

n°26
mars 2014

Vivre ensemble

MAGAZINE D'INFORMATION POUR LES LOCATAIRES DE LA SA HLM IDF HABITAT



PLEINS FEUX

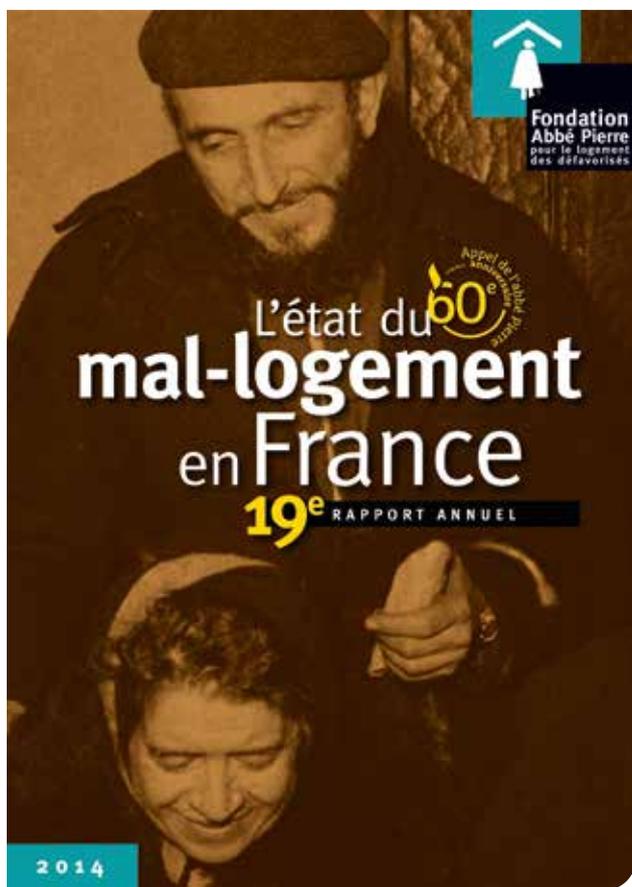
Bienvenue
au “**Michelet**”
à Valenton

* 3,5 millions de mal logés

C'est le chiffre retenu par la Fondation Abbé Pierre dans son « 19e Rapport sur l'Etat du mal-logement en France » présenté fin janvier. 60 ans après l'appel de l'hiver 1954, la Fondation qui a repris le combat de son créateur, dénonce « un élargissement et une accentuation de la crise du logement » qui toucherait, selon ses estimations, plus de 10 millions de personnes. Dans son enquête, elle met particulièrement en lumière les liens existants entre emploi, logement et précarité : « sans logement, pas de travail » et « sans travail, pas de logement ». Enfin, la Fondation Abbé Pierre revient sur l'action gouvernementale. Elle note « des efforts et des insuffisances ».

Le rapport complet sur

www.fondation-abbe-pierre.fr



* Problèmes de téléphonie...

Ces derniers mois, vous avez peut-être rencontré des difficultés lors de vos contacts téléphoniques avec notre siège ou avec votre agence de gestion : problème de réception d'appels, raccrochages intempestifs, son de très mauvaise qualité...

Nous sommes bien évidemment conscients des désagréments et de l'insatisfaction que de telles complications peuvent engendrer. Nous sommes désolés de ces incidents fâcheux et vous prions de bien vouloir nous en excuser.

Nous tenons cependant à vous indiquer que ces dysfonctionnements ne sont pas de notre faite. Notre société a en effet migré vers un nouvel opérateur téléphonique. Depuis ce changement, nous sommes régulièrement affectés par des problèmes de réseaux et de connexion. Vous comprendrez aisément que ce type d'incident nous est également fort regrettable. En conséquence, soyez assurés que nous mettons dès à présent tout en œuvre avec notre prestataire pour régler la situation et vous satisfaire au mieux.

* Régularisation des charges d'eau : comment ça marche ?

Vous avez reçu votre décompte individuel pour la régularisation des charges d'eau pour l'année 2013 et certains d'entre vous se sont posés des questions concernant son montant. Une fois par an, nos agents comparent en effet la somme des provisions que vous avez versée en même temps que votre loyer, et les charges dues pour votre consommation réelle sur cette période. En fonction du résultat, vous devez soit payer un supplément soit être remboursé du trop versé. En 2013, vous avez été quittancé sur 13 mois et non sur 9 comme l'année 2012. A cette époque des locataires ont donc été créditeurs ce qui a justifié une baisse des provisions d'eau en 2013. Il est donc tout à fait normal que pour certains d'entre vous vos consommations d'eau soient plus importantes en 2013 et donc que le montant de votre régularisation d'eau soit plus élevé puisque calculé sur une période plus longue.

Dans le cas où vous rencontreriez des difficultés pour régler cette régularisation des charges d'eau, n'hésitez pas à contacter votre agent de gérance afin de mettre en place avec lui un plan d'apurement.





Madame, Monsieur

LA Fondation Abbé Pierre qui vient de fêter son 60^{ème} anniversaire nous rappelle cette triste réalité : notre pays compte 3,5 millions de personnes sans domicile personnel, 141 500 sans abri, 1,7 millions de demandeurs de logements HLM dont 600 000 en région parisienne.

