

Vivre ensemble

MAGAZINE D'INFORMATION POUR LES LOCATAIRES
DE LA SA HLM IDF HABITAT, NUMERO 21 - SEPTEMBRE 2011

Bienvenue aux 52 nouveaux locataires de la Résidence de la Brie (la Queue en brie)



Hold up sur le 1% logement

Le gouvernement a décidé un nouveau prélèvement sur les fonds du 1% logement de plus de 3 milliards d'euros afin de financer l'agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH) et l'agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU).

Les syndicats se sont élevés contre cette mesure qui permet à l'Etat de se désengager du financement de la politique du logement tout en revendiquant son rôle notamment dans la politique de rénovation urbaine.

Après la ponction sur les organismes HLM, de 240 millions par an pendant 3 ans, l'Etat met ainsi en péril l'existence même du 1% logement qui avait vocation à aider les salariés à trouver un logement, et réduit considérablement les sommes destinées au financement du logement locatif social.

Inquiétudes des ESH (ex SA HLM)

Réunies en Assemblée générale le 7 juin, les Entreprises sociales pour l'habitat ont exprimé leurs inquiétudes. Michel Ceyrac, président de la Fédération, a ainsi souligné : «*Tout dans le système, y compris les plafonds de revenus et le SLS (supplément de loyer de solidarité), va à l'encontre d'une certaine mixité sociale*», ajoutant qu'«*en Île-de-France, les organismes Hlm sont victimes du système des contingents d'attribution au point que la plupart du temps, les équilibres sociologiques se fabriquent sans eux*». Il préconise dans ce cadre «*une gestion coordonnée des droits de réservation des logements sociaux entre les maires, le préfet et les bailleurs sociaux*», afin de mieux réguler les politiques de peuplement des organismes Hlm.

Inquiet de l'issue des discussions concernant l'emploi des fonds d'Action Logement (ex 1% logement), Michel Ceyrac a prévenu : «*Les subventions accordées pour la construction neuve de logements Hlm pourraient être remplacées en 2012 par des prêts, sachant que les subventions d'Action*

Logement atteignaient 300 millions d'euros par an. [Si c'est l'option choisie], les comptes d'exploitation pour chaque opération neuve seront nécessairement moins favorables. Cela signifie qu'à moyen ou long terme, les bailleurs sociaux produiront moins de logements dans les zones dites tendues». Et d'ajouter : «*Si dans les zones comme l'Île-de-France, on ne bénéficie plus des subventions d'Action Logement, on ne sait pas très bien comment on va pouvoir continuer à construire, d'autant que les subventions des collectivités locales diminuent.*

L'hébergement mis à mal

Le SAMU social a vu son budget hôtelier amputé de 25% ce qui a conduit le président du SAMU social à démissionner. Le Maire de Paris a rappelé que le gouvernement a considérablement réduit les moyens dévolus à l'hébergement d'urgence en décidant la suppression de 5000 nuitées hôtelières par jour dédiées aux familles sans abri en Ile de France.

Construire 70 000 logements par an en Ile-de-France

L'Etat a prévu de construire ou plus exactement de faire construire 70000 logements par an en région parisienne.

Lors du comité régional de l'habitat qui s'est tenu le 16 Juin, le Préfet de Région a indiqué que sur les 70000 logements seulement 20 000 seront des logements sociaux. Pourtant il existe en Région parisienne 406 000 demandeurs de logements (Pour 75 000 logements attribués en 2010) qui attendent impatiemment qu'on leur propose un



logement social. Une nouvelle fois c'est le logement privé qui sera privilégié.

Les demandeurs de logements sociaux n'ont plus qu'à attendre encore de nombreuses années pour espérer bénéficier d'un logement.

Qui veut privatiser le logement social ?

L'Union nationale de la propriété immobilière (UNPI) par la voix de son Président a affirmé le 16 Juin la nécessité de remettre en cause le droit au maintien dans les lieux (prérogative du logement social), d'accélérer la privatisation des HLM par la vente aux locataires et la création d'agences immobilières à vocation sociale, de supprimer l'aide à la pierre, de supprimer l'article 55 de la loi SRU imposant aux communes un quota de 20% de logements sociaux.

Le président de l'UNPI propose que la production de logements soit totalement laissée au privé.

Avec de telles propositions, parions que les loyers des logements HLM seront doublés car on n'a jamais vu des investisseurs immobiliers pratiquer des loyers au prix des HLM; et que ceux qui ne pourront payer seront priés manu militari de quitter leur logement.

53% des communes ne respectent pas la loi SRU

Alors que la loi SRU impose aux communes de plus de 3 500 habitants de construire 20% de logements sociaux, la Fondation Abbé Pierre a constaté que 343 des 682 communes étudiées n'ont pas respecté la loi en particulier pour les communes de l'Île-de-France comme celles de Saint Maur, du Perreux, d'Ormesson dans le Val-de-Marne.

La Fondation Abbé Pierre au vu de la crise du logement propose de porter la part minimale des logements sociaux à 25% dans l'ensemble des communes et de multiplier par trois les pénalités financières des communes hors la loi, d'exiger du Préfet qu'il puisse se substituer aux Maires qui ne remplissent pas leurs obligations.



