

Vivre ensemble

MAGAZINE D'INFORMATION POUR LES LOCATAIRES
DE LA SA HLM IDF HABITAT, NUMERO 17 - MARS 2009



Construction de 54 logements locatifs
Zac du Port à Choisy-le-Roi

Le SLS

Le décret ministériel du 21 Août 2008 instaure un nouveau barème applicable pour le calcul du supplément de loyer solidarité (SLS) dit « surloyer ».

Comme nous vous l'indiquions dans notre précédent magazine « Vivre Ensemble » du mois d'Octobre 2006, ce SLS est obligatoire pour tous ceux qui dépassent de 120 % les plafonds de ressources ouvrant droit à l'accès à un logement social.

L'objectif de ce SLS est d'inciter les familles à revenus modestes à quitter le logement social pour le privé dont les loyers sont le double ou le triple de ceux des loyers HLM.

C'est aussi la volonté du gouvernement de faire du logement HLM, le logement pour les plus démunis et donc à terme de créer des ghettos de pauvreté alors que la vocation des organismes HLM est de loger les familles à revenus modestes et aussi bien entendu, les familles en grandes difficultés économiques et sociales.

Lutter contre la crise du logement dans notre pays passe avant tout par la construction massive de logements sociaux en locatif et en accession.

Ce n'est pas en opposant les moins faibles aux plus faibles que la crise du logement sera résolue.

C'est la raison pour laquelle IDF HABITAT a décidé **de suspendre l'application du nouveau barème SLS pour l'année 2009** afin de ne pas pénaliser les familles qui déjà subissent d'importants problèmes de pouvoir d'achat et qui ne pourraient en réalité trouver à se loger dans le privé qu'en rognant encore plus sur leurs dépenses quotidiennes.

Donc pour 2008, sera appliqué uniquement le SLS minimum obligatoire qui était déjà pratiqué les années précédentes pour les familles qui dépassent de 160 % les plafonds de ressources.

Le vote de la Loi Boutin

Le 19 Février 2009, le Parlement a voté le projet de loi présenté par la Ministre du logement Madame BOUTIN.

Lors du vote de ce projet, une manifestation a été organisée le 27 Janvier 2009 à l'Assemblée Nationale à laquelle participaient Pierre GOSNAT, Député du Val de Marne, Maurice OUZOULIAS, Gérard MAURITIUS et Claude HUET d'IDF HABITAT (voir photo).

Cette loi qui a été votée par la majorité présidentielle va aggraver la situation des familles ainsi que celle du logement social. Pourquoi ?

Tout d'abord, cette loi remet en cause un principe, celui du droit au maintien dans les lieux. En effet, en cas de sous occupation, de revenus dépassant sensiblement les plafonds de ressources, le locataire devra quitter son logement.

La loi accélère aussi les procédures d'expulsion, diminue les plafonds de ressources donnant accès à un logement social. Elle prévoit aussi la ponction d'une partie des ressources financières des organismes

d'HLM, la mise au pas des moyens financiers du 1 % logement pour venir se substituer aux aides de l'Etat dans la construction de logements sociaux.

La loi prévoit aussi que les organismes HLM devront signer une convention d'utilité sociale, sous peine de sanctions, dans laquelle ceux-ci devront notamment s'engager à vendre une partie de leur patrimoine (alors qu'il existe dans notre pays plus de 3,5 millions de mal logés).

Aucun moyen nouveau n'est prévu pour relancer la construction de logements locatifs sociaux. Bien au contraire.

L'application de la TVA à 5,5 % au lieu de 19,6 % sur l'ensemble des opérations d'accession sociale a été rejetée.

Cette loi n'est vraiment pas à la hauteur des besoins quand on sait qu'aujourd'hui le manque de logements HLM est estimé à 900.000.

Quant au plan de relance dans le domaine du logement, celui-ci ne fait que compenser un budget 2009 en baisse.



Résidence Bas Clayaux (Champigny)

coopimmo
SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE HLM

Société Coopérative HLM filiale d'IDF HABITAT, COOPIMMO a pour vocation la construction et la vente de logements en accession sociale (PSLA, VEFA..).

Coopimmo étudie ou réalise des projets en accession sociale dans les villes de Choisy le Roi, Vaires sur Marne, La Queue en Brie, Champigny sur Marne, Bobigny, Grigny, Limeil Brévannes, Blanc Mesnil, Varennes sur Seine.

Si vous souhaitez concrétiser un projet d'accession, vous pouvez écrire à SCP Coopimmo, 7 rue Roland Martin, 94500-Champigny sur Marne.

Tél : 01 45 15 12 99

Courriel : contact@coopimmo.fr



Madame, Monsieur,

Face à une crise sans précédent due à la course effrénée et à la recherche du profit maximum, Monsieur SARKOZY, Président de la République, nous annonce qu'il va réformer le système capitaliste et prendre des mesures de justice, pas pour relancer la consommation, mais pour investir dans les entreprises.

S'il y a bien un secteur de notre économie qui est particulièrement frappé par la crise, c'est celui du logement et en particulier du logement social.

Tout comme vous, nous pouvions penser que des mesures fortes et urgentes seraient prises pour répondre aux besoins des 1 240 000 demandeurs de logement sociaux et aux 3,5 millions non ou mal logés dont 100 000 sans logis (chiffres de la fondation Abbé Pierre) et aussi pour relancer l'activité du bâtiment, facteur de créations d'emplois (1 logement construit c'est 2 emplois créés).

