

ÇA BOUGE DANS VOTRE IMMEUBLE !

Aménager l'espace collectif pour faciliter les échanges

Ascenseurs dégradés, cages d'escalier bruyantes, façades défraîchies, balcons rouillés...

Autant de signaux d'un vieillissement des bâtiments que vous subissez au quotidien et qui coûte très cher en réfection et en entretien. Signaux que nous avons pris en compte, point par point en étudiant précisément chaque poste pour les repenser parfois intégralement. Toiture, cages d'escaliers, halls d'immeuble, ascenseurs, locaux poubelles, tout a été passé au crible. Améliorer la sécurité, renforcer l'hygiène, faciliter l'entretien, embellir votre cadre de vie, ont été nos objectifs.



Les halls d'entrée seront plus spacieux.
Les boîtes aux lettres seront changées.
Chaque bâtiment sera équipé d'un interphone.

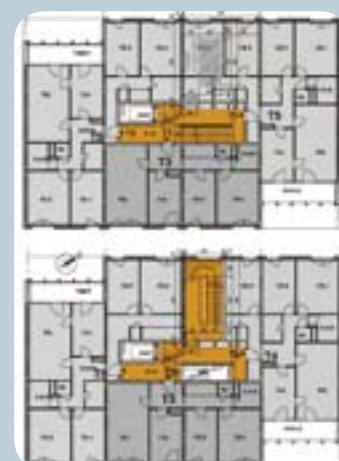
Un nouvel escalier

L'escalier central, que vous utilisez aujourd'hui, n'existera plus : il sera déplacé pour être encloué. Cette restructuration lourde impose de supprimer à chaque palier une pièce d'un appartement et donc de reloger la famille concernée. Grâce à ce nouveau dispositif, les escaliers ne pourront pas être enfumés en cas d'incendie, et la sécurité de tous sera protégée.

En outre, les paliers seront plus calmes.

Ces travaux dureront environ 3 mois durant lesquels, poussière et bruit seront malheureusement au rendez-vous.

L'OPAC SUD demandera à l'entreprise de prendre toutes les dispositions pour minimiser ces inconvénients.

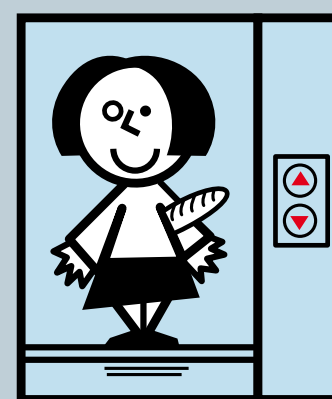


A chaque étage un logement perd une pièce.



Les ascenseurs

Initialement, ils devaient être rénovés. L'OPAC SUD a décidé de tous les changer pour les mettre aux nouvelles normes de sécurité. Ces travaux entraîneront 3 semaines de mise hors service des ascenseurs.



Les locaux poubelles

Ils seront réaménagés et agrandis afin de prendre en compte la future application du tri sélectif des déchets. Ils seront totalement carrelés pour faciliter leur entretien et améliorer l'hygiène.



Des locaux associatifs

La quinzaine d'associations aujourd'hui réparties sur la cité, occupent des locaux souvent trop étroits.

Elles évolueront désormais dans des locaux plus adaptés, situés au rez-de-chaussée des immeubles. Ils bénéficieront d'un accès indépendant.

L'AUGMENTATION DES LOYERS

Les travaux de réhabilitation coûtent 20 700 500 millions d'euros soit 51 370 euros par logement. Si l'on compare ce chiffre à d'autres réhabilitations de cités, ce montant est nettement plus élevé. C'est normal, les travaux engagés sont très importants, à l'intérieur des logements comme sur les parties communes (voir schéma ci-contre). Ces travaux sont financés par l'OPAC SUD à hauteur de 61% (fonds propres et emprunt bancaire) mais aussi par des subventions émanant de différents partenaires (Etat, Conseil Général 13, ville de Marseille et Région PACA).

L'équilibre financier de l'opération nécessite de procéder à une augmentation des recettes, donc des loyers.

La hausse proposée par le Conseil d'administration de l'OPAC SUD est de 15 % sur le loyer de base ; elle sera étalée sur deux ans : 7 % à la fin des travaux et 7,3 % au 1^{er} juillet de l'année suivante.