Madame, Monsieur,

Au vu d'une enquête réalisée en Avril 2011 par l'institut TNS/SOFRES, 92% des Français estiment le logement social indispensable et pour 80% d'entre eux, qu'il n'y a pas assez de logements sociaux en France.

75% des habitants des HLM disent en avoir une bonne image contre 58% pour l'ensemble de la population.

Comme l'indique Mr Repentin, Président de l'USH (institution qui regroupe l'ensemble des organismes HLM de France), les résultats de cette enquête montrent que notre conception de nos missions est en adéquation avec les attentes des Français.

Et pourtant le gouvernement et le Président de la République persistent dans leur politique qui consiste à privilégier le logement privé au détriment du logement social.

Lors du vote du budget 2011 de la Nation, les parlementaires de la majorité présidentielle ont décidé de diminuer les aides au logement social. La part de l'aide de l'Etat pour construire un logement social est passée de 1000 euros à 800 euros ce qui représente 0,5% du prix de revient d'un logement neuf.

Pour un investisseur privé qui va louer un logement neuf pendant 9 ans, l'Etat va lui accorder une réduction d'impôt pouvant aller jusqu'à 66 000 euros et cela sans contrepartie sociale.

Comment ne pas être indigné devant une telle injustice alors qu'il existe dans notre pays 1,3 million de demandeurs de logements.

Pour répondre à la crise du logement, il faut absolument construire 200 000 logements sociaux par an alors qu'en 2010 seulement 86 400 logements sociaux (PLUS/PLAI) ont été financés. Cela permettra aussi de développer l'emploi car un logement construit entraîne la création d'1,5 emploi.

Les moyens financiers existent sans que cela coûte plus cher à l'Etat à condition que les aides aux investisseurs privés soient supprimées et que le 1% logement soit utilisé uniquement à la construction de ces logements sociaux.

Soyez assuré qu'IDF HABITAT continuera d'agir pour que le droit au logement devienne une réalité et pas seulement un slogan de campagne.

*Le Président Directeur Général
Maurice OUZOULIAS*

Sommaire

PAGE COUVERTURE

Résidence de la Brie (Architecte HESTER-OYON)

LE SAVIEZ VOUS ... 2

LE MOT DU PRÉSIDENT ... 3

QUALITÉ DE SERVICE ... 4

RÉSULTAT DE L'ENQUÊTE
DE SATISFACTION

LES INVITÉS ... 6

INTERVIEW DES REPRÉSENTANTS
DES LOCATAIRES AU CONSEIL
D'ADMINISTRATION D'IDF HABITAT

ACTUAS-CITÉS ... 8

LES TRAVAUX 2011

POLITIQUE DU LOGEMENT ... 11

ETATS GÉNÉRAUX DU LOGEMENT

INFOS ... 12

- SIGNATURE DE LA CONVENTION D'UTILITÉ SOCIALE
- LE SLS
- ELECTION DE NOUVEAUX ADMINISTRATEURS
- ACQUISITION DU PATRIMOINE DE L'OPH DE CHAMPIGNY SUR MARNE
- OPÉRATIONS D'ACCESSION ET DE LOCATIF SOCIAL

PLEIN FEUX ... 15

MAISONS À STRUCTURE BOIS
À CHAMPIGNY

Directeur de la publication : Claude HUET

Photos : MESMIN - USH

Impression : BERGAME PRINT (Ferrières-en-Brie)

Les locataires donnent leur avis

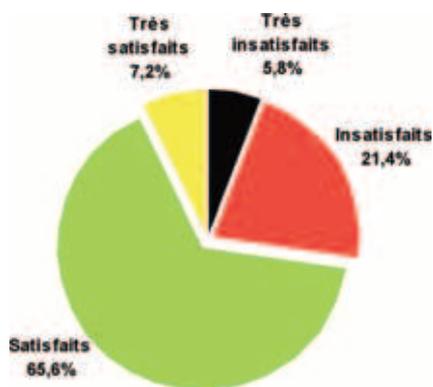
ENQUETE SUR LE PATRIMOINE D'IDF HABITAT

Tous les trois ans, IDF HABITAT mesure la satisfaction de ses locataires sur dix grands thèmes. Cette mesure est réalisée à partir du traitement et de l'analyse des réponses au questionnaire envoyé à l'ensemble des locataires. Le niveau de taux de satisfaction sera apprécié par IDF HABITAT pour dresser un plan d'actions afin d'améliorer le service rendu, là où les résultats auront été peu satisfaisants.

Au total, **4290 enquêtes écrites** ont été retournées par voie postale, fin 2010, soit un taux de retour de 54 % (51 % en 2007). 46 % des répondants ont moins de 45 ans et 13.5 % ont plus de 65 ans. 56 % des répondants sont dans le logement depuis moins de 10 ans. Parmi les répondants, on constate que les femmes représentent 65 %, contre 35 % pour les hommes, 68 % sont des ouvriers, employés et fonctionnaires, 9 % des cadres, et 16 % des retraités.