Pas un mot ou plutôt si, une mesure qui en dit long. Les 30 000 logements restés dans les cartons des promoteurs privés, fautes d'acquéreurs devront être vendus aux organismes d'HLM avec des financements (PLS) qui donneront des loyers de sortie souvent inaccessibles aux familles les plus modestes.

Faire payer la crise par ceux qui n'ont pas beaucoup d'argent ne ressemble pas vraiment à une mesure de justice sociale.

Ce qu'il faudrait faire et qui ne coûterait pas plus à l'Etat, c'est mettre fin aux aides fiscales en faveur du logement privé pour les mettre à disposition du logement social.

C'est mobiliser tous les fonds d'épargne du livret A pour financer la relance de la construction de logements sociaux.

C'est aussi utiliser l'argent du 1 % logement pour construire et réhabiliter le parc social en complément des aides de l'Etat qui doivent être revalorisées.

Dans ces temps de crise, la solidarité doit jouer à plein. Il faut donc obliger toutes les communes à appliquer la loi SRU qui impose la construction de 20 % de logements sociaux.

IDF HABITAT, dans ces moments difficiles, continuera d'agir aux côtés des locataires pour la défense du droit au logement, pour le droit de vivre dans la dignité.

Le 13 Mars 2009 accompagné de locataires et de leurs amicales, d'Elus, j'ai remis au Préfet du Val de Marne une pétition signée par 3.500 locataires d'IDF HABITAT pour la défense du logement social.

**Le Président Directeur Général
Maurice OUZOULIAS**

Sommaire

INFOS 2

**LE SLS
LA LOI BOUTIN**

LE MOT DU PRÉSIDENT 3

DOSSIER 4

LE BUDGET 2009

ACTUAS-CITÉS 6

LES TRAVAUX PRÉVUS EN 2009

EN BREF 9

**RENCONTRE AVEC LES AMICALES
DE LOCATAIRES**

LE DÉCRET CHARGES

**TARIF SPÉCIAL DE SOLIDARITÉ POUR
LE GAZ NATUREL**

ZOOM 11

LES LOCATAIRES SONT-ILS SATISFAITS ?

L' INVITE 12

**INTERVIEW DE MONSIEUR CARLI,
PRÉSIDENT DE L'AORIF**

PLEINS FEUX 15

**PROJET DE CONSTRUCTION
À VALENTON**

Directeur de la publication : Claude HUET

Photos : MESMIN

Impression : SIC-2GCA (Lagny-sur-Marne)

Le budget 2009

Dans sa séance du 21 Janvier 2009, le Conseil d'Administration d'IDF HABITAT a voté son budget pour l'année 2009.

Il se caractérise par la poursuite des efforts pour l'amélioration de l'entretien de son patrimoine, la construction de logements sociaux, la mise en œuvre de son plan stratégique de patrimoine.

Pour en savoir un peu plus, nous avons rencontré Claude HUET, Directeur d'IDF HABITAT, qui a bien voulu répondre à nos questions :

Vivre ensemble :

Chaque année vous êtes amené à voter un budget qui va définir les actions que vous allez mettre en œuvre. Quelles sont les mesures phares de cette année 2009 ?

Claude Huet : Tout d'abord, je tiens à vous préciser qu'IDF HABITAT gérait au 31 Décembre 2008, 8500 logements répartis sur 22 communes et 5 départements de la région parisienne. Sur le Val de Marne, IDF HABITAT est le 3^{ème} bailleur avec 7292 logements gérés.

Sur l'année 2009, nous avons décidé de recentrer notre activité sur le Val de Marne en construisant de nouveaux programmes mais aussi en cédant 212 logements situés en Seine et

Marne à un autre bailleur HLM et en rachetant 68 logements HLM à la Queue en Brie.

Le Conseil d'Administration a aussi décidé d'investir 7,1 Millions d'euros dans les travaux de maintenance et de gros entretien.

Il a aussi décidé d'engager le processus de conventionnement global qui depuis la loi Boutin se dénomme « convention d'utilité sociale ».

Vivre ensemble :

Pourriez-vous nous en dire un peu plus sur votre activité de constructeur ?

Claude Huet : L'investissement prévisionnel de 2009 devrait se situer à hauteur de 30 000 K€. Pour financer



cet investissement nous allons contracter des emprunts auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, mobiliser des subventions de l'Etat, des collectivités locales et utiliser nos fonds propres à hauteur de 13 820 K€. En 2009, nous allons mettre en location 53 logements à Choisy le Roi, 27 et 49 logements à Champigny sur Marne et engager la construction de 170 logements locatifs.

Pour les réhabilitations, nous allons aussi investir en 2009, 3.158 K€ dont 2.156 K€ seront financés sur nos fonds propres compte tenu que l'Etat n'aide plus ces opérations.

Nous devrions aussi engager deux opérations de résidentialisation dans des opérations de renouvellement urbain (ANRU) aux Mordacs à Champigny sur Marne et aux Beaudottes à Sevran.

Vivre ensemble :

Vous dites que vous allez consacrer 7,1 millions d'euros à l'entretien et à la maintenance du patrimoine locatif ? C'est considérable !

Claude Huet : Tout à fait. En 2007, le Conseil d'Administration a défini un plan stratégique de patrimoine qui prévoit notamment un investissement important pour l'entretien du patrimoine.

C'est ce que nous avons fait en 2008 en réalisant près de 6,5 millions



Résidence Clos d'Orléans à Fontenay-sous-Bois

d'euros de travaux et c'est ce que nous poursuivons en 2009 avec les 7,1 millions d'euros de budget.

