

Vivre ensemble

MAGAZINE D'INFORMATION POUR LES LOCATAIRES
DE LA SA HLM IDF HABITAT, NUMERO 18 - NOVEMBRE 2009



Armand Lancmann nous a quittés...



Armand est décédé dans sa 84^{ème} année. Il fut membre du Conseil d'Administration de la Campinoise d'Habitation de 1994 à 2003 et Président de la Commission d'Attribution.

Il était apprécié par l'ensemble du personnel pour sa gentillesse, son écoute, sa disponibilité.

Il était un fervent défenseur du logement social et ne supportait pas les injustices, les inégalités sociales.

Il était de toutes les manifestations pour que le droit au logement devienne une réalité dans notre pays.

Ses qualités humaines étaient appréciées des locataires qu'il rencontrait régulièrement dans les réunions où les marchés où il vendait tous les dimanche matin l'Humanité Hebdo.

C'était un homme de conviction et son engagement politique au sein du PCF en témoignait.

IDF HABITAT adresse à son fils, ses petits enfants, à toute sa famille et ses amis, ses sincères condoléances.

Mise en location de la Résidence Le Tremblay à Champigny sur Marne



C'est au mois d'août que les premiers locataires ont pris possession de leur nouveau logement.

Situé à proximité du parc du Tremblay, des transports, d'équipements publics (crèche, annexe Mairie..), cette opération comprend 49 logements. Elle a été conçue par l'équipe

d'Architectes Architrio. Le bâtiment sur l'avenue de Gaulle comprend 29 Logements, essentiellement des petits logements de type F2 mais également quelques F3 avec un parking semi enterré.

Les 3 autres bâtiments situés à l'intérieur de la parcelle abritent uniquement des logements de type F3 et F4 duplex.

Cette opération bénéficie d'un chauffage au gaz mais surtout d'un label qualitel haute performance énergétique (HPE 2000) assurant de très bonnes performances thermiques et acoustiques.

De nombreuses places de parkings sont situées à l'extérieur et la résidentialisation de cet ensemble permet un usage limité aux seuls locataires (interphone).

Bienvenue aux nouveaux locataires et merci au Conseil Général du Val de Marne représenté par son Président Monsieur Christian FAVIER, à la Municipalité de Champigny sur Marne, Monsieur Dominique ADENOT, au Conseil Régional d'Ile de France, aux organismes collecteurs du 1% logement qui ont participé financièrement à cette opération.

Acquisition de 68 logements locatifs à la Queue en Brie

Afin d'optimiser sa gestion sur un groupe d'immeuble (résidence R. Bussière) situé face à la Mairie, IDF HABITAT a racheté à Valophis (ex OPAC du Val de Marne), 68 logements et commerces fin Février 2009.

Ainsi il n'y aura plus qu'une seule entité de 198 logements qui seront gérés par IDF HABITAT.

Pour les locataires ex Opac du Val de Marne, cela ne change rien à leur situation et à leur loyer.

Par contre, il est prévu de réaliser des travaux importants (changement de menuiserie actuellement en cours, travaux d'étanchéité sur quelques terrasses).



Madame, Monsieur,

Suite au congrès HLM qui s'est tenu au mois de septembre 2009 au cours duquel les organismes HLM ont attiré l'attention du Secrétaire d'Etat au Logement et à l'Urbanisme, Monsieur APPARU, sur les difficultés que rencontrent les organismes HLM pour assurer leur mission sociale,

la réponse des Pouvoirs Publics ne s'est pas faite attendre.

Le projet de loi de finances pour 2010 prévoit une nouvelle fois une baisse des aides de l'Etat pour la construction sociale qui passe de 550 millions d'euros à 480 millions d'euros.

Aucune aide financière de l'Etat n'est prévue pour les travaux de réhabilitation.

Les aides personnelles au logement ne devraient pas augmenter de plus de 0,32 % au 1^{er} Janvier 2010.

Par contre, les crédits d'impôts pour les investisseurs privés demeurent. Pour l'achat d'un logement de 300 000 euros, les investisseurs privés qui louent pour une période de neuf ans, pourront bénéficier d'une réduction d'impôt de 75 000 euros.

C'est un véritable scandale quand on sait que pour un logement locatif social, l'aide de l'Etat n'est en moyenne que de 10 000 euros.

Si les aides au logement privé étaient consacrées au logement social, nous pourrions construire beaucoup plus de logements sans que cela coûte plus cher à l'Etat et nous pourrions ainsi répondre plus rapidement aux 1,2 Million de demandeurs de logements sociaux.

Non content de diminuer les aides au logement social, le Gouvernement veut faire appliquer sa politique en imposant aux organismes HLM la signature des conventions d'utilité qui doit prévoir la remise en ordre des loyers, l'application du surloyer, la vente de logements sociaux, la remise en cause du droit au maintien dans les lieux ...

Nous ne pouvons accepter cette politique qui tourne le dos aux principes de solidarité qui ont toujours prévalu dans le logement social.

