

## RÉNOVATION URBAINE. Le quartier Saint-Michel se transforme : « on veut casser l'image de ces logements sociaux »

Avec la présentation d'un appartement témoin entièrement rénové, mardi 7 novembre, la métamorphose du quartier Saint-Michel devient concrète pour ses habitants. D'ici fin 2024, l'ensemble des immeubles seront relookés pour redorer leur image.

Rien que de l'extérieur, le changement est frappant. Allée des Pierres-Précieuses, la façade beige et vieillie par le temps de l'un des immeubles affiche un nouveau visage plus foncé, contrasté avec des éléments naturels.

« Cette transformation sera réalisée sur l'ensemble des immeubles de l'allée, soit 112 logements locatifs, dans le cadre de la rénovation urbaine du quartier Saint-Michel », rappelle Nathalie Leroyer, directrice de la rénovation urbaine à Flers Agglo, au cours de la visite d'un appartement témoin entièrement rénové, mardi 7 novembre.



En présence des différents acteurs de l'opération, la visite d'un appartement témoin.



À l'intérieur, toutes les pièces ont été modernisées.

### Nouvelle esthétique proche du neuf

Menée par Logissia, en partenariat avec la commune, l'Agglo et plusieurs partenaires financiers, l'opération a débuté par la démolition des bâtiments les Grenats et les Rubis. « Bien sûr, nous déconstruisons pour reconstruire, mais nous nous engageons aussi à améliorer l'existant », affirme Eric Borney, président du bailleur social.

« L'isolation, la façade, les combles, les sous-sols, la couverture, l'isolation extérieure... Tout est revu », liste Mickaël Chamaret, responsable réhabilitation pour Logissia, en ajoutant la création d'un balcon pour chacun des logements, et la création d'un hall avec boîte aux lettres pour tous les immeubles.

« On veut casser l'image de ces logements sociaux, avec une nouvelle esthétique qui se rapproche des construc-

tions résidentielles neuves », avance Stéphane Aulert, directeur général de Logissia, au pied de l'un des immeubles relookés. Progressivement, jusqu'à fin 2024, les travaux vont se poursuivre pour concerner l'ensemble des bâtiments de l'allée.

### Une consommation diminuée de moitié

Au-delà de leur apparence, les appartements sont transformés en profondeur. Dans l'un de ces immeubles datant de 1963, réhabilité une première fois dans les années 90, un logement T2 situé en rez-de-chaussée surélevé sert de témoin.

« Tout a été refait. Les fenêtres ont été changées et une pompe à chaleur posée, ce qui assure à la fois la ventilation, l'alimentation en eau chaude et le chauffage de l'appartement », explique Mickaël Chamaret en présentant la grande armoire placée dans

un renforcement de la salle d'eau. L'installation sera similaire dans tous les autres logements, faisant passer le système de chauffage collectif à individuel. « Grâce à cette pompe à chaleur, il n'y aura pas de perte d'énergie l'hiver, et surtout les charges seront largement réduites, avec un abonnement gaz supprimé », poursuit le technicien, complété par Nathalie Leroyer : « la consommation des locataires devrait baisser d'environ 50 % ».

### Réduire le coût des charges

Une diminution des charges pour les locataires, c'est l'objectif recherché par Logissia. « C'est sur ce point que c'est intéressant, au-delà du prix du loyer qui de toute façon est encadré par la loi », ajoute Mickaël Chamaret face aux nombreuses personnes, « représentants des travaux, élus ou habitants », pré-

sentes lors de cette première présentation au public d'un logement achevé.

Notez que ce T2 d'environ 55 m<sup>2</sup>, - une surface similaire à la plupart des logements de l'allée sauf quelques T3 -, est actuellement loué 320 €, charges comprises. Un chiffre qui devrait sensiblement augmenter en raison des équipements supplémentaires, comme le balcon. « Ce ne sera pas loué beaucoup plus cher, et on absorbe l'augmentation du chauffage qui aurait dû être payée. Maintenant, la consommation sera maîtrisée », estime le responsable réhabilitation.

### Le quartier entièrement repensé

« Ces travaux améliorent la vie des gens concrètement », lance Lori Helloco, maire adjoint représentant la ville de Flers en l'absence d'Yves Goasdoué. Si elle en constitue « la colonne

vertébrale », la réhabilitation de ces 112 logements s'inscrit dans un projet global de rénovation urbaine du quartier. « Afin de maintenir le commerce de proximité, Logissia a aussi entamé la réhabilitation du centre commercial », poursuit Stéphane Aulert. L'investissement total du bailleur social s'élève à 7 600 000 €, soit 67 857,14 € par logement, « ce qui est supérieur à nos standards habituels ».

La réorganisation du stationnement, valorisation des jardins résidentiels et création d'une nouvelle place urbaine sont par ailleurs prévues.

### « Ici, il faut que cela devienne un village »

Ce programme, qui va encore se poursuivre sur plusieurs années, est valorisé à hauteur de 53 millions d'euros. « On va faire exactement ce que l'on a fait pour le quartier Saint-Sauveur », assure Lori Helloco.

Un nouveau cadre de vie pour

des habitants « attachés à leur quartier » malgré les incivilités fréquentes. « Dans notre enquête de relogement menée dans le cadre de ces travaux, 60 % des habitants ont choisi de rester habiter ici », déclare Nathalie Leroyer en indiquant que les appartements restent habités pendant toute la durée du chantier.

Populaire, le quartier le restera, mais avec les travaux, son âme pourrait changer. « Ici, il faut que cela devienne un village, avec la vie qui va avec », espère Jérôme Nury, député de l'Orne.

Une mutation qui devra aussi gagner l'esprit collectif, pour lequel le quartier Saint-Michel est souvent synonyme d'insécurité. « Plus on diversifie les équipements, plus on attire de nouvelles familles », estime Nathalie Leroyer.

Le chemin est encore long avant que les logements, dont plusieurs sont vacants aujourd'hui, se transforment en nouveaux cocons familiaux.

● Maureen Marie



La façade des immeubles datant de 1963, avant transformation.



Le nouveau visage des logements, avec adjonction de balcons.