

Vivre ensemble

MAGAZINE D'INFORMATION POUR LES LOCATAIRES
DE LA SA HLM IDF HABITAT, NUMERO 16 - OCTOBRE 2008



**Mise en location de 16 pavillons
et 19 logements collectifs**

**Rue Pierre Marie Derrien/Rue Yves Farge
à Champigny/Marne
Résidence chemin de la Ferme**

Courrier des lecteurs

Monsieur Jacques S....

Voici 3 ans que j'ai demandé un échange de logement pour un trois pièces. En effet, je suis marié avec un enfant et nous vivons actuellement dans un deux pièces. Pourquoi n'arrivons nous pas à obtenir cet échange qui permettrait à notre fils de 3 ans de pouvoir s'épanouir et profiter d'une chambre à lui tout seul. Cela devient urgent.

Réponse d'IDF HABITAT.

Actuellement, IDF HABITAT recense plus de 500 demandes de mutation. Pourquoi n'arrivons nous pas à satisfaire toutes ces demandes ? D'une part, le nombre de logements qui se libère dans l'année diminue et d'autre part les logements libérés sont pratiquement tous remis à disposition des réservataires (Préfectures, Villes, 1% logement...). En effet les réservataires qui ont participé au financement des logements bénéficient d'un droit de réservation sur une partie des logements qu'ils ont financés, pendant plus de 20 ans. De fait pour pouvoir satisfaire les demandeurs d'échange faut il obtenir l'accord de ces réservataires ce qui n'est pas toujours évident car eux aussi doivent satisfaire leur propre demandeur. Néanmoins nous avons pu en 2007 répondre à l'attente de 100 demandeurs d'échange sur un peu plus de 600 logements attribués. Dès qu'une opportunité se présentera correspondant à votre demande nous ne manquerons pas de vous tenir informé.

Madame Yasmin H....

Dans mon escalier, il y a plein de jeunes qui squattent l'entrée très tard le soir. Ils fument, ils boivent, laissent par terre des cochonneries. Vous avez pourtant installé des interphones mais cela n'a rien changé. La police dit qu'elle passe mais je n'en suis pas convaincu. Que pouvez vous faire pour que l'on puisse vivre dans la tranquillité ?

Réponse d'IDF HABITAT.

Nous sommes bien conscients de ce problème. A plusieurs reprises nous sommes intervenus auprès du commissariat pour que les forces de police interviennent plus souvent sur votre escalier. Nous leur avons aussi autorisé à intervenir dans le hall en leur facilitant l'accès. Nous vous conseillons de continuer à intervenir auprès du commissariat chaque fois que vous constatez des nuisances. Vous pouvez aussi faire signer une pétition des locataires de l'immeuble à adresser au

commissariat et au procureur de la république et aussi porter plainte.

Dans le cas où vous connaîtriez les auteurs de troubles qui seraient locataires, n'hésitez pas à nous en faire part pour que dans un premier temps nous puissions les convoquer seuls ou avec leurs parents. Si cela ne permettait pas de retrouver le calme nous pourrions alors engager une procédure d'expulsion avec des témoignages précis des locataires sur les agissements des personnes incriminées.

Monsieur Mohamed D....

J'ai une fuite au niveau de ma chasse d'eau. Pourriez vous m'envoyer un plombier ?

Réponse d'IDF HABITAT.

Nous avons passé un contrat d'entretien avec une société qui intervient soit en préventif soit en curatif. En effet cette société doit chaque année réaliser une visite d'entretien pour s'assurer qu'il n'y a pas de fuites et éventuellement effectuer les travaux nécessaires.

En cours d'année, si vous constatez une fuite à votre chasse d'eau ou à un robinet, vous pouvez appeler cette entreprise sans que cela ne vous coûte puisque le contrat prévoit ce type d'intervention. Pour tout renseignement complémentaire vous pouvez contacter votre agent de gérance dont le nom est inscrit sur votre quittance.

Madame Brigitte R....

J'ai reçu au mois de juin un avis de régularisation des charges pour l'année 2007. Vous m'indiquez que je suis crédeur de 23 euros alors que l'année précédente vous m'avez remboursé 105 euros. Pouvez vous m'expliquer cette différence ?

Réponse d'IDF HABITAT.

Chaque année vous payez mensuellement des provisions de charges calculées en fonction de dépenses prévisionnelles. Cette année les dépenses réelles ont été supérieures aux dépenses prévisionnelles du fait de l'augmentation du gaz et des postes d'entretien qui ont évolué plus rapidement que prévu. C'est aussi la raison pour laquelle nous avons été dans l'obligation d'augmenter en 2008 vos provisions de charges pour qu'au moment de la régularisation des charges en 2009 vous ne soyez pas débitrice.

Madame Claire B...

J'habite à la résidence R. Rolland à Fontenay sous Bois. Depuis plusieurs mois nous rencontrons beaucoup de



problèmes avec le fonctionnement de nos ascenseurs. Cette situation est intolérable d'autant que j'habite au 9^{ème} étage. Etes vous intervenu auprès de l'ascensoriste. Merci de bien vouloir me répondre ?

Réponse d'IDF HABITAT.

Depuis plusieurs mois les organismes HLM sur la France entière constatent la défaillance des ascensoristes aussi bien dans la maintenance quotidienne que pour les travaux de gros entretien qui leur sont commandés. Comme l'indiquait le Président de l'OPAC de la ville de Paris en début d'année : « 5% des ascenseurs sont en permanence en panne. Cela concerne 12000 logements. ». Cinq grands bailleurs sociaux accusent les ascensoristes de privilégier les travaux de mises aux normes des installations et de se désengager de l'entretien et de la maintenance. Ils critiquent leur gestion en flux tendu qui se traduit par des délais d'attente aux longueurs imprévisibles pour obtenir des pièces de rechange. Ils mettent aussi en cause la compétence des techniciens envoyés pour dépanner.

Malheureusement nous sommes obligés de partager cette analyse car nous rencontrons sur notre parc immobilier les mêmes problèmes.

C'est pourquoi nous avons convoqué une réunion avec l'entreprise Koné le 12 Juin dernier pour leur faire part de notre mécontentement et de celui des locataires. A cette réunion il a été décidé de mettre en place un dispositif d'information en temps réel des pannes d'ascenseur, de tenir une réunion tous les mois pour faire le point sur les problèmes rencontrés, de faire un état des appareils qui tombent le plus souvent en panne, de faire un point précis sur les travaux commandés par IDF HABITAT et qui n'ont pas été suivis d'effet.

Nous espérons vivement que la situation s'améliore faute de quoi nous serions amenés à résilier le marché d'entretien.



Madame, Monsieur,

Nous savions que le Président de la République et le gouvernement de M. Fillon n'étaient pas des fervents défenseurs du logement locatif social puisqu'ils avaient clairement annoncé que leur priorité, c'était l'accession.

