

# Vivre ensemble

MAGAZINE D'INFORMATION POUR LES LOCATAIRES  
DE LA SA HLM IDF HABITAT, NUMERO 13 - SEPTEMBRE 2007

## Entretien de votre logement

Qui fait quoi ?



**DES RECOMMANDATIONS  
BIEN UTILES**  
(fascicule à l'intérieur  
du magazine)

**idf**  
HABITAT

## LES CHANTIERS EN COURS D'IDF HABITAT



**Le Barbizon** - Situé au 95 Bd de Stalingrad à Champigny sur Marne, cette opération est composée de 30 logements locatifs sociaux. Livraison prévue en Février 2008.



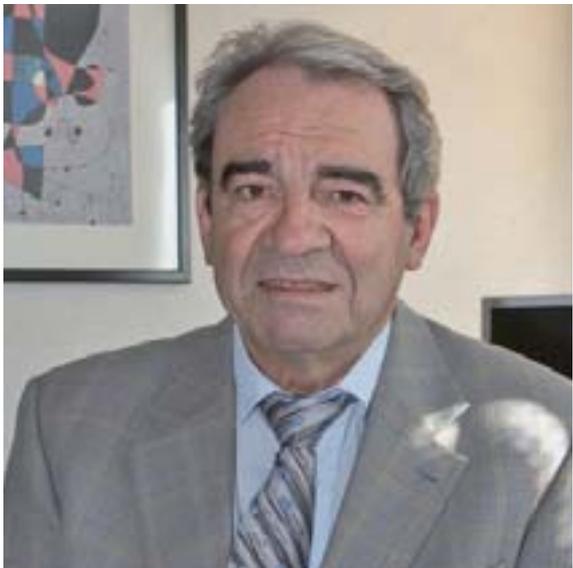
**Le Marittimo** - Situé au 22/28 rue Rosignano Marittimo à Champigny sur Marne, un petit ensemble de 22 logements locatifs sociaux sera livré aux futurs locataires en Février 2008.



**Résidence Chemin de la Ferme** - Une première tranche de travaux composée de 16 pavillons et 19 logements collectifs locatifs sociaux sont en cours de réalisation et devrait être livrée en Juin 2008. Cette opération est située angle rue Yves Farges et rue Pierre Marie Derrien à Champigny sur Marne.



**Le Four à Chaux** - Ce programme de 16 logements locatifs sociaux vient d'être mis en location. Il est situé au 225/233 rue de Bernau à Champigny sur Marne.



Monsieur SARKOZY avait promis dans sa campagne électorale de favoriser la vente de 40 000 logements sociaux par an à leurs occupants.

Il avait aussi promis la mise en place du droit au logement opposable, c'est-à-dire de garantir le droit au logement pour tous.

Aujourd'hui, il existe trois millions de mal logés et 1,3 millions de demandeurs de logements dont 375 000 en région parisienne.

Seulement 58 000 logements locatifs sociaux neufs ont été financés en 2006 dont 18 400 en région parisienne et 2007 devrait être sensiblement équivalent.

Comment peut-on dans ces conditions affirmer lutter contre la crise du logement quand le solde de logements réellement créé (différence entre logements vendus et construits) ne serait que de 18 000 logements locatifs sociaux neufs par an ?

A ce rythme il faudrait 66 ans pour répondre aux demandes actuelles, sans compter l'augmentation de la démographie.

Pour répondre aux besoins et garantir le droit au logement, les promesses et les belles paroles ne suffisent pas. Il faut des actes et des moyens financiers.

Plutôt que de favoriser par des mesures fiscales ceux qui sont imposables sur les grandes fortunes et qui à priori n'ont pas de problème pour se loger, aurait-il mieux fallu utiliser ces 13 milliards d'euros de cadeaux fiscaux pour ceux qui sont dans la précarité, dans l'angoisse de trouver un logement pour construire une famille, trouver un emploi.

Développer un véritable service public de l'habitat, obliger toutes les communes à respecter la loi SRU en construisant 20 % de logements sociaux, augmenter les aides financières au logement social et non au logement privé, voilà des mesures concrètes, réalistes et justes pour lesquelles nous continuerons d'agir avec tous ceux qui n'acceptent pas la loi faite par les riches pour les riches.

