La réhabilitation, c'est quoi ? **2-3**

Points de vue **2-3**

Dessine-moi un espace public **4**

De quoi Picon est-il le nom ? 4

Rénovation

N°2 Octobre 2014

Le journal du Projet de rénovation urbaine de Picon-Busserine Saint-Barthélémy 3

2 Réhab à tous les étages !

Rénovation /N°2 Octobre 2014
Rénovation /N°2 Octobre 2014

Réhab à tous les étages

PAR JEAN-LUC FLAVIGNY,
Chef de projet du PRU Picon Busserine
Saint-Barthélémy 3

APRES LES ETUDES ET LES CONCERTATIONS, les premiers chantiers du projet de renouvellement urbain se sont déjà engagés sur la voirie, sur les équipements publics, sur les logements (avec des démolitions et des constructions neuves), et tout récemment sur la rocade L2 à l'entrée wde Picon... **Cet automne, commencent aussi les réhabilitations sur les logements sociaux, à Picon, Busserine et Saint-Barthélémy 3, très attendues par les locataires.**

Ces travaux, qui vont s'échelonner pendant environ 3 ans, vont contribuer à l'amélioration du quotidien de tous, en permettant notamment aux locataires de réaliser des économies d'énergie et de bénéficier de logements mieux agencés (lire ci-contre). Aujourd'hui les chantiers se succèdent, avec une attention forte de l'ensemble des partenaires pour ouvrir les possibilités d'emplois, y compris celles offertes par le chantier de la L2. Mais, au quotidien, la vie dans une zone en chantier peut être pénible. Nous en avons conscience et allons tout faire pour aider les habitants à passer cette période avec le moins de gêne possible, qu'ils puissent vivre correctement, et que les entreprises travaillent dans de bonnes conditions. A partir de mi octobre, avec les bailleurs et les entreprises, nous prévoyons la tenue de permanences sur le quartier pour faire remonter les préoccupations de la population et permettre un bon déroulement des travaux. L'objectif des partenaires du projet est bien de redonner aux habitants, à l'issue de cette période de désagréments inévitables, **un quartier rénové où il fait bon vivre.**

Ça y est! Les travaux de réhabilitation des logements débutent en novembre. Zoom sur les programmes des deux bailleurs, Logirem et HMP, qui lancent les chantiers simultanément.

« Nous profitons de la dynamique. Tout le monde fait les travaux en même temps, ce qui va permettre de changer l'image du quartier d'un seul coup ! » Didier Raffo est chargé de mission rénovation urbaine à Habitat Marseille Provence. « Nous allons améliorer le confort des habitants actuels et nous travaillons aussi pour l'avenir car ce quartier a un énorme potentiel » ajoute Kévin Jorda, chef du projet Picon Busserine à Logirem, « les travaux réalisés permettront de proposer des logements attractifs, correspondant aux demandes actuelles, du studio au duplex, avec des extérieurs... »
Point commun aux deux bailleurs : les travaux énergétiques. Toutes les fenêtres vont être changées, tous les bâtiments isolés et les ventilations améliorées.
A Saint-Barthelemy 3 (HMP), ce chantier se conjugue avec les travaux d'équilibrage des réseaux réalisés en 2011 et 2012 et se poursuivra avec la modernisation de la chaufferie centrale.. Concrètement, les travaux passent par le remplacement de tous les fonds de loggias qui permettra l'élimination de l'amiante trouvée dans les joints de cloisons. « Nous allons travailler en zone confinée, bâchée, pour protéger l'intérieur des logements.
Chaque panneau enlevé sera remplacé dans la journée » précise D. Raffo.
Des baies et des volets coulissants remplaceront les anciennes menuiseries dans la majorité des logements, permettant un « gain de place » et une « amélioration visuelle » des façades qui ne seront pas rénovées. A Picon, on essaie de « pousser les murs » expose Kévin Jorda, car les logements conçus dans les années 1960 sont très petits. « En fermant les loggias des cuisines, en créant des balcons sur les façades côté séjour, nous allons dégager des surfaces utiles pour les locataires » développe le représentant de Logirem.
A HMP, ces travaux principaux seront complétés par la suppression des colonnes de vide-ordure puis, dans un second temps, par des interventions sur les parties communes. Logirem réalise de son côté les rénovations de halls et de cages d'escalier dans la foulée, sachant que ès janvier 2015, le bailleur s'attaque à la réhabilitation de Busserine sur les bâtiments L, M et Q. Outre une isolation thermique améliorée, ceux-ci verront leurs façades ravalées et des travaux de rénovation effectués à l'intérieur des logements comme sur les parties communes.

914 C'est le nombre de logements qui vont être réhabilités : 257 à Picon, 235 à la Busserine et 422 à Saint-Barthélemy 3

37 MOIS DE TRAVAUX : la durée de ces chantiers de réhabilitation sur Picon où ils commencent en novembre. Ils devraient s'achever en décembre à la Busserine et à Saint-Barthélemy 3 et en janvier 2015 à Picon. Ils débuteront en janvier 2015).