L'Etat doit être le garant de la solidarité nationale et responsable des politiques du logement.

Les aides de l'Etat doivent bénéficier aux ménages qui en ont le plus besoin et donc être concentrées sur le logement locatif social et sur une accession réellement sociale.

C'est la raison pour laquelle nous continuerons d'agir avec les locataires et leurs associations pour que soit abrogée la loi Boutin qui a été votée le 25 Mars 2009 par la majorité UMP à l'Assemblée Nationale et qui a comme objectif de casser le logement social.

Déjà 2200 locataires ont signé la pétition que nous avons lancée et dont vous pouvez prendre connaissance dans ce magazine avec la déclaration du Conseil d'administration.

Le Président Directeur Général
Maurice OUZOULIAS

Sommaire

INFOS 2

MISE EN LOCATION DE LA RÉSIDENCE
LE TREMBLAY À CHAMPIGNY SUR MARNE
ACQUISITION DE 68 LOGEMENTS LOCATIFS
SOCIAUX À LA QUEUE EN BRIE
ARMAND LANCMANN NOUS A QUITTÉS

LE MOT DU PRÉSIDENT 3

DOSSIER 4

LA CONVENTION D'UTILITÉ SOCIALE

FEUX CROISÉS 6

M. MITTENAERE

Président de la CNL du Val de Marne

M. FAVIER

Président du conseil général du Val-de-Marne

EN BREF 9

AUGMENTATION DES LOYERS

DÉCLARATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
ET PÉTITION

ZOOM 11

LE CONGRÈS HLM DE TOULOUSE

ACTURS-CITÉS 12

LES TRAVAUX EN COURS

- Les ravalements

- Travaux de résidentialisation
(Résidence Courteline à champigny)

- Création d'espaces de jeux
(Résidence Diderot à Champigny)

PLEINS FEUX 15

RÉHABILITATION DE LA RÉSIDENCE

JJ ROUSSEAU À FONTENAY-SOUS-BOIS

Directeur de la publication : Claude HUET

Photos : MESMIN - CG94 - USH

Impression : SIC-2GCA (Ferrières-en-Brie)

La convention d'utilité sociale

La loi du 25 Mars 2009 prévoit dans son article 1^{er} la conclusion d'une convention d'utilité sociale entre l'Etat et les organismes d'HLM ?

De quoi s'agit il ? Quel va être son contenu et pourquoi faire ? Quelles conséquences pour les locataires ?

Vivre ensemble a souhaité vous apporter des informations sur cette nouvelle disposition.

PRÉAMBULE :

La convention d'utilité sociale s'inscrit dans la politique européenne du traité de Lisbonne qui prévoit que les services sociaux d'intérêt général, comme le logement, doit répondre à certains critères que l'on peut résumer ainsi :

«L'Etat doit mandater les organismes pour assurer certaines missions de service d'intérêt général en fixant des engagements précis et en limitant l'accès au logement social pour les plus défavorisés ».

Faute de quoi, le logement social serait soumis au principe de la concurrence libre et non faussée.

En résumé, le logement social doit être destiné aux plus pauvres et les familles à revenus modestes n'ont qu'à se débrouiller dans le privé.

LA CONVENTION D'UTILITÉ SOCIALE (CUS) EST OBLIGATOIRE

Elle doit être conclue avec le Préfet de

Région et l'organisme HLM au plus tard le 31 Décembre 2010 sous peine de sanctions financières ou de retrait de compétences.

Elle est valable pour une durée de six ans renouvelable.

Les collectivités locales, les locataires peuvent être associés à l'élaboration de ces conventions dans des conditions limitées et fixées par décret.

LA CUS MODIFIE LE RÉGIME DÉROGATOIRE DU SLS (SURLOYER)

Il sera possible de déroger au SLS en restant conforme aux orientations des plans locaux de l'habitat (PLH) et le SLS pourra être modulé dans les zones de marché tendu suivant décret.

L'OBJECTIF DES CUS

Il s'agit de définir les missions sociales de l'organisme (politique patrimoniale, vente, peuplement, qualité de service) et de remettre en ordre les loyers.



CHOIX DES INDICATEURS DE PERFORMANCE

Ces indicateurs sur lesquels s'engagent les organismes d'HLM portent sur la production neuve, l'offre d'hébergement, la mise en vente de logements sociaux, le budget consacré aux dépenses d'entretien et d'investissement.

En matière de développement durable, l'organisme d'HLM doit s'engager sur un nombre de logements dont il faut améliorer la qualité thermique.

Des indicateurs devront aussi être fixés pour favoriser les échanges de logement, prévoir le taux de vacance, le pourcentage de ménages dont les ressources sont inférieures à 60 % des plafonds, le pourcentage de logements attribués aux familles prioritaires, c'est-à-dire en grandes difficultés économiques et sociales.



Barbizon (Champigny)

Un indicateur de prévention des impayés/expulsions devra être créé et devra être fixé à l'avance le nombre de ménages qui devront bénéficier d'un accompagnement social financé par l'organisme d'HLM.