• 73 % globalement satisfaits d'IDF HABITAT

A la question "globalement, quel est votre niveau de satisfaction vis-à-vis d'IDF HABITAT ?", les locataires enquêtés répondent de la façon ci-dessous :



Une seconde question permet d'apprécier le degré de satisfaction des locataires à l'égard de leur bailleur. "Recommanderiez-vous IDF HABITAT à votre entourage ?" 78 % répondent "oui".

• 62 % considèrent d'un bon niveau la propreté générale des parties communes

Parmi ces 62 %, 55 % sont satisfaits et 7 % très satisfaits. Il convient de rappeler que la prestation ménage pour tous les immeubles, consiste en un nettoyage quotidien des halls d'immeubles et un nettoyage hebdomadaire des cages d'escaliers et paliers, parfois plus dans certains groupes d'immeubles particulièrement dégradés.



• 66 % estiment d'un bon niveau d'entretien les équipements dans les parties communes

Cette question englobe le fonctionnement des ascenseurs, des portes de halls, de l'éclairage, des espaces verts. Ces derniers recueillent un taux de satisfaction de 72 %, tandis que le fonctionnement des ascenseurs recueille une petite majorité de satisfaits à 56 %. A noter que seulement 49 % des répondants apprécient positivement les interventions du bailleur, en cas de pannes ou de dégradations sur les parties communes.

• 71 % jugent bonne la qualité du logement et de ses équipements

Dix autres questions portaient sur ce thème, dont le taux de satisfaction va de 66 % à 80 %. A signaler, une forte attente sur les revêtements de sol qui ne recueillent que 45 % de satisfaits et très satisfaits. On note un bon taux de satisfaction sur la qualité d'intervention, en cas de problème dans le logement (62 %).

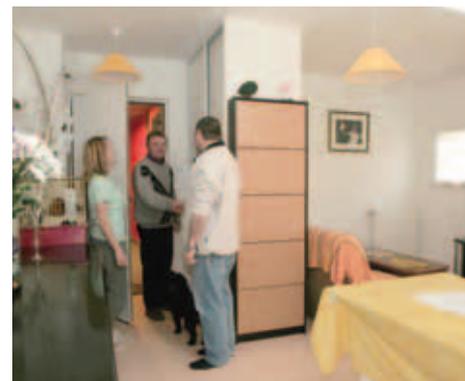
• 36 % des répondants qui ont formulé une réclamation sont satisfaits

Malgré la mise en place d'une procédure informatisée du suivi des réclamations et des délais d'intervention d'un prestataire (serrurerie, menuiserie, plomberie, électricité...), limités à 10 jours* pour une réponse, et 30 jours pour le traitement de la réparation, il apparaît aux yeux des répondants concernés que les délais d'intervention sont trop longs. Il convient de signaler aussi que la multiplication des dégradations dans les parties communes, rend plus difficile le traitement de celles-ci, dans de bonnes conditions.

* En cas d'urgence (incendie, dégât des eaux, fuite de gaz), l'intervention est immédiate après signalement.

• 70 % des locataires apprécient l'accueil et la qualité des contacts avec IDF HABITAT

68 % estiment facile de prendre contact avec un collaborateur d'IDF HABITAT et 65 % apprécient la qualité des réponses données. Ce taux montant respectivement à 77 % et 74 %, quand il s'agit des gardiens.





- **83 % des répondants considèrent être très bien informés par IDF HABITAT**

Cette information est véhiculée, soit par le magazine "Vivre Ensemble" ou par des notes de service affichées ou adressées.

- **Vous êtes 75 % à apprécier votre cadre de vie en général**

L'accès aux transports en commun et aux équipements collectifs publics recueille 82 et 81 %, tandis que les relations avec le voisinage (83 %) sont en tête devant l'ambiance générale dans le quartier (70%). Le point faible est la sécurité dans le quartier, avec un taux de satisfaits de 60%.

- **78 % des nouveaux locataires sont satisfaits de leur logement**

Ce taux élevé de satisfaction s'explique à la fois par la qualité des logements neufs mis en location, mais aussi par le budget important : 900 000 euros par an, consacré à la remise en état des logements libérés.

- **Autres résultats de l'enquête**

- **Utilisez-vous INTERNET ?**

3754 locataires ont répondu à cette question, 61 % répondent "oui" et 39 % "non".

- **Pratiquez-vous le tri sélectif ?**

4076 locataires ont répondu à la question. "Non, jamais : 11 %; "Oui, parfois : 25 % : "Oui, souvent : 29 %; "Oui, toujours" : 38 %.