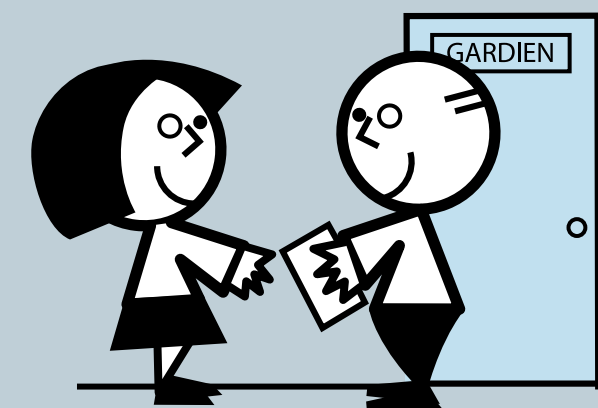
Les loyers des Flamants sont les plus bas du patrimoine de l'OPAC SUD à Marseille. Aujourd'hui, le loyer annuel par m² de surface corrigée est à 20 euros quand le loyer moyen de l'OPAC SUD se situe à 30 euros et le loyer plafond autorisé par la loi se situe à 33 euros. Après la hausse, il sera à 24 euros donc encore très en dessous des loyers pratiqués ailleurs.

Afin de vérifier la capacité des familles à supporter une telle hausse, il a été procédé à une simulation du "reste à charge" (loyer - APL) sur la base des revenus communiqués par les familles lors de l'enquête préalable de 2004. Pour 80 % d'entre elles, la hausse sera compensée, totalement ou partiellement, par une hausse de l'APL. Ainsi, à charges locatives constantes, l'augmentation mensuelle du "reste à charge" sera, pour 80 % des locataires, inférieure à 10 euros.

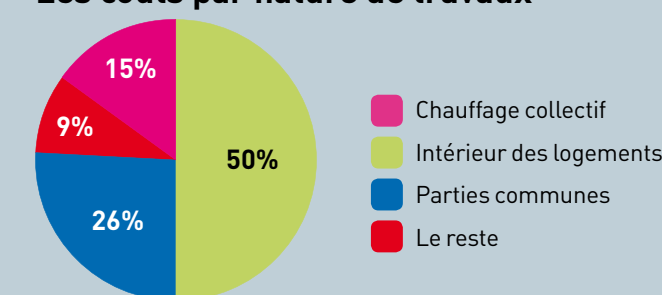
En outre grâce au chauffage collectif et à l'énergie solaire, les économies sur le chauffage seront de l'ordre de 20 %. Cette hausse des loyers devra faire l'objet d'un accord collectif signé avec les locataires concernés par la réhabilitation.

Un gardien par ensemble de bâtiments

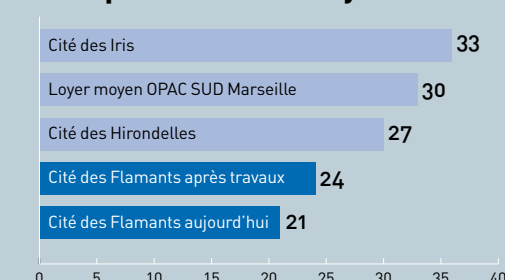
Au rez-de-chaussée du bâtiment 2 pour commencer, puis dans chaque ensemble de bâtiments réhabilités, s'installera un gardien de l'OPAC SUD. Outre sa mission de gardiennage, il assurera l'entretien des parties communes et tiendra une permanence d'accueil des locataires dans sa loge, 2 heures par jour.



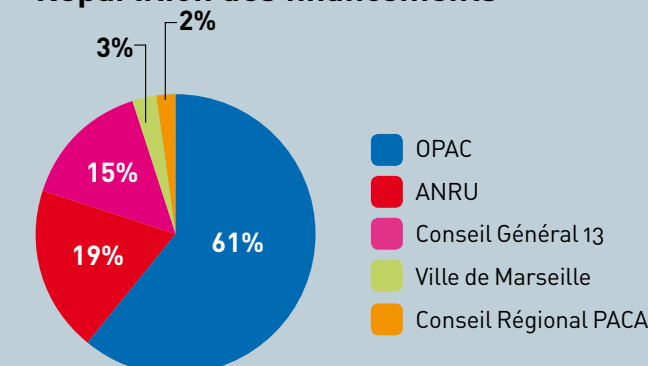
Les coûts par nature de travaux



Comparaison des loyers (m² de surface corrigée/an)



Répartition des financements



LES FLAMANTS, CE QUE J'EN PENSE

« Quand je verrai quelqu'un venir me dire à ma porte, ça y est les travaux vont commencer, là j'y croirai, mais pour l'instant je n'y crois pas ».

« Deux mois sans ascenseur, c'est inhumain, c'est inadmissible ».

« Je suis quelqu'un d'assez optimiste, alors le projet de rénovation, je veux y croire ».

« Les halls d'entrée ne sont pas accueillants ».

« On nous parle toujours de projet, de projet, mais ça ne se fait pas ».