Le nombre de plans d'apurement devra aussi être déterminé à l'avance.

Des indicateurs devront aussi permettre de connaître le processus de traitement des réclamations, le bon fonctionnement des équipements techniques (ascenseurs, chaudières), la qualité de l'entretien des parties communes, le coût de fonctionnement.

LA REMISE EN ORDRE DES LOYERS

Suivant le classement des immeubles déterminé suivant la qualité de service rendu, les organismes HLM pourront moduler les loyers à la hausse ou à la baisse.

Cette disposition n'est pas obligatoire pour la première convention d'utilité sociale signée en 2010, mais cette remise en ordre des loyers sera obligatoire dans 6 ans.

L'ASSOCIATION DES COLLECTIVITÉS LOCALES

Sont associés à l'élaboration des CUS les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) dotés d'un plan local de l'habitat et les conseils généraux sur les territoires desquels se trouvent des immeubles de l'organisme HLM.

Pour les offices publics de l'habitat qui sont rattachés à des collectivités locales, celles-ci seront obligatoirement signataires des CUS. Ce qui ne sera pas le cas pour les SA d'HLM comme IDF HABITAT.

CONCERTATION AVEC LES REPRÉSENTANTS DES LOCATAIRES

Sont concernés :

- les associations présentes dans le patrimoine et affiliées à une confédération nationale,
- les associations ayant obtenu plus de 10% des suffrages exprimés aux dernières élections,
- les administrateurs élus représentant des locataires dans les conseils d'administration.

Cette concertation portera sur le seul classement du patrimoine selon la qualité du service rendu.

CONCLUSION

A cette convention d'utilité sociale s'ajoutent d'autres dispositions fixées dans la loi du 25 Mars 2009. A savoir la diminution des plafonds de ressources donnant droit à un logement social afin d'exclure du patrimoine social les familles à revenus modestes, la remise en cause du droit au maintien dans les lieux.

Ainsi nous pouvons constater que tout est fait pour que le logement social soit spécialisé dans le logement des plus pauvres, que l'Etat se désengage financièrement sur le dos des organismes d'HLM et des collectivités locales.

Habituellement quand on signe une convention avec un partenaire, il y a des engagements réciproques.

Dans les conventions d'utilité sociale, la loi n'a prévu aucun engagement de l'Etat et notamment financier. Seuls, les organismes HLM s'engagent à améliorer leur performance, à assurer financièrement toutes les dépenses de fonctionnement et d'investissement à condition qu'ils augmentent les loyers, appliquent le surloyer, vendent leur patrimoine.

Ce qui n'est pas acceptable et qui nécessite un large mouvement pour exiger l'abrogation de la loi Boutin.



Espace Vieux village (Valenton)

Interview de M. MITTENAERE, Président de la CNL et de M. FAVIER, Président du Conseil Général du Val-de-Marne.

Dans un contexte de crise du logement, de baisse des aides de l'Etat, de réformes des collectivités locales, notre magazine vivre ensemble a sollicité deux responsables, l'un syndical, l'autre politique, particulièrement concernés par ces problématiques, pour nous éclairer sur la situation actuelle et sur les enjeux pour demain.

Vivre ensemble :

M. MITTENAERE, en tant que Président de la CNL du Val-de-Marne, quel regard portez vous sur la crise actuelle du logement ?

M. MITTENAERE : Ce sont plus de 50000 ménages qui sont demandeurs d'un logement social dans notre département, 380000 au plan régional. Ces chiffres sont sans doute bien inférieurs à la réalité. Par négligence ou par découragement, beaucoup de gens ne déposent pas de demandes, notamment les jeunes. Cela se voit très bien dans les dossiers déposés en COMED*.



La situation réelle des familles vis-à-vis du logement est bien plus dure encore qu'ils soient demandeurs, sans logements, en sur occupation, comme ces jeunes qui ne peuvent s'unir faute de logements sociaux, ou qu'ils soient logés : dans le privé les loyers sont exorbitants et absorbent la plus grosse partie des ressources, dans le social, ce sont les ressources et l'APL qui ne suivent pas les hausses des loyers et des charges. Les difficultés des familles s'accroissent.

*COMED : commission de médiation de la loi pour le droit au logement pour tous (DALO).



Manifestation pour le droit au logement

Vivre ensemble :

M. FAVIER, vous êtes Président du conseil général du Val de Marne et votre collectivité est engagée pour aider à la construction de logements sociaux. Pourquoi ?

M. FAVIER : Le Conseil général du Val-de-Marne considère de longue date qu'il est prioritaire de s'investir dans l'amélioration du cadre de vie quotidien des habitants.

L'aménagement urbain, le logement sont des domaines où les attentes sont fortes.

Il est juste d'y apporter la contribution de notre collectivité, même si cette compétence relève d'abord de l'Etat.

Nous nous y engageons avec notre particularité, celle d'une gestion sociale, solidaire pour faire du droit au logement pour tous et partout sur le territoire départemental une réalité.