- **Les attentes des locataires**

1. Dans le logement : le renouvellement des sols (55 %), l'isolation contre le bruit (45 %), les équipements sanitaires (40 %),

2. Dans la résidence : le stationnement (40 %), les contrôles d'accès des immeubles (35 %), la propreté (35 %).

ENQUETE SUR LE PATRIMOINE EX OPH

Juste avant le rachat du patrimoine de l'OPH de Champigny par IDF HABITAT le 01 Juillet 2011, une enquête sur des points essentiels a été réalisée **téléphoniquement** auprès de 30% des locataires (**165 locataires**) qui fait apparaître que :

- **76%** des locataires sont globalement satisfaits
- **73%** recommanderaient leur organisme auprès de leur entourage

- **65%** sont satisfaits du traitement des réclamations
- **87%** sont satisfaits de la qualité de leur logement
- **85%** sont satisfaits par la communication de leur organisme
- **58%** ne sont pas satisfaits de l'entretien des parties communes
- **52%** ne sont pas satisfaits de l'entretien et du fonctionnement des équipements collectifs
- **94%** sont satisfaits des conditions d'accueil
- **51%** ne sont pas satisfaits des conditions de stationnement

CONCLUSION

Les résultats de l'enquête montrent que globalement les locataires sont satisfaits des prestations fournies par IDF HABITAT.

Il demeure que des efforts doivent être poursuivis dans le traitement des réclamations, le suivi des interventions des entreprises.

Sera pris aussi en considération le résultat de l'enquête réalisée sur le patrimoine de l'OPH de Champigny sur Marne racheté par IDF HABITAT lequel montre la nécessité d'améliorer notamment l'entretien des parties communes et le fonctionnement des équipements collectifs

Les services d'IDF HABITAT vont prendre en considération les résultats groupe par groupe afin d'adapter au mieux les réponses aux besoins des locataires dans la limite des moyens financiers dont ils disposent.



Interview des administrateurs locataires d'IDF Habitat

Mesdames Grambin, Cauvin et Monsieur Corzani ont été élus le 8 Décembre dernier par les locataires d'IDF HABITAT pour les représenter au conseil d'administration de cet organisme. VIVRE ENSEMBLE a souhaité les rencontrer pour connaître leur point de vue sur leur nouvelle responsabilité et leur politique dans le domaine du logement.

Vivre ensemble :

Vous venez d'être élu au sein du conseil d'administration d'IDF HABITAT. Quel rôle comptez-vous jouer au sein de cet organisme ? Quelles sont les missions qui vous ont été confiées ?

Mme Grambin(CNL) :



Elue au Conseil d'Administration d'IDF HABITAT, je serai le porte-parole de tous les locataires pour défendre le logement social. Mes missions sont de veiller aux intérêts des locataires, de faire

abroger la loi Boutin, de refuser l'application des CUS imposées par le gouvernement et d'obliger l'Etat à subventionner la construction de logement sociaux, et à imposer à toutes les communes de construire 20% de logements sociaux. Au sein des différentes commissions du CA d'IDF HABITAT (commission d'appel d'offre, commissions d'attribution, commission impayés locatifs) j'exprimerai le point de vue des locataires.

Mme Cauvin(CGL) :



Je souhaite m'impliquer dans mon rôle d'administrateur afin d'obtenir une meilleure compréhension du fonctionnement de l'organisme. C'est la seule manière d'être un relais efficace entre les

locataires et le bailleur. Si l'administrateur doit devenir un interlocuteur privilégié d'IDF Habitat, il

ne doit jamais oublier qu'il représente les locataires et doit chercher à améliorer leur quotidien. Etre à l'écoute des locataires et porter leur parole, c'est ce que j'essaierai de faire modestement.

M. Corzani (CNL) :



A l'occasion des élections des représentants des locataires au conseil d'administration, les locataires ont largement confirmé la place de la CNL comme première association pour les représenter. Avec

2 élus sur 3 et 63% des suffrages exprimés, nous sommes mandatés pour au sein du conseil d'administration, prendre en compte, représenter et défendre toutes les revendications des locataires, en particulier agir avec le plus de force possible, d'une façon déterminée contre la politique de casse du logement social mise en place par le gouvernement de Sarkozy. Nous sommes aussi élus pour faire que le conseil d'administration d'IDF Habitat entende et prenne bien en compte les aspirations des locataires. Nous voulons agir avec le plus de force possible contre toute augmentation du loyer et des charges, pour un contrôle plus stricte des interventions des entreprises.

Vivre ensemble :

La crise du logement est de plus en plus grave dans notre pays. Que pensez-vous de la politique du logement que mène actuellement le Gouvernement et que proposez-vous pour renverser la tendance ?

M. Corzani (CNL) : Il n'est pas un domaine qui concerne le logement social qui ne soit attaqué par le gouvernement actuel.

La volonté des dirigeants politiques actuels, c'est structurer la casse, le démantèlement du logement social, favoriser à outrance la spéculation immobilière, le locatif privé, remettre en cause cette grande conquête populaire qu'est le logement social.

Répondre à la demande de logement aujourd'hui, c'est prendre le contre pied des mesures gouvernementales. Par exemple, il faut redonner au 1% patronal toute sa dimension et le réorienter résolument vers la construction de logements sociaux. Il faut relancer l'aide à la pierre, taxer fortement la spéculation immobilière, instaurer un moratoire contre toute augmentation des loyers et des charges de 5 ans minimum. Permettre financièrement aux bailleurs sociaux de construire qualitativement, en respectant l'environnement, les centaines de logements dont notre pays a besoin aujourd'hui par des prêts complètement détaxés, voire des dotations budgétaires d'Etat exceptionnelles non remboursables. Pour cela, le système bancaire et financier doit être fortement mis à contribution. Enfin, il faut mettre en place un grand service public du logement social.

