

TRAVAUX : BILAN DE LA CONCERTATION

RÉUNION DU 22 NOVEMBRE 2010



Le 22 novembre dernier, les locataires de la cité étaient invités à prendre connaissance du travail mené au sein de ateliers de concertation. Rappelons que les premiers ont eu lieu au mois de juin, les derniers, mi-novembre.

Marie-Claude GAREL a salué le travail mené par les locataires et de leur amicale, accompagnés tout au long du processus par **Joseph RIDOLFI**, élu du quartier.

Dominique DRUENNE, architecte a tout d'abord présenté l'enveloppe financière globale du projet : 14 081 189 euros pour la construction de 64 maisons sur le toit et 16 logements en extension de l'allée de l'Ile-de-France et 10 288 980 euros pour les travaux.



Ce projet est financé par l'ANRU, le Conseil Général, le Conseil Régional et l'Office (fonds propres et emprunt). La participation de l'Office s'élève à 49% sans augmentation des loyers (exceptée celle liée à l'agrandissement des surfaces des séjours et/ou cuisines).

La contribution financière de l'Office est impor-

tante dans un contexte défavorable au logement social. **Marie-Claude GAREL** a expliqué ce que la taxe de 340 millions d'euros que compte prélever le Gouvernement sur l'ensemble des bailleurs sociaux, impliquait pour l'Office. Concrètement cette taxe amputerait de plus d'un million d'euros les fonds propres que l'Office arrive à dégager pour entretenir ses résidences, participer à l'effort de constructions de logements sociaux sur la Ville ou au financement d'opérations de réhabilitation.

Dominique DRUENNE, à l'aide d'un diaporama, a présenté les actions incontournables (réglementations environnementales, techniques et sécurité) nécessaires à l'obtention des crédits ANRU et du Conseil Général, entre autres :

- Action 6 : Renforcer l'isolation thermique (Grenelle de l'Environnement)**
- Action 5 : Equiper les immeubles d'ascenseurs (car avec maisons sur le toit, on passe à RDC + 5)**
- Action 7 : Remplacer les portes palières par des portes performantes anti-incendie (recommandation des pompiers).**

Lors des ateliers du mois de juin, les participants avaient listé un certain nombre de souhaits d'amélioration à l'intérieur des logements. Citons en quelques-uns : amélioration acoustique entre les logements et les parties communes, remplacement de la plomberie et des sanitaires, retrait des conduits de cheminée dans le séjour et la chambre. La modernisation de l'électricité. L'extension des séjours et cui-

Réhabilitation de 487 logements pour un montant global T.T.C de :	PARTICIPATION FINANCIERE				
	Conseil Général	Conseil Régional	OMHLM (fonds propres)	OMHLM (emprunt)	ANRU
10 288 980,00 €	2 057 796,00 €	730 500,00 €	950 092,00 €	4 115 592,00 €	2 435 000,00 €
Constructions de 64 maisons sur le toit pour un montant global T.T.C de :	Conseil Général	Conseil Régional	OMHLM (fonds propres)	OMHLM (emprunt)	ANRU
11 838 597,00 €	668 663,00 €	1 183 860,00 €	355 158,00 €	7 695 088,00 €	1 935 828,00 €
Constructions de 16 lgts Allée Ile de France pour un montant global T.T.C de :	Conseil Général	Conseil Régional	OMHLM(fonds propres)	OMHLM (emprunt)	ANRU
2 242 592,00 €	0,00 €	224 259,00 €	67 278,00 €	1 457 685,00 €	493 370,00 €
24 370 169,00 €	2 726 459,00 €	2 138 619,00 €	1 372 528,00 €	13 268 365,00 €	4 864 198,00 €

sine des F4 et F 5 ainsi que des cuisines pour les F 3 des bâtiments D.

L'ensemble des demandes exprimées a donc ensuite fait l'objet d'un chiffrage. Résultat : le montant estimé des travaux souhaités lors de ces premiers ateliers représentait à peu près le double de l'enveloppe disponible. L'essentiel du travail des participants aux ateliers des mois d'octobre et novembre était de faire des choix. Des choix difficiles mais indispensables pour respecter les contraintes financières tout en satisfaisant la majorité des locataires.

Dominique DRUENNE a donc présenté le fruit du travail de réflexion à l'approbation des locataires présents à la réunion. Les 4 actions suivantes doivent être ajoutées aux actions 5, 6 et 7 :

Action 1 : Réfection des toitures de tous les bâtiments.

Action 3 : Extension des séjours des F 4 et F 5 (bâtiments D et H).

Action 4 : Extension des cuisines des F 3, F 4 et F 5 (bâtiments D et H).

Action 14 : Mise en place de l'interphonie.

DÉBAT DANS LA SALLE

A quel moment commenceraient les travaux ?

Marie-Claude GAREL explique que **Dominique Druenne**, notre assistance à maîtrise d'ouvrage accompagnera l'Office au moment de l'élaboration de l'appel d'offres qui déterminera l'entreprise de travaux publics et le cabinet d'architecture pour la conception et la réalisation des travaux de réhabilitation et les maisons sur le toit.

Une autre phase indispensable avant le démarrage des travaux : la création de la ZAC (zone d'aménagement concertée) qui devrait être validée au conseil municipal mi-décembre, en même temps que le choix de l'aménageur.

Une fois ces étapes franchies, on peut penser déposer le permis de construire en juin 2011 et commencer en septembre.

La volonté tant de la municipalité que de l'Office, c'est de terminer les démolitions, reconstructions et réhabilitation en septembre 2014.

Une locataire s'inquiète de cette longue période de travaux et de la gêne engendrée, en particulier au niveau du stationnement. C'est un problème récurrent, amplifié en ce moment par le chantier de l'école de la Croisée.

Joseph RIDOLFI informe qu'au conseil de quartier du 2 décembre, il annoncera la mise en place d'un atelier d'habitants sur cette thématique. Ils seront amenés à réfléchir sur des solutions, des propositions pour améliorer le stationnement.

Marie-Claude GAREL ajoute que l'Office ne peut pas et n'a jamais laissé croire que ce gros chantier ne générerait pas de nuisances. Tout sera mis en oeuvre pour faciliter autant que possible le quotidien.

Un habitant qui n'a pas pu participer aux ateliers de concertation, s'étonne que pour les F3, le choix se soit porté sur l'agrandissement des cuisines plutôt que les séjours, considérant le séjour, comme « pièce à vivre »

Marie-Claude GAREL indique que la dépense budgétaire pour l'Office est identique que l'on agrandisse le salon ou la cuisine. Par contre, l'augmentation du nombre de mètre carré de la cuisine engendrerait une majoration du loyer de 10 euros environ et de 13 euros environ pour les salons.

Hugo FERRAZ, président de l'amicale des locataires précise que les participants aux ateliers avaient opté pour l'agrandissement de la cuisine. L'amicale souhaite que le plus grand nombre de locataires soient satisfaits, il se propose donc de faire du portes à portes auprès des locataires des F 3 afin que ces derniers se prononcent.

Enfin, **Marie-Claude GAREL** rappelle que les locataires seront invités à se prononcer par vote pour ou contre les travaux de réhabilitation présentés ce soir le : **samedi 29 janvier de 9H00 à 12H00**, dans la salle de quartier, allée de Normandie.

Il sera aussi possible de voter par correspondance pour les locataires absents ce jour-là.