Et pourtant l'objectif de construire 500 000 logements par an est loin d'être atteint puisqu'en 2013 seulement 330 000 logements auront été mise en chantier et 117 000 logements sociaux auront été financés dont 31 000 en Ile de France.

Pourquoi une telle situation.

Dans le privé la pénurie de logements favorise la spéculation et les prix chers en accession ou en locatif. En 10 ans les prix ont doublé. Dans le logement social d'année en année l'Etat s'est désengagé en diminuant ses aides financières qui ne représentent plus que 400 euros au logement obligeant, comble de l'ironie, les organismes HLM à vendre une partie de leur patrimoine pour autofinancer les constructions HLM faute de crédits suffisants. Nous marchons vraiment sur la tête. Il est temps de reprendre ses esprits et de considérer que le logement doit être une priorité nationale et non pas un terrain de jeu pour les spéculateurs et marchands de sommeil.

Les maires bâtisseurs doivent être aidés et en particulier ceux qui respectent la loi SRU qui oblige les collectivités à construire au moins 25% de logements sociaux. Il est scanda-

leux que des villes comme Le Perreux, Nogent sur Marne, Saint Maur et bien d'autres ne respectent pas la loi faisant porter ainsi tout le poids de la solidarité sur les communes qui sont déjà pourvues d'un nombre de logements sociaux importants.

Le logement social non seulement permet de répondre à des besoins immenses et pas seulement pour les plus pauvres, mais il contribue aussi à lutter contre le chômage. Un logement construit c'est 1,5 emploi créé et celui-ci n'est pas délocalisable.

Comme l'indique La Fondation Abbé Pierre « pour avoir un emploi il faut disposer d'un logement d'un coût supportable et qui ne soit pas trop éloigné du lieu de travail... comme il faut un emploi, avec des ressources qu'il procure, pour avoir un logement ».

Si l'on veut sortir de la crise du logement il faut mettre en place une véritable politique publique du logement, proche des besoins des gens, en lien avec les élus locaux qui connaissent les problématiques locales et qui doivent être des acteurs et des décisionnaires incontournables.

Les élections municipales qui doivent se dérouler le 23 Mars 2014 doivent être le moment pour que chacun puisse exprimer son point de vue sur ce qu'il veut pour sa commune.

Pour ma part je soutiens tous les candidats qui défendent le logement social dans le cadre de la mise en oeuvre d'une politique qui assure la mixité sociale et qui lutte contre toute forme de racisme et de xénophobie.

Le mouvement HLM a toujours défendu les valeurs humaines, de justice, de solidarité.

Mon engagement et celui d'IDF HABITAT s'inscrivent dans ces valeurs qui font la richesse et la fierté de la France, pays d'accueil et de tolérance.

Le Président Directeur Général,
*** Maurice OUZOULIAS**

> Sommaire

Page de couverture

- Bienvenue au "Michelet" à Valenton

Le saviez-vous p. 2

Dossier p. 4-5

- Budget 2014

Actuas Cités p. 6 à 8

- Les travaux sur le patrimoine

L'invité p. 9

- Jean-Michel Daquin "Il faut construire plus mais mieux"

Côté pratique p. 11

- Gestion des encombrants
- Respect des espaces extérieurs
- Détecteur de fumée

Témoignage p. 12-13

- Yvette Cheyssoux
Présidente de l'Amicale
Moumousseau

Pleins Feux p. 15

- Bienvenue au Michelet

Vivre
ensemble NUM 26

DIRECTEUR DE LA PUBLICATION

CLAUDE HUET

IMPRESSION ET CRÉATION

PUBLIC IMPRIM



Maintenance, entretien, rénovation...

Le budget 2014 à la loupe



Le budget d'IDF Habitat a été adopté par le Conseil d'administration le 15 janvier 2014. Véritable feuille de route des actions à mener et à engager, il fixe les grandes orientations de la société et détermine ainsi les priorités pour l'année à venir. Découvrez les détails du budget 2014...

LES DÉPENSES

Travaux d'entretien et de maintenance du patrimoine : 10,2 millions d'euros soit :

- 1 097 € par logement en moyenne contre 847 € en 2013.
- 4,8 millions d'euros pour le gros entretien (peinture des parties communes, remplacement des chaudières, ravalement...)
- 1,8 millions d'euros consacrés à la remise en état des logements et des équipements
- 1,4 millions d'euros pour l'entretien courant du patrimoine non récupéré auprès des locataires (réparations, entretien des espaces verts...)

Taxes foncières : 7,4 millions d'euros

- En constante augmentation. En 2014, la TFPB*, rapportée au nombre de logements du patrimoine de la société, équivaut à 791 € par logement (+25% sur 5 ans).

*TFPB : Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties

Coût de gestion : 11,5 millions d'euros

- Les coûts de gestion sont liés aux dépenses nécessaires au fonctionnement du patrimoine locatif et d'administration de la société (assurances, surveillance...)

LES RECETTES

Loyers : 52,9 millions d'euros

- L'évolution des loyers comprend à la fois l'augmentation générale de 0,9% votée en novembre 2013 par le Conseil d'administration d'IDF Habitat mais également les mises en location des nouveaux programmes en 2014 et 2013.