Mais nous aurions pu penser qu'avec la crise immobilière qui frappe les Etats-Unis avec les conséquences que

l'on sait sur les économies européennes, ceux-ci auraient pu profiter de cette terrible gabegie financière pour comprendre que tout le monde ne peut pas être propriétaire surtout lorsque l'on touche qu'une à deux fois et demi le SMIC.

Bien sûr nombreux sont ceux qui aspirent à devenir propriétaires, mais est ce une raison pour inciter les familles à revenus très modestes à se surendetter au risque de tout perdre comme cela est arrivé pour les 3 millions de ménages qui croyaient au rêve américain qui s'est très vite transformé en cauchemar ? Ceux-ci ont été obligés de quitter leur logement et se sont retrouvés à la rue faute de logements sociaux pour les accueillir.

Dans notre pays, il manque cruellement de logements sociaux pour répondre aux demandes de 1,3 million de personnes aux revenus modestes. Plutôt que de faire rêver à la maison à 15 euros par jour de Mme Boutin, ministre du logement, réservés à seulement 5000 ménages - promesse qui ressemble étrangement à celle du ministre Mr Borloo qui il y a 3 ans promettait la maison à 100000 euros qui fût un véritable fiasco - faudrait il mieux favoriser l'aide au logement locatif social.

Malheureusement le gouvernement ne semble pas disposé à donner les moyens financiers nécessaires à la construction de logements sociaux. Nous avons appris du ministère de l'économie et des finances que les crédits du logement pour les budgets 2009, 2010, 2011 seront à la baisse de près de 10%.

Et pourtant les aides au logement privé continuent d'être supérieures au logement social. Il suffirait, sans que cela coûte plus cher à l'Etat, d'inverser les priorités pour relancer la construction de logements sociaux sur l'ensemble du pays et en particulier dans les communes qui refusent toujours d'appliquer la loi SRU (solidarité et renouvellement urbain) qui prévoit la construction de 20% de logements sociaux dans les villes de plus de 3500 habitants.

Cela étant il y a d'autres mauvais coups qui se préparent avec la loi que Mme Boutin veut faire voter au parlement cet automne. En résumé ce projet de loi prévoit la remise en cause, du droit au maintien dans les lieux dans le logement social, des dérogations à l'obligation de construire 20% de logements sociaux dans les communes de plus de 3500 habitants, la possibilité d'expulser plus rapidement les locataires qui ont fait l'objet d'un jugement d'expulsion, l'obligation pour les organismes HLM de signer avec l'Etat des conventions d'utilité sociale pour que soit appliqué les orientations gouvernementales en matière de loyer, de surloyer, de vente de logements locatifs etc...sous peine de sanctions financières.

Nous ne pouvons accepter ces mesures qui remettent en cause les fondements du logement social dans notre pays C'est pourquoi, j'ai demandé à Mme Boutin, ministre du logement, de me recevoir avec une délégation de locataires pour lui remettre la pétition signée par déjà 1900 locataires et dont vous pouvez prendre connaissance sur notre site Internet (www.idfhabitat.fr) ou en nous demandant de vous adresser un exemplaire.

Comptant sur votre soutien et votre engagement,

Avec mes sentiments dévoués.

Le Président Directeur Général
Maurice OUZOULIAS

Sommaire

INFOS 2

COURRIERS DES LECTEURS

LE MOT DU PRÉSIDENT 3

DOSSIER 4

LE CONGRÈS HLM DE CANNES

ACTUALITÉS 6

TRAVAUX DANS LES CITÉS
CHANTIER EN COURS

EN BREF 9

JOLI TOUR DE PASSE-PASSE
LE LOGEMENT PRIVÉ VEUT S'ATTAQUER
AU LOGEMENT SOCIAL
LA LOI SRU N'EST PAS RESPECTÉE
RENOUVELLEMENT PARTIEL DU CONSEIL
D'ADMINISTRATION

ZOOM 11

LE SUPPLÉMENT DE LOYER
DE SOLIDARITÉ

L' INVITE 12

ODETTE TERRADE,
SÉNATRICE DU VAL DE MARNE

PLEINS FEUX 15

UNE NOUVELLE RÉSIDENCE À
LA QUEUE-EN-BRIE

Directeur de la publication : Claude HUET

Photos : MESMIN

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

Le congrès HLM de Cannes

Du 23 au 25 Septembre s'est déroulé le congrès des organismes HLM à Cannes sur le thème « Des valeurs partagées, un projet, des engagements. »

A cette occasion le mouvement HLM a réaffirmé sa volonté d'assumer sa mission sociale dans toutes ses dimensions.

Une délégation du conseil d'administration d'IDF HABITAT conduite par Maurice Ouzoulias, président Directeur Général a participé au congrès pour exprimer son désaccord sur la politique du logement du gouvernement et demander aux organismes HLM de se mobiliser pour la défense du logement social.



Délégation du C.A. d'IDF HABITAT au congrès HLM.

Depuis le dernier congrès HLM qui s'est tenu l'année dernière à Lyon des efforts importants ont été réalisés par les organismes HLM pour développer l'activité de construction malgré la faiblesse des moyens accordés par l'Etat, pour agir afin d'améliorer la satisfaction des locataires, pour augmenter la production d'accession sociale, pour participer aux programmes de rénovation urbaine.

Pour ce congrès le comité exécutif de l'Union Sociale de l'Habitat (USH) a élaboré et formalisé les axes du Projet pour le Mouvement HLM basés sur les missions d'intérêt général, des engagements de progrès, des moyens pour agir.

Ce projet pourrait servir de base à un pacte national avec les pouvoirs publics et avec les partenaires, et de préférence à des accords locaux.

DES MISSIONS D'INTERÊT GENERAL

Les organismes HLM ont pour vocation principale d'accueillir dans la mixité et la

dignité tous ceux qui ont du mal à accéder au logement dans les conditions du marché. C'est-à-dire qu'ils doivent répondre aux attentes des catégories populaires, favoriser l'intégration sociale, urbaine et économique, des plus fragiles en leur ouvrant l'accès à tous les quartiers et en évitant de les cantonner dans un habitat réservé aux catégories les plus pauvres. Les organismes HLM doivent aussi agir en opérateur de la cohésion urbaine et sociale.

Ces missions se traduisent dans les interventions des organismes, tant en locatif qu'en accession sociale, et dans leur action en faveur de la mixité sociale par :

- la pérennité de leurs engagements sociaux, leur ancrage sur les territoires
- leur caractéristique d'entreprise d'intérêt général et les règles qui en découlent à savoir la non distribution mais le réinvestissement des résultats de leur activité et la place donnée aux collectivités, aux habitants et aux partenaires dans leurs instances de décision.

DES ENGAGEMENTS DE PROGRES

Le nouvel engagement des HLM porte d'une part sur leur efficacité, et d'autre part sur l'exercice de leurs métiers.