**Le Président Directeur Général  
Maurice OUZOULIAS**

## Sommaire

### INFOS ..... 2

DES CHANTIERS EN COURS (LE BARBIZON, LE MARITIMO, LE FOUR À CHAUX, PAVILLONS YVES FARGE)

### LE MOT DU PRÉSIDENT ..... 3

### L' INVITÉ ..... 4

G. MAURITIUS, PRÉSIDENT DE COOPIMMO

### ACTUAS-CITÉS ..... 6

TRAVAUX DANS LES CITES

### EN BREF ..... 9

UN NOUVEAU FASCICULE POUR LES LOCATAIRES  
DÉMISSION ET NOMINATION  
D'UN ADMINISTRATEUR LOCATAIRE  
...UNE NOUVELLE ENQUÊTE DE SATISFACTION

### ZOOM ..... 11

IDF HABITAT SENSIBILISE SON PERSONNEL  
SUR LE PHÉNOMÈNE DU VIEILLISSEMENT  
DES LOCATAIRES

### DOSSIER ..... 12

LE CONGRÈS HLM À LYON

### PLEINS FEUX ..... 15

MISE EN LOCATION DU FOUR À CHAUX À  
CHAMPIGNY

Directeur de la publication : Claude HUET

Photos : MESMIN

Impression : SIC (Lagny-sur-Marne)

# G. MAURITIUS, Président de COOPIMMO



*COOPIMMO est une société anonyme coopérative de production HLM qui est venue prendre la succession de la Coopérative « CHAMPIGNY RESIDENCES ».*

*Filiale de la SA HLM « IDF HABITAT », elle a pour vocation la construction de logements en accession sociale.*

*En sommeil depuis plusieurs années, COOPIMMO a décidé de relancer son activité accession sociale et c'est la raison pour laquelle nous avons souhaité rencontrer son Président pour qu'il nous fasse part de ses projets.*

**Vivre ensemble :** La plupart de nos lecteurs ne connaissent pas COOPIMMO. Pourriez vous nous présenter votre activité ?

**G.Mauritius :** COOPIMMO est donc l'émanation de la Coopérative HLM de Champigny sur Marne créée en 1953 par le Maire de Champigny sur Marne. En 1970, cette coopérative décidait de créer une filiale « CHAMPIGNY RESIDENCES » qui avait pour objet la construction et la gestion de logements en location attribution (accession sociale), formule qui n'existe plus aujourd'hui.

En Juin 1994, « CHAMPIGNY RESIDENCES » s'est transformée en société coopérative de production d'HLM « SCP COOPIMMO » afin de produire des logements en accession sociale. Aujourd'hui COOPIMMO est une filiale d'IDF HABITAT.

Après plusieurs années de Présidence assurée par Monsieur Pierre FELTZ,

Monsieur Michel FIGONI ensuite, à qui je souhaite rendre hommage pour leur dévouement, le Conseil d'Administration de COOPIMMO m'a nommé Président en 2002 et Monsieur Christian CHEVE, Directeur Général.

Depuis sa création, cette coopérative a construit plusieurs centaines de logements en accession sociale. Mais depuis plusieurs années, nous n'avons plus construit de logements en accession compte tenu du contexte économique.

**Vivre ensemble :** Vous avez donc décidé aujourd'hui de relancer l'activité accession. Pourquoi ?

**G.Mauritius :** Nous avons bien compris qu'il existe aujourd'hui une forte demande pour accéder à un logement.

Jusqu'en 2004, il n'existait pas vraiment de produits adaptés aux familles à revenus modestes pour qu'ils puissent

acheter un logement en toute sécurité.

Bien sûr, la promotion privée a profité de la flambée des prix depuis 10 ans mais actuellement les prix sont tellement élevés, notamment en région parisienne, qu'il est quasiment impossible pour des familles ayant des revenus égal à 3 Smic et sans apport personnel d'accéder à un logement.

En 2004, les pouvoirs publics ont mis en place un nouveau dispositif d'accession à la propriété, dénommée le prêt social location accession (PSLA), pour certaines catégories de familles nous donnant ainsi l'opportunité de relancer notre activité.

**Vivre ensemble :** Pourriez vous nous dire en quoi consiste le PSLA ?

**Gérard Mauritius :** Le PSLA est un mécanisme de location accession qui permet à des ménages sans apport

financier, d'acquérir un logement de manière progressive.

Les opérations réalisées comportent deux phases.

Tout d'abord le logement est construit et financé par un opérateur HLM agréé par le Préfet et le ménage qui va occuper le logement acquittera une redevance

propriété ou informer l'organisme HLM de son souhait de ne pas lever l'option.

Le PSLA est destiné à des familles sous plafonds de ressources fixés par arrêté ministériel.

**Vivre ensemble : Quels sont les avantages de ce PSLA ?**



*Pose de la première pierre de la résidence "Le Clos du Village".*

**Gérard Mauritius :** Le PSLA est soumis à des prix plafonds fixés réglementairement. L'acquéreur peut bénéficier d'une TVA à 5,5 % au lieu de 19,6 %, de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties pendant 15 ans, de la sécurisation HLM (obligation de rachat du logement, garantie de relogement..), et d'aides de collectivités locales.

Pour dire que nous sommes un peu des pionniers dans ce domaine.

Il s'agit de 8 logements individuels, tous commercialisés auprès de Campinois, et qui devraient être livrés début 2008.

Avec ce petit programme, nous avons pu permettre notamment à sept locataires d'organismes d'HLM d'accéder à la propriété dans des conditions financières satisfaisantes et bien en dessous du marché.