De nombreux travaux de ravalement, de menuiseries, de serrurerie, de plomberie, d'espaces verts, etc..., sont prévus sur notre patrimoine. Là où existent des amicales, nous avons pris globalement en compte leurs demandes.

Nous savons malgré tout que nous ne pourrions satisfaire tous les besoins mais nous avons un plan d'entretien sur trois ans qui devrait permettre d'atteindre un niveau satisfaisant pour assurer la pérennité de nos immeubles.

Vivre ensemble :

Pour réaliser tous ces projets, vous faites appel à des entreprises, des architectes et vous mobilisez vos équipes. Comment cela se passe-t-il ?

Claude Huet : Conformément à la réglementation, nous réalisons des appels d'offres pour choisir les entreprises, les architectes, les bureaux d'études. C'est une commission d'appel d'offres dans laquelle siègent des administrateurs d'IDF HABITAT y compris un représentant des locataires qui examine les candidatures sur des critères précis et qui retient l'offre économiquement la plus avantageuse.

Bien sûr, nos collaborateurs participent à l'élaboration des projets, des documents, contrôlent et réceptionnent les travaux, visent les factures.

Nous avons d'ailleurs renforcé nos équipes techniques pour un meilleur suivi des travaux de maintenance.

Vivre ensemble :

Vous nous avez indiqué le coût de ces travaux qui engendre aussi des frais de gestion ? Comment arrivez-vous à équilibrer vos comptes ?

Claude Huet : Le principe retenu par le Conseil d'Administration est d'équilibrer ses comptes. Cela veut dire qu'il faut trouver un savant équilibre entre les dépenses nécessaires pour l'entretien du patrimoine et son développement et les recettes qui proviennent des loyers.

Cette année, le Conseil d'Administration a décidé d'augmenter les loyers de 2 % au 1^{er} Janvier 2009 et de 1 % au 1^{er} Juillet 2009, soit une augmentation générale équivalente à l'évolution de l'indice des loyers (IRL).

Ces augmentations auraient pu être évitées, si le gouvernement ne s'était pas désengagé du financement

du logement social. Et c'est la raison pour laquelle notre Conseil d'Administration mène aussi des actions (pétitions) pour exiger de l'Etat les moyens nécessaires au financement du logement social qui permettraient de pratiquer des loyers moins élevés.

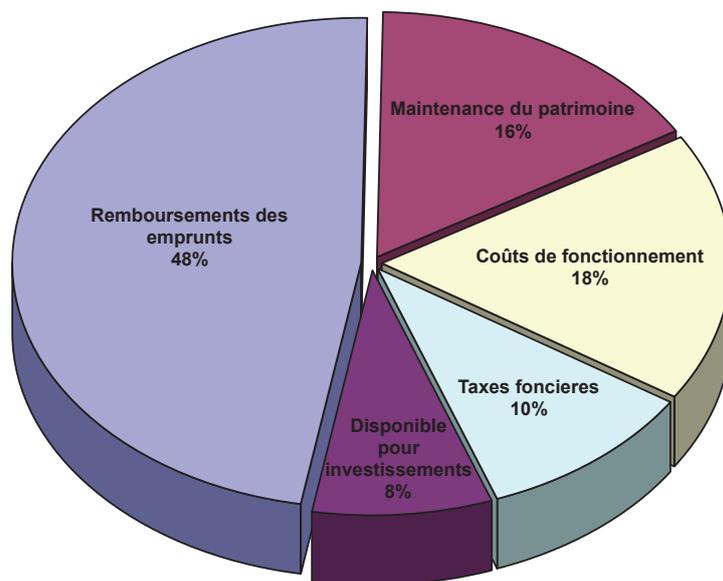
Vivre ensemble :

Dernière question : Pensez-vous que les conventions d'utilité sociales qui doivent être signées entre les organismes d'HLM et l'Etat seront utiles aux locataires et au mouvement HLM en général ?

Claude Huet : Je crains que non. Car ces conventions ne prévoient aucune aide financière particulière. Elles sont mises en place par le gouvernement pour appliquer sa politique en matière de ventes de logements, de politique de loyer et de surloyer, de mobilité, de politique d'attribution de logements, etc..

Nous allons voir comment vont réagir les locataires et leurs amicales au moment de l'établissement de ces conventions mais sachez que nous ferons tout pour qu'il y ait le moins possible de conséquences néfastes pour les locataires.

A quoi sert votre loyer ? (Budget 2009)



■ Remboursements des emprunts ■ Maintenance du patrimoine ■ Coûts de fonctionnement ■ Taxes foncières ■ Disponible pour investissements

Les travaux prévus en 2009

Comme chaque année, IDF HABITAT élabore son budget pour les travaux qui seront réalisés sur l'ensemble du patrimoine réparti entre l'agence Malicots qui gère le patrimoine situé en dehors de Champigny sur Marne, et l'agence Campinoise qui a en gestion le patrimoine situé à Champigny sur Marne.

Agence Malicots

Le budget consacré aux gros travaux d'entretien est fixé à 2.000.000 d'euros TTC. Ci-dessous une liste non exhaustive des travaux qui seront réalisés en 2009.