L'efficacité individuelle et collective

Le congrès HLM a décidé de s'engager sur des objectifs de résultats mesurables à travers une convention d'utilité sociale signée par chaque organisme avec les services locaux de l'Etat nécessitant la création d'un référentiel professionnel pour la mesure de ces performances.

Quoi de plus normal que de vouloir mesurer la qualité des engagements sociaux des organismes HLM. Mais il ne s'agit pas de cela. En fait c'est le gouvernement qui exige la signature de ces conventions pour mieux faire appliquer sa politique qui n'a rien de social.

Limiter l'accès au logement social, mettre en cause le droit au maintien dans les lieux, accepter des surloyers prohibitifs, favoriser la vente de logements locatifs sociaux en pleine crise du logement, diminuer l'aide budgétaire de l'Etat pour le logement social, telles sont les mesures que la ministre du logement veut faire accepter aux organismes HLM.

La délégation d'IDF HABITAT au congrès HLM regrette que l'USH ait accepté un tel diktat du gouvernement qui sera très préjudiciable aux locataires et aux 3 millions de mal logés.

L'exercice de métiers renouvelés

Des engagements nouveaux se sont exprimés sur deux thèmes majeurs : améliorer la gestion et la transparence des attributions ; promouvoir le développement durable.

Pour les attributions le mouvement HLM propose une réforme avec la création d'un fichier commun de la demande partagé entre les bailleurs sociaux et les réservataires et avec l'adoption et la publication par chaque organisme d'une charte d'attribution et d'une méthode objective interne de traitement des dossiers des demandeurs.

IDF HABITAT pour sa part, a déjà établi un règlement intérieur qui définit précisément

les conditions de fonctionnement de la commission d'attribution qui est composée de représentants du conseil d'administration, de locataires, de Maires.

Pour le développement durable, le mouvement HLM en a fait une de ses priorités dans les champs de l'énergie, de la préservation des ressources naturelles et de la lutte contre l'étalement urbain.

Le mouvement HLM a pris d'autres engagements pour faciliter les parcours résidentiels par la création d'un livret de mobilité et l'instauration de rendez vous réguliers avec les locataires ; pour renforcer l'accueil dans le parc locatif et mettre en œuvre la loi DALO (*mais avec quels moyens ?*), accroître la production locative en mettant l'accent sur les zones les plus tendues (*à condition que l'Etat augmente le budget logement ce qui n'est pas prévu bien au contraire*), développer l'accession sociale à la propriété et maintenir la mobilisation sur les quartiers et la politique de la ville.



*Résidence Pierre Marie Derrien -
Champigny-sur-Marne*

DES MOYENS POUR AGIR

Le mouvement HLM demande une mise à plat de l'ensemble des aides budgétaires et fiscales au logement, tant pour le public que pour le privé afin d'orienter ces moyens en fonction de leur efficacité sociale.

Le foncier de l'Etat doit être davantage mobilisé en faveur des opérateurs du logement social et l'article 55 de la loi SRU imposant 20% de logements sociaux doit être appliqué avec rigueur. Dans les conditions actuelles, le mouvement HLM considère que des améliorations sensibles doivent être apportées au niveau du locatif social comme de l'accession à la propriété et des aides personnelles.

Dans le locatif social :

« L'efficacité des aides publiques apportées par l'Etat, les collectivités locales et les partenaires sociaux doit être maintenue afin de garantir la qualité des logements et le niveau modéré des quittances. Le programme national de rénovation urbaine doit être mené à son terme et la réalisation des objectifs du Grenelle de l'environnement nécessite la mise en place d'un financement public spécifique. Par ailleurs, le système des prêts de la CDC doit être préservé par le maintien dans la durée de la collecte et la centralisation du livret A, et le coût des prêts doit être réduit.

En accession sociale :

L'actualisation régulière des barèmes des prêts et l'extension de la TVA à 5,5% à l'ensemble de l'accession sociale sécurisée doivent devenir des réalités.

Les aides à la personne :

Sont indispensables pour limiter le taux d'effort des ménages les plus modestes et favoriser la mixité sociale en leur permettant d'accéder à toutes les parties du parc.

L'écart entre le plafond de l'APL et celui des loyers doit être résorbé et le forfait de charges doit être réévalué ».

COMMENTAIRES

« Ce projet approuvé par les organismes HLM lors du congrès de Cannes qui comporte des aspects intéressants ne favorise à aucun moment la mobilisation de ces organismes, des locataires et des demandeurs de logements pour la défense du logement social qui est pourtant bien compromis » nous commente Maurice Ouzoulias. Et de poursuivre « Face à une telle crise du logement, le mouvement HLM aurait pu être plus incisif en dénonçant clairement le projet de loi de Mme Boutin qui remet en cause l'essence même du logement social. Pour sa part IDF HABITAT continuera d'agir et de défendre le logement social malgré vents et marées ».

Communiqué de presse

Suite à l'annonce faite par M. Borloo, ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire d'accorder un prêt à taux zéro pour les particuliers afin de les inciter à effectuer dans leur logement des travaux d'économie d'énergie, Maurice Ouzoulias, Président directeur général de la SA HLM IDF HABITAT gérant 8500 logements sociaux, est intervenu par courrier le 3 septembre 2008 auprès du ministre pour lui faire une autre proposition.

« ... Vous avez annoncé que serait instauré à compter du 1^{er} Janvier 2009 un éco prêt à taux zéro pour un montant de 20000 € attribué, sans condition de ressources, aux particuliers qui souhaiteraient effectuer dans leur logement des travaux d'économie d'énergie.

Même si je considère que cette mesure devrait profiter en priorité à ceux qui en ont le plus besoin financièrement et ceci dans l'intérêt des finances publiques, je ne peux que me féliciter de cette proposition qui pourrait être étendue à d'autres bénéficiaires comme les organismes d'HLM.

C'est pourquoi je me permets de vous proposer qu'avec votre collègue Mme Boutin, ministre du logement et de la ville, vous puissiez intervenir au prochain conseil des ministres afin de proposer un plan pluriannuel pour permettre aux organismes HLM de réaliser des travaux d'économie d'énergie dans les logements sociaux, dans les mêmes conditions financières accordées aux particuliers mais avec un prêt d'une durée de 15 ans. Ces travaux permettraient d'alléger les charges de chauffage des locataires HLM, réduire la facture énergétique et diminuer les émissions de CO₂».

Mme Boutin lors du Congrès HLM a annoncé que des prêts seraient accordés aux HLM pour 2 ans avec des taux d'intérêt de 1,9 %. Pourquoi ce qui est possible pour les particuliers ne peut l'être pour les HLM ?

