

DU CÔTÉ DE L'ARCHITECTE

M. et Mme DRUENNE, architectes

Le projet de résidentialisation cherche à répondre aux problématiques identifiées pour le site et aux demandes des locataires lors de la concertation. Il est notamment prévu de clarifier la limite entre espaces publics et espaces privés (avec réalisation d'un muret doublé d'une haie), de remettre en état les réseaux d'assainissement, les voiries intérieures et les cheminements piétons (au vu des dégradations constatées), de remettre en état et de développer les

espaces de jeux (avec notamment la réalisation d'un espace multi sports), de réhabiliter les espaces verts de la résidence et de permettre un réel développement du tri sélectif avec la condamnation des colonnes VO et l'intégration de points de collecte dans le projet de résidentialisation. Globalement, le projet a pour objectif la mise en valeur des atouts et potentialités du site, dont la préservation de l'espace vert central.



Les aménagements prévus permettront à l'ensemble des habitants de s'approprier la résidence et d'y trouver des espaces de jeux et de rencontres dont la diversité permettra d'éviter au maximum les conflits d'usage.

DU CÔTÉ DE L'ENTREPRISE

T. CASTELLINI, chef d'entreprise

Au-delà des aspects techniques, ce sont bien les aspects humains et relationnels qui priment sur un chantier de ce type et de cette importance. En tant qu'entreprise, nous sommes bien conscients que ces travaux, en site occupé, induisent inévitablement une gêne réelle pour les locataires et qu'une de nos premières tâches sera, autant que faire ce peut, de réduire cette gêne au maximum. En effet, quelles que soient les dispositions que nous comptons prendre, la rénovation des

réseaux ou des voiries va avoir un impact important sur les circulations des véhicules ainsi que sur l'utilisation des boxes et des aires de parking de la résidence. Pour les circulations piétonnes, et bien qu'elles seront impactées du fait des travaux, tout sera fait pour maintenir l'accès aux halls en toute sécurité. Des clôtures et un balisage spécifique seront mis en place, à chaque phase des travaux, pour s'assurer que tout se passera au mieux. Sur un tel chantier, les maîtres mots



sont «relationnel et communication». Aussi, nous serons très attentifs à mettre en œuvre toutes les mesures qui seront prises en coordination avec IDF HABITAT pour informer au mieux les locataires au fur et à mesure de l'avancement du chantier. Mais au final, ce qui nous semble être le plus important à retenir, c'est bien l'impact positif que les travaux que nous allons réaliser auront pour la résidence et pour les habitants.

DU CÔTÉ DES LOCATAIRES

Le projet de résidentialisation intéresse en tout premier lieu les locataires qui vivent aux Mordacs et qui connaissent bien leur environnement et les améliorations à apporter. C'est pourquoi plusieurs réunions se sont tenues avec les locataires d'IDF HABITAT, l'architecte, Monsieur OUZOULIAS, Président Directeur

Général d'IDF HABITAT et ses services pour définir au mieux les besoins et les attentes des habitants. Cette concertation a permis d'élaborer le projet définitif qui devrait améliorer sensiblement les espaces verts, les espaces de jeux et le stationnement. IDF HABITAT remercie toutes celles et tous ceux qui ont participé à ces réunions.



Réunion des locataires

Directeur de la publication : Claude HUET - Impression : SIC-2GCA (Ferrières-en-Brie)



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

Vivre
ensemble

(Mars 2010)



Supplément spécial locataires "Les Mordacs"



Madame, Monsieur,

IDF HABITAT a le plaisir de vous annoncer le début des travaux de résidentialisation qui concernent votre quartier.

Bien entendu ces travaux s'inscrivent dans un projet plus vaste avec d'autres bailleurs sociaux qui ont du patrimoine sur les Mordacs comme Paris Habitat, qui a démoli une de ses tours et qui réalise aussi des travaux de résidentialisation et de réhabilitation de certains de ses immeubles.