- Copropriétés 18 rue Gaston Monmousseau à Ivry sur Seine (cité 12) et Rue Anatole France à Bagneux (cité 14)
Divers travaux dans la copropriété.
- Résidence Romain Rolland à Fontenay sous Bois (cité 19)
Modernisation des ascenseurs tour IGH, réfection des portes de box, des portes de parkings.
- Vieux Village à Valenton (cité 28), Raymond Bussièrès à la Queue en Brie (cité 24)
Travaux sur réseau de ventilation mécanique contrôlée.
- Croix Saint Claude à la Norville (cité 30)
Travaux d'étanchéité, de remplacement ou nettoyage de gouttières (première tranche)
- La Villemonderie à Morsang sur Orge (cité 31)
Réfection de sol dans les halls 2, 9 et 14. Révision et peinture des portes VO, remplacement de boîtes aux lettres extérieures.
- Chemin Vert à Romainville (cité 35)
Remplacement de boîtes aux lettres, des portes de box. Modification de la VMC. Réalisation de badges accès ascenseurs.



Les Gilletains à Villeneuve-le-Roi

- Bois des Chaqueux à Fleury Mérogis (cité 36)
Ravalement d'une première tranche (96 logements) et nettoyage des toitures.
- Les Gilletains à Villeneuve le Roi (cité 40)
Remplacement des boîtes aux lettres. Déplacement des interphones.
- Place de l'Argonne à Noisy le Grand (cité 222)
Travaux de réparation de carrelage dans les parties communes et la poursuite des travaux de menuiserie.
- Voie Normande à Villeneuve le Roi (cité 233)
Travaux de carrelage dans les parties communes. Réfection d'enrobé. Peinture des parties communes. Aménagement de jardin.
- Chemin des Aulnettes à Valenton (cité 243)
Travaux de ravalement et de couverture. Peinture des persiennes métalliques. Réfection clôture.



Voie Normande à Villeneuve-le-Roi



Croix Saint-Claude La Norville

- Ruelle de Paris à Valenton (cité 272)
Remplacement des boîtes aux lettres
- Rabelais Lesage à Fontenay sous Bois (cité 353)
Travaux de ravalement. Remplacement des baignoires
1^{ère} tranche. Remplacement de la porte de box acier basculante.

D'autres travaux sont également prévus sur plusieurs sites pour un montant de 177 000 euros TTC (création d'aires de jeux, remplacement de radiateurs, de volets, etc).

Agence Campinoise

Le budget consacré aux travaux dans les immeubles situés à Champigny sur Marne a été fixé à 2.300.000 euros TTC. La liste des travaux ci-dessous n'est pas exhaustive.

- Paul Langevin (cité 201)
Réfection d'une 2^{ème} tranche des enduits des murs de clôture et isolation des sous face locaux VE et VO.
- Roger Salengro (cité 202)
Travaux de peinture dans les parties communes. Plantation de végétaux.



Travaux de peinture

- Derrien II (cité 205)
Pose de faïence dans les locaux VO.
- Eugène Brun (cité 206)
Audit pour améliorer l'usage des ascenseurs



Résidence Pierre Marie Derrien



Rosignano Marittimo

- Rosignano Marittimo (cité 207)
Modification des portes de halls
- Jules Ferry (cité 208)
Peinture sur les avancées de halls.
- Rue de Musselburgh (cité 209)
Elagage arbres. Modification du grillage du terrain de jeux. Peinture des avancées de halls.
- Les Mordacs (cité 210)
Peinture portes locaux VO et accès. Renfort alimentation portes de halls. Elagage arbres.
- Les Mordacs/Tours K et L (cité 211)
Audit pour améliorer l'usage des ascenseurs. Peinture des halls.
- Rue de Beauharnais (cité 219)
Remplacement des fenêtres. Travaux d'étanchéité balcon. Peinture locaux VO.
- Avenue du Général de Gaulle (cité 232)
Audit pour améliorer l'usage des ascenseurs.
- Bel Air (cité 234)
Pose de robinets dans jardins. Pose de clôture et éclairage.
- La Planchette (cité 238)
Travaux de peinture dans les halls
- Galliéni I (cité 244)
Peinture dans les parties communes. Pose de faïence dans les locaux VO.
- Résidence La Courteline (cité 246)
Travaux d'élagage.
- Place d'Armes (cité 268)
Peinture dans les cages d'escaliers. Travaux de VMC.
- Les Meilliers (cité 269)
Remplacement des portes de halls et digicodes. Remplacement des boîtes aux lettres.
- Galliéni II (cité 277)
Pose de carrelage dans le local VO. Peinture cages d'escalier
- Sentier des Pendants, Villa Rollay, Villa des Hautes Courantes, 73 avenue de Coeuilly (cité 288)
Ravalement. Peinture des cages d'escaliers et locaux VO.



Les Meilliers



Mail de la Demi Lune



Gallitrais II

- 11 à 19 Mail de la Demi Lune (cité 289)
Remplacement de carrelage dans les halls d'entrée. Travaux sur la VMC. Peinture des cages d'escaliers.
- 3 à 11 rue Jalapa, 2 à 10 Mail de la Demi Lune (cité 294)
Travaux sur VMC. Elagage.

- Foyer Talamoni (cité 354)
Mise en place de la climatisation.
- 2 rue du Monument (cité 384)
Ravalement
- Gallitrais II (cité 501)
Peinture de la cages d'escalier
- Musselburgh/Le Halage (cité 514)

Rénovation complète électricité et plomberie des logements vacants.

Travaux Divers

Un budget de 214 000 euros est prévu pour réaliser des travaux sur plusieurs sites (plomberie, électricité, etc..).

La bourse applaudit, les locataires trinquent

La crise n'est pas pour tout le monde. GDF/Suez, le géant français de l'énergie qui alimente les foyers des français pour se chauffer et cuire la marmite, vient de réaliser en 2008 un confortable bénéfice de 13,9 Milliards d'euros, en croissance de 10,7 % dont près de 5 milliards seront reversés aux actionnaires.