Exemples d'actions :

→ Constructions de logements neufs : en 2013, IDF Habitat a mis en location 84 logements locatifs à Champigny-sur-Marne (94)

- « Les Poneys » : 56 logements
- « Cœur Champigny » : 13 logements
- « Chemin de la Croix » : 15 logements

En 2014 notre société prévoit de mettre en chantier 245 logements dans la Val-de-Marne notamment à Champigny-sur-Marne, à Ivry-sur-Seine et à Valenton et 74 logements seront mis en location à Villejuif et Valenton.



La résidence « Chemin de la Croix » a été livrée en mai 2013

→ Réhabilitation thermique : des travaux vont être engagés sur les résidences « Jules Ferry » (51 logements à Champigny-sur-Marne), et « Colombe Hardelet » (11 logements à Champigny-sur-Marne). Un projet pour la réhabilitation thermique des 16 logements des « Hauts Moguichets » à Champigny-sur-Marne est également à l'étude.

→ Réhabilitation : la réhabilitation des logements des résidences « La Redoute » à Fontenay-sous-Bois (430 logements) et « Salengro » (28 logements) à Champigny-sur-Marne sera lancée en 2014.



Les travaux de réhabilitation thermique de la résidence « Jules Ferry » devraient débuter au 1er semestre 2014 pour une durée prévisionnelle de 9 mois.

À quoi sert votre loyer ?

100 € de votre loyer sont répartis ainsi

- 43,50 € remboursement de la dette
- 15,50 € entretien du patrimoine
- 13,90 € taxes foncières
- 11,60 € frais de personnel
- 9,10 € autres charges de fonctionnement nettes
- 6,40 € disponibles pour investissement

3 questions à Sylvain ROBARDET, Directeur financier d'IDF Habitat



Comment est construit le budget d'IDF Habitat ?

Le budget est constitué à partir de deux grands éléments. D'un côté, il y a les recettes qui proviennent essentiellement des loyers. De l'autre, il y a les dépenses liées aux activités de notre société : maintenance et entretien du patrimoine, frais de gestion, taxes foncières... Le budget traduit financièrement pour 2014 la stratégie adoptée par le conseil d'administration de la société et l'équilibre budgétaire est construit pour répondre aux priorités telles qu'elles ont été définies. Ainsi les ressources dégagées (l'autofinancement) permettront d'intervenir pour entretenir, réhabiliter, améliorer et développer le patrimoine locatif de la société. Ces fonds propres engagés sur ces investissements complètent les financements qui nous aident dans nos opérations (subventions des collectivités et de l'Etat (qui restent très limitées), prêts bonifiés d'Action Logement (ex 1% logement) et de la Caisse des Dépôts).

Quelle est la priorité pour 2014 ?

Cette année nous allons réaliser un effort particulier pour la maintenance de notre patrimoine. C'est un axe fondamental. De nombreux travaux de ravalement, de peinture des parties communes, de menuiseries et bien d'autres encore vont d'ailleurs être engagés pour

améliorer le cadre de vie de nos locataires mais également notre qualité de service. Cet effort se traduit ainsi par un niveau d'entretien du patrimoine en forte augmentation à 10 256 000 € soit engagement supérieur à 2013 de plus de 14%.

Quels sont les autres points qui méritent une attention particulière pour l'année à venir ?

La pression fiscale est en constante augmentation (les taxes foncières, l'augmentation de la TVA à 10% au lieu de 7% par exemple). Les aides au logement social diminuent ou sont remplacées par un dispositif de mutualisation auquel IDF Habitat contribue. Tous ces éléments rendent l'équilibre financier très difficile à trouver et limitent nos possibilités d'intervention et de développement.



Les travaux sur le patrimoine



Entretien courant, réparations, remises en état, remplacement de composants : la maintenance du patrimoine est au cœur des préoccupations d'IDF Habitat. Cette année, notre Conseil d'administration a souhaité accentuer ses efforts en y consacrant un budget de 10,2 millions d'euros. Zoom sur les principaux travaux en cours ou à venir...

* ASCENSEURS

◆ Romainville :

4, 14, 24 rue du chemin vert / 31, 37, 45 rue de la Fraternité / 6-24 rue Mirabeau à Romainville
→ Remplacement des sols et des miroirs des cabines ascenseurs

◆ Résidence du Plateau :

786 à 986, avenue Maurice Thorez à Champigny-sur-Marne.
→ Divers travaux de gros entretien

◆ Rossignano Marittimo :

16 à 20, rue Rossignano Marittimo à Champigny-sur-Marne
→ Remplacement des portes des cabines des ascenseurs 18 et 20

◆ Avenue de Coeuilly (ilot 11) :

24-26 avenue de Coeuilly à Champigny-sur-Marne
→ Remplacement des portes palières des ascenseurs

* REMPLACEMENT DE CHAUDIÈRES INDIVIDUELLES

Des travaux sur les chaudières individuelles vont être effectués avant la période de chauffe pour les résidences suivantes :

◆ Les Gallitrais :

149, rue du Général Leclerc - 235, 237, rue du Général De Gaulle à Champigny-sur-Marne

◆ Les Maisonnées :

101 à 317 allée des Maisonnées à Champigny-sur-Marne

Les travaux de rénovation des chaudières individuelles se sont achevés sur la résidence « **Les Esselières** » (33/53, rue du 12 février à Villejuif) et sur la « **La ZAC Pierre et Marie Curie** » (1-3, allée Pierre Mendès France à Villiers-sur-Marne).