Cette opération a pu ainsi se réaliser grâce au soutien de la Ville de Champigny sur Marne.

**Vivre ensemble : Avez-vous d'autres projets dans les cartons ?**

**Gérard Mauritius :** En effet, nous avons une vingtaine de programmes à l'étude ou même en cours situés dans 12 communes de la région Ile de France.

Les Elus que nous rencontrons sont très intéressés par cette nouvelle formule.

Cela étant nous avons aussi des projets en accession (PAS/prêt accession sociale) sans période locative.

Nous souhaitons aussi répondre tout d'abord aux demandes des locataires d'IDF HABITAT ou locataires d'autres organismes HLM et à des primo accédants.

Nous sommes confiants pour l'avenir et nous pensons pouvoir ainsi répondre à ces besoins de mixité sociale dans les villes et les quartiers.

composée d'une part locative correspondant à un loyer et d'une épargne (la part acquisitive) imputable sur le prix de vente. Cette redevance ne peut excéder 1/3 des revenus du ménage.

A la suite de cette première phase qui peut durer de 1 à 5 ans, le ménage a la possibilité d'opter pour le statut d'accédant à la

**Vivre ensemble : Avez-vous déjà réalisé une opération en PSLA ?**

**Gérard Mauritius :** En 2006, la seule opération qui a été agréée en PSLA par le Préfet du Val de Marne est celle des « Bas Clayaux » située à Champigny sur Marne.



**Vivre ensemble : Pourriez-vous nous donner quelques précisions sur vos projets ?**

**C. Chevé :** Nous avons aujourd'hui, 24 projets identifiés en portefeuille représentant plus de 500 logements. Ils sont situés dans le Val-de-Marne, l'Essonne, les Hauts-de-Seine, la Seine-St-Denis.

- 150 seront produits en PSLA

- 150 seront produits dans les quartiers de renouvellement urbain.

- 40 seront produits par des investisseurs locatifs sociaux.

- Le solde en accession HLM sécurisée.

La taille moyenne d'une opération est d'environ 23 logements

Environ 10 % de ces logements sont des maisons individuelles.

**Vivre ensemble : Si des locataires d'IDF HABITAT sont intéressés par vos projets, à qui doivent ils s'adresser ?**

**C. Chevé :** Ils peuvent adresser un courrier à : SCP COOPIMMO, 53 rue Pierre Marie Derrien, 94500 CHAMPIGNY SUR MARNE en indiquant leur préférence géographique, le type de logements souhaité (F2, F3, F4..), en individuel ou collectif.

## RÉSUMÉ DES TRAVAUX DANS LES CITÉS

### ■ Agence Campinoise

#### Ravalement

Les travaux de ravalement sur les groupes Pierre Marie Derrien, Rosignano Marittimo, 5 rue du bas du rû, rue du Verrou/Eugène Pottier sont en cours de réalisation.



#### Peinture dans les parties communes

En complément des travaux de ravalement, des travaux de peintures des cages d'escaliers et les halls ainsi que la pose de carrelage seront effectués sous le porche sur le groupe 57 à 71 rue Pierre Marie Derrien.



Les ouvriers de la Régie de quartier poursuivent les peintures des cages d'escaliers du 22 au 34 rue du Bois l'Abbé.

L'entreprise de maçonnerie procède à la pose de carrelage dans les halls.

#### Peinture cages d'escaliers

Des travaux de peinture des cages d'escaliers seront effectués avant la fin de



l'année sur les groupes situés 160, 170 rue du Général de Gaulle, 235/237 rue du Général De Gaulle et 149 rue Leclerc ; 5 cages ouvertes côté impair/Rue Diderot, 23, 25 rue de la Marne, 36 rue Louis Talamoni, 1 rue du Clocher, 21 à 25 Mail de la ½ Lune, 24 à 26 avenue de Coeuilly.

#### Travaux de carrelage

Pour les groupes suivants l'entreprise de maçonnerie effectuera avant la fin de l'année des travaux de pose de faïence murale, (15-17 Joséphine de Beauharnais, 235, 237 avenue du Général de Gaulle et 149 rue Leclerc, 3 rue de l'Union, 2, 4 rue de la Plage).

#### Travaux de serrurerie

L'entreprise de serrurerie effectuera à l'automne les travaux suivants :

- 2 à 14 Paul Langevin, remplacement des portes des locaux vide-ordures
- 22 à 36 rue Jules Ferry, remplacement des portes d'accès aux caves
- 15-17 Joséphine de Beauharnais, pose de grille et remplacement de la porte du vide ordures
- 1 rue du Tunnel, mise en place d'une grille
- Albert Thomas, Rue Dupertuis, remplacement des portes de locaux Vide-ordures
- Le Halage Musselburgh, mise en place de mains courantes. Des passerelles d'accès piéton ont été réalisés.