C'est aussi la raison pour laquelle notre intervention est « ciblée » sur le logement social car il correspond à la demande, notamment en terme de loyer.



Inauguration résidence le Tremblay (Champigny)

Vivre ensemble :

M. MITTENAERE, votre association semble ne pas partager l'optimisme du gouvernement qui dit construire 120 000 logements sociaux par an. 140 000 sont prévus en 2010. Pourquoi ?

M. MITTENAERE : Malgré les annonces optimistes du gouvernement, la construction sociale neuve de logements vraiment sociaux a bel et bien reculé et est bien en dessous des besoins des familles. Nous sommes dans une spirale infernale : moins de 1 000 logements sociaux neufs ont été construits en 2009 dans notre département ! L'écart se creuse encore.

Le gouvernement annonce 110 ou 140.000 logements sociaux, le chef de l'Etat a lui aussi fait de la surenchère sur le « Grand Paris » en annonçant un programme de 70.000 contre 60 000 dans le schéma de la Région Ile-de-France !

Ce sont des effets d'annonce. Les crédits sont programmés, voire certains projets financés. Mais, quand on fait le tri : plus de la moitié sont consacrés aux « PLS » dont les loyers n'ont rien de sociaux (1,5 fois les loyers HLM), dedans il y a également les crédits pour les rachats de patrimoine comme celui d'ICADE, il faut aussi soustraire les ventes et les démolitions.

L'Etat ne communique pas sur la réalité de ces chiffres !

Vivre ensemble :

M. FAVIER, le gouvernement a mis au point des projets pour réformer les collectivités locales ? Est-ce une mauvaise chose ?

M. FAVIER : En guise de réforme il s'agit plutôt d'une régression. Le principe fondamental en a été posé par le Président de la République. C'est la réduction prioritaire de la dépense publique et plus précisément celles des collectivités territoriales qui financent l'essentiel des équipements publics. Pour y parvenir il veut utiliser deux moyens principaux : la suppression de la clause de compétence générale et de la taxe professionnelle.

Le premier, prévu dans le projet de loi modifiant l'organisation des collectivités territoriales, supprimerait la capacité légale des assemblées élues de décider des domaines dans lesquels elles veulent intervenir. Sans elle, les Val-de-Marnais ne pourraient bénéficier de dispositifs et services départementaux tels les aides aux transports collectifs, aux associations culturelles, sportives, aux structures petite enfance dont les 76 crèches départementales.

Le second diminuera les ressources des collectivités et provoquera de fait un transfert d'impôts sur les ménages.



Résidence la Ferme (champigny)

A noter pour l'Ile-de-France le projet spécifique « Grand PARIS » qui affaiblit pour les collectivités et les habitants les garanties individuelles et collectives de la loi en matière de projet d'urbanisme et de leur financement.

Vivre ensemble :

M. MITTENAERE, en tant que Président de la CNL du Val-de-Marne, quelles critiques essentielles apporteriez vous à la loi Boutin sur le logement qui a été votée par le parlement le 25 Mars 2009 ?



Manifestation contre la loi Boutin

M. MITTENAERE : Cette loi est un véritable couperet pour les locataires et les demandeurs de logement qu'elle met entre les mains des spéculateurs. Elle est tout autant fatale pour le logement social, pour l'institution HLM en particulier à laquelle nous tenons tous – même si elle n'est pas dénuée de défauts –. Elle tend à dénaturer ses missions, à démolir ce qui a été si chèrement conquis.

En réalité, en combinant son désengagement financier du logement social, le gouvernement cherche à liquider notre système de logement public, celui qui permet de loger grosso modo 400 000 familles dans notre pays.

C'est en ce sens que l'Etat privatise à tour de bras les services publics comme la Poste, EDF, GDF, et maintenant le logement social.

Techniquement cette loi impose des « conventions d'utilité sociale » (CUS) dont le but est de : revaloriser l'ensemble des loyers des HLM, y compris au-delà des plafonds actuels, d'imposer la vente systématique du patrimoine, un véritable leurre pour les locataires qui voudraient y souscrire mais surtout une privatisation de patrimoine, et même d'avoir un programme de démolitions ! Parallèlement, en baissant le plafond de ressources d'accès à un logement social et en systématisant un surloyer quatre fois plus cher, elle tend à une ghettoïsation accélérée du patrimoine. Il faut ajouter à cela la mise en place d'un bail précaire, véritable mise en cause du droit au maintien dans les lieux.

Il y a encore bien des choses à ajouter.

L'attaque contre le droit au logement et l'obligation de se soumettre aux lois du marché sont très fortes.

Nous avons combattu cette loi avant qu'elle n'existe, nous réclamons fermement son abrogation.

Vivre ensemble :

M. FAVIER, pensez-vous que les départements comme le vôtre pourront continuer de financer le logement social si la réforme des collectivités locales est approuvée par le Parlement ?

M. FAVIER : L'inquiétude devant les conséquences de ces projets est partagée par un grand nombre d'élus locaux quel que soit leur positionnement « partisan ».