Travaux dans les cités - Chantiers en cours

De nombreux travaux sont actuellement en cours sur l'ensemble du patrimoine d'IDF HABITAT. Nous avons souhaité porter à votre connaissance les principaux travaux de gros entretien que nous réalisons jusqu'à la fin de l'année 2008 et début 2009 ainsi que les travaux de construction de logements locatifs sociaux.

Rénovation de la peinture dans les parties communes

Le plan de gros entretien des immeubles prévoyait cette année la rénovation des peintures des halls, couloirs, paliers et des cages d'escaliers de 14 groupes d'immeubles.

A la suite de la mise en concurrence des entreprises dans le cadre d'un appel d'offres, deux entreprises ont été retenues pour un montant de travaux de 390 100 euros, auxquels s'ajoutent 7 000 euros pour la régie de quartier des Mordacs à Champigny.



Peinture parties communes

Agence Campinoise (patrimoine situé à Champigny sur Marne)

L'entreprise Européenne de bâtiment a été retenue pour les groupes d'immeubles suivants :

- Cité 218 : 185, 185 bis, 185 ter, 189 rue de Verdun
- Cité 226 : 146 Avenue du Général Leclerc
- Cité 250 : 2 et 4 rue de la Plage, 150 Avenue Roger Salengro
- Cité 269 : 1 à 14 Allée des Meilliers

- Cité 362 : 394, 410 et 430 rue de Bernau, 1 et 3 rue du Tunnel
- Cité 396 : 4,6,8 rue Dupertuis, 23,23 bis,23 ter rue Albert Thomas

La Régie de quartier des Mordacs est missionnée sur les groupes d'immeubles suivants :

- 11 au 19 mail de la ½ Lune, pour la mise en peinture des locaux vide-ordures
- 27/25 rue des Chaloux et 27/29 Mail de la ½ lune, mise en peinture des cages d'escaliers, des paliers et des locaux vide-ordures.
- 1/15 rue Julien Heulot, 20 à 34 rue du Bois l'Abbé, 1à 21 allée des Mordacs, mise en peinture des accès piétons des sous-sols.

Agence Malicots (patrimoine situé hors Champigny)

L'entreprise LSRP a été retenue pour effectuer les travaux de peinture des parties communes des immeubles.

- Cité 19 : 1 Allée Albert Camus, 1 à 8 Allée Henri Barbusse, 1à 6 Allée Maxime Gorki à Fontenay sous Bois
- Cité 28 : 1 espace Vieux Village à Valenton



Espace vieux village - Valenton

- Cité 32 : 24 et 34 Avenue Dumont Durville, 1 et 3 Allée de la Marseillaise à Sevran
- Cité 41 : 33, 35 et 53 rue du 12 Février à Villejuif

- Cité 222 : 1 à 11 Place de l'Argonne, 28/30 rue du 26 Août à Noisy le Grand
- Cité 243 : 1 à 3 Chemin des Aulnettes à Valenton
- Cité 272 : 20, 22, 24, 26, 28 et 30 Ruelle de Paris à Valenton

Délais de réalisation de ces travaux : Septembre à Décembre 2008.

Ravalement des façades d'immeubles

Après mise en concurrence, 6 entreprises ont été retenues pour un montant de 1 059 000 euros pour la réalisation de ces travaux qui s'effectueront à compter du mois de Septembre.

Agence Campinoise

- 48/50 Bis rue Roger Salengro et 2 rue Rolland (immeuble de 142 logements).
- Coût des travaux : 284 000 euros HT
- Durée des travaux : 6 mois à compter de Septembre 2008.



48-50 rue Roger Salengro
Champigny-sur-Marne

- 102 à 122 rue Alfred Grévin (22 pavillons)
Coût des travaux : 164 000 euros HT
- 27 à 37 Sentier des Glaisières et 100 à 120 Hameau des Glaisières (20 pavillons)
Coût des travaux : 119 000 euros HT
Durée des travaux : 6 mois à compter de Septembre 2008

- 24 à 26 avenue de Coeuilly (immeuble de 35 logements).
Coût des travaux : 107 000 euros HT
Fin des travaux novembre.



**24-26 avenue de Coeuilly
Champigny-sur-Marne**

- 2,4,5 et 6 rue Eugène Brun (immeuble de 103 logements).
Coût des travaux : 156.000 euros HT.
Les travaux ont débuté en Août et se terminent en Décembre.



Cité Eugène Brun - Champigny-sur-Marne

- 22 rue Louis Talamoni
Coût des travaux : 100 000 euros HT.

Agence Malicots

- 8, 10, 12 rue Gaston Charles à Fontenay (immeuble de 28 logements). Coût des travaux : 73.000 euros HT
Fin des travaux en Novembre.



**Résidence Gaston Charles
Fontenay-sous-Bois**

- 52 rue de la Renardière à Montreuil (immeuble de 23 logements)
Coût des travaux : 44 000 euros HT.
Travaux prévus de Septembre jusqu'en Novembre.



La Renardière Montreuil

- 14 rue Descartes à Ivry sur Seine (immeuble de 8 logements)
Montant des travaux : 45 915 euros HT.
Fin des travaux fin 2008.



**14 rue Descartes Ivry-sur-Seine
Champigny-sur-Marne**

Réfection et entretien d'étanchéité

L'Entreprise LINEA-BTP a été missionnée sur 21 immeubles à Champigny sur Marne et sur 8 immeubles sur l'Agence Malicots en vue de réaliser des travaux de réfection et d'entretien des terrasses et toitures qui s'effectueront jusqu'au mois de Novembre.

Interventions sur les fenêtres et volets

Hormis les réparations sur divers sites, les locataires de la Cité « Yves Farge », du 2 rue du Monument et du 100 Avenue Roger Salengro à Champigny sur Marne ont obtenu la pose de persiennes sur leurs fenêtres dont toutes n'en étaient pas pourvues.

Il est prévu le remplacement de l'ensemble des menuiseries de l'immeuble (86 logements) Place de l'Argonne à Noisy le Grand en novembre et décembre, ainsi que

les volets des 85 logements de la Norville dans l'Essonne (travaux en cours de réalisation).

Aménagements et amélioration du confort de vie dans les foyers de personnes âgées (Champigny sur Marne)

Le foyer Talamoni abrite 80 personnes âgées autonomes dans leur déplacement.



Foyer Talamoni - Champigny-sur-Marne

Afin de répondre aux difficultés de vie générées par le vieillissement IDF HABITAT a décidé de « casser » et reconstruire les 80 douches des appartements pour en faciliter l'utilisation. Dans le même temps se réalisera un réaménagement des vestiaires du personnel et des accès à la cuisine.

Les travaux prévus pour une durée de six mois, ont démarré début septembre dont l'exécution a été confiée à l'Entreprise DALAVAL.

Montant des travaux : 264 000 euros.

Des travaux sont aussi en cours au Foyer Monmousseau : remplacement de vélux et de la ventilation mécanique.