* TRAVAUX DE CLÔTURE DES JARDINS PRIVATIFS

◆ Les Maisonnées :

101 à 317 allée des Maisonnées à Champigny-sur-Marne

◆ Bois de Chaqueux-Fleury :

2-54 rue André Malraux / 3-31 rue de Mérantaise / 1-15 rue Lucile Desmoulins / 2-20 rue Rouget de l'Isle / 15-23 rue Rouget de l'Isle / 11 rue Rouget de l'Isle / 15-27 rue du Bois du Kiosque / 27-67 rue du Bois des Chaqueux / 81-115 rue du Bois des Chaqueux / 64-102 rue du Bois des Chaqueux / 19-35 Allée Saint-Just / 14-30 Allée Robespierre à Fleury-Mérogis
→ Les travaux de clôture des jardins privés s'étaleront sur 3 ans

◆ Les Jardins Normands :

1-2 rue des jardins normands / 2-7 place Paul Cséry / 1-5 Place Marcel Paul à Villeneuve-le-Roi
→ Le remplacement des clôtures des jardins privés s'étalera sur 3 ans

* TRAVAUX D'ÉLECTRICITÉ ET DE PLOMBERIE

Au cours de l'année, les installations électriques et la plomberie des logements des résidences suivantes seront renouvelées :

◆ Les Buissons :

1-13 résidence des Buissons / 45 rue Alexandre Fourny à Champigny-sur-Marne



Rossignano Marittimo (Champigny-sur-Marne)

♦ **Clos du Pré de l'Étang :**

1-7 Clos du Pré de l'Étang à Champigny-sur-Marne.

♦ **Les Perroquets :**

1-29 Clos des Perroquets à Champigny-sur-Marne

♦ **20 - 24 - Musselburgh :**

20-24 rue de Musselburgh à Champigny-sur-Marne

♦ **Jean Bonnefoix :**

7 - 7 bis rue Jean Bonnefoix à Ivry-sur-Seine.

→ Ces travaux interviendront dans le cadre des changements de locataires.



Les Perroquets
(Champigny-sur-Marne)

* **TRAVAUX D'ÉTANCHÉITÉ**

♦ **Bel Air :**

21,25 rue du Bel Air à Champigny-sur-Marne
→ Travaux d'entretien de l'étanchéité des boxes

♦ **Raymond Bussières :**

11, 15, 19, 21, avenue du Maréchal Mortier à La Queue-en-Brie
→ Réfection de l'étanchéité des terrasses privatives

♦ **La Redoute :**

1 allée Albert Camus / 1 à 8 rue Henri Barbusse / 1 à 6 allée Maxime Gorki à Fontenay-sous-Bois
→ Réfection des faux-plafonds des entrées de la barre Gorki (R+15)

* **MENUISERIES EXTÉRIEURES**

♦ **Verdun :**

185-189 rue de Verdun à Champigny-sur-Marne
→ Réparation et réfection des couvertures vitrées des loggias

♦ **Le Pierrier :**

45 boulevard du Moulin de la Tour / 5, 9, 11, 17 rue Pergaud au Plessis-Robinson
→ Remplacement des persiennes et des fenêtres

* **PEINTURE EN PARTIES COMMUNES**

De nombreuses résidences verront leurs parties communes embellies par des travaux de remise en peinture soit par une entreprise soit par la Régie de Quartier.

♦ **Résidence du Plateau :**

786 à 986, avenue Maurice Thorez à Champigny-sur-Marne. Sur cette résidence, compte tenu de l'importance des travaux, ceux-ci s'étaleront sur 3 ans.

♦ **Cité du Docteur Bring :**

14 à 20 rue du Docteur Bring à Champigny-sur-Marne

♦ **Eugène Brun :**

2-6 rue Eugène Brun à Champigny-sur-Marne

♦ **La Planchette :**

1 rue du Cimetière / 149-157 avenue Roger Salengro / 2-4Ter rue de la Planchette à Champigny-sur-Marne

♦ **Louis Talamoni :**

23-25 rue de la Marne / 3-7 rue du Clocher / 6 impasse du Clocher / 36 rue Louis Talamoni à Champigny-sur-Marne

♦ **Croix-Saint-Claude :**

37/65, avenue Anatole France à La Norville

♦ **La Villemonderie :**

1, 3, 4 et 10, Square de la Villemonderie à Morsang-sur-Orge. Sur cette résidence, les travaux de peinture des cages d'escalier s'accompagneront du remplacement des sols souples dans les parties communes

♦ **Romainville :**

4, 14, 24 rue du chemin vert / 31, 37, 45 rue de la Fraternité / 6-24 rue Mirabeau à Romainville

♦ **Vert cœur :**

1-3 chemin des Aulnettes / 2-44 chemin des Aulnettes à Valenton

♦ **Les Esselières :**

33/53, rue du 12 février à Villejuif. La peinture des parties commune s'accompagnera du remplacement des sols PVC.