#### Installation de portes de halls d'entrée

Afin de garantir la sécurité des accès des halls, l'entreprise de serrurerie installera les portes de halls des immeubles actuellement en fabrication, la pose des portes sera réalisée à l'automne

- 57 à 71 rue Pierre Marie Derrien, remplacement des portes de halls en façade d'immeuble
- 13, 15 Eugène Pottier, 24 rue du Verrou, remplacement des portes de halls

-223 à 227 quai Galliéni, remplacement des portes de halls.

#### Conformité des ascenseurs

Dans le cadre du contrat d'entretien, l'entreprise KONE est mandatée pour réaliser les travaux de mise en conformité des ascenseurs sur les 13 groupes suivants :

- 48 au 50 av Roger Salengro
- 2 à 6 rue Eugène Brun
- 16 à 20 rue Rosignano Marittimo
- 22 au 34 rue du Bois l'Abbé
- tours K et L
- 100 av Roger Salengro
- 235,237 de Gaulle
- La Planchette
- 2, 4 rue de la Plage, 150 R Salengro
- 11 à 19 Mail de la ½ Lune
- 24 à 26 avenue de Coeuilly
- 4, 4 bis rue du Monument
- rue Gambetta, 8 Rue Dupertuis.

#### Remplacement des boîtes aux lettres

L'entreprise SIRANDRE a été retenue pour réaliser les travaux de remplacement des batteries de boîtes aux lettres qui sont actuellement en fabrication. Les 10 groupes suivants sont concernés :

- 48 au 50 av Roger Salengro, 2 Rue R Rolland
- 100 av Roger Salengro
- 160, 170 Gl de Gaulle
- 229 à 235 quai Galliéni
- 11 av Colombe Hardelet
- 13, 15 Eugène Pottier,
- 24 rue du Verrou
- 223 à 227 quai Galliéni
- 11 à 19 Mail de la ½ Lune
- 2, 10 mail de la ½ Lune
- 2 rue du Monument.



#### Remplacement des chaudières

L'entreprise SAEDE a été retenue pour réaliser les travaux de remplacement des chaudières ainsi que le débouage des canalisations sur le groupe 229 à 235 quai Galliéni.

#### Remplacement de l'installation d'interphone

Afin d'améliorer la sécurité, l'entreprise d'électricité SOCOTEEL a été retenue pour réaliser les travaux de remplacement

des plaques d'interphone et le remplacement de ventouses sur les portes de la résidence de la « Planchette ».

Les travaux vont démarrer prochainement.

**Création d'un SAS et le remplacement de la porte de parking** La consultation d'entreprise est en cours en vue de créer un sas sur la résidence 11 Avenue Colombe Hardelet.

#### **Elagage**

Une entreprise a procédé aux travaux d'élagage de certains arbres sur les groupes suivants :

- 60 à 74 Musselburgh
- Curie Sévigné
- Villebois Mareuil
- JJ Rousseau
- Le Halage

#### **Création d'une aire de jeux**

Des travaux d'aménagement de 2 aires de jeux sur les groupes suivants 2 à 6 rue Eugène Brun, 183 rue de Verdun vont bientôt être effectués.

#### **Vidéosurveillance**

Une entreprise a été retenue pour des travaux de vidéosurveillance concernant la pose de 4 caméras dans le parking : 1 rue du Tunnel. Ils débiteront fin septembre.

#### **Voiries et VRD**

L'entreprise termine actuellement la réalisation des travaux de réfection des enrobés ainsi que du marquage au sol sur les groupes suivants :

- 1 à 13 rue Yves Farge
- 2 à 6 rue Eugène Brun
- 16 à 20 rue Rosignano Marittimo
- 229 à 235 quai Galliéni



## **TRAVAUX DE REHABILITATION VOTRE AVIS NOUS INTERESSE**

Durant les années 2006 et 2007 d'importants travaux de réhabilitation ont eu lieu dans les 33 appartements de la Résidence Villebois Mareuil à Champigny sur Marne.

A l'issue de ces travaux une enquête a été conduite auprès des locataires pour connaître leur degré de satisfaction.

85 % des locataires qui ont répondu sont satisfaits ou très satisfaits pour « la prise de rendez-vous » avec l'entreprise, 92 % satisfaits ou très satisfaits sur la manière dont se sont déroulés les travaux chez eux et 92 % également quant à la performance des nouveaux équipements installés (chaudières, menuiserie, ventilation...).



Une nouvelle enquête de satisfaction a été lancée auprès des locataires de la Résidence André Joly suite aux travaux de réhabilitation qui viennent de se terminer. Répondez-y massivement.

## **TRAVAUX DANS LES COPROPRIÉTÉS VOTÉS EN ASSEMBLÉES GÉNÉRALES**

#### **Pré de l'Etang**

Réfection des clôtures devant le bâtiment n° 6.

#### **Les Buissons**

Travaux de réfection des peintures du bandeau en façade côté rue Alexandre Fourny, y compris remplacement du carrelage sur les murs au rez de chaussée.