A titre de comparaison, ce bénéfice est supérieur à l'argent dépensé par l'Etat pour le logement social.

De tels résultats proviennent notamment des augmentations faramineuses qu'ont subi les foyers en 2008 sur leur facture gaz.

RENCONTRE AVEC LES AMICALES DE LOCATAIRES

Le 28 Janvier 2009, Maurice OUZOULIAS et la direction d'IDF HABITAT ont rencontré l'ensemble des amicales de locataires pour leur faire part des orientations budgétaires arrêtées par le Conseil d'Administration d'IDF HABITAT et de la politique gouvernementale dans le domaine du logement social.

Des efforts importants seront consacrés en 2009 sur l'entretien du patrimoine. Des constructions nouvelles seront engagées pour répondre à la demande des familles à la recherche d'un logement.

Des critiques ont été émises sur le projet de loi de Madame Boutin qui va aggraver la situation du logement social.

Nombre d'amicales ont apprécié les efforts engagés pour assurer un

meilleur entretien et l'action d'IDF HABITAT pour la défense du logement social.

Quelques critiques ont été exprimées sur la réactivité d'IDF HABITAT

pour répondre aux réclamations et sur la carence de certains prestataires de services (ascensoriste, contrat robinetterie).



LE DECRET-CHARGES

Un nouveau décret relatif aux charges récupérables des locaux d'habitation en date du 19 Décembre 2008 est applicable au 1^{er} Janvier 2009.

Les modifications apportées concernent pour l'essentiel les modalités de récupération des dépenses de personnel (personnel assurant l'encadrement technique, gardiens, employés d'immeubles).

Pour le personnel assurant l'encadrement technique des gardiens, le montant des dépenses est récupérable à hauteur de 10 %.

Pour le personnel gardien, les dépenses sont récupérables à hauteur de 75 % à condition que le gardien effectue des tâches de ménage des parties communes et d'élimination des rejets.

Si le gardien effectue une seule des deux tâches, les dépenses sont récupérables à hauteur de 40 %.

Pour l'employé d'immeuble qui assure soit l'entretien des parties communes, soit l'élimination des rejets, les dépenses sont récupérables à 100 %.

TARIF SPECIAL DE SOLIDARITE POUR LE GAZ NATUREL

Le décret 2008-778 du 13 Août 2008 relatif à la fourniture de gaz naturel au tarif spécial de solidarité s'applique pour les ménages remplissant certaines conditions de ressources.

Les organismes d'assurance maladie (CNAM) communiquent chaque année aux fournisseurs de gaz ou à leur prestataire commun la liste des ménages remplissant les conditions de ressources pour bénéficier du tarif spécial de solidarité.

Les personnes se voient adresser par les fournisseurs gaz (ou le prestataire agissant pour leur compte) une attestation à deux volets qu'elles devront compléter et renvoyer à ce fournisseur ou prestataire.

Le volet A est à remplir par les titulaires d'un contrat gaz individuel, le volet B concerne les ménages chauffés collectivement.

Cette attestation est à remplir chaque année, car le tarif spécial est appliqué pour un an.

Pour toute information sur le tarif social gaz, les particuliers peuvent s'adresser à un numéro vert mis en place par les Pouvoirs Publics : le 0800 333 123.



UN NOUVEAU PRÉSIDENT A L'USH

L'Union Sociale de l'Habitat (USH) qui regroupe l'ensemble des organismes

d'HLM (OPH, ESH, Coopératives HLM..) a élu son nouveau président, Monsieur Thierry REPENTIN (sénateur socialiste) en remplacement de Monsieur Michel DELEBARRE.

Dans une interview à la presse, lors des vœux, M. REPENTIN a indiqué « qu'un de mes premiers objectifs sera de contribuer à ce que le logement pour tous devienne une priorité effective des politiques publiques, qu'il soit reconnu comme une grande cause nationale... et qu'il en ait les moyens ».

Toujours dans la même interview, il précisait : « mobiliser nos énergies et nos compétences pour une politique de diversité et de mixité urbaine et sociale, qui favorise l'intégration des plus fragiles dans notre société et qui permet aussi de loger le plus grand nombre : c'est là notre double mission. »



EXPERT
CERTIFIÉ

GAZ HOP

Chauffage
Eau chaude
Climatisation
Ventilation

**Entretien
Dépannage
Installation**

www.gazhop.fr

GAZ HOP S.A.S.

31 quai blanqui - 94140 Alfortville
Tél. 01 45 18 35 40 - Fax : 01 45 18 35 41

GAZ HOP S.A.S.

19 Avenue Gallieni - 94340 Joinville le Pont
Tél. : 01 48 83 45 72 - Fax : 01 45 11 24 54



30 années d'expérience, avec un quotidien à votre service,
nous ont permis d'analyser en profondeur vos besoins de
propreté et d'établir un engagement basé sur la proximité,
la réactivité, la fiabilité et l'adaptabilité.

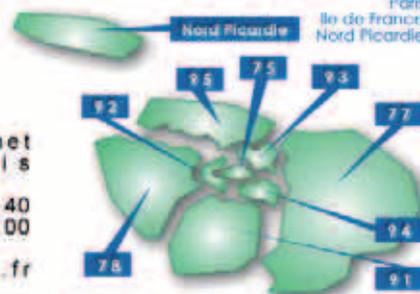
Gestion d'immeuble
résidences, bureaux, ateliers
au quotidien et
pour travaux spécifique



hygiène
propreté
fraîcheur

Notre implantation

Paris
Ile de France
Nord Picardie



107, rue Gardinet
75 0 17 Paris

Tél : 01 56 79 14 40
Fax : 01 43 80 07 00

www.alhena-sa.fr

LES LOCATAIRES SONT-ILS SATISFAITS ?