Ainsi l'ADF (Association des Départements Français) et d'autres associations nationales d'élus demandent des modifications substantielles des projets de lois.

La seule conjugaison des effets financiers de la crise immobilière, des transferts de charges non compensés de l'Etat fait peser un manque à gagner cumulé de plus de 500 millions d'euro sur le budget départemental soit l'équivalent de près de 25% de son budget annuel.

Cette dégradation rapide et brutale de nos moyens nous oblige à revoir toutes nos interventions y compris dans le domaine du logement pourtant prioritaire à nos yeux, comme en témoigne les 120 millions d'euro injectés en six ans dans le dispositif ANRU (Agence Nationale de Renouveau Urbain), et cette année 30 millions d'euro pour le logement social.

Vivre ensemble :

M. MITTENAERE, en conclusion que souhaitez vous faire demain pour mobiliser les locataires contre la politique gouvernementale en matière de logement ?

M. MITTENAERE : Ces objectifs gouvernementaux sont donc catastrophiques pour le droit à chacun de disposer d'un logement accessible, rapidement et pour une quittance compatible avec les ressources.

Nous sommes dans le jamais vu !

Cela appelle donc à une riposte très forte et inégalée !

Cela doit partir non seulement des locataires et de leurs associations, mais aussi de tous ceux pour qui le droit au logement est fondamental ainsi que de l'existence d'un secteur

social important et qui doit se développer libre de toute spéculation.

Nous en appelons aux autres associations de locataires, aux syndicats, aux responsables des organismes de logement social, aux élus des villes, des départements et région, aux parlementaires qui ont cela à cœur.

Mettons-nous d'accord sur un constat – ou des constats – de la situation réelle, mettons-nous d'accord sur des objectifs, notamment la construction d'un véritable service public du logement, et sans attendre agissons : menons ensemble les actions nécessaires

Une autre politique est possible, notre pays a les moyens de loger tous demandeurs, tous ses enfants rapidement et dans des conditions correctes.

Vivre ensemble :

M. FAVIER, je vous pose une question similaire. Quelles actions allez vous engager pour que cette réforme des collectivités ne voit pas le jour ?

M. FAVIER : Devant la gravité de la situation, le Conseil général a décidé de consulter les Val-de-Marnais afin qu'ils donnent leur opinion sur les mesures en préparation et qu'ils portent leurs propres exigences au moyen d'une carte pétition qui leur sera soumise.

C'est le sens de la consultation engagée « le Val-de-Marne j'y tiens » et dont vos locataires seront informés par un courrier personnel que je leur adresse et au moyen d'un supplément au magazine Val-de-Marne qui apporte une information plus complète sur les enjeux de la situation.

Nous serons également présents au rendez-vous national des Conseillers généraux qui se déroulera le 16 novembre à PARIS à l'appel de l'ADF, pour exiger que les départements disposent des moyens nécessaires pour répondre aux besoins de solidarité et d'un bouclier social pour les populations plus que jamais nécessaire en cette période de crise.



Le Marittimo (Champigny)

Zac des Guippons (Villejuif)



L'AUGMENTATION DES LOYERS AU 01 JANVIER 2010

Comme chaque année le Conseil d'Administration d'IDF HABITAT doit décider de sa politique de loyers pour l'année à venir.

Cette décision est prise en fonction de l'évolution des dépenses qui comprend les remboursements des emprunts, la maintenance du patrimoine (5 Millions d'euros de travaux de prévus en 2010), les frais de gestion, le paiement des taxes foncières.

Pour pouvoir assumer l'ensemble de ces dépenses qui évoluent plus vite que l'inflation, les seules recettes dont dispose un organisme HLM, sont les loyers.

C'est la raison pour laquelle, la décision du Conseil

d'Administration a été de limiter au 1^{er} Janvier 2010 les augmentations à 1 % pour l'ensemble de l'année afin de faire face à l'ensemble de ses charges. Les loyers des parkings et boxes ne seront pas augmentés.

Les administrateurs d'IDF HABITAT ont rappelé lors de la séance du Conseil d'Administration du 22 Octobre 2009 que les loyers HLM sont aujourd'hui trop élevés pour les familles à revenus modestes et que l'Etat devait augmenter ses aides au logement social au lieu de les diminuer. Le Conseil d'Administration a appelé tous les locataires à signer massivement la pétition.

LA DÉCLARATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le logement social est en danger.

La loi du 25 mars 2009, dite Loi Boutin, met gravement en cause les fondements du logement social dans notre pays.

Remise en cause du droit au maintien dans les lieux, baisse des plafonds de ressources pouvant donner accès à un logement social, vente du patrimoine social, revalorisation du surloyer pour les familles à revenus modestes, accélération des expulsions locatives, remise en ordre des loyers HLM qui sont fixés en fonction de la qualité du service rendu, telles sont les dispositions de cette loi, qui vont contribuer à aggraver la crise du logement.