34 MILLIONS D'EUROS : le coût des réhabilitations engagées par Logirem et HMP

Points de vue

"Nous voulons travailler au suivi des charges "

Lahouaria Benaziza,
section CSF Saint-Barthélémy 3 et environs

Nous ne sommes évidemment pas contre les travaux ! Il fallait bien sûr refaire les menuiseries car, dès qu'il y a du vent, on doit mettre des matelas devant les fenêtres pour se protéger. Mais nous ne comprenons pas pourquoi on n'en profite pas pour refaire les façades qui sont vraiment dégradées. Nous avons du mal à imaginer à quoi cela va ressembler, si les volets roulants vont fonctionner, si les fenêtres coulissantes sont une bonne solution ou si on ne pouvait pas plutôt mettre des fenêtres en éventail... D'où l'importance d'avoir un appartement témoin. Nous voulons aussi que les travaux soient de qualité et nous avons des craintes car nous avons vu trop d'entretiens bâclés par des entreprises peu consciencieuses. Nous voulons avoir un interlocuteur à qui parler si on constate que les travaux sont mal faits. Et nous avons des doutes sur les charges. On nous parle de « maîtrise » et l'on comprend ce qu'on nous dit sur le prix du gaz qui monte sans cesse. Mais nous, nous parlons des charges actuelles déjà trop élevées sur des postes qui nous semblent injustifiés. Par exemple, je ne vois pas sur le terrain à quoi correspondent les 87,23€d'hygiène ! Nous voulons travailler au suivi des charges car cela se fait sans nous, les habitants.

"Il faut tout changer, du toit à la cave "

Zina Laatar et Fadila Mouaci,
locataires de Picon

Pour nous, le plus important est d'avoir une rénovation solide. Pas besoin de maquillage sur les façades ! Nous vivons à l'intérieur où il y a des champignons et de l'humidité, où plus une fenêtre ne tient, où on a des problèmes de pression d'eau quand on est au 4e étage, où les rats font 10 cm et où les odeurs de cave remontent ! Il faut tout changer, du toit à la cave. Faire réaliser les travaux par des entreprises qui emploient des gens de métier et payer ce qu'il faut pour avoir des matériaux de qualité. On sait qu'il y a des subventions sur ces opérations. On veut que cela nous revienne, pas nous contenter de la queue du loup ! On veut être traités comme les quartiers Sud car l'argent de nos loyers est le même. Que l'on nous fasse une rénovation du niveau de Plan d'Aou où c'est magnifique. Ici, Logirem nous montre de beaux documents, mais nous sommes encore sceptiques. Nous restons vigilants.

ça va ressembler à quoi ?

Visitez un appartement témoin

Des appartements témoins sont réalisés pour permettre aux locataires de voir concrètement ce que donneront les travaux. Ceux de HMP seront réalisés dans le bâtiment E et dans la tour D et pourront être visités à partir d'octobre. Logirem en réalise deux à Picon qui seront terminés en octobre et deux autres à Busserine prévus pour décembre.

et si on a un problème pendant les travaux?

A PICON ET BUSSERINE.
Un interlocuteur va être désigné par l'entreprise qui réalise tous les travaux de Logirem pour dialoguer avec les habitants. Les locataires seront conviés à des ateliers chantiers organisés sur site tous les 15 jours avec Logirem et l'entreprise.
A ST BARTHÉLÉMY 3.
HMP adopte la même démarche que Logirem. L'entreprise désignée mettra en place un homme de liaison et un cahier de la réhabilitation sera mis à disposition des locataires dans les loges des gardiens.

vrai ou faux?

"Les loyers vont augmenter!"

Faux **Sauf quand des surfaces sont ajoutées comme c'est le cas avec les balcons de 7m² créés sur les façades de Picon. Quant aux charges, les travaux permettront de les maîtriser. En effet, la baisse de la consommation d'énergie devrait compenser les hausses prévisibles des tarifs du gaz et de l'électricité sur lesquels les bailleurs n'ont pas de prise.**

Rénovation
Le journal de la rénovation de Picon-Busserine Saint-Barthélémy 3

A St Barthélémy 3

«Dessine-moi un espace public!»

Entre les bâtiments E2 et F, une pente caillouteuse que gravissent difficilement les personnes âgées. Si le lieu est en friche, les habitants l'empruntent souvent pour aller à l'école, se rendre dans les associations ou sortir de la mosquée. Le comité Mam Ega et la CSF Saint-Barthelemy 3 ont donc décidé de demander à un «professionnel» de les aider à proposer un projet pour l'aménager. «Nous avons organisé trois ateliers sur site. Les gens m'ont dit ce qu'ils voulaient et je l'ai mis en forme» synthétise Jérôme Mazas, «Des demandes normales: des bancs, des sols propres, des lieux ombragés, des jeux pour les enfants...» «Des espaces accessibles à tous et en toute sécurité pour permettre de bien vivre ensemble» ajoute Farid Adrar du Comité Mam Ega. «Avec de la couleur, de la verdure... Bref, de beaux espaces» complète Céline Burgos de la CSF.