Pour notre part, les travaux concernent essentiellement les espaces extérieurs, la voirie, le stationnement, les espaces verts, la création de jeux.

Ils représentent un investissement important de 4 762 150 euros sur le Clos des Mordacs et les tours K et L.

Ces travaux n'auront aucune répercussion sur les loyers des locataires, grâce aux aides de l'agence nationale de rénovation urbaine, du Conseil Général du Val de

Marne, présidé par Monsieur FAVIER, de la Municipalité et du Maire de Champigny sur Marne, Monsieur ADENOT et du Conseil Régional d'Ile de France.

Pour sa part, IDF HABITAT empruntera 2 millions d'euros auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Vous le savez, notre société s'est engagée depuis plusieurs années à améliorer les conditions de vie de ses locataires en investissant plus de 6 millions d'euros par an dans des travaux d'entretien et de grosses réparations.

Malheureusement cela ne suffit pas pour répondre à l'ensemble des besoins et nous regrettons que l'Etat ait décidé cette année, non seulement de baisser ses aides au logement social pour la construction neuve, mais aussi de supprimer toute aide financière à la réhabilitation des logements sociaux.

Dans le même temps, l'Etat continue, grâce à des aides fiscales, d'aider la promotion privée de manière plus importante que le logement social.

Cette situation est inadmissible, injuste.

C'est la raison pour laquelle IDF HABITAT continuera d'agir pour que l'Etat assume ses responsabilités de garant de la solidarité nationale en augmentant les aides financières au logement social.

Maurice OUZOULIAS
Président Directeur Général

INVITATION

Dans le cadre du démarrage des travaux, Monsieur OUZOULIAS, Président d'IDF HABITAT, et Monsieur HUET, Directeur, invitent l'ensemble des locataires à une réunion d'information qui aura lieu le

LUNDI 22 MARS 2010 à 18H

au CMA Youri Gagarine

Un chantier d'envergure

Pour en savoir plus, nous avons interviewé Monsieur Benoît Garabédian, Monteur d'opérations à IDF HABITAT en charge du projet de résidentialisation des Mordacs.

Vivre ensemble :

Dans quel contexte s'inscrit ce projet de résidentialisation ?

BG : Notre projet s'inscrit dans le projet global de Rénovation Urbaine du quartier des Mordacs conduit par la Mairie de Champigny sur Marne.

Vivre ensemble :

Les locataires ont-ils été associés à l'élaboration du projet de résidentialisation ?

BG : Bien évidemment. Le 1^{er} travail de l'architecte a été d'élaborer un diagnostic précis et d'établir un plan d'ensemble du projet afin de présenter à IDF HABITAT et aux locataires ses « propositions » pour la résidence. Cela nous a permis d'organiser une 1^{re} réunion de concertation en janvier 2007 au cours de laquelle nous avons pu discuter ensemble des grands axes de la résidentialisation. L'architecte a pu alors retravailler son projet en tenant compte des remarques des locataires et nous avons organisé une 2^{de} réunion en juin 2007. A la suite, tous les locataires ont été consultés par courrier et ont pu donner leur avis sur la résidentialisation. C'est toute cette démarche qui nous a permis de finaliser ce projet.

Vivre ensemble :

Vous nous dites que la concertation a eu lieu en 2007. Pourquoi y a-t-il eu un délai aussi long entre la concertation et le lancement des travaux ?

BG : La concertation avec les locataires n'était que la 1^{re} étape du processus. Il a fallu aussi travailler avec tous les partenaires du projet (la Ville de Champigny, les représentants de l'Etat, ...) pour pouvoir mettre au point notre projet, tant au niveau technique que financier. Cela a été un travail long mais essentiel pour la réussite du projet. Une fois les études terminées, nous



avons lancé un appel d'offres qui nous a permis de désigner l'entreprise la « mieux disante », à savoir la société VTMT.

Vivre ensemble :

Comment est financé ce projet et combien coûte-t'il ?