Foyer Monmousseau - Champigny-sur-Marne

Il est également prévu le remplacement des radiateurs électriques en octobre et novembre au Foyer Gaston Charles à Fontenay sous Bois.

Divers

Changement de carrelage dans les halls

Afin de faciliter le nettoyage des halls d'immeuble, le carrelage au sol sera remplacé sur le quartier du Plateau à Champigny aux adresses suivantes : 23 à 25 Mail de la Demi Lune et 24 Avenue de Coeuilly.

Campagne d'élagage

Le patrimoine d'IDF HABITAT étant fortement arboré, une intervention est prévue sur une trentaine de groupes cet automne.

Rénovation parking enterré

En vue de la réouverture d'un parking enterré au 147 rue des Pièces de Lugny à Moissy Cramayel, celui-ci a été totalement remis en peinture, l'éclairage et la sécurité améliorés et les 55 portes de box remplacées.

Pose de clôtures

A Valenton au 5/11 Chemin des Aulnettes, les clôtures ont été remplacées et améliorées avec l'installation de nouveaux portillons, ce qui contribue à valoriser l'environnement immédiat des locataires.

Travaux dans les copropriétés à Champigny sur Marne

LES BUISSONS

Les copropriétaires ont voté le passage d'une caméra dans les canalisations d'eau usées suivant le devis de l'entreprise DIDERON d'un montant de 2927 63 euros TTC, ainsi que le remplacement des vannes d'arrêt en sous-sol suivant devis de l'entreprise FERREIRA d'un montant de 7544 15 euros TTC.

LE PRE DE L'ETANG

Les copropriétaires ont voté le remplacement de la clôture au droit du bâtiment 3 selon le devis de la Société ESPACE NATURE pour un montant de 2798 64 euros ainsi que la fermeture au bas de la résidence selon le devis de la Société ESPACE NATURE pour un montant de 1590 68 euros.

LES PERROQUETS

Les décisions suivantes ont été votées

- Nommer un bureau d'études pour l'étude de la fermeture de la résidence.
- Exécuter les travaux de mise en conformité des ascenseurs à échéance 2008.
- Déposer les trémies en pieds des colonnes vide-ordures sur l'ensemble de la résidence.
- Supprimer les colonnes vide-ordures sur l'ensemble de la résidence.
- Déposer et remplacer 13 m² de carrelage au sol du 10 Clos des Perroquets.
- Déposer et reposer du carrelage au sol du 11 Clos des Perroquets.
- Aménager l'accès aux personnes handicapées au bâtiment 29.
- Reprendre partiellement la voierie par le rebouchage ponctuel des nids de poule.

STALINGRAD

L'entreprise COVITEC a été retenue pour procéder au remplacement des portes d'accès aux caves et à l'installation d'un système vigik de contrôle des accès dans les halls.

CHANTIERS EN COURS

Résidence le Tremblay à Champigny sur Marne

Le 26 Août dernier, une délégation d'Elus de Champigny sur Marne conduite par Monsieur le Maire Dominique ADENOT est venue visiter le chantier en cours de construction de la Résidence « Le Tremblay ».

Cette opération située avenue du Général de Gaulle, comprend 49 logements locatifs sociaux qui devraient être mis en location en Mars Avril 2009.



Résidence ZAC du Port à Choisy le Roi

Au 66/68 rue Gutemberg à Choisy le Roi, 53 logements locatifs sociaux sont en cours de construction en bord de Seine. Livraison Mars Avril 2009.



Résidence la Ferme à Champigny sur Marne, Groupe Yves Farge

Une première tranche de logements de 16 pavillons et 19 collectifs viennent d'être mise en service.

La deuxième tranche de logements de 14 pavillons et 13 collectifs devrait être livrée en Août/Septembre 2009.



Résidence Le Daubigny, Boulevard de Stalingrad à Champigny sur Marne

Après avoir acquis cet immeuble de 14 logements, des travaux d'amélioration (changement de menuiserie, réfection complète des salles de bain, mise aux normes électriques...) sont en cours et devraient se terminer courant Octobre 2008.



JOLI TOUR DE PASSE-PASSE

Comme à son habitude, le gouvernement cherche à masquer son désengagement financier notamment dans les opérations de rénovation urbaine.

Ainsi la Ministre du logement a décidé de ponctionner le 1% logement de un milliard d'euros pour financer en 2009 son programme national de rénovation urbaine, des travaux aux particuliers par l'agence nationale de l'amélioration de l'habitat (ANAH) et la rénovation des quartiers anciens dégradés. Les représentants des syndicats et du patronat se sont élevés contre cette décision considérant que l'objectif du 1% logement n'est pas d'apporter des euros au budget de l'Etat.

En effet les fonds du 1% logement proviennent de cotisations payées par les employeurs calculés sur les salaires pour favoriser la construction de logements sociaux, aider à accéder à la propriété, aux financements de travaux dans les logements, à loger les salariés. Cette ponction d'un milliard d'euros, c'est autant de moins pour le logement des familles à revenus modestes. Merci Mme Boutin!!!

LE LOGEMENT PRIVE VEUT S'ATTAQUER AU LOGEMENT SOCIAL

Depuis quelques mois des idées fusent du côté de la promotion privée pour dire qu'il n'y a pas de raisons pour que celle-ci ne puisse pas s'intéresser à la construction et à la gestion de logements locatifs sociaux. Propos qui semblent avoir la bénédiction de Mme Boutin, Ministre du logement, toujours en recherche d'idées plus libérales les unes que les autres. Que cela signifie-t-il ?

Sous prétexte d'aider les organismes HLM, qui seraient dans l'incapacité de produire suffisamment de logements sociaux, le PDG d'un grand groupe immobilier suggère de réaliser, pour le compte des organismes HLM des logements sociaux tout en bénéficiant des aides de l'Etat.

Accepter de telles idées serait signer la mort définitive du logement social. Chacun sait que la promotion privée a comme but la recherche du profit maximum. L'intervention du privé dans le logement social mettrait en cause la sécurité financière des locataires, le renchérissement des loyers, la remise en cause du droit au maintien dans les lieux (tiens, tiens, n'est ce pas ce que préconise Mme Boutin dans son projet de loi), la suppression de l'accompagnement social pour les familles en difficultés, la remise en cause du bénévolat des administrateurs d'organismes HLM... Il n'y a vraiment rien de bon à attendre de ce genre de propositions. Mais restons vigilants car nous savons que certains promoteurs proches du pouvoir partagent ces mêmes idées et vont tenter de faire pression pour les faire aboutir.

LA LOI SRU N'EST PAS RESPECTEE

Cette loi impose aux communes de plus de 3500 habitants (1500 habitants en Ile de France) qui n'ont pas 20% de logements sociaux sur leur territoire de s'engager à construire sur plusieurs années et d'ici 2020, des logements sociaux jusqu'à atteindre cet objectif. En Ile de France sur les 181 communes concernées par la loi SRU, 83 communes n'ont pas construit de logements sociaux pour 2005-2007 d'après le bilan dressé par le comité régional de l'habitat.