Mme Cauvin(CGL) : Bien que le Ministre ait indiqué poursuivre l'effort de construction, celui-ci est très insuffisant au vu de la demande existante (surtout en Ile de France). Chaque année le déficit de logements augmente un peu plus, les chiffres de la construction ne permettent pas de rattraper le retard. Dans le Val de Marne, on ne peut même pas loger les demandeurs prioritaires. Nos préoccupations portent aussi sur les loyers et les charges qui ne cessent d'augmenter inexorablement. Le logement représente aujourd'hui le poste de dépense le plus élevé dans le budget

des ménages. Il faut agir efficacement sur les loyers pour en limiter les augmentations voire les bloquer dans certaines zones tendues.

Mme Grambin(CNL) : Je pense que la politique actuelle du gouvernement ne favorise pas le logement social. En donnant plus de moyens financiers au privé elle ne permet pas la création de logements sociaux, et le bon entretien du patrimoine. L'application de la loi Boutin entraîne des sélections dans le choix des locataires (aux plus faibles ressources), ne permettant plus une mixité sociale. Par mon vote, je refuserai tout ce qui sera néfaste à ce que doit être le logement social et m'associerai aux démarches entreprises par IDF HABITAT pour protester auprès du Gouvernement.

Vivre ensemble :

Que pensez-vous de la politique d'IDF HABITAT. Répond-elle à vos attentes ? Que souhaiteriez-vous voir améliorer ?

Mme Cauvin(CGL) : Je crois que les responsables d'IDF HABITAT sont engagés dans la politique sociale du logement. Ils se sont souvent opposés aux décisions adoptées par les gouvernements successifs, qui ne prenaient pas les mesures nécessaires à l'amélioration des conditions de logement des personnes et surtout pour les ménages les plus démunis. Malgré cela des efforts restent à faire concernant le dialogue avec ses responsables, par exemple, lorsque nous rencontrons des difficultés dans le but de trouver des moyens efficaces lors des problèmes de cohabitation entre locataires. Nous vivons aujourd'hui, dans un environnement plutôt individualiste dans lequel le vivre ensemble s'efface de plus en plus. Cela est très difficile malgré, le dialogue que nous avons avec les locataires présents dans la cité.

Mme Grambin(CNL) : Je pense que la politique d'IDF HABITAT est juste car elle s'engage dans la défense du logement social. IDF HABITAT s'est toujours opposée aux mauvaises décisions du Gouvernement en y impliquant les locataires au moyen d'actions diverses (pétitions, délégations, manifestations) et a, par exemple, retardé l'application du surloyer jusqu'à l'obligation par le Préfet. Je considère que, dans l'ensemble, sa politique répond à toutes nos attentes. Toutefois, je refuse toute augmentation de loyer. Il conviendrait

également d'améliorer le suivi des réclamations des amicales ou des locataires car souvent les réponses tardent et restent évasives.

M. Corzani (CNL) : D'une façon générale, on sent bien la volonté d'IDF Habitat, de son Président de défendre le logement social, de prendre en compte les aspirations des locataires. Cette volonté se heurte au mur de réalités imposées par le gouvernement. En même temps, et c'est très positif, le Conseil d'Administration d'IDF Habitat, souvent à l'initiative des administrateurs de la CNL engage contre les mauvais coups du gouvernement des actions fortes. Cela étant, nos administrateurs CNL votent régulièrement contre toute augmentation du loyer et des charges. Et ce, malgré la difficulté de trouver le nécessaire équilibre financier de notre organisme. Nous considérons que les locataires ne sont pas la variable d'ajustement en fonction des mauvais coups du gouvernement. Enfin, il est évident que si la qualité et la réactivité aux questions posées par les locataires étaient plus fortement soutenues par le bailleur ; même si des efforts notables sont réalisés dans ce domaine, à n'en pas douter, les relations bailleur-locataires ne s'en porteraient que mieux. Enfin, je veux, en disant cela, souligner ici la disponibilité, la compétence de l'ensemble du personnel d'IDF Habitat.

Vivre ensemble :

Le rôle des amicales est important dans la vie d'un organisme HLM ? Que comptez-vous faire pour développer votre activité ?

Mme Grambin(CNL) : Je pense que les locataires ne sont écoutés que s'ils sont regroupés en amicales, ce qui permet

une concertation avec le bailleur. Notre amicale continuera d'être le porte-parole des locataires et de les informer des suites données à leurs demandes. En organisant annuellement la fête des voisins, nous continuerons à essayer d'impliquer le maximum de locataires et à maintenir un bon climat de voisinage.

Mme Cauvin(CGL) : Les amicales ont plusieurs rôles. Le premier est de rassembler les habitants et de créer des liens entre eux afin d'être plus efficaces dans les relations avec le bailleur. Elles se doivent également d'aider les locataires rencontrant des difficultés collectives ou individuelles avec leur bailleur. Le rôle de l'amicale est aussi de contrôler les charges imputées aux locataires et de les aider à faire valoir leurs droits si des anomalies sont constatées.