Cette politique vise à spécialiser le logement social pour uniquement les plus pauvres, créant ainsi de véritables ghettos dans la ville.

Pour accompagner ces mesures, le budget de l'Etat pour l'année 2010, consacré au logement social, est une nouvelle fois en baisse de plus de 14 %, alors que le gouvernement promet d'augmenter le nombre de logements sociaux construits.

Ce qui signifie que ce sont les collectivités locales et les

organismes HLM qui devront mettre encore plus de moyens financiers, pour pouvoir réaliser de nouveaux logements.

Pour la deuxième année consécutive, le gouvernement a décidé de ne plus financer les réhabilitations.

Pour IDF HABITAT, qui vient de déposer des dossiers de financement auprès de l'administration pour construire des logements sociaux, ce sont plus de 170 000 euros d'aides de l'Etat qui ont été supprimés.

Pour mettre en œuvre sa politique de désengagement, l'Etat impose aux organismes HLM de signer des conventions d'utilité sociale, faute de quoi des pénalités financières leur seraient appliquées, ou bien leur agrément retiré.

Le Conseil d'Administration d'IDF HABITAT dénonce ces mesures qui sont contraires à l'intérêt général, aux besoins des familles les plus modestes.

Il appelle les locataires, leurs associations, les élus, à manifester leur désapprobation, en signant la pétition qu'IDF HABITAT a lancée et qui a déjà recueilli plus de 2200 signatures.



NON A LA LOI BOUTIN



Je soussigné :

Nom : Prénom :

Adresse :

Demande :

- l'abrogation de la loi Boutin
- l'augmentation des aides de l'Etat pour construire plus de logements sociaux dans toutes les communes et en particulier dans celles qui ont moins de 20 % de logements locatifs sociaux (loi SRU)
- la suppression du « surloyer » (SLS)

Date :

Signature :

Cette pétition est à retourner à :

IDF HABITAT, 53 rue Pierre Marie Derrien, 94500 – Champigny sur Marne

Site internet : www.idfhabitat.fr

NOVASOL

Votre solution propreté

LA PROPRETE AU QUOTIDIEN



Plus de **30 ans** d'acquisition de savoir-faire nous permettent d'anticiper et d'apporter **des solutions rationnelles et efficaces** aux besoins de propreté des nos clients.

Qu'il concerne la **clientèle publique** (appels d'offres, marchés d'état, de collectivités) **ou privée** (contrats et marchés de gré à gré) le nettoyage de locaux et ses services associés, requiert **professionnalisme et compétence**.

Notre objectif est de donner entière satisfaction à notre clientèle.

Pour ce faire Novasol met en œuvre une **formation** de ses équipes à l'autocontrôle du travail effectué. Des formations techniques complémentaires et évolutives sont assurées ou complétées par des organismes externes habilités et reconnus.

Enfin, un **contrôle Qualité informatisé** appliqué à chaque site permet des actions correctives et préventives afin de garder le niveau de qualité attendu par notre clientèle.



NOVASOL

143, Grande Rue - 92310 SEVRES
TEL. : 01 41 14 02 40
FAX : 01 45 07 95 94
E-mail : novasol@wanadoo.fr



LE CONGRÈS HLM DE TOULOUSE

Comme chaque année, les organismes d'HLM de France se sont réunis en congrès au mois de septembre pour faire le point sur la situation du logement social, les perspectives, le rôle des organismes d'HLM.



Les objectifs

Le mouvement HLM a réaffirmé ses valeurs basées sur sa mission d'intérêt général en permettant l'accès au logement pour tous ceux qui peinent à y parvenir, et sur l'amélioration de la qualité de service.

En 2009, les organismes d'HLM vont lancer 110 000 logements locatifs sociaux et intermédiaires.

Dans cette période de crise, le mouvement HLM a fait la démonstration de son rôle essentiel pour l'activité économique et la réponse aux besoins du logement qui demeurent très importants.

Les interrogations

Le mouvement HLM s'inquiète du double effet de l'aggravation du barème du SLS (surloyer) et de la baisse des plafonds de ressources donnant accès au logement social, ainsi que de la remise en cause du droit au maintien dans les lieux.

Les organismes d'HLM trouvent préoccupant le budget de l'Etat pour 2010 qui est en régression sensible.

Pour la rénovation urbaine, ils constatent qu'il manque 1 milliard d'euros de subventions de l'Etat pour aller au bout des projets.

Ce qu'ils demandent

Le mouvement HLM demande à l'Etat de jouer pleinement son rôle, d'être présent dans les quartiers et exige des

moyens financiers supplémentaires notamment pour mettre en œuvre un nouveau programme de rénovation urbaine.

Les organismes d'HLM s'engagent

Ils s'engagent sur un programme d'amélioration thermique sur 800 000 logements. Ils sont prêts à participer à des programmes d'expérimentation et de développement portant sur les énergies renouvelables en partenariat avec l'industrie.

Le mouvement HLM est prêt à adapter ses structures qui consolident la coopération inter organismes.

