

Atelier 9 : droit au logement – droit au chauffage

Bernard BAREYT (Nantes Habitat)

Prise en compte de la quittance dans la rénovation d'un quartier ancien

Une cité Abbé Pierre de 54 pavillons, construite en 1955 sur un terrain vague, à la périphérie de la ville de l'époque, pour durer quelques années. Elle existe toujours.

- dans la grande majorité, les locataires manifestent un fort attachement à leur pavillon, au quartier à leur cité
- les nombreuses extensions témoignent de la réelle capacité intégrante de cet habitat à très bas loyer (150 F, 180F / mois) pour des surfaces habitables petites (T2 de 28 m², T4 de 48 m²) ; elles ont permis une insertion durable de ménages à revenus modestes et favorisé la stabilisation de personnes en situation précaire
- développement de solidarités internes et d'une grande capacité d'autonomie de la population
- dans la période récente, apparition de difficultés liées au vieillissement de la cité et au faible renouvellement de la population
- suite au développement du quartier résidentiel limitrophe, modification de l'image que les habitants ont de leur cité (avec un contraste plus fort)
- les locataires souhaitent une requalification de la cité, un réinvestissement de NANTES HABITAT, un rajeunissement de la population avec l'accueil de ménages avec enfants
- V.R.D et pavillons obsolètes à part les murs qui sont solides , chauffage non assuré par le bailleur. Trois types de maisons : en l'état d'origine ou partiellement aménagées ou en bon état apparent mais pour lesquelles une mise en conformité s'impose
- concertation avec les locataires: avril 97 à août 2000
- du scénario de "ne rien faire" à celui d'un programme "de promotion immobilière" les habitants et le bailleur ont convenu de s'orienter vers un projet global de requalification
- la définition du plan de masse avec démolition de 14 pavillons , construction de 8 à 10 maisons et la nature des travaux de réhabilitation de 43 pavillons ont été mis au point avec les locataires
- Les V.R.D. vont être pris en charge par la collectivité
- Pour la réhabilitation le coût des travaux de bâti sera de l'ordre de 201 KF TTC à 19,6% par pavillon < à un prix de pavillon neuf qui devrait avoir une S.H. supérieure
- Par rapport à la situation actuelle des pavillons réhabilités, le reste à payer après déduction de l'APL ira de 0 F à + 863 F / mois suivant les types et la nature de la famille
- un véritable parcours résidentiel à l'intérieur de la cité va s'opérer
- pour de si petites S.H. et pour le bailleur, l'aspect économique conduirait à mettre en place un chauffage électrique. Or, pour s'adapter aux modes de vie des locataires et au souhait de diminution des charges, NANTES HABITAT a choisi d'installer des chaudières au gaz
- De plus, en partenariat avec GDF , NANTES HABITAT va confier à un emploi jeune la mission d'expliquer aux locataires les meilleurs façons d'optimiser et de suivre les consommations d'énergie.

Bernard Bareyt
Nantes Habitat - 54, rue Félix Faure / 44024 Nantes Cedex 2
Tel : 02 40 67 07 07 – E-mail : Sandrine.fleury@nantes-habitat.fr