#### **Stalingrad**

Travaux de mise aux normes des ascenseurs ainsi que le remplacement des armoires de commandes pour les bâtiments situés 67/69 avenue A. Briand, 21 à 25 rue Blaise Pascal, 119 à 125 Bd de Stalingrad en 2008.

Réalisation de travaux de sécurisation sur les accès courives ainsi que les manœuvres des ascenseurs vers le sous sol, pour les bâtiments 119 à 125 Bd de Stalingrad en 2007.

Exécution de travaux de remplacement des portes des halls d'entrée et d'équipement d'un contrôle d'accès vigik ainsi que des interphones des bâtiments situé 4 rue Jules Ferry, 119 à 125 Bd de Stalingrad, en 2008.

Travaux de remplacement des portes d'accès aux caves intérieures et extérieures du Bâtiment 4 rue Jules Ferry en 2008.



#### **Les Perroquets**

Pour les bâtiments 1, 4, 5, 6, 29, travaux de remplacement des canalisations cassées dans les vides sanitaires.

Pour les autres bâtiments 1, 7, 16, 29, travaux de mise aux normes des ascenseurs.

Pour les bâtiments 5, 18, 19, 20, 21, 23, 25, 26, 29, travaux de fermeture de la porte du hall d'entrée comprenant son remplacement et l'installation d'un interphone équipé d'un système vigik.

De même pour les bâtiments 1, 3, 4, 6, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 22, 24, 27, 28, travaux de remplacement du digicode par un système d'interphone avec vigik.

Travaux d'élagage de certains arbres de la copropriété et réfection d'une partie du bitume des voiries de la résidence.

## PROJET DE RÉSIDENTIALISATION DES MORDACS

IDF HABITAT a décidé dans le cadre du projet ANRU d'engager la résidentialisation de son patrimoine situé sur ce quartier. Plusieurs réunions de locataires se sont tenues pour présenter le projet conçu par l'Architecte M. DRUENNE (création de nouveaux parkings, réalisation d'aires de jeux, suppression colonnes vide ordures...). Un questionnaire a été adressé à tous les locataires pour connaître leur avis, ceux-ci se sont prononcés favorablement pour ce projet. Un avenant à la convention ANRU devrait être signé à la fin de l'année avec les représentants de l'Etat pour obtenir des subventions et ensuite engager les travaux.



## ■ Agence MALICOTS

### Peinture

Les travaux de peinture dans les parties communes sont achevés à Valenton (Vert Cœur I) à Fontenay sous Bois (Avenue de Neuilly).

Ils sont en cours de réalisation à Fontenay sous Bois (Rabelais Lesage, Avenue de Verdun), Ivry sur Seine (Arthur Rimbaud) et débuteront courant septembre à Fontenay sous Bois (Gaston Charles) et Romainville (rue de la Fraternité).



### Ravalement

Les travaux ont débuté à Romainville, Moissy II, Valenton (Vieux Village).<sup>(1)</sup> Les travaux de ravalement à la Résidence Romain Rolland à Fontenay sous Bois viennent de se terminer.

### Travaux de réhabilitation

Les travaux de réhabilitation des 180 logements de la Résidence Monmousseau à Ivry sur Seine<sup>(2)</sup> se termineront courant Octobre (réfection de la plomberie, de l'électricité et changement des fenêtres).

### Remplacement fenêtres

Le remplacement des fenêtres est terminé à la Queue en Brie<sup>(3)</sup>. Un appel d'offres est actuellement en cours pour la désignation de l'entreprise à Noisy le Grand, Place de l'Argonne.

### Travaux résidentialisation

Les travaux de résidentialisation de Moissy II sont en cours et la mise en



service est prévue fin septembre. A Ivry sur Seine (Jean Bonnefoix), le Conseil Syndical doit se réunir afin de désigner l'entreprise qui réalisera les travaux de





## UN NOUVEL ADMINISTRATEUR LOCATAIRE

Lors des élections de locataires de décembre 2006, trois représentants locataires avaient été élus sur la liste CNL au Conseil d'Administration d'IDF HABITAT (Messieurs LEPAGE, DAUCH et Madame SAVOYEN).

Madame SAVOYEN ayant démissionné pour des raisons personnelles, c'est Monsieur Hervé CORZANI situé en 4ème position sur la liste CNL qui lui succède au poste d'Administrateur.

Nous lui souhaitons la bienvenue et bon courage dans ses nouvelles fonctions.

## ENTRETIEN DE VOTRE LOGEMENT QUI FAIT QUOI ?

Tel est l'intitulé du petit livret détachable contenu dans ce numéro de « Vivre Ensemble » que nous vous conseillons de feuilleter avec attention.

Pourquoi ce livret ?

Depuis maintenant presque une année nous avons mis en place une nouvelle organisation du traitement des réclamations, pour mieux répondre aux locataires et ainsi améliorer la qualité du service rendu.

Parmi les dispositions d'accompagnement prises nous avons décidé, avec le Conseil de Concertation Locative (composé de

représentants du bailleur et des locataires) de faire de la prévention pour éviter les interprétations différentes.