Il considère comme nécessaire de mettre en place, pour les politiques du logement, de nouveaux mécanismes de solidarité entre les acteurs et sur les territoires.

Au printemps 2010, le mouvement HLM organisera les Etats Généraux du logement pour formuler de nouvelles propositions afin que le logement social devienne une grande cause nationale.

Conclusion

La délégation du Conseil d'Administration qui a participé à ce congrès a voté contre la motion présentée considérant que le mouvement HLM n'était pas suffisamment offensif contre la politique gouvernementale qui remet en cause le logement social dans notre pays.

Les travaux en cours

IDF HABITAT poursuit sa politique ambitieuse d'entretien de son patrimoine pour assurer une meilleure qualité de vie à ses locataires.

Vous trouverez ci-dessous quelques exemples de réalisation de ces travaux.

Rénovation des ascenseurs

IDF HABITAT a décidé d'engager un programme de rénovation d'ascenseurs sur la base d'un audit technique réalisé par les maîtres d'œuvre Techni Conseil et Véritas qui a permis de déterminer la nature des équipements à rénover.

L'ordre de service a été donné à l'entreprise Koné début septembre qui interviendra après un délai de fabrication des équipements. Le montant des travaux s'élève à 257 000 euros. Ils concernent 4 appareils 48/50 bis rue Roger Salengro, 3 appareils sur Eugène Brun, 4 appareils sur les Tours Julien Heulot et Avenue du 8 Mai 1945 et 2 appareils 160/170 Avenue du Général de Gaulle à Champigny sur Marne. Les travaux devraient être terminés fin Janvier 2010. Des travaux de rénovation débiteront fin premier trimestre 2010 sur les 2 ascenseurs tour IGH à Fontenay-sous-Bois. Coût : 366 000 €.

Les Meilliers

Situé au pied du parc du Plateau ce groupe d'immeubles comprend 120 logements et 14 cages d'escaliers. Chacune d'entre elles

verra ses portes d'accès remplacées avec un contrôle d'accès sur les deux portes (SAS) alors qu'actuellement une seule en est munie. Début des travaux Novembre et fin des travaux Décembre.

Remplacement des ventilations pour plus de confort et de sécurité

Dans 6 groupes d'immeubles du Val de Marne une campagne de rénovation des ventilations mécaniques contrôlées (VMC) auxquelles sont asservies des chaudières gaz débute au mois d'Octobre.

Objectif : remplacement des moteurs d'extraction en terrasse et des gaines pour le côté sécurité.

Côté confort changement des bouches d'extraction situées dans les pièces humides des logements (salle de bain et cuisine) remplacées par des bouches hygro-réglables dont l'action est déterminée par le degré d'humidité du logement. L'extraction sera donc plus importante lors de la présence des occupants et en leur absence elle le sera moins entraînant une réduction d'apport d'air frais.

Une réduction de la consommation de chauffage peut être attendue avec accompagnement celle de la facture gaz.

Les groupes d'immeubles concernés sont : La Queue en Brie/98 logements, Valenton/73 logements Chemin des Terres Douces et Espace Vieux Village, Champigny/277 logements sur le quartier du Plateau.

A la Queue en Brie les 68 logements qui ont été acquis Avenue du Maréchal Mortier (19 et 21) verront leurs fenêtres changées. Début des travaux : Octobre.

Ravalement des façades d'immeubles

Inclus dans des programmes pluriannuels de gros travaux d'entretien, les ravalements des immeubles constituent des opérations spectaculaires qui assurent à la fois la pérennité de l'ouvrage et l'image attractive des bâtiments dans leur environnement.

5 chantiers ont démarré au mois de Juin pour un coût de 1 010 000 euros. A ce jour ils sont toujours en cours, sauf celui du 2 rue du Monument à Champigny qui est terminé. Les autres s'achèveront dans leur totalité au mois de novembre-début décembre si



Les Meilliers (Champigny)

aucune contrariété climatique ne vient en perturber le déroulement.

Les groupes d'immeubles concernés sont :

à **Champigny** : les 77 logements situés Sentier des Pendants, Villa Rollay et des Hautes Courantes et Avenue de Coeuilly côté commerces.

à **Fleury Mérogis** : 96 logements dont des individuels en majorité, rue A. Malraux, rue de la Mérantaise, rue Lucie Desmoulin, rue Rouget de Lisle, Rue du Bois des Chaqueux (en partie) , rue du Bois du Kiosque.



Fleury Mérogis

à **Valenton** : 46 logements regroupés sur un bâtiment Chemin des Aulnettes.

à **Fontenay sous Bois** : 48 logements répartis sur un immeuble d'angle rue P. Bert et R.Lesage.

Création d'aires de jeux

A la résidence DIDEROT à Champigny sur Marne, les travaux de création d'aires de jeux qui ont été conçus en collaboration avec les locataires, viennent de se terminer. Et maintenant que les jeunes en profitent tout en respectant le voisinage !