M. Corzani (CNL) : Il est évident que les locataires seront mieux entendus non seulement par le bailleur, mais aussi par tous les acteurs, à tous les niveaux qui s'occupent du logement social à partir du moment où ils seront organisés. L'interlocuteur privilégié de notre organisme, ce sont d'abord les amicales de locataires. Nous pouvons dire aujourd'hui que partout où nos amicales existent, nous obtenons très souvent gain de cause dans la satisfaction des revendications des locataires. Le relationnel avec IDF Habitat et son personnel s'améliore sensiblement dès qu'une amicale se crée et représente sérieusement les intérêts des locataires. Nous voulons aussi associer toujours plus les locataires à nos décisions, à nos actions. En fait, et ce sera ma conclusion, l'avenir du logement social, c'est entre nos mains qu'il se situe et nulle part ailleurs.



Travaux 2011 sur le patrimoine

Le Conseil d'Administration a voté pour 2011 des budgets de travaux, qui se composent de l'entretien courant (hors contrats de maintenance), de la remise en état des logements libérés par les locataires, du gros entretien et rénovation thermique.

Ces trois postes de dépense représentent un montant de 7 337 000 euros, auquel viennent s'ajouter les travaux de réhabilitation et de rénovation thermique présentés ci-dessous.

Nous vous proposons de prendre connaissance des principales interventions qui auront lieu ou qui sont en cours sur le patrimoine en 2011 et qui tiennent compte d'un certain nombre de demandes émises par les amicales de locataires lors des différentes réunions préparatoires avec les services d'IDF HABITAT.

RAVALEMENT

Valenton :

Immeuble de 103 logements, ruelle de Paris.



Ruelle de Paris (Valenton)

Champigny :

Les groupes suivants sont concernés :

- 18 logements en centre-ville, rue J. de Beauharnais,
- 18 logements à la Fourchette de Bry, 146, av. du Mal Leclerc,
- 184 logements au Plateau : 11 au 19 et 21 au 25 Mail de la Demi-Lune



Mail de la Demi-Lune (Champigny)

- Différents travaux sur façades auront lieu sur les programmes de la rue de Musselburgh et aux Mordacs (purges et traitements des épaufures).



Musselburgh (Champigny)

ASCENSEURS

- **Fontenay-Sous-Bois** : poursuite de la rénovation des ascenseurs de la tour "IGH" allée Albert Camus, remplacement des portes de cabines, allées M. Gorki et H. Barbusse. Rénovation de l'ascenseur du foyer G. Charles.
- **La Queue-en-Brie** : engagement de la rénovation des ascenseurs au 19 et 21, av. du Mal Mortier, et remplacement des portes cabines au 11-13-15 et 17 de la même adresse.



Raymond Bussière (La Queue-en-Brie)

- Diverses interventions avec le syndic dans les copropriétés.

- **Romainville** : résidence Louis Aragon (145 logements) : remplacement des portes de cabines et des boîtes à boutons d'appel.



Louis Aragon (Romainville)

CHAUDIÈRES INDIVIDUELLES

- **Valenton** : ruelle de Paris, remplacement des chaudières individuelles installées dans les logements.
- **Champigny** : remplacement des chaudières sur 3 résidences regroupant 150 locataires (146, av. du Mal Leclerc, 13-15, rue E. Pottier et 24, rue du Verrou, 223-227, quai Gallieni).

ETANCHEITE

- **La Queue-en-Brie et Noisy-le-Grand** (Place de l'Argonne) : réfection des terrasses privatives.
- **Champigny** : résidence des Hauts Moguichets : réfection des boxes et du local technique, réfection du 102 au 122 Hameau A. Grévin, et interventions Villa Rollay, Sentier des Pendants et Villa des Hautes Courantes au Plateau. Résidence Villebois-Mareuil à Coeuilly : nettoyage des gouttières et réfection des escaliers extérieurs.

MENUISERIES EXTERIEURES

- **Igny** : pose de nouvelles fenêtres et remise en état des volets.
- Changement des menuiseries extérieures, résidence J. de Beauharnais.



Igny

PEINTURE

Travaux de remise en peinture des parties communes des immeubles : 11-13 Villa Pichon à Choisy-le-Roi et au foyer G. Charles à Fontenay-Sous-Bois et sur 9 groupes campinois (Y. Farge, Les Mordacs, les Gallitrais, Diderot, Les Meilliers, 58, av. de Coeuilly, rues Georges Sand et des Frères Petit). Soulignons qu'à Champigny ces travaux sont réalisés en partie avec la régie de quartier des Mordacs qui, par l'intermédiaire de ces chantiers, fait de l'insertion professionnelle, en fournissant un emploi aux chômeurs du quartier.

PORTAILS, CLOTURES, HALLS...