BG : L'investissement global pour ce projet s'élève à 4 762 150 € soit près de 10 000 € par logement. Cet investissement est principalement financé par l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (pour un montant de 2 082 325 €) et par un prêt souscrit par IDF HABITAT auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations (pour un montant de 1 912 325 €).

Vivre ensemble :

Y a-t-il eu d'autres partenaires que l'ANRU ?

BG : Bien sûr. On peut citer notamment le Conseil Régional qui vient de nous attribuer une aide de 280 000 € et le Conseil Général que nous avons sollicité pour une aide de 215 100 €. Sans ces aides, qui représentent plus de

10% de l'investissement total, il n'est pas certain que nous aurions pu finaliser ce projet. Cela est à mettre en perspective avec les projets actuels du gouvernement qui, demain, rendront impossibles ces aides pourtant essentielles pour améliorer le cadre de vie de nos locataires.

Vivre ensemble :

Ces travaux auront-ils une répercussion sur les loyers des locataires ?

BG : Non. C'est sur les fonds propres d'IDF HABITAT que le prêt souscrit sera remboursé en totalité, donc sans impact pour les locataires. Cela représente un effort important pour la société mais qu'il était essentiel de faire pour l'avenir de cette résidence.

Vivre ensemble :

Combien de temps doivent durer les travaux ?

BG : Pour le Clos des Mordacs, le planning des travaux prévoit une durée de 18 mois soit une réception des travaux prévue en août 2011. En ce qui concerne les tours K et L, le démarrage

des travaux dépend de la démolition du Centre Commercial qui ne devrait pas intervenir avant fin 2011.

Vivre ensemble :

Pour conclure, comment pourrait-on qualifier ce projet ?

BG : Et bien, que cela soit par sa durée, par les travaux à réaliser en site occupé (réhabilitation complète des réseaux, des voiries, des parkings, des espaces verts et des espaces de jeux) mais aussi par son impact sur le devenir de cette résidence, il nous semble que « chantier d'envergure » est bien la seule façon de qualifier ce projet.



Plan d'ensemble du projet

LES MORDACS EN CHANTIER !

S. ETTORI, présidente du Conseil de Quartier

Les habitants du quartier des Mordacs ne me démentiront pas, ce quartier est en pleine restructuration, tant au niveau du parc locatif, de la voirie que des espaces extérieurs.

Sur proposition de la Municipalité, le quartier des Mordacs, classé prioritaire, a fait l'objet d'une convention ANRU signée le 5 Mai 2006, entre la ville de Champigny, l'Etat, la Région et le Département signifiant pour partie la subvention des travaux.

IDF est co-signataire de cette convention, ce qui permet pour les locataires IDF de bénéficier de la réhabilitation du parc locatif et de sa résidentialisation. Les réunions en

janvier 2007 et juin de la même année ont contribué à affiner les souhaits des locataires permettant ainsi à l'architecte chargé de l'étude de proposer aux locataires une enquête demandant leur avis sur cette démarche. L'enquête a révélé que 68 % des locataires étaient favorables au projet dans son ensemble, 73 % pour le traitement proposé pour les seuils et les limites de la résidence et 67 % pour la condamnation des colonnes vides ordures. Ces travaux vont forcément créer des nuisances au sein du quartier et IDF prendra toutes les dispositions nécessaires pour réduire au maximum la gêne causée. Mais si la gêne



occasionnée sera limitée dans le temps, le confort et le résultat eux seront pérennes et permettront un mieux vivre ensemble dans le quartier.

INFORMATION

Afin de permettre le démarrage des travaux de résidentialisation du Clos des Mordacs, l'entreprise chargée des travaux a été dans l'obligation d'abattre des arbres situés sur la rue du Bois l'Abbé. Ces arbres devaient être abattus un peu plus tard, dans le cadre des travaux d'aménagement de la rue par le Conseil Général, pour faire place à un nouvel alignement d'arbres qui sera planté pour tenir compte des nouveaux aménagements de la rue.