Travaux de résidentialisation

A la demande des locataires, des travaux de résidentialisation ont été effectués à la résidence Courteline à Champigny sur Marne.



Résidence Courteline (Champigny)

Peinture dans les parties communes

Résidence Galliéni, à Champigny Sur Marne située en bord de marne, les travaux de peinture sont en cours de finition dans les parties communes.

Travaux d'aménagement des espaces verts



Rue Eugène Brun à Champigny-sur-Marne



Résidence ZAC du Port à Choisy-le-Roi (Architecte : atelier Fleury - Sinet associé à Charles Henri Tachon).

Bienvenue aux nouveaux locataires

Mise en location au mois de Juin 2009, la résidence Zac du Port à Choisy le Roi est située en bord de seine et comprend 53 logements locatifs.

D'une architecture volontairement moderne, cet ensemble immobilier s'inscrit dans un environnement où se mêle harmonieusement locatif social et accession privée contribuant ainsi à la mixité sociale de ce nouveau quartier.



40, rue Jean Savu • 94500 Champigny sur Marne
Tél. 01 48 81 59 52 • Fax 01 48 81 56 22
Email societe@aurion.fr

Une réhabilitation attendue

Dans le cadre de sa politique d'entretien du patrimoine et dans le souci d'améliorer le confort et le service rendu à ses locataires, le Conseil d'Administration avait décidé, il y a déjà plusieurs années, de lancer des travaux de remise aux normes des installations de plomberie et d'électricité sur plus de 800 logements dont les 140 logements de la cité « Jean Jacques Rousseau » à Fontenay-sous-Bois.



Jean-Jacques Rousseau (Fontenay-sous-Bois)

Les travaux sur cette résidence ont dû être repoussés à plusieurs reprises suite aux refus successifs de l'Etat de financer cette réhabilitation pourtant essentielle pour l'amélioration du cadre de vie des locataires.

Au vu de ce désengagement de l'Etat, qui s'est traduit depuis par la disparition des aides PALULOS pour les opérations de réhabilitation, le Conseil d'Administration a décidé d'augmenter l'effort financier de la société (fonds propres) pour permettre de réaliser cette opération.

Dans le cadre d'une nouvelle consultation des locataires, il est apparu que le projet de réhabilitation des logements qui avait été accepté en son temps posait problème à une partie importante des locataires.

Afin de répondre au mieux aux besoins de ses locataires, IDF HABITAT a donc décidé de relancer une concertation qui s'est traduite, entre autres, par l'envoi d'un questionnaire permettant de collecter précisément les souhaits des locataires quant aux travaux à réaliser, enquête qui a été suivie de plusieurs réunions publiques.

A l'issue de ce processus de concertation, IDF HABITAT a décidé d'élargir les travaux de réhabilitation en intégrant le remplacement des portes de halls (avec mise en place de digicodes), la remise en peinture des cages d'escalier, la rénovation des installations électriques des cages d'escalier et des sous sols, et d'engager une réflexion sur la restructuration des sous-sols et la collecte des ordures ménagères.

Malgré l'aide du conseil général et l'effort financier important d>IDF HABITAT qui représente plus de 4900€uros par logement, une augmentation des loyers a été proposée aux locataires, augmentation limitée à 5%, afin de couvrir les remboursements du prêt CDC, ce dernier représentant un peu plus de 15% des dépenses.

Ce nouveau programme de travaux, ainsi que le plan de financement de l'opération, ont été présentés à l'Amicale des locataires et à l'ensemble des résidents qui ont majoritairement donné leur accord à ce projet de réhabilitation. Les premières visites des logements ont pu ainsi démarrer fin avril 2009, suivies de l'intervention des entreprises dès le mois de juin. Au vu du planning prévisionnel, les travaux sur la résidence devraient se terminer en juin 2010.

PLAN DE FINANCEMENT :

Prix de Revient Prévisionnel	
Travaux	1 365 432,99 €
Honoraires	61 815,48 €
Total HT	1 427 248,47 €
TVA 5,5%	78 498,67 €
Total TTC	1 505 747,14 €

Financement Prévisionnel		
Subvention du CG 94	195 747,13 €	13,00%
Prêt CDC	235 000,00 €	15,61%
Autres prêts (collecteurs 1%)	388 000,00 €	25,77%
Fonds Propres	687 000,00 €	45,63%
Total	1 505 747,13 €	



Tous Travaux
neuf et réhabilitation
appartements,
magasins, bureaux...

Administration et travaux
14-16, rue Victor Beausse - 93100 Montreuil
Lignes groupées :
Tél : 01 48 57 31 12
Fax : 01 48 57 00 51



BLINDAGE DE PORTES
COFFRES-FORTS
TRAVAUX DE SERRURERIE
TRAVAUX DE MENUISERIE

27, rue Kléber
93100 Montreuil-sous-Bois
Tél : 01 48 51 75 92
Fax : 01 48 51 53 66

S.A.R.L au capital de 50 000F — RCS Bobigny
B 391 693 085 — APE — 454D