Par exemple dans le Val de Marne, la ville du Perreux dont le Maire UMP est rapporteur général de la commission des Finances de l'Assemblée Nationale, n'a que 7% de logements sociaux et seulement 58%

des objectifs de réalisation de logements sociaux ont été atteints pour les années 2005/2007.

La mixité sociale c'est tout d'abord permettre une juste répartition des logements sociaux sur l'ensemble du territoire et non pas sur quelques communes qui font des efforts considérables pour loger des familles sans toit.

Dans les communes qui ne respectent pas la loi, il faudrait que les préfets se substituent aux Maires pour intervenir sur les terrains constructibles (et il en existe puisque des promoteurs réalisent dans ces villes nombre d'opérations d'accession privée) et accorder les permis de construire pour des logements sociaux.

RENOUVELLEMENT PARTIEL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Suite aux élections municipales qui se sont déroulées au mois de Mars 2008, les Villes de Champigny, Ivry sur Seine et Valenton ont désigné de nouveaux représentants au sein du Conseil d'Administration d'IDF HABITAT :

- pour la Ville de Champigny sur Marne
Madame DUFOUR
- pour la Ville d'Ivry sur Seine
Madame EHRMANN, Messieurs MERCIER, RIVIERE, ROSSET
- pour la Ville de Valenton
Mesdames BAUD, GROSGEORGE

Les Administrateurs actuellement en place jusqu'au prochain renouvellement de leur mandat sont les suivants :

- Ville de Champigny sur Marne
Madame ETTORI, Monsieur OUZOULIAS
- Ville de Valenton
Madame CHAISE
- Département du Val de Marne
Madame KENNEDY
- Organisme du 1 % logement
CPLOS représenté par Madame ERROT, Monsieur MAURITIUS
- Représentants des locataires CNL
Messieurs LEPAGE, DAUCH, CORZANI



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

LE SUPPLEMENT DE LOYER DE SOLIDARITE

Le 21 Août 2008 est paru en plein été, en catimini, le décret ministériel instituant le nouveau barème applicable pour le calcul du supplément de loyer de solidarité (SLS)

Depuis plusieurs mois, Mme Boutin, ministre du logement, avait annoncé qu'elle voulait augmenter ce surloyer pour inciter certaines familles à quitter leur logement. C'est chose faite avec ce décret qui va fortement pénaliser des familles qui participent à la mixité sociale sur le patrimoine social. Cette mesure est injuste, inefficace et dangereuse.

Le principe du SLS

Il faut donc savoir que ce SLS est obligatoire pour tous ceux qui dépassent de 120% les plafonds de ressources ouvrant droit à l'accès à un logement social.

Le montant du plafond dépend de la localisation des immeubles, de la taille et de la composition du ménage.

Le montant des ressources à prendre en compte pour les comparer aux plafonds de ressources est égal à la somme des revenus imposables à l'impôt sur le revenu de chaque personne composant le ménage, au titre de l'avant-dernière année.

Par exemple pour 2009 (l'application du nouveau barème est fixé au 01 Janvier 2009), le revenu imposable de 2007 pris en compte figure sur l'avis d'imposition qui aura été adressé fin

2008 par les impôts à chaque membre du ménage ayant fait une déclaration. Bien entendu les locataires qui perçoivent de l'APL ne sont pas assujettis au SLS. De même les locataires habitant les zones urbaines sensibles (Les Mordacs à Champigny sur Marne) ne sont pas concernés par le SLS.

L'enquête sur l'occupation sociale du patrimoine.

Fin 2008, tous les locataires recevront une enquête qui devra obligatoirement être renseignée et retournée sous un mois à IDF HABITAT faute de quoi les locataires n'ayant pas rempli ce questionnaire devront payer un surloyer pouvant doubler voire tripler le loyer pratiqué et cela tous les mois jusqu'à ce qu'ils fournissent les renseignements demandés.

Cette enquête doit permettre de connaître les ressources et la situation familiale des locataires et permettre ainsi de calculer le SLS. Si l'organisme HLM ne voulait pas appliquer le SLS il serait pénalisé financièrement par l'Etat en payant une amende égale à 50% des sommes exigibles.



Maisons de ville - Romainville

Les conséquences du nouveau barème

Contrairement aux autres années, IDF HABITAT ne pourra plus appliquer le minima du SLS comme cela était autorisé auparavant.

Le nouveau décret impose un mode de calcul applicable à tous les organismes HLM pénalisant fortement les locataires à revenus modestes.

En faisant quelques simulations, nous avons constaté que le SLS augmente régulièrement jusqu'à doubler le loyer lorsqu'on dépasse de 100% les plafonds de ressources HLM*).

Si l'on dépasse de 200% les plafonds HLM, le loyer est triplé.

Le fait que le gouvernement ait décidé de diminuer les plafonds HLM de 10% au 01 Janvier 2009 va contribuer à augmenter le nombre de locataires qui seront assujettis au SLS.

Simulation de l'application du SLS sur quelques cas :

Composition du ménage/logement/surface	Ressources mensuelles	Loyer/Surloyer/Total Hors charges
1 pers. / Type 1 / 32m ²	2.372 €	191,50 € / 17,28 € / 208,78 €
2 pers. / Type 2 / 48 m ²	3.841 €	287,25 € / 83,52 € / 370,77 €
3 pers. / Type 3 / 63 m ²	4.973 €	377,01 € / 185,22 € / 562,23 €
4 pers. / Type 4 / 77 m ²	6.381 €	460,79 € / 318,78 / 779,57 €

Sous réserve de la publication ultérieure détaillée des plafonds de ressources / Hors Paris & limitrophe

()Vous pouvez prendre connaissance des plafonds de ressources HLM actuellement en vigueur, sur le site Internet d'IDF HABITAT (www.idfhabitat.fr), sachant qu'ils devraient être actualisés à la baisse au 1^{er} Janvier 2009.*

Odette TERRADE, Sénatrice du val de marne

A l'ordre du jour du parlement au mois d'octobre est inscrit le projet de loi de Mme Boutin, ministre du logement, intitulé, « mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ». A cette occasion il nous a semblé intéressant de rencontrer un parlementaire qui doit participer au débat sur ce projet de loi qui aura des conséquences sur la vie des locataires. Mme Terrade est Sénatrice et membre du groupe communiste au sénat.

Vivre ensemble :

Nos lecteurs souhaiteraient connaître tout d'abord le rôle d'un sénateur et ce qui le différencie d'un député.

