

# Projet de Renouvellement Urbain



## Encagnane

Synthèse de l'Atelier #2

Logements et habitat à Encagnane / Mardi 26 mai 2015

Mon logement...

...ma résidence...

...les abords...

...les parties communes...

...Mon immeuble...

...mes voisins...



# Rappel de la méthode

La ville d'Aix-en-Provence et ses partenaires souhaitent engager une démarche pour améliorer la qualité du cadre de vie du quartier d'Encagnane, à travers la mise en œuvre d'un projet de renouvellement urbain (dit « projet ANRU »). Pour ne pas rester dans une approche « de techniciens », les habitants et acteurs du quartier ont été invités à participer à une première série d'ateliers, dès en amont de l'élaboration du projet.

4 Ateliers se sont déroulés :

- Qualités, usages, gestion et fonctionnement des espaces publics,
- Logement et Habitat
- Vivre ensemble
- Équipements et activité économique.

**Le présent livret présente la synthèse des éléments issus du second atelier.**

*Il s'agissait, lors de cet atelier, de faire réagir les habitants sur les besoins et les difficultés qu'ils rencontrent en termes de logement, mais aussi de leur permettre de réfléchir collectivement aux pistes qui permettraient de « mieux habiter » le quartier au quotidien. Les échanges réalisés à partir de l'entrée « Habitat et Logement » ont permis de dégager un double constat :*

- *à la fois celui d'une convergence des résidents quant aux multiples nuisances occasionnées à proximité des bâtiments (« bruit », « saleté », « incivilités »), avec un débat qui s'est finalement davantage axé sur les problématiques liées à la voie et aux espaces publics.*
- *mais aussi celui d'une situation relativement différenciée des habitants selon le type d'habitat, la résidence, la bâtiment, voire même le logement dans lequel ils vivent.*

*Il apparaît pour autant, au regard des fiches remplies par les participants, que le principal axe de différenciation reste le fait d'habiter une copropriété ou une résidence du parc social.*

D'autres ateliers se tiendront en septembre. Le premier pour que vous nous accompagniez à définir le cadre de la poursuite des démarches participatives, qui devront se tenir tout au long du projet. Le second afin que nous étudions ensemble, avec l'équipe d'urbanistes qui travaille sur le projet, les premières propositions d'aménagement : ce sera l'occasion de voir comment ils ont « intégré » votre travail lors des ateliers.





# Le cas des copropriétés : un état des lieux globalement positif

## Un bon état général des logements

La qualité des logements a majoritairement été soulignée par les habitants des copropriétés. Elle tient notamment aux travaux et rénovations qui ont été réalisés sur plusieurs sites :

- Au Montaiguët, l'installation d'une chaudière collective au bois, d'un double-vitrage (Montaiguët I) et d'une toiture végétalisée ont permis d'améliorer sensiblement l'isolation thermique, les conditions de chauffage ainsi que l'insonorisation des logements.
- Au sein de la ZUP 116, les logements ont pu bénéficier de travaux de restauration de la toiture et d'étanchéité des terrasses de la résidence (Thoronet II), mais aussi d'une réfection des peintures extérieures (Lerins).

## L'entretien des parties communes et des espaces extérieurs

Là encore, les échos sont plutôt positifs : la propreté et l'entretien des parties communes semblent être assurées. Des améliorations sensibles ces dernières années ont aussi été notées par les habitants, comme le changement des portes d'entrée dans certains bâtiments (Montaiguët, Thoronet, Lerins), le remplacement des boîtes aux lettres, ou encore la réfection des cages d'escalier.

A cela s'ajoute une tendance nette à la sécurisation des parties communes et des espaces extérieurs, à travers :

- l'installation de portes à badges
- le changement des serrures d'entrée des caves (Thoronet)
- la fermeture du parking et des accès qui donnent sur la rue, ainsi que la mise en place d'une clôture neuve (Montaiguët)

## Des initiatives pour renforcer les relations de bon voisinage

Dans l'ensemble, les relations de voisinage ont été décrites comme « bonnes en interne », les conflits se résorbant naturellement par la « bonne volonté de tous ». Dans certaines copropriétés, comme au Montaiguët, des démarches plus spécifiques ont été mises en place afin de favoriser les échanges et le bien

