Et le futur du Baou ? comment le voit cette jeune femme qui a deux enfants de trois ans et seize mois ! *« On aime le quartier, il y a des personnes qui sont parties, certaines sont revenues. Ici, pour les tout petits c'est bien, il y a une halte garderie et plus tard l'école avec des loisirs. Il faudrait que la Ville développe des activités pour les 12/15 ans. Il n'y a pas grand chose pour eux et c'est à cet âge qu'ils peuvent déraper ».*

Travaux dans les appartements des personnes âgées, les entreprises prennent rendez-vous à des moments où des proches peuvent être présents.

LES TRAVAUX TANT ATTENDUS PAR MAURICE KAMATCHY VONT ÊTRE EFFECTUÉS

AU NIVEAU DES FAÇADES

- Pose de gouttières pour tous les bâtiments
- Prolongement des toitures pour les halls d'entrée
- Isolation des combles et des rez de chaussée
- Nettoyage et ravalement des façades, balcons et murets

DANS LES PARTIES COMMUNES

- Habillage des cages d'escalier par une structure rapportée
- Pose de portes d'entrées d'immeubles pour toutes les cages d'escaliers

Le témoignage

MAURICE KAMATCHY : 89 ANS

La résidence va enfin être terminée

« J'aurais bien fait le tour de la résidence avec vous, mais j'ai des ouvriers à la maison, il faut que je surveille les travaux. Le ton est donné !

Je vis depuis 50 ans dans le quartier. J'ai travaillé dans la marine, puis dans la métallurgie et j'ai été un des premiers locataires de la Valette dans les années 80. La ville, puis Logirem m'ont alors proposé de devenir, on disait à l'époque, concierge de la résidence. Je connais bien ces immeubles, ici rien n'a été terminé et depuis il n'y a pas eu beaucoup de travaux : des halls non fermés, pas de portes d'entrée d'immeubles, des problèmes perpétuels de toitures, de gouttières, d'évacuation des vides sanitaires. Il faut refaire beaucoup de choses et les faire bien, je surveille les travaux. Cela fait si longtemps que je suis ici que je me sens comme chez moi et responsable de ce qui s'y passe. Ce que j'attends dans mon appartement ? J'habite en rez de chaussée, au dessus des vides sanitaires, c'est très humide et froid l'hiver, il faudrait bien isoler tout cela. J'habite un T5, les enfants ont grandi et sont partis, moi je me sens bien ici et après les travaux on devrait être encore mieux. »

NOUVEAU ! COMME AU VAUCANSON ET AU ROCHER LA VALETTE PEUT PASSER EN INDIVIDUALISATION DE L'EAU.

Suivre au plus près votre consommation d'eau

Vous garantir un service plus simple, transparent et moins cher en vous permettant de mieux suivre, donc de mieux gérer votre consommation d'eau, c'est l'objectif ! Logirem souhaite procéder à l'individualisation de votre contrat de fourniture d'eau en devenant directement client de la Société des Eaux de Marseille Métropole.

Aujourd'hui, vos dépenses d'eau sont facturées sur la base d'une consommation prévisionnelle mensuelle. Une régularisation annuelle permet de comparer ces provisions versées et vos consommations réelles sur l'année. Cette régularisation peut devenir une mauvaise surprise : une fuite non apparente, des robinets qui coulent, trop de douches en été ou de machines à laver et vous ne découvrez qu'à ce moment là ce qui vous reste à payer et qui peut représenter un montant important.

Le changement

Vous aurez un abonnement et un compteur par logement comme les habitants de maisons individuelles et vous serez facturés directement chaque semestre par la SEM. Vous aurez donc un contrôle régulier sur vos consommations avec, si vous le souhaitez, la possibilité de les limiter. La SEM s'engage également à procéder à des interventions en cas d'urgences et à vous prévenir en cas de fuite.
La société des eaux propose deux tarifs de consommation semestrielle : 2,45 euros si vous consommez moins de 15 m^3 et 3,50 au delà de ces 15 m^3. Un tarif qui privilégie les petits consommateurs !

Un service gratuit

Les frais concernant le changement de compteur sont à la charge de la SEM et les travaux de raccordement à la charge de Logirem.

Des économies importantes peuvent être réalisées

Toutes les estimations concordent. En sachant régulièrement ce qu'elle consomme et en étant responsable, une famille peut économiser jusqu'à 30 % de sa facture annuelle. Conformément à la loi, une consultation des habitants est en cours. Si au terme de ce délai le nombre de locataires favorables au projet est supérieur au nombre de locataires qui y sont opposés, le projet sera applicable à tous.

Des bons gestes pour réduire encore vos factures

N'oubliez pas que l'Eco du Baou, lieu d'échanges sur les économies d'énergie, d'eau et les déchets ménagers est à votre disposition. Vous pouvez vous y rendre en petits groupes ou assister aux ateliers thématiques qui sont régulièrement organisés. Les derniers ateliers portaient sur la réduction de ses consommations d'eau, la lecture de sa facture d'électricité et la maîtrise de son chauffage.

L'Eco du Baou est situé à la résidence le Vaucanson, Bâtiment C2
Contact : Ecopolénergie 04 42 51 24 09

© Philippe Piron

Architecte : Raphaëlle Secgond

Au Parc de la Valette, deux parkings recouverts d'une dalle inesthétique ne permettent pas d'utiliser l'espace supérieur de ce cœur d'îlot.
La destruction d'une partie de la dalle et la construction d'un parking aérien au cœur d'une esplanade arborée sont un des enjeux du renouveau de la résidence.