Vert cœur (Valenton)

* **REPLACEMENT DES PORTES DE HALLS**

♦ **Cité du Docteur Bring :**

14 à 20 rue du Docteur Bring à Champigny-sur-Marne
→ Les travaux devraient débuter au printemps 2014

♦ **Roger Salengro :**

48-50 bis rue Roger Salengro / 2, rue Romain Rolland à Champigny-sur-Marne

* **TRAVAUX DE RAVALEMENT**

Des travaux importants de ravalement seront entrepris prochainement sur les résidences suivantes :

♦ **Cité du Docteur Bring :**

14 à 20 rue du Docteur Bring à Champigny-sur-Marne

♦ **La Planchette :**

1 rue du Cimetière / 149-157 avenue Roger Salengro / 2-4Ter rue de la Planchette à Champigny-sur-Marne

♦ **Diderot :**

174-180 bis rue Diderot / 153-161 bis rue Diderot à Champigny-sur-Marne. Les travaux s'effectueront sur 2 ans.



Fin des travaux de ravalement sur la résidence « Les Jardins Normands » (Villeneuve-le-Roi)

♦ **Raymond Bussières :**
11, 15, 19, 21, avenue du Maréchal Mortier à La Queue-en-Brie

* TRAVAUX SUR LA VENTILATION MÉCANIQUE CONTRÔLÉE

♦ **Cité du Docteur Bring :**
14 à 20 rue du Docteur Bring à Champigny-sur-Marne

♦ **Diderot :**
174-180 bis rue Diderot / 153-161 bis rue Diderot à Champigny-sur-Marne. Les travaux s'effectueront sur 2 ans.

« La Marmite du Plateau » ouvre ses portes

Des placards de rangement rouges vifs, de l'électroménager flambant neuf, du matériel de cuisine et des tables ... Le nouveau pied-à-terre de l'association « Un Plateau pour tous » n'a désormais plus rien à voir avec l'ancien taxiphone. Inauguré en novembre au cœur du « Mail de la Demi Lune » à Champigny-sur-Marne, il accueillera désormais des ateliers cuisine ouverts à tous. Pour ce projet, la présidente de l'association, Claude Heymman, a notamment pu compter sur le soutien d'IDF Habitat qui a pris en charge le nettoyage, l'installation électrique, la pose d'un rideau de fer, le vitrage et les sanitaires.

* DIVERS TRAVAUX

♦ **Cité du Docteur Bring :**
14 à 20 rue du Docteur Bring à Champigny-sur-Marne
→ Mise en place de 2 barrières automatiques basculantes à l'entrée de la résidence

♦ **Les Cyprés :**
83, rue Roger Salengro à Champigny-sur-Marne
→ Remplacement de la porte du parking



« La Marmite du Plateau » ouvre ses portes



Jean-Michel Daquin :

« Il faut construire plus mais mieux »



Président nouvellement élu à la tête du CROAIF, (Conseil Régional de l'Ordre des Architectes d'Ile de France), Jean-Michel Daquin a accepté de revenir sur « le Grand Paris du logement » souhaité par Cécile Duflot, Ministre de l'égalité des territoires et du logement, et sur ses objectifs en matière de construction.

› Quelles sont les missions du CROAIF ?

L'Ordre des Architectes a pour mission première de faire partager et défendre l'intérêt public de l'architecture et plus généralement de la qualité du cadre de vie. A ce titre, il a vocation à s'intéresser à des questions de société aussi fondamentales que les territoires, le logement et la transition énergétique. Il garantit également le port du titre d'architecte. Il est attentif à la formation des architectes qu'elle soit initiale ou continue et aux modes d'exercice des professionnels.

› L'un des objectifs fondamentaux du Grand Paris est la production de 70 000 logements (dont 30% de logements sociaux) par an en Ile-de-France. Cet objectif est-il réalisable et sous quelles conditions ?

Construire des logements, notamment sociaux, en grand nombre pour répondre à la demande sociale est un objectif prioritaire que partage pleinement le CROAIF.

Nous alertons cependant les pouvoirs publics que l'objectif de quantité ne peut se faire au détriment de la qualité avec le risque d'un retour à une production standardisée dont on connaît les problématiques qu'elle a engendrée dans le passé. Nous avons tous appris que le logement est inscrit dans un contexte urbain et que sa pérennité réside pour beaucoup à ses qualités d'usage et d'insertion dans la ville. Il faut construire plus mais aussi mieux.

L'obstacle majeur en île de France pour une construction de qualité est le coût du foncier. L'Etat doit donc agir en priorité pour contenir les dérives.

Nous pensons également qu'il est possible, en mettant les architectes à contribution, de valoriser les gisements considérables de droits à bâtir avec une réflexion fine sur la forme urbaine.

Il faut pour cela modifier des règles urbaines souvent obsolètes et permettre par exemple de construire avec une densité plus importante sur les sites complexes mais bien implantés dans la ville: proximité des transports en commun et des équipements publics, accès aisé aux commerces de proximité...

› Quelles solutions envisagez-vous pour relancer la construction de logements sociaux ?

Le logement social répond à un intérêt fondamental, il doit donc bénéficier d'une aide spécifique. Les collectivités, les entreprises publiques disposent de terrains qu'elles pourraient mettre à disposition des bailleurs sociaux. De même que l'assouplissement de certaines règles et normes pourraient permettre de favoriser la construction de logements sociaux.

› Le Grand Paris sera doté en 2016 d'un EPCI (Établissement Public de Coopération Intercommunale) chargé de définir la politique du logement et de l'habitat au niveau métropolitain. Cette « super structure » ne risque-t-elle pas de fragiliser l'action des communes en matière de logement et de mettre en cause l'avenir des offices publics de l'habitat (OPH) acteurs de 1er plan proches des réalités de leurs territoires ?