- **Villeneuve-le-Roi** (les Jardins Normands) et **Igny** : remplacement des clôtures séparatives détériorées,
- **Fontenay-Sous-Bois** (Joncs Marins) : installation d'un portail d'accès au parking,
- **Champigny** (146, av. du Gal Leclerc) : remplacement de la porte du parking et création d'un portail au foyer des personnes âgées "Louis Talamoni". Remplacement des portes d'accès à l'immeuble au niveau des halls (100, av. R. Salengro. Remplacement de clôture rue du Bel Air et sur le groupe R. Salengro - R. Rolland.

Les boîtes aux lettres seront remplacées résidence de la Plage.

Des travaux de carrelage sont prévus au 160-170, av. de Gaulle à Champigny, à la Queue-en-Brie, av. du Mal Mortier, à Valenton, les Aulnettes.

PROTECTION

A Fontenay-sous-Bois, d'importants travaux liés à la sécurité incendie seront mis en œuvre à la tour "IGH" A. Camus.

A Champigny, dans le cadre d'accords collectifs locatifs, conclus avec les locataires, il est envisagé un renforcement des fermetures notamment (Impasse des Vergers et Sentier des Glaisières).

Sur le groupe d'immeubles Salengro-R. Rolland, seront installées des persiennes en PVC.

Des rénovations électriques sont programmées dans certains immeubles du Plateau et des Mordacs à Champigny.

DIVERS

Des campagnes d'élagage des végétaux sont programmées pour les 12 sites où les arbres et haies sont très présents.

Des reprises ponctuelles de réseaux d'assainissement (évacuation des eaux usées) seront entreprises à Fontenay (Les Epivans et résidence J.J. Rousseau), ainsi qu'à Champigny au 60-74, rue de Müsselburgh.

REHABILITATIONS

Champigny-sur-Marne

L'immeuble de 11 logements situé rue C. Hardelet, devrait subir une intervention multiple qui améliorera les performances énergétiques : remplacement de l'isolation par l'extérieur, des menuiseries (fenêtres) et du mode d'énergie du chauffage et mise en place d'une ventilation mécanique contrôlée hygro. A partir de l'obtention des financements et sous réserve d'un accord majoritaire des locataires, les travaux pourraient être ensuite engagés.



C. Hardelet (Champigny-sur-Marne)

Fontenay-sous-Bois

Le groupe immobilier Romain Rolland, implanté Allées M. Gorki - H. Barbusse et A. Camus, comprend 430 logements. Après une première réhabilitation en 1992, les ascenseurs ont été rénovés en 1999 et les ascenseurs de la tour "IGH" sont actuellement renouvelés. En 2007, la résidence a fait l'objet d'un ravalement. La réhabilitation prévue, consiste à remettre à neuf des

installations électriques, notamment dans les logements, et à changer les appareils sanitaires et les installations de plomberie (évier, wc, baignoire et lavabo). Ces travaux, estimés à 3 550 000 euros H.T., devront être approuvés par la majorité des locataires qui participeront à leur financement, par une légère hausse des loyers.



La Redoute (Fontenay-sous-Bois)

RENOVATIONS THERMIQUES

Construite en 1964, la résidence Jules. Ferry à Champigny, compte 51 logements répartis en 8 cages d'escalier. Une première réhabilitation est intervenue en 1994, avec principalement le changement des menuiseries et la pose de persiennes. En 2003, a été réalisé le changement des appareils sanitaires dans les pièces d'eau et la rénovation des installations électriques.



Jules Ferry (Champigny)

Le projet de rénovation envisagé aujourd'hui a pour objet essentiel d'améliorer les performances énergétiques des bâtiments. La consommation actuelle d'énergie est de 363 KWh/m²/an, elle serait divisée par 3. Des certifications techniques spécifiques devront agréer le projet avant le démarrage des travaux qui sont évalués à 1 500 000 euros H.T.

La rénovation consisterait à poser une isolation thermique des façades par l'extérieur, améliorer l'isolation des combles et des planchers hauts des rez-de-chaussée, à remplacer les menuiseries extérieures par des châssis particulièrement performants ; Il est également retenu le principe de la mise en place d'une ventilation mécanique hygroréglable et un remplacement des chauffe-bains individuels.

NOVASOL

Votre solution propreté

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



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

SERRURERIE
SCG ÉNÉRALE
R ÉNOVATION

Coffres-forts

Travaux de Serrurerie - Travaux de Menuiserie
Toutes fermetures du bâtiment

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

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

Les Etats Généraux du Logement



© DR USH

Le 8 Juin 2011, les 33 acteurs des Etats généraux du logement ont réuni 700 participants et les représentants des partis politiques (PS, PCF, parti de gauche, UMP, Nouveau centre EELV, Parti radical) pour partager le diagnostic de la crise du logement, faire des propositions pour que la question du logement soit au cœur des débats lors des prochaines échéances électorales.

De manière très résumée, nous avons souhaité vous faire part des différentes propositions présentées par les responsables politiques présents à ces Etats généraux du logement.

Tous les partis se sont accordés sur une loi d'orientation foncière et le développement des établissements publics fonciers, le lancement d'un nouveau programme de rénovation urbaine, le renforcement de la loi SRU qui impose aux communes de construire 20% de logements sociaux, la lutte contre la précarité énergétique.