Mme O. Terrade : Le mode d'élection diffère, le Sénat est plus représentant des collectivités locales mais, notre rôle est le même; une sénatrice ou un sénateur est un parlementaire au même titre qu'un député. Les textes de lois sont discutés et votés dans les deux assemblées ; on appelle cela la « navette parlementaire ». D'ailleurs c'est au Sénat que le projet de loi Boutin sur le logement sera examiné en premier à partir du 14 octobre. La seule différence est au final, en cas de désaccord après les différentes lectures : l'Assemblée Nationale a le dernier mot.

Vivre ensemble :

Tout le monde reconnaît aujourd'hui qu'il existe dans notre pays une grave crise du logement avec ses 1,3 million de demandeurs de logement. Pensez vous que le projet de loi présenté par Mme Boutin permettra de sortir de la crise ?

Mme O. Terrade : Malheureusement je ne pense pas que ce projet, pourtant annoncé comme une « mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion » puisse régler la crise du logement qui est vécue aujourd'hui de

façon dramatique par un trop grand nombre de nos concitoyens.

Pour le logement, comme dans d'autres domaines de la vie économique et sociale, les projets du gouvernement et ses annonces marquent plus un désengagement de l'Etat et une remise en cause des acquis plutôt que la volonté de s'attaquer réellement aux difficultés des familles.



Résidence St Just Ivry-sur-Seine



C'est pourquoi les Parlementaires Communistes, en s'appuyant sur les revendications des locataires, des associations, des bailleurs sociaux... feront tout leur possible pour améliorer ce texte et qu'il réponde à l'urgence de la situation.

Vivre ensemble :

Pourriez vous nous dire ce qui vous préoccupe le plus dans ce projet de loi ?

Mme O. Terrade : Premièrement ce texte, dans sa version actuelle, met en oeuvre le désengagement de l'Etat vis à vis du logement et veut faire peser la charge financière et juridique sur les bailleurs sociaux, par l'intermédiaire du 1% logement.

Ensuite, la tendance lourde de ce projet est de rendre de plus en plus contraignante les obligations du locataire, par le durcissement des conditions de maintien dans les lieux et l'augmentation importante du surloyer en cas de dépassement du plafond de ressources.

Ce projet entend régler le problème du manque de logements sociaux par la réduction artificielle du nombre de personnes pouvant prétendre y accéder, ceci n'étant accompagné d'aucune mesure pour permettre à ceux exclus du

parc social de trouver d'autres solutions. Enfin en intégrant l'accession sociale à la propriété, dans le comptage des 20% de logements sociaux de la loi SRU, le gouvernement ne fait pas seulement un cadeau aux maires se dédouanant de leurs obligations, il « détricote » complètement la loi.

D'un côté, le projet Boutin, diminue artificiellement le nombre de demandeurs en réduisant drastiquement la possibilité d'être dans les critères pour obtenir un logement social et de l'autre élargit le nombre de logements comptabilisés comme logements sociaux. C'est un tour de passe passe comptable sans financements supplémentaires.

Vivre ensemble :

Quelles seraient les conséquences pour les locataires et pour les demandeurs de logement si ce projet de loi était voté en l'état ?

Mme O. Terrade : Le risque c'est que la situation de crise empire. Les locataires pourraient être contraints d'accepter des logements qui ne leur conviennent pas à des loyers encore plus chers. Il deviendra encore plus difficile de trouver un logement, et les classes sociales concernées seront de plus en plus nombreuses : ceux qui, aujourd'hui, arrivaient encore à pouvoir assumer un loyer risquent de se retrouver, eux aussi, dans une grande difficulté.

La loi DALO, pourrait apporter une solution mais, malheureusement, c'est une loi d'affichage. Elle n'a jamais eu de financements lui permettant d'être appliquée : on a créé un espoir qui ne peut se réaliser.

Madame Boutin, n'ayant aucun nouveau moyen pour développer une réelle politique du logement, finance cette loi par la concurrence entre les plus pauvres et les plus riches, en allant chercher les financements déjà utilisés et mobilisés du 1% logement pour les transférer sur une mesure que devrait déjà financer l'Etat.

Vivre ensemble :

Vous avez certainement des propositions pour sortir de cette crise du logement. Pourriez vous nous présenter les plus importantes ?

Mme O. Terrade : Je pense qu'en matière de logement l'Etat devrait être le garant d'une politique de solidarité nationale par un engagement budgétaire conséquent, permettant aux collectivités territoriales et aux organismes HLM de réaliser leur vocation et leur mission sociale et ainsi pouvoir répondre efficacement aux enjeux de société.

Quand notre pays compte 1,3 millions de demandeurs de logement et 6 millions de mal-logés, il est plus qu'urgent de faire de la question du logement; une grande cause nationale. Comme l'hôpital est le pilier du service de santé, le logement social devrait être le pilier d'une ambitieuse politique du logement. Mais actuellement les projets gouvernementaux ne vont pas dans cette direction. Alors qu'il faudrait construire au moins 120 000 logements à loyers modérés par an pendant 5 ans pour répondre à l'urgence, les chiffres des « mise en chantier » sont en baisse de 10 à 15 % suivant les régions; ajoutons à cette baisse la saturation du marché du logement des villes moyennes et nous voyons qu'au lieu d'augmenter l'offre de logements nous stagnons voir régressons.

D'autre part, face aux difficultés de pouvoir d'achat et à l'endettement des ménages, le prix de la quittance, loyer et charges locatives, devrait être encadré et limité à 20% maximum des revenus des foyers. De même l'APL devrait être sensiblement augmenté.

Ensuite il faut maintenir la loi SRU et la renforcer. La seule façon de résoudre le problème des ghettos et de répondre aux besoins, est d'imposer dans chaque nouvelle construction de 10 logements et plus, 20% de logements sociaux.

Il faut donner réellement des moyens au Droit Au Logement Opposable et l'accompagner d'un plan d'urgence de réquisition des logements vacants et interdire les expulsions sans relogement décent.

Par ailleurs, il faut mettre fin à l'hérésie de la destruction des logements sociaux qui ne débouche jamais sur la construction d'un nombre de logements équivalents et maintenus aux mêmes loyers.

De mon point de vue, seule la création d'un service public national du logement et de l'habitat, avec des moyens à hauteur d'au moins 2% du PIB (Produit Intérieur Brut) serait de nature à impulser une telle politique sociale du logement.

Vivre ensemble :

Pourriez vous préciser à nos lecteurs ce que vous entendez par la création d'un service public de l'habitat et du logement ?

Mme O. Terrade : Assurer le droit au logement pour tous et partout nécessite une intervention forte et volontaire de l'Etat par l'intermédiaire d'un service à la fois national et décentralisé. Le laisser faire et l'auto régulation par la loi du marché montrent, notamment dans le domaine de l'immobilier plus que dans tout autre, ses limites. Face à la spéculation immobilière, comment peser sur les fonds d'investissements, de pensions, sans le poids financier de l'Etat? Comment garantir l'intérêt du plus grand nombre si on laisse l'intérêt particulier et privé sans cadre et sans contrainte, spéculer sur le foncier et l'immobilier ?