Les informations délivrées –sur la base de la réglementation en vigueur- permettent d'une manière imagée, avec un code couleur, de savoir qui du locataire ou du bailleur a la responsabilité de l'entretien de tels ou tels équipements et surfaces de l'appartement.

Des conseils d'entretien sont aussi mis en évidence.

Nous espérons que ce livret vous sera utile pour un bon entretien de votre logement.

## LANCEMENT D'UNE ENQUETE DE SATISFACTION EN OCTOBRE

Afin de connaître l'opinion des locataires sur leurs conditions de logements et la qualité des services, les organismes d'habitat social réalisent tous les trois ans un questionnaire.

IDF HABITAT a pris l'option d'adresser à chaque locataire un questionnaire plutôt que de réaliser un sondage. Ce choix permet à tous les locataires de donner leur avis. Les résultats sont ensuite publiés (\*).

Leur analyse permet de déceler les points forts et les points faibles des services rendus et d'établir des priorités d'actions pour

améliorer tel ou tel service en examinant les conditions de leur application.

Nous vous invitons à répondre au questionnaire qui vous sera adressé au mois d'Octobre et à nous le retourner dans les délais qui vous seront précisés dans le courrier d'accompagnement.

(\* Les résultats de l'enquête de satisfaction réalisée en 2004 ont été publiés dans le n° 5 de Vivre Ensemble en Juin 2005.

## PRIVATISATION DE LA FOURNITURE DU GAZ ET DE L'ELECTRICITE

### Vers de nouvelles augmentations des tarifs ?

EDF et Gaz de France ont permis dans le cadre d'un service public de qualité de distribuer et de fournir de l'énergie à tous les habitants de notre pays quel que soit leur lieu de résidence et à des tarifs identiques.

En même temps ces deux entreprises nationales assuraient l'indépendance

énergétique de la France source de tout développement économique.

Le Gouvernement a décidé de privatiser le marché de l'énergie et de l'ouvrir à la concurrence.

Qu'en sera-t-il des acquis du service public, notamment pour les consommateurs donc les locataires ?

Les expériences connues font naître un certain nombre de craintes notamment avec des hausses importantes de tarifs.

Dans l'immédiat, concernant l'électricité, les locataires peuvent conserver jusqu'en Juillet 2010 leur fournisseur dont les tarifs sont régulés. Si un locataire choisit un tarif du secteur concurrentiel, il ne pourra pas revenir au tarif régulé, ni le locataire suivant en cas de congé. Concernant le gaz il n'y a plus de tarifs régulés à compter du 1er Juillet 2007, tous les fournisseurs ont leurs propres tarifs qu'ils pourront faire évoluer, selon leur intérêt.



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

## VIEILLISSEMENT DES LOCATAIRES Les personnels sont sensibilisés

*Depuis plusieurs décennies l'espérance moyenne de vie connaît la phase de croissance la plus rapide de toute l'histoire. C'est ce phénomène nouveau qui permet une retraite longue, valide, avec beaucoup de temps libre. 20 % des français et des françaises ont plus de 60 ans. Considérant que le logement*



*est un des éléments majeurs de la vie de ces personnes cela ne manque pas d'avoir des implications pour les bailleurs sociaux. D'autant que les personnes vieillissantes souhaitent rester vivre le plus longtemps possible à leur domicile.*

A IDF HABITAT 13 % des occupants a plus de 60 ans (1841 personnes) dont 7 % a plus de 70 ans (1001 personnes). Ces moyennes masquent de grandes différences.

Par exemple 13 résidences, représentant 1475 occupants, accueillent 32,40 % de personnes dont l'âge est supérieur à 60 ans.

Face à cette réalité grandissante, IDF HABITAT a souhaité sensibiliser son personnel de proximité à la connaissance des besoins spécifiques des personnes vieillissantes.

En collaboration avec le Conseil Général du Val de Marne présidé par Monsieur Christian FAVIER, une convention de formation/sensibilisation des personnels en

contact avec les locataires a été signée. Cette action a concerné sur plusieurs sessions au cours du premier trimestre 60 collaborateurs : gardiens, agents de gérance, agents techniques, travailleurs sociaux, agents d'accueil.

Elle a permis de faciliter la connaissance des phénomènes liés au vieillissement de la personne, de mettre en œuvre un travail en réseau, propre à connaître les moyens d'intervention et à accroître leur capacité de mobilisation auprès des personnes âgées et de contribuer à l'amélioration des conditions de vie de celles-ci au sein du patrimoine en développant le lien social et en préservant ainsi l'aspect intergénérationnel de la population résidante.

Un guide intitulé « informations et services utiles aux personnes âgées » élaboré par le Conseil Général a été remis à chaque participant auquel chacun pourra se reporter pour informer, alerter, aider.

L'accompagnement du vieillissement dans le logement c'est aussi faciliter l'accès à l'immeuble par des cheminements sans obstacle ou adapter le logement par quelques aménagements qui améliorent la vie quotidienne.