RÉAMÉNAGER ET RÉHABILITER LES ESPACES DE STATIONNEMENT, UN DÉFI POUR LA RÉUSSITE DES TRAVAUX DE RÉHABILITATION DU QUARTIER

Les parkings redeviennent attractifs au Baou

Embellir et réaménager l'extérieur des résidences fait partie intégrante du programme de réhabilitation du Baou ce qui implique de prendre à bras le corps le problème du stationnement, objet d'une grande insatisfaction. Les deux ingrédients de la réussite : des parkings refaits à neuf et sécurisés et des prix de location très incitatifs.

Repenser un stationnement devenu, au fil du temps, totalement anarchique ! Des stationnements effectués sur des terrains non prévus à cet effet, certains parkings souterrains condamnés pour des raisons d'insécurité, de vandalisme, présence d'épaves, effraction de boxs individuels… Comme dans de nombreux quartiers, le tableau était très noir. De nombreux habitants essayaient par mesure de sécurité de garer leur véhicule le plus près possible de leur appartement pour « avoir un œil dessus ». Le fort taux d'inoccupation des parkings renforçant l'engrenage de l'abandon et de l'insécurité.

Des travaux d'envergure sont conduits dans les parkings existants et de nouveaux stationnements aériens sont créés

Remplacement des portails basculants et réparation des portes, reprise des étanchéités des terrasses de garages, révision des sortie de secours, sécurisation des lieux et nouvel éclairage, dépannage (7 jours sur 7) en cas de non fonctionnement du portail, permettent de recréer des parkings modernes et sécurisés. Les travaux sont en voie d'achèvement au Plan de la Jarre.

Des loyers en baisse significative

L'application d'un loyer (hors charge) très modéré, 25 euros au lieu de 50, est la deuxième condition pour la réussite de l'opération. Julien de Bastiani, gestionnaire chez Logirem, est satisfait : au plan de la Jarre, la totalité des 95 parkings est susceptible d'être louée.

Les habitants vont pouvoir se réapproprier les espaces extérieurs où des travaux importants vont être conduits. Pour mémoire : réaménagement et création de nouveaux chemins piétons avec éclairage nocturne, remplacement des murets et grillages de fortune, enrichissement de la végétation actuelle. En résumé, retrouver un vrai quartier méditerranéen où il fait bon vivre dehors.

Les Robins des Villes sont incarnés à la Cayolle par trois jeunes femmes (architecte, sociologue et historienne de formation) : Julie Pizzolato, Claire Grimaud et Nathalie Banel.

> LES HABITANTS ONT UNE PLACE À DÉFENDRE DANS LA CRÉATION ET L'ÉVOLUTION DES VILLES ET DES QUARTIERS

Les Robins des Villes campent au Baou

Aujourd'hui, bien acceptée par les acteurs du changement urbain, notre philosophie est simple déclare Julie Pizzolato *« Dans les sites en rénovation, nous œuvrons pour la reconnaissance de l'expertise d'usage des habitants. Ce sont eux qui connaissent le mieux les problèmes et les besoins de leur quartier. Il est toutefois nécessaire de les tenir informés, de les accompagner et leur faciliter la compréhension des enjeux des transformations pour qu'une réelle concertation s'établisse. Cela se fait petit à petit par des réunions, des ateliers et des activités partagées avec les adultes et les enfants* ». Utiliser des anciennes baignoires des appartements rénovés comme cuves à compost et recevoir les épluchures et déchets verts des familles est l'atelier conduit (avec le Geres) en octobre avec une classe de CM2 de l'école des calanques. Pour Julie « *une façon ludique pour les parents et les enfants de découvrir le jardinage mais aussi une sensibilisation au développement durable : à la réutilisation d'objets de consommation obsolètes pour leur donner une nouvelle vie et limiter le gaspillage. Les activités sont pensées dans la durée. Ces premiers pas de jardinage préfigurent le travail dans les jardins partagés que souhaitent créer des habitants dans l'aire de la nouvelle maison de quartier* ». Le prochain atelier conduit avec des enfants de l'école va être le suivi des chantiers du quartier (nouvelle maison de quartier, parc ludico-sportif, Terra Lumina) pour leur faire découvrir les changements à venir, leur expliquer les projet et le fonctionnement des chantiers pour qu'ils puissent s'approprier les transformations de leur environnement quotidien.

PARTAGER L'HISTOIRE DU QUARTIER AVEC LES HABITANTS ET UN PUBLIC PLUS LARGE

C'est également une mission importante de cette année pour l'association. Le conte de la Cayolle est un recueil de mémoire : une dizaine d'histoires, de souvenirs, de perceptions et d'émotions confiées par des habitants de ce quartier si singulier. « *Le livre a été publié, l'enjeu est maintenant de partager avec les habitants en organisant des soirées et des lectures et plus largement de le faire rayonner au delà du quartier. Des lectures et tables rondes sont prévues avec les bibliothèques de Bonneveine, de l'Alcazar et du Merlan pour mieux faire connaître cette mémoire* ». Les Robins travaillent depuis trois ans au Baou, leur souhait et leur enjeu actuellement ? « *Nous devons associer davantage les habitants à la transformation du quartier afin qu'elle réponde au mieux à leurs besoins* ».

**Les Robins des Villes, missionnés par MRU, sont présents au café de chantier tous les quinze jours et vous proposent de nombreuses rencontres et activités.*