

L'ACTU LOGIREM  
NOVEMBRE 2013

RÉNOVATION  
URBAINE

# BAOU DE SORMIOU

N°1

**EN BREF** > P.2

**DOSSIER** > P.3-4-5

Grand coup de neuf  
pour les 5 résidences  
Logirem

**FOCUS** > P.6-7

Ateliers enfants,  
Relogements,  
Économies d'énergies

**PORTRAIT** > P.8

Nadia Bouzidi



logirem  
GRUPE LOGIREM



**LA PAROLE À :**

**Alain Ofcard**

*Directeur de  
la maîtrise  
d'ouvrage*

**Les travaux très attendus démarrent enfin.** Un grand merci à tous les habitants qui ont accueilli les collaborateurs et techniciens en charge des diagnostics et des études et qui ont été nombreux à venir aux réunions d'information et de concertation. Vous le savez, ces travaux sont très importants. Ils concernent l'intérieur des appartements, les parties communes et les extérieurs. Grâce à l'engagement des partenaires, réunis autour de MRU, nous travaillons à une réelle amélioration du confort de vie

des habitants et ambitionnons une nouvelle dynamique positive pour le quartier. Conduire les travaux en milieu occupé est contraignant. C'est le passage obligé de ce renouveau. Je demande à tous les habitants de bien accueillir les équipes qui vont les réaliser. De notre côté, nous nous engageons à continuer à vous informer régulièrement de l'avancée du chantier. Nous allons également installer un lieu d'information et qui sera, nous l'espérons, un vrai lieu d'échanges et de rencontres.

**DOSSIER**

## Ça y est ! les travaux démarrent



**14 RÉUNIONS DE PRÉSENTATION**

de la rénovation du quartier.  
Ici Jeanine Fialon, chef de projet  
Logirem, avec des habitantes.



## CONSTRUCTION NEUVE

**La construction de la résidence Terra Lumina, située le long de l'allée des Pêcheurs, démarre en janvier prochain.** Ce petit immeuble de 3 étages comprendra 24 logements: 14 logements locatifs sociaux, dont quatre seront réservés au relogement d'habitants du Baou de Sormiou, et 10 logements en accession sociale à la propriété. Situé au cœur du Baou, ce programme témoigne de la plus grande attractivité du quartier. La livraison est prévue pour début 2015.

### CONTACT

pour une information sur l'achat dans cette résidence [logirem-accession.com](http://logirem-accession.com) ou 04 91 28 03 85.

## ENTRETIEN DES CHAUDIÈRES

Tous les ans un entretien préventif des chaudières est organisé par le prestataire SAVELYS. A ce jour, plus de 80 % des logements ont pu être visités et les chaudières contrôlées. Les locataires qui n'ont pu être présents au moment des visites seront contactés par courrier. Il est primordial, pour le bon fonctionnement du chauffage cet hiver, qu'ils accordent un rendez-vous à cette société.

### CONTACT SAVELYS en cas de panne 04 42 18 14 60.

Une permanence téléphonique est assurée du lundi au vendredi de 8 h à 18 h et doit déclencher le dépannage dans les 8 h qui suivent votre réclamation. Tout appel, enregistré le vendredi après 16 h et durant le week-end, déclenche une intervention le lundi matin.

## EMPLOI

Une charte d'insertion a été mise en place pour réserver 5 % des heures travaillées dans les chantiers financés par l'ANRU, pour les habitants des Zones Urbaines Sensibles qui s'engagent dans une démarche d'insertion professionnelle.

### CONTACT

Les référents: Pôle emploi, MOVE, Mission locale et PLIE  
Permanences d'information au CCO des Hauts de Mazargues tous les jeudis matin.

## CONCERTATION

**Permanence sur le projet de réhabilitation, le 5 décembre prochain, de 14 h à 17 h dans les locaux de la Maison de quartier.**



## DÉMOLITION



Les premières démolitions à la Pinède

**Les travaux de démolition des 7 villas du hameau du Rocher vont débuter mi novembre, ils dureront 1,5 mois. Tout est mis en œuvre pour réduire les nuisances liées à ce chantier :**

- l'opération se réalisera sur un temps court,
- la circulation des engins se fera sous surveillance pour la sécurité des piétons,
- un arrosage du chantier sera effectué pour éviter la diffusion des poussières,
- le chantier sera bien sûr clôturé et l'accès interdit.