Une préoccupation que porte IDF HABITAT à travers des projets de réaménagement des espaces extérieurs ou en partenariat avec le CODAL-PACT.

# Le congrès HLM de Lyon

*Comme chaque année, les organismes d'HLM de la France entière se réunissent pour faire le point de la situation du logement et débattre sur différents thèmes liés à la politique du logement.*

*Cette année le congrès s'est réuni à Lyon du 17 au 20 Septembre sur le thème « Répondre à des besoins connus par tous, nouvelles exigences, nouvelles ambitions ».*

*Pour en savoir un peu plus, nous avons souhaité rencontrer le Président Directeur Général d'IDF HABITAT, Maurice OUZOULIAS, pour lui poser quelques questions :*



**Vivre ensemble :** Une délégation du Conseil d'Administration d'IDF HABITAT s'est rendue au Congrès HLM de Lyon. Pourquoi ?

**M.Ouzoulias :** Comme chaque année, nous participons au Congrès HLM qui rassemble près de 4000 congressistes représentant 820 organismes d'HLM.

C'est l'occasion de rencontrer d'autres organismes d'HLM, de discuter de la politique du logement, d'exprimer notre point de vue et nos revendications.

Face à la crise du logement, nous ne pouvons rester muets et accepter la remise en cause d'un droit fondamental, celui du droit au logement.

C'est ce que nous avons voulu exprimer par notre présence à ce congrès.

**Vivre ensemble :** Le thème de ce congrès « Répondre à des besoins connus par tous,

nouvelles exigences, nouvelles ambitions » répond-il à vos préoccupations ?

**M.Ouzoulias :** Tout le monde sait qu'il existe dans notre pays une grave crise de logement. Il existe 3 millions de mal logés et 1,3 millions de demandeurs de logements.

Dans la dernière période, nous avons connu une hausse sans précédent des prix du foncier, de l'immobilier et de la construction. Jamais les promoteurs, bailleurs privés, constructeurs ne se sont aussi bien portés en réalisant des bénéfices exorbitants alors que dans le même temps, les familles à revenus modestes rencontrent de plus en plus de difficultés pour payer leur loyer.

« Les exigences » ne sont pas si nouvelles que cela. Ce que demande l'immense majorité des Français c'est de pouvoir se

loger décemment à des prix raisonnables. Est-ce trop demandé ?

Quant aux « nouvelles ambitions », nous avons le sentiment que le mouvement HLM en manque singulièrement, puisqu'il soutient sans réserve la réalisation des objectifs du plan de cohésion sociale et du programme de renouvellement urbain mise en place par l'ancien ministre du logement, Monsieur BORLOO.

Avoir de nouvelles ambitions, cela signifie pour nous, agir pour que les aides de l'Etat au logement reviennent en priorité au logement social et non au logement privé.

**Vivre ensemble :** Pourtant le congrès HLM a précisé que « face aux exigences, notre réponse et nos ambitions doivent être à la hauteur de ces enjeux ».

**M.Ouzoulias :** En effet, le mouvement HLM souhaite développer une production à la hauteur des besoins actuels et demande un examen des conditions financières de la production de logements par les pouvoirs publics.

Il préconise une amélioration de l'APL, une augmentation de l'aide à la pierre. Et nous y sommes favorables. Mais comment faire aboutir ces propositions si dans le même temps, on ne remet pas en cause les choix du gouvernement de privilégier la promotion privée au détriment du logement social.

Tout cela manque de cohérence.

**Vivre ensemble : Mais alors que préconisez-vous ?**

**M.Ouzoulias :** Depuis longtemps, nous suggérons que le logement doit devenir une grande cause nationale où chacun doit prendre sa part de responsabilité et en particulier l'Etat, garant de la solidarité nationale.

Construire plus de logements sociaux est une nécessité et cela dans toutes les villes et en particulier dans celles qui ont moins

de 20 % de logements sociaux.

Il faut donc renforcer les aides à la pierre, pratiquer des loyers abordables pour les familles à revenus modestes ou défavorisés, augmenter les aides personnalisées au logement, développer les aides à la réhabilitation du parc social pour remettre à niveau et moderniser les logements, favoriser l'accession sociale sécurisée, stopper les aides publiques aux investisseurs privés, refondre le financement du logement social et diminuer les taux d'intérêts des emprunts. Enfin pour la réalisation de ces mesures, il faudrait créer un véritable service public national du logement orienté vers la mise en œuvre effective du droit au logement.

**Vivre ensemble : Mais Madame BOUTIN, la nouvelle Ministre du Logement ne s'est-elle pas engagée à mettre en œuvre un droit au logement opposable ?**

**M.Ouzoulias :** Pour mettre en œuvre un droit au logement opposable, encore faudrait-il augmenter sensiblement le budget de l'Etat en faveur de la

construction de logements sociaux. Il semble que malheureusement les choix de Monsieur SARKOZY se sont plus orientés vers les riches (cadeaux fiscaux de 13 milliards d'euros) que vers ceux qui en ont le plus besoin. Je n'ai pas entendu de la bouche de Madame BOUTIN dire que ces cadeaux fiscaux seraient remis en cause pour être mis à la disposition du logement social. Dommage !