## Des nuisances essentiellement occasionnées « en externe »

La concentration des nuisances et incivilités aux abords des résidences a été évoquée comme principal « point noir » par les participants. Ces nuisances proviennent notamment de la circulation des voitures, motos et quads côté rue, ainsi que du regroupement de piétons « alcoolisés bruyants » la nuit (la question des « insomnies des personnes âgées » a par exemple été signalée). Elles proviennent également du phénomène de « clochardisation » repéré rue des Frères Vallons, qui occasionne régulièrement odeurs, amoncellement de déchets et déjections en pied d'immeubles. Elles proviennent enfin de la

Par ailleurs, les participants n'ont pas fait remonter de problèmes d'humidité, de confort ou d'électricité particuliers. Seul un bémol a été émis sur la plomberie ancienne du Montaiguët I et du Lerins, qui provoque régulièrement des engorgements dans les logements, ainsi que sur le mauvais état des menuiseries et volets d'origine dans un grand nombre de résidences (Les Lavandes, Montaiguët I et II, Thoronet).

Tous s'accordent également sur le fait que l'état des logements dépend avant tout du bon vouloir des propriétaires et du vote des syndicats de copropriété, ce qui explique des disparités ci et là entre résidences d'un même ensemble (le changement de fenêtres du Montaiguët I ne s'est pas appliqué au Montaiguët II par exemple).

Les habitants sont également revenus sur la qualité des espaces extérieurs (« entretenus par un jardinier », « présence d'un terrain de boules »), par contraste avec les espaces verts de la ville « laissés à l'abandon ». Les points négatifs se sont davantage concentrés sur l'absence de propreté des espaces publics, le manque d'éclairage et le faible entretien des arbres du boulevard Schweitzer.

La question de la liberté d'appropriation des espaces extérieurs a toutefois été soulevée. En effet, si au Montaiguët les habitants « participent au jardinage », les initiatives de plantations prises par certains résidents des Lavandes ont systématiquement été mises à mal par les agents chargés de leur entretien.

vivre ensemble. Ainsi, la première fête des voisins a été inaugurée cette année, tandis qu'une bibliothèque collective auto-gérée par cinq copropriétaires a été placée à la disposition des habitants de la résidence.

présence de points de deal qui, couplée au manque d'éclairage la nuit, participe d'un sentiment d'insécurité pour les habitants du quartier, et en particulier pour les personnes les plus vulnérables.

Plus globalement, c'est aussi le sentiment de « devoir faire la police » face aux petites incivilités du quotidien (jets de mégots, canettes, dépôts d'encombrants etc.) qui est ressorti des discussions et fiches remplies en atelier.



# La situation plus variable des logements du parc locatif social

## Une qualité « correcte » des logements

Si la plupart des participants concèdent une certaine qualité des logements, l'analyse des dysfonctionnements se révèle inégale. Ces dysfonctionnements se font rares pour les habitants du secteur de la Maréchale (résidence des Cyprès notamment), communément considéré comme les « *quartiers chics* » d'Encagnane, et dont les logements ont pu bénéficier d'une rénovation avancée il y a 10 ans (menuiseries, électricité, plomberie etc.). Ils sont en revanche plus nombreux pour les autres résidences évoquées lors de l'atelier, et laissent entrevoir une situation globalement plus dégradée des logements que celle dans les copropriétés. Plusieurs éléments ont ainsi été pointés du doigt :

- L'absence de remise aux normes de l'électricité (« *manque de prises* », « *anomalies* »...), dont l'installation date souvent de la période même de construction des résidences telles que Le Méjanès, La Balance, ou encore L'Illiade.
- Le faible niveau d'isolation thermique et phonique lié à des fenêtres et menuiseries datées (absence de double vitrage dans certains cas, volets inchangés depuis la fin des années 1960 au Méjanès)
- La difficulté à chauffer certains logements, particulièrement en hiver (l'Odyssée, le Méjanès)

## Des disparités dans l'entretien des parties communes et des espaces extérieurs

Là encore, le diagnostic posé sur l'état des parties communes et des espaces extérieurs varie fortement selon les résidences. Ainsi, si la réfection des cages d'escalier a pu profiter aux habitants du Méjanès et des Cyprès, elle fait toujours l'objet d'une attente pour certains résidents de la Balance, du Maillane et de l'Odyssée (« *pas de rénovation malgré un incendie il y a 3 ans* »). De la même manière, l'entretien et la propreté des espaces communs semblent dépendre sensiblement du gardiennage, des incivilités localisées, ainsi que du « vécu » et « perçu » propres à chacun : c'est ce qui explique les remarques très contrastées en la matière des habitants de l'Odyssée, selon que leur logement se situe square Vincent Scotto ou rue Léon Blum par exemple.