Quand les 7 villas seront démolies, la voirie de desserte sera réalisée par MPM.



# Grand coup de neuf pour les cinq résidences de Logirem



**La Jarre, Vaucanson, La Valette, les Hameaux du Rocher et de La Pinède: 286 appartements sont concernés. Les travaux de réhabilitation commencent en décembre et vont durer 24 mois. Ils concernent l'intérieur des appartements, les parties communes et l'extérieur.**

## Confort de vie et sécurité sont les objectifs des travaux dans les appartements

Philippe Cuminetti, chef de projet réhabilitation pour Logirem, souligne la qualité architecturale des bâtiments et en particulier la présence de logements spacieux et bien éclairés. Pour autant ces résidences, construites il y a une trentaine d'années, nécessitent des travaux importants de modernisation. « *L'objectif est de réaliser des travaux durables pour les 20 années qui viennent grâce à des matériaux solides, valorisants et de qualité* »,

explique-t-il. Les programmes seront différenciés et adaptés pour répondre au mieux aux spécificités des résidences et des hameaux.

À l'intérieur des appartements, il sera procédé au changement de toutes les menuiseries (portes d'entrée des logements, fenêtres double vitrage), à une rénovation électrique, au changement des robinetteries et au remplacement des équipements sanitaires usagés (100 % des WC et selon l'état pour les autres équipements). Quant aux façades elles seront entièrement ravalées.

## LE COÛT DU PROJET DE RÉHABILITATION LOGIREM

### 10,5 millions d'€

seront investis grâce à une participation majorée des financeurs de l'opération.

La ville de Marseille, la mairie des 9<sup>e</sup>, 10<sup>e</sup>, le Conseil Général, le Conseil Régional et l'ANRU se sont tous associés pour accompagner Logirem dans la réalisation du projet.

### 8,7 millions d'€

pour la réhabilitation,

### 1,8 millions d'€

pour la résidentialisation.



**Des travaux qui marqueront le renouveau du quartier**

Dans les parties communes, l'accent principal sera mis sur les entrées d'immeubles et les cages d'escalier. «Le hall, c'est le premier contact avec le bâtiment, et pour les habitants aujourd'hui cela peut provoquer un sentiment de gêne quand on invite un ami. Avec ce projet, nous voulons en faire tout l'inverse, un sujet de fierté»,

explique Philippe Cuminetti. En respectant l'architecture initiale de chaque résidence, il s'agira de fermer les entrées qui sont ouvertes à tout vent, de moderniser et rendre

plus accueillantes les autres. À cette occasion des interphones seront installés, les boîtes aux lettres, les panneaux d'affichage, les corbeilles seront changés.

Ces nouveaux lieux, conçus avec des matériaux de grande qualité, doivent tout à la fois être faciles d'entretien et appréciés par les habitants. Raphaëlle Segond, l'architecte du projet, a choisi de respecter ce quartier méditerranéen et de le rendre plus authentique. «Des matières brutes, des enduits tout juste teintés par

**S'appuyer sur l'identité du quartier, pour améliorer le confort de vie et la sécurité des habitants, embellir et désenclaver les résidences.**

le sable, du bois et de la pierre vont valoriser ces espaces. En décoration, nous utiliserons entre autres les céramiques et les claustras, très appréciés des habitants», explique-t-elle.

**Embellir l'extérieur des résidences**

À l'extérieur, d'importants travaux

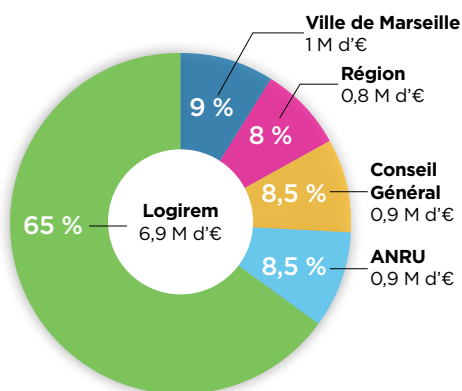
sont également programmés. Ils permettront de réaménager les cheminements piétons, d'en ouvrir de nouveaux avec un éclairage nocturne systématisé. Les murets et les grillages de fortune, qui entourent les jardinets et donnent une impression de quartier délaissé, seront réparés ou remplacés. Le stationnement, objet d'une grande insatisfaction, sera complètement revu et les parkings souterrains réhabilités et sécurisés. Pour la végétation, les arbres actuels seront conservés et enrichis par de nouvelles espèces méditerranéennes. Il n'y aura pas de barrières autour des résidences, les habitants ne le souhaitent pas, puisqu'il s'agit au contraire d'ouvrir et de recréer de la vitalité sociale entre les îlots enclavés.

