

ÇA BOUGE CHEZ VOUS !

Logements : une réhabilitation en profondeur

Les premières réhabilitations, celles du bâtiment 7 puis des bâtiments 1, 2, 3 et 4 vont démarrer. Entre le premier projet présenté en 2003 et celui d'aujourd'hui, d'importantes modifications ont été apportées. Au fil de nos échanges, nous avons relevé les points importants sur lesquels vous désiriez des changements. Le retour à un système de chauffage collectif, le changement de tous les sols, la réfection des menuiseries extérieures constituaient vos principales demandes : elles ont été prises en compte. Avec cette réhabilitation, nous voulons aller plus loin dans la modernisation de vos appartements en les conformant aux nouvelles normes environnementales et en les adaptant aux modes de vie actuels.



Au bas des immeubles des espaces végétalisés et arborés.

LES FLAMANTS, CE QUE J'EN PENSE

Les propos qui sont rapportés ici sont ceux d'habitants de la cité. Ils sont extraits du film « Les Flamants, ce que j'en pense » réalisé par l'association Média2 pour l'OPAC SUD. D'autres films seront réalisés pendant toute la durée de l'opération : c'est un des outils de la concertation.

« Ce qui ne va pas dans les logements ? Un peu tout : les fenêtres, les robinets. En fait, c'est vieux ».

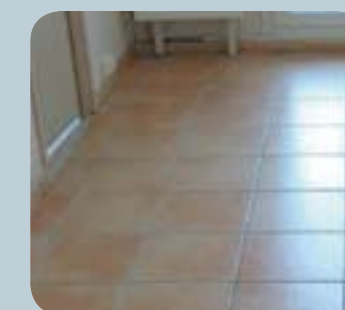
« On va nous envoyer où ? ».

« Le gerflex, on nous l'a pas changé depuis que j'habite ici, depuis 1974. Il se casse, il s'effrite ».

« Ici, la porte d'entrée est descellée ».

« Autant que je reste dans ma cité. Depuis 17 ans j'y suis, j'y ai mes habitudes ».

Ce qui va être fait dans votre appartement



Sols

Les sols des pièces humides (cuisine, WC et salle de bains) seront carrelés. Les sols des autres pièces (salle de séjour, chambres et couloir) seront recouverts d'un revêtement souple qui privilégiera une meilleure protection acoustique. Les plinthes en bois seront remplacées par des plinthes en céramique plus solides et faciles d'entretien.

Murs et peintures

Aux murs des cuisines et salles de bains seront posés des carrelages en faïence. Les superficies couvertes seront bien plus importantes qu'aujourd'hui. Les pièces humides seront également repeintes. Dans les autres pièces, nous n'interviendrons pas, les travaux d'embellissement devront donc être réalisés par les locataires.

Electricité

Le système électrique sera entièrement refait : les prises, les interrupteurs et le compteur électrique seront changés.



Madame Panaciulli, le jour de son aménagement dans son nouveau logement. Son sourire en dit long.

LES RELOGEMENTS

La création de nouvelles cages d'escalier nécessite le relogement des locataires dont l'appartement va perdre une pièce. Toutes les familles concernées seront relogées par l'OPAC SUD. Elles seront reçues individuellement par l'équipe MOUS pour constituer leur dossier et émettre leurs souhaits : lieu du relogement, taille du logement désiré, etc. Tout sera mis en œuvre pour essayer de satisfaire au mieux les demandes de chacun. Les frais liés au relogement seront remboursés par l'OPAC SUD : déménagement, réouverture des compteurs EDF/GDF, changement d'adresse. Ces dispositions concernent aussi les locataires vivant dans un bâtiment dont la démolition est prévue. Pour toutes ces questions, n'hésitez pas à vous adresser à l'équipe de MOUS. Elle tient des permanences le mardi de 10 h à 12 h, le mercredi de 13 h 30 à 16 h 30, le jeudi de 14 h à 17 h. En dehors de ces horaires, vous pouvez bien-sûr prendre rendez-vous.



Carrelage du sol des cuisines et salles de bain



Carrelage mural des cuisines et salles de bain



Revêtement souple des autres pièces (chambres, salle de séjour, couloir)

Équipements sanitaires

Le bloc évier dans la cuisine, le lavabo et la baignoire dans la salle de bains et les WC seront changés. Le robinet mitigeur du lavabo et la chasse d'eau à double-commande permettront de réaliser des économies d'eau conséquentes.



DEUX À QUATRE SEMAINES DE TRAVAUX CHEZ VOUS

Les travaux seront réalisés dans votre logement alors que vous y vivez.