Derrière ces disparités cependant, la résidence des Cyprès fait tout particulièrement figure d'exception. Là où les participants s'accordent majoritairement sur le manque d'éclairage et la nécessité d'installer des détecteurs, c'est au contraire le gaspillage d'énergie, généré par présence de lumière 24/24 H dans les parties communes, qui a été soulignée par un locataire des Cyprès. De la même manière, la sécurisation de la résidence, le « *très bon gardiennage* » et la présence de logettes recouvertes de lierre contribuent à en faire un lieu de vie agréable au quotidien. Les quelques nuances relevées tiennent surtout au grand nombre de parkings présents, dont la construction s'est faite au détriment des espaces verts et des lieux de rencontre entre habitants.

**En filigrane, c'est aussi la possibilité laissée aux résidents de s'approprier leur logement, leur bâtiment, leurs espaces verts qui est avancée comme une piste pour « mieux habiter » le quartier au quotidien.** La liberté de planter ou de faire pousser du lierre - considéré comme véritable outil « anti-tag » - ont par exemple été évoqués.

## La prégnance des nuisances alentours

Enfin, comme pour les copropriétés, l'essentiel des remarques en matière de voisinage et de vivre ensemble se sont focalisées sur les désagréments causés à l'extérieur même des résidences tels que :

- le bruit des courses de motos et de quads, notamment autour du square Henri Dunant
- les odeurs liées aux barbecues sauvages
- les regroupements qui s'effectuent au niveau des locaux « commerciaux » des Facultés, des « magasins de boisson » et des garages
- les incivilités diverses (« arrachage de sonnettes », jet de déchets etc.)

Cette question des nuisances alentours rend compte des très fortes porosités qui peuvent exister entre qualité de l'habitat, qualité du cadre de vie et « vivre ensemble », ce qui les rend souvent difficiles à distinguer dans le cadre des ateliers.