**24 mois de chantier pour rassembler les habitants**

Conduire des travaux en milieu occupé est contraignant mais c'est le passage obligé pour aller vers ce nouveau quartier. Pour une bonne information, il est prévu de mettre en place un village de chantier ouvert à tous. Il y aura des totems d'information, de l'affichage sur les palissades, et surtout des ateliers d'information et des animations artistiques. Un photographe suivra l'ensemble du chantier, l'avant, le pendant et l'après pour conserver la mémoire de ce quartier auquel les habitants sont très attachés. ■



## LES FINANCEMENTS SE RÉPARTISSENT AINSI :



## LA DURÉE DES CHANTIERS DÉCEMBRE 2013 - DÉBUT 2016

Les interventions se dérouleront dans l'ordre suivant :

- 1 > Le plan de la Jarre
- 2 > Vaucanson et Le parc de la Valette
- 3 > Le Hameau du Rocher et Le Hameau de la Pinède

## POUR EN SAVOIR PLUS

- > A partir de novembre, des réunions seront organisées par résidence pour présenter le programme et le planning général des travaux.
- > Au fil des chantiers, une information détaillée sera donnée par affichage et courrier.
- > Enfin, pour les travaux à l'intérieur des logements, des rendez-vous seront pris avec chaque locataire (courrier, téléphone ou visite).

## MERCI AUX LOCATAIRES

Pour l'accueil réservé aux architectes et aux entreprises qui en 18 mois ont pu visiter 75 % des logements.

## ET BRAVO

Pour leur contribution à l'élaboration des projets et leur présence aux 14 réunions d'information tenues entre février 2012 et septembre 2013.



## Le témoignage

### MME HADJARI, habitante au Hameau du Rocher, est trop contente !

« C'est bien que les travaux démarrent parce que de nombreux habitants n'y croient plus. Il faut dire que certains ne vont jamais aux réunions, sortent peu de chez eux et n'accueillent pas les techniciens. Alors, ils sont peu informés. Moi, je vais aux réunions pour poser des questions et donner mon avis. Si Dieu m'a donné une bouche, c'est pour parler ! Ce que j'attends en priorité ? Le changement des portes, des fenêtres, des volets et qu'on m'installe un faux plafond. Les pièces sont très hautes et il n'y a pas d'isolation. L'hiver, il faut que l'on chauffe à 30° pour en avoir 20. Ma maison, c'est une vraie passoire mais j'espère qu'avec les travaux d'isolation ce sera mieux. Et il faut aussi qu'on change ma baignoire, si vieille, qu'on ne peut plus la nettoyer. Pour les travaux à l'extérieur, j'ai plus de doutes. Est-ce que ce sera mieux entretenu ? C'est sale, ce n'est pas respecté, c'est même dangereux. J'ai mon diplôme d'assistante maternelle, une grande maison et un jardin et pourtant personne ne veut amener ses enfants au hameau du Rocher. Mais je veux rester optimiste : je travaille en ce moment dans un centre aéré à Bonneveine en attendant que le Baou change. Vous savez j'aime ma maison dont les fenêtres donnent sur la colline. »



## RELOGEMENTS

## Un travail dans la dentelle

Au Baou, 14 villas\* sont vouées à démolition pour aérer le quartier et créer de nouvelles rues. Au total, 18 familles doivent être relogées puisque les adultes, vivant toujours sous le toit de leurs parents, bénéficient également d'une attribution de logement.



À ce jour 16 familles ont été relogées, 4 dans d'autres quartiers et 12 au Baou de Sormiou. Parmi elles, 4 ont été relogées provisoirement en attendant la livraison de l'opération de construction neuve Terra Lumina.