Régulièrement dans le cadre des actions menées pour l'amélioration de la qualité du service rendu, nous organisons avec le concours d'un prestataire indépendant (Init Satisfaction) une enquête téléphonique selon la méthode des quotas, auprès d'un échantillon représentant 10 % des locataires.



Résidence le Marittimo

Résultats de l'enquête

A fin 2008, 806 locataires ont donc été interrogés téléphoniquement sur 4 questions :

1°) la qualité du logement et de ses équipements
En 2008, 85 % étaient satisfaits contre 83 % en 2006.

2°) l'entretien et la propreté des parties communes
En 2008, 75 % étaient satisfaits contre 69 % en 2006.

3°) la qualité de l'accueil
En 2008, 88 % étaient satisfaits contre 85 % en 2006.

4°) l'efficacité d'IDF HABITAT en cas de demande et intervention
En 2008, 70 % étaient satisfaits contre 70 % en 2006.

Au global nous constatons une amélioration significative de l'entretien et de la propreté des parties communes par rapport à 2006.

Init Satisfaction nous a donné aussi la possibilité de comparer ces résultats par rapport à 86 bailleurs d'Ile de France (base 80 147 locataires).

Ces comparaisons par rapport aux autres bailleurs montrent qu'IDF HABITAT a un taux de satisfaction

bien supérieur pour les questions 2 et 4. Ces résultats sont encourageants pour les équipes qui travaillent au quotidien sur les sites et dans les agences.

Il y a bien entendu des progrès encore à réaliser. Cela pourra se faire d'autant mieux que les locataires respecteront le travail réalisé par les entreprises et les collaborateurs d'IDF HABITAT, notamment dans les parties communes des immeubles.

	Satisfaits	
	IDF HABITAT	Ensemble des 86 bailleurs
1°) la qualité du logement et de ses équipements	83 %	84 %
2°) l'entretien et la propreté des parties communes	75 %	68 %
3°) la qualité de l'accueil	88 %	88 %
4°) l'efficacité d'IDF HABITAT en cas de demande	70 %	64 %

Changement de standard téléphonique

IDF HABITAT vient de changer son standard et tout son équipement téléphonique.

La mise en place de ces équipements a entraîné quelques perturbations et quelques difficultés pour joindre les collaborateurs d'IDF HABITAT.

Pour permettre à ces collaborateurs de travailler sur des dossiers, rencontrer les locataires, participer à des réunions, nous vous suggérons lorsque vous essayez de les joindre et qu'ils sont occupés, de laisser un message sur leur boîte vocale en précisant bien votre nom, votre numéro de téléphone, l'objet de votre appel pour qu'ensuite ils puissent vous rappeler. Merci de votre compréhension.

Interview de M. CARLI, nouveau Président de l'AORIF

L'association des organismes d'HLM de la Région Ile de France (AORIF) vient d'élire son Conseil d'Administration, son Bureau et son Président.

A cette occasion, nous avons souhaité rencontrer Monsieur Carli qui est aussi Président du directoire du Logement Français pour lui poser quelques questions d'actualité.



Vivre ensemble :

Vous venez d'être élu Président de l'AORIF. Pourriez-vous présenter à nos lecteurs le rôle de cette association ?

M. Pierre CARLI : L'AORIF - l'Union sociale pour l'habitat d'Ile-de-France, est l'organisation professionnelle au service des organismes franciliens de logement social. L'Association régionale Hlm regroupe les organismes de logement social ayant leur siège social dans la région d'Ile-de-France et adhérant à l'une des fédérations de l'Union sociale pour l'habitat, soit environ 140 adhérents.

Le rôle de notre organisation professionnelle est d'aider les organismes de logement social agissant dans la région dans la réalisation de leurs missions et de leurs objectifs professionnels et de défendre leurs intérêts auprès des décideurs politiques, à partir d'orientations partagées.

L'AORIF représente les organismes dans les différentes instances de décision et de réflexion sur les thèmes qui intéressent la profession. Elle participe à la définition et à la mise en oeuvre des politiques de l'habitat. Elle organise l'échange des pratiques professionnelles, afin de mutualiser les avancées et les difficultés et de capitaliser les éléments de transférabilité. Notre organisation porte le point de vue et l'analyse de la profession en direction des pouvoirs publics et des partenaires afin de contribuer à une meilleure connaissance et à une meilleure prise en compte des réalités et des enjeux de la profession en Ile-de-France.

Vivre ensemble :

L'association est constituée aussi de délégués départementaux. Quelle est leur mission ?

M. Pierre CARLI : Dans un contexte d'évolution et de territorialisation des politiques de l'habitat, l'AORIF - l'Union sociale pour l'habitat d'Ile-de-France s'est déconcentrée.

En effet, l'association régionale est représentée par une délégation à l'échelle de chaque département. Chaque délégation départementale est composée de deux délégués départementaux, issus d'organismes, et d'un(e) chargé(e) de mission.

Le rôle des délégations consiste à représenter les organismes au niveau départemental et à coordonner leurs actions. Les huit délégations départementales assurent l'articulation et la cohérence entre les orientations régionales et départementales.

Vivre ensemble :

Quelles sont les principales actions sur lesquelles l'AORIF va s'engager en 2009 ?