# Synthèse des remarques formulées

	Logements		Parties communes		Espaces extérieurs		Relations de voisinage "Vivre ensemble"	
	Points Positifs	Points Negatifs	Points Positifs	Points Negatifs	Points Positifs	Points Negatifs	Points Positifs	Points Negatifs
<b>Le Montaiguët</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Très bonne qualité des logements</li> <li>- eau chaude et chauffages collectifs (chaudière collective au bois excellente)</li> <li>- isolation correcte</li> <li>- menuiseries/ferêtres à la charge des propriétaires</li> <li>- pas d'humidité, électricité</li> <li>- végétalisation des toitures</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- menuiseries usées qui datent de 1969</li> <li>- Pas de double vitrage (contrairement au Montaiguët)</li> <li>- plomberie ancienne, écoulement trop étroit par rapport à l'usage actuel: Remontées d'eau, engorgement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- certaines portes extérieures changées</li> <li>- boîtes aux lettres en bon état</li> <li>- état des cages d'escalier variable selon l'entretien par entrée / bon éclairage</li> <li>- fermeture des accès rues et clôture de la copropriété</li> <li>- bibliothèque pour tous, participation au jardinage</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- jardins</li> <li>- terrain de boule</li> <li>- portails automatiques</li> <li>- propre, entretenu, bon éclairage</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- éclairage insuffisant sur le boulevard Schweitzer (2x)</li> <li>- proximité des « Facultés » qui crée une molins - valeur sur les appartements</li> <li>- Antennes sur - puissantes à l'Odyssée</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- bonnes relations en interne</li> <li>- pas de conflits de voisinage particuliers (mais peu fréquentes)</li> <li>- lère fête des voisins vendredi 29/05/15</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nuisances sonores: voitures, piétons alcoolisés</li> <li>- « clochardisation » rue des Frères Vallons (dégradation Incivilités, déjections)</li> <li>- Rdv personnes alcoolisées (place Raymond Lopez (dégradation Incivilités, déjections, Falble nettoyage des rues</li> </ul>
<b>Les Lavandes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- logements de plus ou moins bonne qualité au gré des propriétaires.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- aspect extérieur du bâtiment: certains volets en mauvais état</li> <li>- stores extérieurs repeints en différentes couleurs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- en accord avec les autres copropriétaires, toutes les parties communes sont entretenues</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- chaudière, chauffage au sol et plafond ne peut être réglé. Trop chaud et trop tard dans la saison</li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>- plutôt bonnes relations pour la cage</li> </ul>	
<b>Le Thoronet II (ZUP 116)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- travaux réalisés: bon état</li> <li>- travaux de toiture exécutés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- isolation à améliorer (bâtisse de 1968)</li> <li>- peintures des volets en mauvais état</li> <li>- fuites réparées par appartement (plomberie)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- travaux réalisés: peinture cage d'escalier</li> <li>- étanchéisation des terrasses de l'immeuble</li> <li>- changement des boîtes aux lettres, des portes d'entrée</li> <li>- bon éclairage</li> <li>- sécurisation du bâtiment (changement clés d'entrée des caves + portes à badge)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- pas d'ascenseur</li> <li>- besoin de "faire la police"</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- jardins entretenus par un jardinier</li> <li>- espaces extérieurs de l'immeuble entretenus</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- clôtures en mauvais état</li> <li>- arbres du boulevard Schweitzer non entretenus</li> <li>- passage sur les trottoirs entre le Thoronet II et l'école Paul Arène de quads, motos</li> <li>- espace extérieurs qui appartiennent à la ville laissés à l'abandon</li> <li>- lampadaires de la ville peu surveillés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- bonnes relations dans l'ensemble</li> <li>- les conflits ont toujours été réglés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- RAS sauf nuisances sonores boulevard Schweitzer (motos), regroupement de jeunes agités</li> <li>- Difficultés pour les propriétaires face aux impayés</li> <li>- dépôt d'incrimbrants et d'ordures</li> </ul>
<b>Les Fontaines de Méjanes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- plutôt positif</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- sauf problème de VMC (chauffage)</li> <li>- mauvaise isolation phonique</li> </ul>						<ul style="list-style-type: none"> <li>- nuisances sonores, trop de bruit de voitures</li> </ul>
<b>Le Lerins (ZUP 116)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- réalisation de travaux pour les peintures extérieures</li> <li>- bon état des logements</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- insonorisation très mauvaise voire inexistante</li> <li>- plomberie défectueuse: tuyaux anciens</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- cages d'escaliers, portes d'entrée refaites, repeintes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dégradés à cause de l'école malgré l'entretien par un jardinier</li> <li>- sentiment d'insécurité à cause du deal</li> <li>- éclairage insuffisant la nuit</li> <li>- Problème de dangerosité pour les enfants de l'école</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- bonnes relations</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Problème vient des très fortes nuisances sonores (cours de motos, jeunes du heeling + non respect des signalisations)</li> <li>- Incivilités</li> </ul>	

Dans les copropriétés privées...