Ils dureront entre 2 et 4 semaines selon la taille de l'appartement. On ne fait pas de travaux sans bruit, sans poussière, sans devoir déplacer ou vider des meubles, sans coupure d'électricité, de gaz ou d'eau.

Les désagréments que vous allez subir pendant cette période sont le passage obligé pour un logement rénové.

Avant de lancer les travaux, l'entreprise et l'équipe de l'OPAC SUD se rendront chez vous pour vous expliquer dans le détail la manière dont ils vont se dérouler. Tout sera mis en œuvre pour limiter des désagréments qui resteront malgré tout incontournables.



Les panneaux solaires et les chaufferies sont installés sur les toitures.



Le chauffage collectif et l'énergie solaire

L'ancien système de chaudières individuelles sera remplacé par un chauffage collectif au gaz plus économique. L'eau sera chauffée par énergie solaire grâce à des panneaux capteurs installés sur les toits. À la pointe de l'écologie, les Flamants bénéficieront ainsi d'une énergie respectueuse de l'environnement.

Le solaire combiné au chauffage collectif se traduira par une économie des charges de chauffage et de production d'eau chaude de 20% minimum. Autre changement : les factures ne seront plus émises par GDF mais par l'OPAC SUD.

Toits, pignons et balcons

Toits et terrasses seront restaurés et des travaux d'étanchéité seront effectués.

Sur les toits seront positionnés les panneaux solaires ainsi que des porte-paraboles.

Les façades et les pignons seront ravalés et prendront de nouvelles couleurs.

Enfin, les balcons métalliques seront rénovés et équipés d'un revêtement en bois sur le sol et sur la main courante de garde-corps.

1 Les bâtiments 22 et 24, au premier plan le terrain de sport

2 Bâtiments 19 et 20

3 Bâtiments 6, 7 et 8, au dernier plan le Pôle de services



Certains bâtiments comprendront des logements duplex.

L'ACCORD COLLECTIF, UN OUTIL DE CONCERTATION

La loi prévoit la signature d'un accord collectif entre les locataires et leur bailleur en cas de travaux lourds impliquant une augmentation de loyer. C'est le cas pour la cité des Flamants. L'OPAC SUD propose une augmentation de 15% des loyers après les travaux (voir page 9).

La signature de l'accord collectif sera d'abord proposée aux locataires des bâtiments 1, 2, 3 et 4. Les locataires des autres bâtiments se prononceront ensuite, au fil de l'avancée des travaux.

Afin que chacun puisse se décider en toute connaissance de cause, des permanences seront organisées à l'Atelier de la Rénovation pour expliquer le projet et réaliser des simulations APL.

L'accord collectif, pour être applicable, doit être signé par la majorité des locataires (50% + 1). En l'absence de majorité, l'OPAC SUD ne pourrait pas réaliser les travaux.

Car, la décision d'une meilleure qualité de vie vous appartient, nécessairement.

Les réhabilitations sont en route

En juin, débute la réhabilitation du bâtiment 7, le chantier devrait durer 8 mois. Ce bâtiment, composé aujourd'hui de logements de type 1 (étudiants), sera totalement restructuré. A l'issue des travaux, il comportera 34 logements.

L'architecte a dessiné un projet qui offre des appartements diversifiés : des duplex, des logements avec des cuisines ouvertes, d'autres avec des cuisines fermées... De quoi satisfaire tous les goûts !

En septembre, débutera la réhabilitation des bâtiments 1, 2, 3 et 4. Les travaux devraient durer 21 mois. Les entreprises, pour ces deux chantiers, sont en cours de désignation.



Le changement des menuiseries

Les façades ont pris un coup de jeune avec le changement des menuiseries extérieures des bâtiments destinés à être réhabilités.

Là aussi, l'OPAC SUD a essayé d'être à l'écoute des locataires. Au départ, le projet prévoyait de supprimer les volets roulants installés en façade des loggias pour les remplacer par des claustras de bois.

Dès le début des travaux, les locataires ont demandé à ce que les volets roulants soient conservés. Ils ont été entendus. Précisons qu'à l'occasion de la réhabilitation de chaque bâtiment, il sera procédé à la révision ou au changement des volets qui seraient défectueux.

LES FLAMANTS, CE QUE J'EN PENSE

« J'ai beau chauffer l'appartement, j'ai l'impression que ça ne chauffe pas ».

« On a beaucoup d'humidité, il y a de l'eau qui descend le long des murs ».

« J'ai la terrasse au-dessus, quand il pleut ça coule à flot ».

« Le problème c'est l'isolation au niveau des fenêtres ».

« Les boiseries sont beaucoup trop anciennes, elles laissent passer l'air ».

« On a des dépenses d'électricité excessives ».

« Faire du neuf avec du vieux, je n'y crois pas ».