M. Pierre CARLI : Chaque année, le séminaire du conseil d'administration de l'AORIF est l'occasion de débattre des orientations prioritaires de l'Association. Cette année, quatre thématiques ont été définies, croisant les grands enjeux du mouvement professionnel francilien et du projet Hlm adopté lors du congrès Hlm de 2008 :

- le développement de l'offre : dans un contexte nouveau de crise économique et de forte évolution du cadre législatif, la profession doit se poser la question

des moyens nécessaires pour répondre aux objectifs qui lui sont fixés, qu'ils soient financiers, fonciers, réglementaires, techniques et politiques.

- la gestion, de la demande au service rendu : les bailleurs sociaux doivent adapter leurs politiques sociales, développer de nouveaux services, de nouveaux partenariats et réseaux locaux. Ces orientations nécessitent un travail de l'AORIF sur les conditions de faisabilité, dans le contexte de l'Ile-de-France et des évolutions législatives en cours.

- la rénovation urbaine : aujourd'hui la crise immobilière et la crise économique risquent de compromettre l'objectif de rénovation urbaine. L'insuffisance des financements eu égard au nombre de projets éligibles, les objectifs du Grenelle de l'environnement interrogent la faisabilité financière des programmes.

- la synergie des organismes dans les territoires : l'élargissement de la responsabilité et des compétences des élus en matière de politiques de l'habitat renouvelle profondément leurs exigences vis-à-vis des opérateurs en charge de la mise en oeuvre de ces politiques, et modifie le jeu des acteurs sur les territoires. La profession doit s'interroger sur les axes de coopération, domaines, territoires et mode d'organisation à investir collectivement pour permettre au mouvement professionnel d'être reconnu comme acteur essentiel et force de proposition des politiques de l'habitat.

Vivre ensemble :

Quelle est votre appréciation sur la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre les exclusions que vient de voter le Parlement ?

M. Pierre CARLI : Nous trouvons dans cette loi un motif de satisfaction, avec la reprise d'un certain nombre de propositions issues du livre blanc présenté au ministre du logement par l'AORIF en septembre 2007 et des états généraux du logement en Ile-de-France organisés par le préfet de région. Nous avons alors souligné la nécessité, pour juguler progressivement la crise du logement dans notre région, de prendre des mesures adaptées au contexte particulier de l'Ile-de-France, en matière de programmation de l'habitat et d'urbanisme local.

La nouvelle loi y répond par plusieurs mesures :

- le renforcement du programme local de l'habitat (PLH) dont les objectifs devront être définis à la commune. Ces objectifs devront être pris en compte dans des délais raccourcis dans les plans locaux d'urbanisme (PLU) qui déterminent la constructibilité.
- l'obligation, pour les communes isolées d'une certaine importance (plus de 20000 habitants dans le texte issu du Sénat), de travailler à un projet d'habitat et d'adopter un PLH, pour tenir compte de la couverture incomplète du territoire francilien en matière d'intercommunalité.

L'examen du projet de loi a donc permis d'ouvrir le débat sur la situation du logement dans notre région. Nous sommes cependant moins optimistes à l'égard d'autres dispositions de la loi. La baisse de 10 % du plafond de ressources pour l'attribution des logements locatifs sociaux, qui écarte un grand nombre de ménages pourtant en difficultés de logement, et la suppression du droit au maintien dans les lieux en cas de dépassement important des plafonds de ressources nous semblent trop fortement pénalisant dans la période de crise que nous connaissons.

Vivre ensemble :

Sur la région Ile-de-France, pourriez-vous nous résumer les propositions de l'AORIF pour améliorer la situation du logement et en particulier du logement social ?

M. Pierre CARLI : L'agglomération francilienne connaît depuis plusieurs

années une grave crise du logement, avec une production très insuffisante de logements. Même si l'activité de production de logements sociaux est en évolution significative depuis plusieurs années, elle ne permet pas de répondre à la demande de plus de 382 000 ménages franciliens d'un logement à loyer abordable. Le parc Hlm est très inégalement réparti sur le territoire régional, avec des concentrations fortes sur des territoires très spécialisés. Le contexte institutionnel est très morcelé : les compétences sont éclatées en matière d'urbanisme et d'habitat, et réparties à des échelles territoriales multiples rendant difficile une réelle articulation.



La Renardière (Montreuil)

Afin de contribuer à améliorer la situation du logement dans la région, le positionnement de l'AORIF s'organise autour des messages suivants :

- Sans évolution du système de gouvernance de l'aménagement et de l'habitat en Ile-de-France, la construction de logement n'atteindra pas un niveau suffisant pour répondre aux besoins. Le thème de la gouvernance est essentiel en Ile-de-France. Une meilleure articulation des documents de planification, d'urbanisme et de programmation est nécessaire.
- Pour renforcer encore leur production, les organismes ont besoin de plus de cohérence dans les modalités d'intervention des différents financeurs du logement social.
- Le développement impératif de l'offre par la construction ne pourra avoir des effets qu'à moyen terme ; à plus court terme il est donc indispensable d'optimiser l'utilisation du stock de logements ; pour cela il est nécessaire de dynamiser la gestion du parc social afin de favoriser la mobilité et les parcours résidentiels.

- Dans le contexte de hausse des coûts de la construction et du foncier, l'adéquation de l'offre de logement aux capacités économiques des ménages, suivant leurs ressources et leur composition, devient plus difficile à assurer ; cela interroge l'équilibre du triptyque « plafonds de ressources - loyers - aides à la personne ».