L'institution qu'est l'Ordre des Architectes n'a pas à prendre position sur telle ou telle politique publique.

Il reste certain que les inégalités territoriales en Ile de France ne peuvent perdurer. Cela passe par une meilleure répartition de la construction de logements sociaux à l'échelle métropolitaine si nous voulons que la mixité ne soit pas un vain mot.

Si les réponses doivent évidemment s'articuler avec le territoire métropolitain, l'échelon pertinent de l'organisation de l'offre de logements est celui de l'intercommunalité qui permet, en relation étroite avec les communes, d'apporter une réponse de proximité à la demande des habitants tout en garantissant une réflexion plus large à l'échelle d'un bassin d'emploi.

Les OPH sont à ce titre des acteurs importants et les architectes constatent et regrettent leur fragilisation. Le logement social a souvent favorisé la création architecturale et porté l'innovation. Nous avons besoin d'une maîtrise d'ouvrage publique forte pour réaliser ensemble un cadre de vie de qualité qui corresponde au plus près des besoins et usages des habitants.

SERRURERIE
ÉNÉRALE
ÉNOVATION

Coffres-forts

Travaux de Serrurerie - Travaux de Menuiserie
Toutes fermetures du bâtiment

(portes d'entrée, de garage, de locaux, fenêtres, grilles...)

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



coopimmo de production H.L.M
coopérative

Vous souhaitez devenir propriétaire ?

Faites le choix de la location-accession !



Résidence à Savigny-le-Temple (77)



Résidence Villa de la Tour à Valenton (94)

Coopimmo est une coopérative qui propose des logements individuels ou collectifs en location-accession.

Découvrez tous nos programmes en Ile-de-France sur **www.coopimmo.com**

ou écrivez-nous à **contact@coopimmo.fr**

7 rue Roland Martin - 94500 Champigny-sur-Marne

QUE FAIRE DE VOS ENCOMBRANTS ?

Matelas, meubles cassés, TV hors d'usage... certains déchets sont bien trop volumineux pour être collectés avec les ordures ménagères. Il est en outre formellement interdit de les déposer dans les parties communes de votre résidence ou de les abandonner sur la voie publique. C'est pourquoi de nombreuses communes organisent le ramassage des encombrants. Il vous suffit alors de déposer vos déchets sur le trottoir en respectant les dates de collecte fixées par votre mairie. Vous pouvez également les apporter à la déchetterie municipale. Attention, certains déchets ne sont pas compris dans les encombrants comme les gravats, ou les produits toxiques. Pour en savoir plus, n'hésitez pas à contacter votre mairie ou à consulter le site Internet de votre commune.



AIDEZ-NOUS À PRÉSERVER LES ESPACES EXTÉRIEURS !

IDF Habitat avec ses entreprises et en particulier ses gardiens s'attachent à rendre votre cadre de vie agréable.

Mais cela repose également sur la bonne volonté de chacun. Des petits gestes quotidiens peuvent en effet contribuer à maintenir votre qualité de vie :

- ◆ Emballer correctement vos ordures et ne les abandonner pas n'importe où (dans les parties communes, au pire par les fenêtres)
- ◆ Veillez à tenir votre chien en laisse et à ramasser ses déjections
- ◆ Evitez de salir les parties communes et de jeter vos détritiques (papiers, mégots...) par terre
- ◆ Ne stationner pas sur les voies piétonnes, sur les accès réservés aux véhicules d'urgence ou sur les pelouses
- ◆ Respecter les équipements de votre résidence (ascenseurs, aires de jeux...)

DÉTECTEUR DE FUMÉE : N'ATTENDEZ PAS 2015 POUR VOUS ÉQUIPER !

Quoi ?

La loi du 9 mars 2010 rend obligatoire l'installation de détecteur de fumée dans tous les lieux d'habitation à compter de mars 2015

Pourquoi ?

Le détecteur doit déceler les fumées émises dès le début d'un incendie et émettre immédiatement un signal sonore suffisant pour attirer l'attention de l'occupant ou réveiller une personne endormie. En France, il faut savoir qu'un incendie domestique a lieu toutes les 2 minutes et que les incendies domestiques font 10 000 victimes chaque année en moyenne dont environ 800 décès

(Source : Mars 2011, Ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement)

A qui incombe l'installation ?*

Selon la loi, c'est l'occupant du logement, qu'il soit locataire ou propriétaire, qui doit installer et entretenir le détecteur de fumée.

Où l'installer ?

Le détecteur de fumée doit être implanté dans un couloir à proximité des chambres, au point le plus haut du plafond et à distance de sources de vapeur. Il n'est donc pas recommandé de l'installer dans les cuisines et les salles de bains à cause des fumées de cuisson et des vapeurs d'eau. De plus, selon la caractéristique du logement (taille, distribution des chambres...), il peut être nécessaire de poser 2 détecteur de fumée.

Quel détecteur ?