**Nicolas Sablier**, responsable de la Mous Urbanis, souligne l'attachement des habitants à leur quartier : *« La plupart voulaient rester sur place car ils sont fiers d'être du Baou, certains sont la troisième*

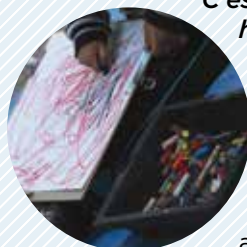
*génération à vivre dans le quartier. Ici, les solidarités familiales sont fortes : beaucoup veulent rester proches des parents âgés pour les accompagner. Et ceux qui ont choisi de partir étaient souvent installés au Baou depuis peu et souhaitaient se rapprocher de leurs familles qui vivaient dans d'autres arrondissements ».*

Le contexte n'était pas facile puisque l'immeuble neuf Terra Lumina n'est pas encore construit et que peu de logements se libèrent sur place. Les relogements ont pu se faire grâce à l'aide de la Mairie de secteur et du CIL qui ont mis à disposition de Logirem des logements de leur contingent. Aujourd'hui le bilan est positif : un travail minutieux, de la patience, une écoute des habitants et de leur histoire, des relogements sur mesure, un bouche à oreille qui a permis de rassurer les plus inquiets et au final un vrai bénéfice pour les personnes relogées. ■

*\*7 villas au hameau de la Pinède et 7 au hameau du Rocher.*

## Ateliers de peinture pour les enfants

Tous les mercredis de 15h à 17h, rendez vous à la Plaine sportive avec Art et Développement. Cet atelier de peinture de rue s'adresse aux enfants mais accueille bien volontiers les parents.



Piloté par une équipe de cinq à sept personnes - un artiste, un animateur et des bénévoles - l'Atelier s'est installé « au Bol » depuis mi septembre. Déjà une quarantaine d'enfants y participent. Au programme, des ateliers de libres expressions, puis le choix d'un thème commun et la réalisation des œuvres durant l'année. En juin prochain, une exposition clôturera cette première année.

*« L'objectif est de favoriser l'expression artistique des enfants en créant des rendez-vous réguliers et conviviaux et de leur faire découvrir des musées et lieux de culture qu'ils sont peu à connaître. Il y a une dimension sociale d'ouverture, de partage entre enfants, artistes et parents.*

*C'est un moment où l'on investit l'espace public, où les habitants de tous âges et de toutes les résidences peuvent se rencontrer »,* déclare Cyril un des responsables de l'association.

Art et développement conduit chaque année plus de 50 ateliers, et cela depuis 20 ans. Leur intervention est gratuite pour les habitants. Les actions sont financées par la Fondation Logirem, le CUCS et des entreprises privées. ■

### À SAVOIR

**L'atelier est ouvert aux enfants à partir de trois ans, les moins de 6 ans doivent être accompagnés par leurs parents.**







# Des solutions simples pour réduire vos factures d'énergie

Une cinquantaine de locataires de Logirem en ont fait l'expérience avec le GERES et près de 200 habitants dans le quartier.

Arriver à réduire les factures d'eau, de gaz et d'électricité qui pèsent de plus en plus sur le budget des familles est le défi de Kheira Miloud, conseillère en économies d'énergie. Cette visiteuse à domicile arpente le Baou depuis plusieurs mois. La méthode est simple: « nous allons au domicile des habitants qui le souhaitent. Au cours de la première visite, nous réalisons une analyse de leur consommation à partir des factures, de leurs équipements et de la façon dont ils les utilisent. Le diagnostic énergétique établi, nous leur proposons des solutions concrètes pour maîtriser leur consommation ».

## LA RECETTE REPOSE SUR TROIS POINTS

D'abord, l'installation de petits équipements: ampoules à économie d'énergie, robinets et pommeaux de douche bas débit et effet stop, multiprises, détecteur de présence.

Deuxièmement, une dose de bons gestes pour éviter le gaspillage: éteindre les appareils en veille, prendre une douche au lieu d'un bain, bien remplir le tambour de sa machine à laver, diminuer la température de lavage, l'hiver, chauffer à bon escient, diminuer la température d'un degré, fermer les volets... La liste est longue !

Enfin, savoir comprendre ses factures, identifier une fuite ou une erreur dans le relevé ou l'estimation des consommations.

## M. AREF ET MME HADJARI TÉMOIGNENT

« Les économies représentent quand même plus de 150 euros par an si on compte toutes les dépenses d'énergie ». Le principal est bien sûr de faire des économies « mais c'est aussi la fierté de prendre ses affaires en main », et aussi « d'éduquer nos enfants pour qu'ils ne gaspillent pas ».