Vivre ensemble :

Un nouveau décret est paru sur la récupération des charges du personnel gardien, employé d'immeuble, encadrement technique des gardiens.

Pensez-vous qu'il mettra fin à la polémique qui existait auparavant sur les modalités de récupération des charges de personnel ?

M. Pierre CARLI : Ce nouveau décret, qui prend effet à partir de l'année 2009, apporte des améliorations, en clarifiant notamment la situation des employés d'immeuble ou la possibilité de remplacer les gardiens pendant les périodes de congés payés ou de maladie. En revanche, il laisse d'autres questions dans le flou. Le texte introduit par exemple la notion d'incapacité « temporaire » pour autoriser la récupération du coût des entreprises sous-traitantes qui effectuent à la place du gardien certaines tâches incontournables : sortie des containers, entretien des parties communes, etc. C'est oublier les particularités du secteur HLM, dont les ensembles immobiliers sont bien différents des petits immeubles hausmanniens et où la qualité de service et la gestion de proximité sont largement plus développées.

Cette notion est très importante, car en limitant la récupération du salaire du gardien s'il n'effectue pas ces tâches-là, le décret fragilise la création et le développement des emplois de gardiens, particulièrement dans les grands ensembles.

Le mouvement HLM a attiré l'attention des pouvoirs publics sur cette contradiction, notamment lors d'une journée de travail organisée par la Fédération des ESH le 12 février dernier, et demandé des adaptations du décret.

Vivre ensemble :

Merci d'avoir bien voulu répondre à nos questions.

(*) Dans sa séance du 16 Janvier 2009, le conseil d'administration de l'AORIF a nommé comme délégués départementaux AORIF du Val de Marne, Madame Anne Marie Fékété représentant les OPH et Monsieur Claude HUET représentant les ESH (ex SA HLM), Directeur d'IDF HABITAT, qui est aussi membre du bureau du CA de l'AORIF.



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 nouvelle résidence à Valenton



Photo non contractuelle

Architecte Fabienne GERIN-JEAN
Valenton - ZAC Val Pompadour - Lot 4

Une vaste opération d'aménagement et de requalification a été lancée depuis quelques années par le département du Val de Marne sur le secteur du Val Pompadour. La réalisation de cette ZAC, partiellement située sur la commune de Valenton, a été confiée à la société SADEV 94.

L'opération d'aménagement qui s'étend sur plus de 40 hectares prévoit la réalisation d'une importante zone d'activités, le développement des équipements publics du quartier (notamment l'extension du groupe scolaire), l'amélioration des accès et le développement des transports en commun ainsi que la construction d'environ 550 logements, dont environ la moitié en accession et l'autre moitié en locatif social.

IDF HABITAT a été désigné par l'aménageur pour réaliser un des lots de la ZAC destiné à recevoir des logements locatifs sociaux.

Pour ce faire, et après avoir organisé un concours de maîtrise d'oeuvre qui a désigné l'équipe « Fabienne GERIN JEAN » comme lauréat, notre organisme déposera en mars un dossier de permis de construire qui prévoit la construction de 56 logements locatifs sociaux.

Le plan masse du projet prévoit une gestion exclusivement paysagère et

piétonne du cœur d'îlot (avec la réalisation d'un parking en sous sol) et la réalisation d'ouvertures dans le bâtiment principal permettant une porosité visuelle maximum entre l'intérieur de la résidence et la « coulée verte » de la ZAC.

Le bâtiment principal s'élèvera en R+3+Attique pour respecter le caractère plus urbain de l'avenue Julien Duranton alors que le second bâtiment permettra, avec son R+2, une transition plus douce vers la future place publique et la zone d'habitat individuel.

Ces constructions comporteront des façades revêtues d'un enduit ton clair surmontées d'attique en bardage métallique.

Outre l'obtention du Label Qualitel économies de charges, le projet a intégré le label Très Haute Performance énergétique 2005 avec une production de chauffage et d'eau chaude sanitaire par une chaufferie

collective au gaz. Il s'inscrit de plus dans la certification Habitat & Environnement qui met l'accent sur la qualité environnementale de l'opération tant du point de vue d'une gestion rigoureuse du chantier (limitation des déchets et des nuisances) que du confort et de la qualité de vie dans les futurs logements. Avec des prestations intérieures particulièrement soignées, celles-ci répondront aux attentes légitimes des locataires.

Cette opération devrait obtenir courant 2009 les financements permettant d'envisager un démarrage des travaux au début de l'année 2010 pour une livraison au cours de l'année 2011.

L'Etat se désengageant du financement du logement social, cette nouvelle opération n'aurait pu voir le jour sans la participation d'IDF HABITAT à hauteur de 1 676 000 d'euros de fonds propres afin de financer ce projet estimé à 10 517 350 euros.

PLAN DE FINANCEMENT DES 56 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

		Financement	
		Total subventions	3 319 677 €uros
		<i>dont Etat</i>	993 710 €
		<i>dont Région IDF</i>	889 301 €
		<i>dont CG 94</i>	420 759 €
		<i>dont ville</i>	255 907 €
		<i>dont collecteurs 1%</i>	760 000 €
Prix de revient		Prêts CDC	5 601 508 €uros
Charge foncière	1 971 749 €uros	Fonds propres IDF HABITAT	1 676 165 €uros
Bâtiment	7 139 000 €uros	Total recettes	10 517 350 €uros
Honoraires	854 133 euros		
TVA	552 468 €uros		
Total dépenses	10 517 350 €uros		



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