**Vivre ensemble : Et maintenant que comptez-vous faire ?**

**M.Ouzoulias :** Nous continuerons d'agir pour construire plus de logements sociaux, exiger de l'Etat qu'il prenne ses responsabilités, mobiliser tous ceux qui ont à cœur la mise en œuvre du droit au logement.

C'est un travail de longue haleine. Mais nous sommes confiants car notre action s'inscrit dans la satisfaction des besoins de millions de familles.

*La Direction d'IDF Habitat accompagnant une délégation de locataires auprès de GDF*





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

## Résidence « Le Four à chaux »



*C'est sur les hauteurs de Champigny-sur-Marne, dans un quartier plutôt pavillonnaire, qu'IDF HABITAT met en location une nouvelle résidence située juste en face de l'accès au complexe sportif Nelson Mandela.*

Cet immeuble à la volumétrie simple s'intègre harmonieusement dans un contexte architectural plutôt tranquille. Son implantation dégagée des constructions mitoyennes, permet un éclairage naturel des pièces situées en pignons.

Ce bâtiment surmonté d'une toiture en zinc est revêtu de matériaux classiques, briques et enduit hydraulique pour l'essentiel, et comporte de grands balcons aux couleurs chaudes.

Compte tenu de la topographie des lieux, l'arrière de la résidence permet d'accueillir quelques boxes construits sous le bâtiment. Face à ces derniers, une zone de stationnement réservée aux résidents est aménagée ainsi qu'une agréable aire de détente équipée de bancs et surplombant les espaces verts existants.

Les seize logements sont desservis au travers d'une seule cage d'escalier qui compte trois étages. En dehors d'un studio et d'un logement cinq pièces situés à rez de chaussée, l'opération abrite 4 logement deux pièces, 7 logements trois pièces et 3 logements quatre pièces.

Le fonctionnement de chaque logement a été particulièrement bien « pensé » en prévoyant notamment des celliers pour la plupart d'entre eux.

L'opération bénéficiera du label Qualitel et du Label RT 2000, ce qui permet de garantir aux locataires un isolement acoustique et thermique très performant et une forte limitation des dépenses de chauffage. Mise à part le studio, tous les logements sont équipés d'une chaudière individuelle gaz pour le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire.

Les parties communes sont dotées de matériaux nobles et résistant à l'usage (carrelage au sol, revêtement épais aux murs ...).

L'accès de la résidence est entièrement sécurisé grâce à la mise en place d'une clôture et d'une barrière motorisée, le contrôle d'accès s'effectuant au travers d'un système d'interphone.

Une nouvelle réalisation de qualité pour IDF HABITAT qui s'inscrit parfaitement dans le contexte du quartier.

### PLAN DE FINANCEMENT 509 - FOUR A CHAUX

<b>TOTAL PRIX DE REVIENT</b>	<b>2 192 265 €</b>
<b>SUBVENTIONS</b>	<b>387 893 €</b>
DONT ETAT	160 679 €
DONT VILLE	48 285 €
DONT CONSEIL GENRAL 94	100 794 €
DONT REGION IDF	33 135 €
DONT CIL (organisme collecteur du 1 % logement)	45 000 €
<b>PRETS CDC ET COLLECTEURS</b>	<b>1 118 404 €</b>
<b>FONDS PROPRES d'IDF HABITAT</b>	<b>685 968 €</b>
	<b>(31% du prix de revient)</b>



EXPERT  
CERTIFIÉ

**GAZ HOP**

Chauffage  
Eau chaude  
Climatisation  
Ventilation

**Entretien  
Dépannage  
Installation**

[www.gazhop.fr](http://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

# Alhénéa

**AFRANETT  
AQUANET**

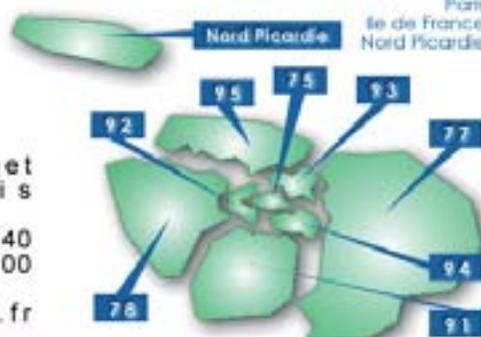
30 années d'expérience, avec un quotidien à votre service, nous ont permis d'analyser en profondeur vos besoins de propreté et d'établir un engagement basé sur la proximité, la réactivité, la fiabilité et l'adaptabilité.

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



hygiène  
propreté  
fraîcheur

Notre implantation  
Paris  
Île 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](http://www.alhena-sa.fr)