Alors, est-ce aussi simple de faire des économies d'énergie ? Pour **Kheira Miloud**, il y a deux points difficiles. La multiplication des appareils ménagers: trop d'écrans allumés en permanence, des machines à laver souvent trop grosses qui fonctionnent tous les jours. Et le problème des adolescents peu motivés par ce problème. Et dans un grand éclat de rire, Kheira Miloud raconte cette solution radicale d'une maman de quatre adolescents qui vont

chaque jour à la plage en été: « Elle leur a dit qu'une douche froide, ce n'était pas plus froid que la mer où ils passent leur temps. En été, elle coupe l'arrivée d'eau chaude. » ■

## Exemple de petits équipements installés par le GERES



## PRATIQUE

Pour bénéficier de l'accompagnement gratuit du GERES (Groupe Energies Renouvelables, Environnement, Solidarité), téléphonez au 04 42 70 91 67



**Nadia Bouzidi est agent de développement urbain au CUCS (contrat urbain de cohésion sociale). Son rôle au Baou de Sormiou : « agent de liaison ». Elle intervient dans le domaine de l'habitat et du cadre de vie et coordonne les actions des différents acteurs de la rénovation urbaine : État, collectivités et bailleurs.**



**C'EST À NOUS DE NE PAS OUBLIER LE LONG TERME**



« Bar du rond point » installé dans le cadre de Marseille 2013.

# Un optimisme contagieux

Très présente sur le quartier, au plus près des attentes des habitants elle tient des permanences régulières avec les logeurs et le MRU, à la maison de quartier : « *C'est un moment d'échanges privilégié, sur les attentes et les craintes, sur ce qui fonctionne et ce qui marche moins bien.* »

## LES CRAINTES DES HABITANTS

« *Elles sont en train de diminuer* », assure-t-elle. Au démarrage du projet, les habitants des logements sociaux avaient peur qu'on les fasse partir de ce site exceptionnel pour construire des résidences privées. Or, les premiers habitants, c'étaient eux. Le quartier a été construit sur un camp de transit où les personnes vivaient dans une précarité totale. Au fil des années, de nombreuses copropriétés sécurisées se sont installées entourant les logements sociaux. Ces deux mondes se côtoient mais ne se parlent pas. Parfois, il y a des tensions.

## LES ATTENTES DES HABITANTS

« *C'est comme un cercle qui s'agrandit*, dit-elle. Aujourd'hui, pour les locataires de Logirem, c'est l'attente des travaux dans les appartements. Quand cela va-t-il commencer ? Qu'est ce que vous allez faire ? Les loyers et les charges vont-ils augmenter ? Et certains n'y croient encore pas ! Les habitants se demandent s'il y aura des terrains de jeux pour les enfants, si l'extérieur va être nettoyé et aménagé... *Mais dès aujourd'hui, des choses bougent*, » assure-t-elle et de saluer la belle réussite du « Bar du rond point » installé dans le cadre de Marseille 2013. « *Beaucoup de familles sont venues boire un thé ou préparer des crêpes. Elles ont rencontré d'autres habitants.* »

## C'EST À NOUS DE NE PAS OUBLIER LE LONG TERME

« *C'est à nous, acteurs de la rénovation, associations, opérateurs culturels*

*et habitants déjà très investis de ne pas perdre de vue l'enjeu de la rénovation urbaine : comment sera le quartier dans dix ans.*

Alors Nadia, à la question, on aura réussi si ? répond : « *si tous les habitants se sentent bien dans leur quartier, les locataires du logement social, les copropriétaires, les nouveaux arrivants, et s'ils se parlent, s'il y a un vrai brassage et que les préjugés tombent.* »

Elle est pleine d'optimisme, évoque les équipements publics de qualité qui vont être construits : la nouvelle maison de quartier, le parc ludico-sportif où il faudra absolument que les ados participent.

Pour la suite, Nadia a une vraie foi dans l'économie sociale et solidaire : « *Des ruches dans les calanques, une épicerie sociale et solidaire, un éco musée à la Cayolle... On en parle, mais il faut que les habitants s'emparent des projets, nous on est là pour les soutenir.* » Merci Nadia, à suivre. ■

Avec les partenaires du Projet de Rénovation Urbaine :