# par les participants aux ateliers

	Logements		Parties communes		Espaces extérieurs		Relations de voisinage "Vivre ensemble"	
	Points Positifs	Points Négatifs	Points Positifs	Points Négatifs	Points Positifs	Points Négatifs	Points Positifs	Points Négatifs
<b>Le Méjanès</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>qualité des logements</li> <li>plomberie contrôlée par le bailleur (RAC)</li> <li>pas d'humidité</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>pas de travaux/faible insonorisation</li> <li>menuiseries fenêtres à rénover (volet troués depuis 40 ans)</li> <li>faible isolation thermique: courants d'air, 38° en été / chauffage souvent en panne en plein hiver</li> <li>électricité pas mise aux normes ni vérifiée depuis 43 ans</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>travaux réalisés dans la cage d'escalier il y a 6 ans</li> <li>portes régulièrement réparées (carce que cassées)</li> <li>pas de problèmes d'éclairage</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>cage d'escalier mal nettoyée</li> <li>local cave encombré et jamais vidé</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>bon éclairage</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>espaces extérieurs sales, déserts</li> <li>aucune sécurisation</li> <li>entretien moyen</li> <li>MB - envie des habitants de s'occuper des espaces extérieurs (fleurs) mais bailleur prévient que si ces lieux sont plantés, il n'y aura plus d'entretien</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>bonnes relations de voisinage (dépend)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>bruit square Henri Durand: courses de quads bruyants, rodéaux</li> <li>"grillades de sardines" en dessous des logements</li> <li>garages utilisés pour laver les quads, garages sont des lieux de rencontre attirant les « personnes à problème ».</li> </ul>
<b>L'Odyssée</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>bonne « qualité »</li> <li>menuiseries refaites</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Chauffage refait mais malfaçon, difficulté à se chauffer la journée</li> <li>Isolation / Insonorisation, menuiseries.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ascenseurs</li> <li>propreté, mais dépend du bâtiment pas la même chose selon le bâtiment rue Léon Blum ou Square Vincent Squotto</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>porte d'entrée des étages à refaire</li> <li>peinture des cages d'escalier</li> <li>cages d'escalier non refaites depuis 3 ans après incendie</li> <li>caves sales</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>gardien assure la propreté des lieux</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>éclairage à voir: lampe grillée, plus cassée non réparées</li> <li>Parking à revoir: besoin de débarrasser certains véhicules (ateliers mécaniques, épaves)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>bon</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>des nuisances sonores</li> <li>Inconvénients</li> </ul>
<b>La Balance</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>beaux logements</li> <li>double vitrage</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>menuiseries à rénover</li> <li>humidité dans certaines pièces</li> <li>électricité pas aux normes, jamais refait</li> <li>salles de bain à refaire</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>cages d'escalier à repeindre</li> <li>éclairage insuffisant besoin de mettre des détecteurs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>interphones portables mis en place (mais beaucoup ne savent pas s'en servir)</li> <li>revoir l'entretien des cages d'escalier et des espaces verts</li> <li>éclairage et besoin de refaire les parkings</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>bonnes relations</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>nuisances nocturnes fortes subies par les locaux du Lion =&gt; magasins de boissons ouvert en permanence.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>bonnes relations</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>nuisances nocturnes fortes subies par les locaux du Lion =&gt; magasins de boissons ouvert en permanence.</li> </ul>
<b>Le Maillane</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>qualité correcte des logements</li> <li>pas d'humidité</li> <li>pas de problèmes particuliers</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>problèmes d'électricité et de chauffage (VMC)</li> <li>fenêtres vétustes</li> <li>marque d'isolation: froid passe par la fenêtre (absence de double vitrage, menuiseries datées)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>jardins bien entretenus</li> <li>marquage d'espaces de jeux pour les enfants</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>faible entretien des espaces extérieurs, absence de bancs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>bonne entente avec le voisinage</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>problèmes d'incivilités (arrachage sonnette)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>bonne entente avec le voisinage</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>problèmes d'incivilités (arrachage sonnette)</li> </ul>
<b>L'Illade</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>renovation effective des logements il y a 10 ans</li> <li>état très correct (menuiseries, électricité, plomberie...)</li> <li>renommé les « quartiers chics » d'Encagnane</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>quelques fuites derrière les LUC</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>travaux réalisés</li> <li>cage d'escalier propre</li> <li>sécurisation correcte</li> <li>logettes avec du lierre: bonne idée pour recouvrir les murs et lutter contre les tags</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>entrée du numéro 10 fermée du côté parking (oblige les habitants à passer par la cave).</li> <li>Lumière allumée H 24 dans les parties communes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>très bon gardiennage qui assure la propreté, l'entretien, l'éclairage</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>trou de parkings qui ont supprimé les espaces verts pour donner un emplacement par logement (obligatoire)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>bonnes relations - fête des voisins</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hors Famille et Provence: trop de locaux « commerciaux » deviennent des espaces de regroupement, locaux de réunion = nuisances sonores</li> </ul>
<b>Les Cyprès</b>								

... Dans le parc locatif social