Le détecteur de fumée doit respecter la Norme Européenne EN 14604 et porter le marquage CE. Il doit également :

- ◆ comporter un indicateur de mise sous tension,
- ◆ être alimenté par piles, batteries incorporées ou sur secteur (dans le cas où la batterie est remplaçable par l'utilisateur, sa durée minimale de fonctionnement est de 1 an),
- ◆ présenter un signal visuel, mécanique ou sonore, indépendant d'une source d'alimentation, indiquant l'absence de batteries ou piles,
- ◆ émettre un signal d'alarme d'un niveau sonore d'au moins 85 dB(A) à 3 mètres,
- ◆ émettre un signal de défaut sonore, différent de la tonalité de l'alarme, signalant la perte de capacité d'alimentation du détecteur,
- ◆ fournir certaines informations marquées de manière indélébile (nom ou marque et adresse du fabricant ou du fournisseur, numéro et la date de la norme à laquelle se conforme le détecteur, date de fabrication ou numéro du lot, type de batterie à utiliser, informations mode d'emploi pour l'installation, l'entretien et le contrôle du détecteur...).

Pour en savoir plus, n'hésitez pas à vous rendre sur le site officiel de l'administration française Service-Public.fr

* Attention : cette disposition est susceptible d'être modifiée par la loi ALUR (loi pour l'Accès au Logement et Urbanisme Rénové). Nous vous tiendrons informés des dernières réglementations en la matière.





Yvette Chessoux : « Pour moi ça reste ma cité à Monmousseau »



Elle parle de sa cité avec une affection non dissimulée, ce petit quelque chose qui vous incite immanquablement à s'attarder pour en savoir plus. Yvette Chessoux habite depuis plus de 50 ans à « Gaston Monmousseau » à Ivry-sur-Seine.

» Quand avez-vous découvert pour la première fois « Gaston Monmousseau » ?

Je suis arrivée à Monmousseau en 1962 avec mon père, ma mère et mon frère. A l'époque, c'était un grand chantier. Il n'y avait pas de route, pas de rue, ni de commerce. Même l'école était loin. Mais on était vraiment heureux de venir là car on habitait à Paris dans un deux pièces sans toilette. Donc quand on est arrivé à Monmousseau, pour nous c'était le paradis. On avait désormais un trois pièces avec tout le confort.

» À l'époque « Gaston Monmousseau » était administré par une coopérative...

Effectivement, au départ la cité, qui a été construite par Georges Marranes, le maire d'Ivry-sur-Seine, était gérée par une société coopérative d'HLM de location coopérative. A ce moment-là, nous étions tous des coopérateurs locataires. Nous contribuions au financement de l'opération. En contrepartie, nous avions le droit de céder notre bail et de participer pleinement à la gestion de notre immeuble. Puis au début des années 70, le système de la location coopérative a été remis en question et la coopérative d'HLM s'est transformée en société anonyme d'HLM. Nous avons ainsi eu l'opportunité d'acheter notre appartement. A l'époque, c'était une affaire ! Mais pour différentes raisons personnelles, je suis restée locataire.

» L'idée de déménager vous a-t-elle déjà traversé ?

Non, je n'ai jamais demandé à changer de logement. Ici, on se connaissait tous. Il y avait une très bonne ambiance et surtout une vraie solidarité entre nous. Au 14 juillet, on dansait tous en bas de l'immeuble et on faisait la fête. Même les jeunes participaient. Il y avait également

des réunions de quartier où tout le monde se retrouvait. C'était une ambiance conviviale. Malheureusement, elle a quelque peu changé. La copropriété a cassé un peu les choses. Puis, les gens se replient de plus en plus. Bien entendu, entre anciens on se connaît tous mais ce n'est plus vraiment pareil.



» Vous parlez de « Gaston Monmousseau » comme d'une cité et pas comme d'une résidence...

Pour moi, ça reste ma cité Monmousseau. Et je ne suis pas la seule à l'évoquer de cette manière. Les anciens aussi en parlent ainsi. Je ne dis jamais que c'est une résidence. C'est une façon de rendre hommage à une époque et à un homme Georges Marranes qui a permis à de nombreuses familles d'être logées. Et puis, c'est une référence également à l'action de Gaston Monmousseau qui était un grand syndicaliste. Il y a d'ailleurs une plaque en son honneur à l'entrée de la cité. Je garde en tête cet esprit-là : des idées simples sans prétention.

» Vous vous impliquée activement dans la gestion de votre cité...

Effectivement, depuis 2000 je suis la présidente de l'Amicales de locataires de Moumousseau qui est affiliée à la CNL (Confédération Nationale du Logement). Comme nous sommes dans une copropriété, mon travail est un peu au ralenti. Je n'ai par exemple pas à me soucier de la gestion des espaces verts, ou des ordures. Par contre j'assiste à de nombreuses réunions. Tout d'abord celles avec IDF Habitat pour soumettre ce qui va et ce qui ne va pas. Et puis toutes les réunions organisées par les conseils syndicaux de chaque bâtiment. Dans ces dernières, je n'ai pas le droit de vote mais je peux donner mon avis. Ici on peut dire que la cité se maintient bien grâce à la copropriété et à IDF Habitat qui apporte son soutien financier.

» En tant que représentante des locataires, quelles sont vos relations avec IDF Habitat ?

Mes relations ont toujours été très bonnes. Lorsque j'ai quelque chose à dire ou à réclamer je n'hésite pas. Je souhaitais par exemple la réhabilitation de tous les appartements avec la pose de double-vitrage, la mise aux normes de toutes les installations électriques. Je l'ai obtenu après de très nombreuses réunions avec IDF Habitat. Et j'en suis vraiment contente pour les locataires.