Disposer d'un service public national du logement et de l'habitat serait la garantie pour que chacun puisse vivre, quels que soient ses moyens, dans un logement de qualité et serait l'outil indispensable à une gestion démocratisée avec notamment la participation des locataires et des habitants pour des décisions au plus près de leurs attentes.

Vivre ensemble :

Merci d'avoir bien voulu répondre à nos questions et bon courage pour le débat parlementaire.

** Les séances du Sénat et de l'Assemblée Nationale sont publiques. Les lecteurs de VIVRE ENSEMBLE qui souhaiteraient assister aux débats du projet de loi Boutin au Sénat à partir du 14 octobre peuvent contacter le groupe CRC (Communiste Citoyen et Républicain) 01 42 34 21 24 qui indiquera les horaires et la marche à suivre.*



**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



Alhena

AFRANETT AQUANET

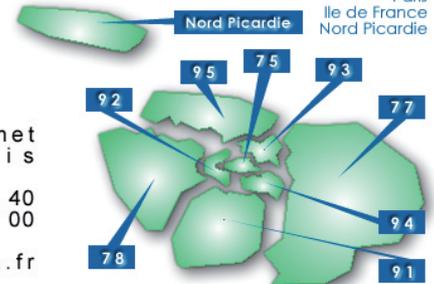
30 années d'expérience, avec un quotidien à votre service, nous ont permis d'analyser en profondeur vos besoins de propreté et d'établir un engagement basé sur la proximité, la réactivité, la fiabilité et l'adaptabilité.

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 Cardinet
7 5 0 1 7 Paris

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

www.alhena-sa.fr



Plomberie • Couverture • Climatisation

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 La-Queue-en-Brie



Photo non contractuelle

Une opération d'aménagement initiée par la municipalité de la Queue en Brie a vu le jour au cours de l'année 2006. La société SADEV 94 a été chargée de réaliser cette ZAC, dénommée « La pompe Avenir », sur un terrain aujourd'hui en friche qui se situe entre la RN 4 et le vieux village dans un environnement de zones boisées et naturelles, surplombant Le Morbras.

L'opération d'aménagement qui s'étend sur près de 30 000 m² prévoit la construction d'environ 120 logements, dont la moitié en accession et l'autre moitié en locatif social. IDF HABITAT a été désigné par l'aménageur pour réaliser les logements locatifs.

Pour ce faire, et après avoir organisé un concours de maîtrise d'œuvre qui a désigné l'équipe « Hester – Oyon » comme lauréat, notre organisme a déposé un dossier de permis de construire au cours de l'année 2007, dossier qui prévoit la construction de 52 logements locatifs mais également 7 maisons de ville destinées à de l'accession sociale et qui seront commercialisées par notre coopérative COOPIMMO.

Afin d'intégrer au mieux cette résidence dans un environnement

pavillonnaire et « campagnard », le plan masse du projet prévoit la réalisation de « maisonnées » en R+2 avec une organisation en épis qui, en évitant tout front bâti sur le chemin de la Pompe, facilite l'ouverture spatiale vers le paysage de la Brie. Inversement, la nature semble « pénétrer jusque dans les cœurs d'îlots entre les habitations » avec la plantation de nombreux arbres à hautes tiges.

Ces constructions de faible hauteur comporteront des façades revêtues d'un enduit ton pierre surmontées de toitures en zinc. Le stationnement des véhicules est essentiellement prévu au moyen d'un parking souterrain mais également grâce à la réalisation de places extérieures.

Outre l'obtention du Label Qualitel économies de charges, le projet a intégré le label haute performance

énergétique 2005 avec une production de chauffage et d'eau chaude sanitaire par des chaudières individuelles gaz. Avec des prestations intérieures particulièrement soignées, les logements répondront aux attentes légitimes en terme de confort que les locataires sont en droit d'attendre aujourd'hui.

Cette opération dénommée « Résidence de la Brie » a obtenu la quasi-totalité des financements permettant d'envisager un démarrage des travaux au début de l'année 2009 pour une livraison au cours de l'année 2010.

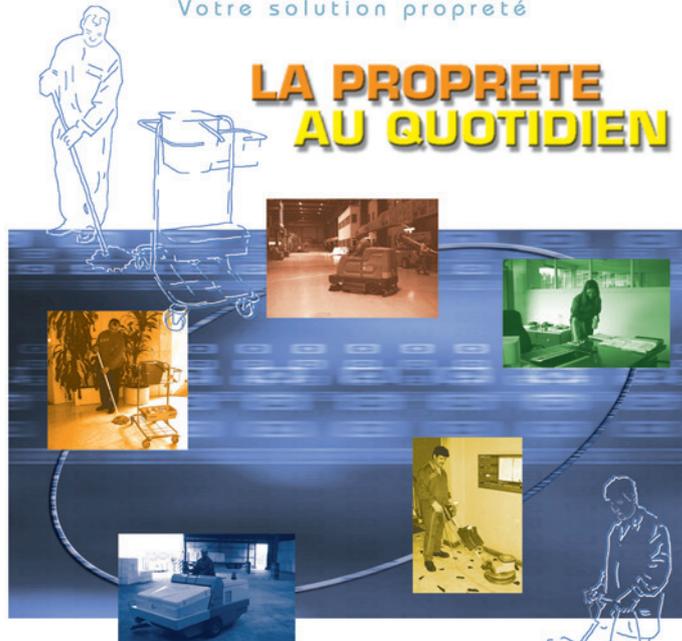
L'Etat se désengageant du financement du logement social, cette nouvelle opération n'aurait pu voir le jour sans la participation d'IDF HABITAT à hauteur de 1 000 000 d'euros de fonds propres afin de financer ce projet estimé à 9 042 077 euros.

PLAN DE FINANCEMENT DES 52 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

		Financement	
		Total subventions	2 759 984 €uros
		<i>dont Etat</i>	808 659 €
		<i>dont Région IDF</i>	603 307 €
		<i>dont CG 94</i>	389 089 €
Prix de revient		<i>dont agglomération</i>	238 927 €
Charge foncière	1 810 242 €uros	<i>dont collecteurs 1%</i>	720 000 €
Bâtiment	5 970 056 €uros	Prêts CDC	5 270 000 €uros
Honoraires	790 388 euros	Fonds propres IDF HABITAT	1 012 092 €uros
TVA	471 388 €uros	Total recettes	9 042 077 €uros
Total dépenses	9 042 077 €uros		

NOVASOL

Votre solution propreté



LA PROPRETE AU QUOTIDIEN

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

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

**Notre objectif est de donner
entière satisfaction à notre clientèle.**

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

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



NOVASOL



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