L'installation de jeux d'enfant passe par l'acquisition du terrain par la Ville, une zone de 200 m² en partie basse. La procédure est en cours. Chargé de mission d'Habitat Marseille Provence, Didier Raffo a demandé au cabinet Hubert-Arnal de construire un projet «trouvant un juste milieu entre ce qui a été dessiné dans un premier temps par notre architecte et ce qui a été esquissé par Jérôme Mazas, intégrant le programme défini par les habitants lors des réunions publiques pour qu'ils puissent bien s'y retrouver». Ce projet doit être rapidement défini pour nourrir les appels d'offre aux entreprises concernant les aménagements extérieurs. Ces appels d'offres doivent être lancés avant la fin de l'année. L'aménagement du lieu ne se fera pas avant 2015, d'autant qu'une grue destinée aux travaux de constructions neuves de Logirem est installée sur le site en septembre et pour huit mois.

Agenda

SEPTEMBRE 2014 À AVRIL 2015
démolition de la Tour K de Busserine

SEPTEMBRE 2014
démarrage des travaux sur le gymnase

OCTOBRE 2014
ouverture de la plateforme emploi et L2 sur le parking du centre commercial du Merlan

débuts des travaux de la L2 côté Picon, autour du centre commercial (avec démolition du bâtiment C)

MI-DÉCEMBRE 2014
livraison de la nouvelle école

Ecole: et maintenant, la façade!

LA CIE DES RÊVES URBAINS reprend ses ateliers avec écoliers et enseignants autour de la future école. Après s'être penché sur les fondations et la structure, cette année le petit groupe s'attelle à la façade et aux aménagements intérieurs. La méthode reste identique: partir des questions des enfants et alterner travail en classe et visite de terrain.

Ça se construit!

Les 2 programmes de constructions neuves de Logirem sont eux aussi en chantier. Premier à avoir démarré, celui de la rue Cade livrera ses 25 logements sociaux à l'été 2015.

Rue Mattéi où les travaux viennent juste de commencer, il y en aura 27. Livraison prévue fin 2015.

A l'Agora

Depuis le premier septembre, il y a un nouveau directeur au centre social: M. Youssef Khafif

Ailleurs

A Malpassé, des Cyprés relookés

Depuis 2010, le quartier de Malpassé est lui aussi en rénovation urbaine. Tous les immeubles HMP non démolis sont réhabilités. Parmi eux, les Cyprès A où les travaux arrivent à terme. Ces travaux portaient notamment sur l'étanchéité et l'isolation des toitures, l'amélioration de la ventilation des logements mais aussi et surtout le remplacement des menuiseries extérieures par des menuiseries PVC double vitrage et l'installation de volets roulants. En jouant sur ces fenêtres, en ajoutant de nouveaux gardes-corps et de nouvelles séparations entre les balcons, en remplaçant les portes d'entrée et en ravalant les façades, le projet a «relooké» le bâtiment lui donnant un aspect radicalement moderne.

De quoi Picon est-il le nom?

Découvrir que Picon était un entrepreneur ayant créé un apéritif devenu célèbre, que Busserine était un notable... Le Comité Mam Ega reprend ses «ateliers mémoire territoire» avec une réunion par mois, confiés au philosophe André Koulberg. L'objectif est de réunir les habitants pour récolter des paroles qui racontent le quartier, les personnalités ayant marqué son histoire et de choisir ensemble ce qui pourrait devenir le nom d'une rue, la rénovation urbaine créant et aménageant de nouvelles voies. «C'est important une adresse et encore plus le nom de la rue. Un nom dont on puisse être fier» pose Farid Adrar de Mam Ega. Ces ateliers poursuivent le travail entamé dès ses débuts par le Comité: «travailler sur la mémoire, l'identité, valoriser les militants et transmettre leur histoire».

RÉNOVATION EST ÉDITÉ PAR LE GROUPEMENT D'INTÉRÊT PUBLIC MARSEILLE RÉNOVATION URBAINE
Immeuble Cmci – 5e étage / 2 rue Henri-Barbusse 13001 Marseille / T. 04 91 14 56 70 / www.marseille-renovation-urbaine.fr
Directeur de la publication: Nicolas Binet / **Conception, rédaction et mise en page:** Stratégie & Contenu
Photographe: Stéphanie Tétu / **Imprimeur:** CCI Imprimerie

Marseille Rénovation Urbaine