Les Amicales de locataires ont la parole

Le 19 février s'est déroulée dans une atmosphère cordiale, ouverte et constructive la désormais traditionnelle réunion des Amicales de locataires. L'occasion pour les responsables d'IDF Habitat comme pour les représentants des 16 Amicales présentes de dresser le bilan de l'année écoulée.

« Comme chaque année, c'est avec un grand plaisir que je rencontre les Amicales de locataires qui sont des organisations indispensables au bien vivre ensemble dans les Cités et dont le rôle n'est pas suffisamment reconnu. » C'est ainsi que le Président Directeur Général d'IDF Habitat, Maurice Ouzoulias, a ouvert la réunion des Amicales de locataires. Il est en effet revenu en préambule sur le rôle essentiel des représentants des locataires, interlocuteurs privilégiés de notre société dans les différentes cités. Après les avoir remercié pour leur engagement quotidien, il a présenté les grandes orientations stratégiques d'IDF Habitat à travers 4 engagements forts :

1. **Le développement de la qualité de service avec notamment un effort particulier en 2014 sur l'entretien et la maintenance du patrimoine (budget alloué de 10 millions d'euros), mais également une attention particulière sur la gestion des réclamations techniques**
2. **Le maintien des grands équilibres financiers**
3. **La construction de logements locatifs et de logements en accession via Coopimmo**
4. **Une mobilisation continue pour que l'Etat joue pleinement son rôle en assurant la solidarité nationale dans le domaine du logement social**

Puis, les présidents des Amicales de locataires ont pu à leur tour s'exprimer faisant ainsi part de leurs inquiétudes concernant les évolutions induites par la métropole du Grand Paris sur la question du logement social. Ils ont également échangé sur la vie de leurs cités respectives. Propreté, maintenance, problèmes d'ascenseurs, loyers : tous les sujets ont été librement abordés.

**351 Impasse des Armoiries
94350 VILLIERS SUR MARNE**

TEL 09.67.10.25.42

FAX 09.70.06.16.23

Adresse mail: ste.maisonneuve@wanadoo.fr



NOVASOL

Votre solution propreté

Nettoyage de bâtiments communaux, bureaux,
parties communes de résidences,
sites industriels, et prestations de vitrerie



143 Grande Rue - 92310 Sèvres
Tel. 01 41 14 02 40 - www.novasol.fr





Bienvenue au Michelet



Début janvier, la résidence « Le Michelet » a accueilli ses premiers locataires. Installée dans la toute nouvelle ZAC Val-Pompador (Valenton), elle offre 44 logements.

Panneaux solaires, chaufferie collectif au gaz, isolation thermique renforcée... La résidence « Le Michelet » a été conçue sous le signe de la haute performance énergétique. Ces équipements lui permettent ainsi d'être labellisée Bâtiment Basse Consommation et certifiée « Habitat & Environnement » profil A. L'opération offre ainsi à ses locataires un certain confort d'habitat mais aussi et surtout des charges locatives réduites. Pour preuve : 30% de l'eau chaude sanitaire est produite gratuitement grâce à l'énergie solaire fournie par des capteurs installés en toiture.

UN PROGRAMME DE QUALITÉ...

Réalisé dans le cadre d'une procédure dite de « conception-réalisation », l'architecte Augustin Faucheur et l'entreprise Outarex ne formant qu'une seule et même équipe pour la définition du projet et l'exécution des travaux, « Le Michelet » est une résidence à taille humaine. L'ensemble se divise en 4 bâtiments de deux niveaux chacun accessibles grâce à un cheminement exclusivement piétonnier. Tous les stationnements sont en sous-sol. La circulation intérieure des véhicules a ainsi été réduite au maximum afin de préserver la tranquillité des habitants.

... AVEC UNE SITUATION PRIVILÉGIÉE

Située dans un quartier en plein essor, la résidence profite des derniers aménagements développés dans la cadre de la nouvelle ZAC Val Pompador : prolongement de la ligne 8 du métro (Balard / Créteil Préfecture), mise en service d'une nouvelle station sur la ligne du RER D ou encore, création d'une nouvelle ligne de bus en site propre, installation de commerces de proximité et agrandissement du groupe scolaire Jean-Jaurès.



Le cœur d'îlot de la résidence fera l'objet d'un traitement paysager.

Zoom sur le financement de l'opération

Le programme « Le Michelet » représente un investissement total de près de 8 millions d'euros, soit un coût de production moyen par logement de 182 000 €. Il a ainsi été financé par les prêts de la Caisse des Dépôts et Consignations, par les subventions octroyées par l'Etat, la Région Ile-de-France, le Conseil général du Val-de-Marne, la commune de Valenton et les organismes collecteurs d'Action logement (ex 1% logement), Amallia et Solendi, ainsi que par les fonds propres d'IDF Habitat.

Société Parisienne d'Élagage

ÉLAGAGE ET ABATTAGE D'ARBRES
CRÉATION ET ENTRETIEN DE PARCS ET JARDINS



Siège social – bureaux – dépôt:
18 rue de Dunkerque - 94500 CHAMPIGNY SUR MARNE

Tel : 01 48 82 34 44 – Fax : 01 48 82 33 63
Email : 94spe@wanadoo.fr



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