Marine Aubry PS : construire 500 000 logements dont 150 000 logements sociaux, encadrement des loyers à la première location et à la relocation, imposer un tiers de logements sociaux, d'intermédiaires et d'accession dans chaque programme, augmenter la SRU à 25% et les sanctions pour les communes hors la loi.

Pierre Laurent PCF : construire 500 000 logements neufs par an dont

200 000 logements sociaux, recentrer la collecte du livret A sur la CDC, créer un service public national et décentralisé du logement, renforcer la loi SRU, bloquer le taux d'effort des locataires à 20%, arrêter les expulsions, supprimer le surloyer.

Martine Billard Parti de gauche : suppression des permis de construire pour les communes ne respectant pas la loi SRU, rétablir un commissariat au plan écologique pour réduire les déplacements.

Cécile Duflot EELV : moratoire et blocage de l'IRL, mettre en place une police des agences immobilières, réquisitionner les logements vacants, programmer un million de logements neufs ou rénovés en BBC d'ici 2020 par an.

Marc Philippe Daubresse UMP : proposer un nouveau plan de cohésion sociale, lutter contre la spéculation foncière, universaliser la GRL, créer une agence des Domaines de l'Etat, fixer comme chef de file l'agglomération ou le département en zone rural.

Hervé Morin nouveau centre : construire 500 000 logements par an, réorienter le logement fiscal vers le logement social et intermédiaire, permettre aux promoteurs privés de faire du logement social.

Michel Piron/UMP : Relayer la politique nationale par des politiques régionales et métropolitaines, travailler sur une bonne échelle pour les établissements fonciers.

François Scellier radical/UMP : augmenter le taux de la SRU à 25%, redéfinir le logement social, faire un Grenelle du Logement.

Jean Luc Laurent Mouvement républicain et citoyen : limiter le taux d'effort à 25%

Face à la crise du logement et des 3 500 000 personnes non ou mal logées, les Etats généraux du logement ont présenté 15 propositions autour de trois axes :

- Mobiliser les acteurs autour d'un pacte de responsabilité.
- Développer l'offre pour répondre aux besoins en quantité et en qualité.
- Améliorer les parcours résidentiels et les conditions de vie.

Il était indispensable que les acteurs du logement se mobilisent pour proposer des mesures urgentes.

Ces 15 propositions ont été mises à la disposition du Secrétaire d'Etat au Logement, M. Apparau qui semble peu intéressé puisque depuis un an, date des premiers Etats généraux du logement, aucune des propositions qui lui avaient été formulées n'ont vraiment retenu son attention.

En conclusion de ces Etats généraux, le Président de l'Union sociale de l'habitat a indiqué qu'au-delà de certains points de consensus, il demeure des sujets qui font divergence entre les partis notamment sur la question de l'engagement financier de l'Etat et des arbitrages entre les dépenses publiques en faveur du logement, les priorités entre aides à l'investissement locatif, aides à la pierre, aides à la personne ; la question du rapport au marché. Faut-il encadrer les loyers, intervenir sur les prix de vente ? Faut-il réguler uniquement le foncier ou bien également les marchés immobiliers ?

Réponse lors des prochaines élections nationales en 2012.

Bienvenue à Madame Thérond

Suite au départ à la retraite de Monsieur Jean-Jacques Darves, Madame Florence Thérond a été recrutée depuis le début d'année en qualité de directrice de la gestion locative et du patrimoine (DGLP).

Forte d'une expérience de 10 ans au sein d'organismes HLM, titulaire d'un DESS du droit de la construction et de l'urbanisme, Mme Thérond, membre du comité de direction d'IDF HABITAT, a sous sa responsabilité les deux agences de gestion (La Campinoise et Les Malicots), le service contentieux, lesquels regroupent 82 salariés.

La DGLP est le service qui a en charge la gestion locative, l'entretien du patrimoine, le recouvrement des loyers.



Mme Florence THÉROND

Signature de la convention d'utilité sociale

Le 30 Juin 2011 le Préfet de Région a signé la convention d'utilité sociale d'IDF HABITAT.

Cette convention valable pour 6 ans fixe la politique patrimoniale et d'investissement, la politique sociale et de qualité de service d'IDF HABITAT.

Acquisition du patrimoine de l'OPH de Champigny sur Marne

Le 28 Juin 2011 IDF HABITAT a racheté le patrimoine de l'OPH de Champigny-sur-Marne avec prise d'effet au 01 Juillet 2011.

Cette acquisition s'inscrit dans la poursuite du partenariat avec la municipalité de Champigny-sur-Marne qui est déjà actionnaire et administrateur d'IDF HABITAT.

L'OPH de Champigny était un petit organisme de 551 logements qui du fait de sa taille était dans l'incapacité de se développer et de répondre à toutes les

exigences réglementaires qui sont de plus en plus contraignantes dans le domaine du logement social.

C'est pourquoi le conseil d'administration de l'OPH de Champigny sur Marne a décidé de confier à un bailleur social implanté localement, son patrimoine, avec l'engagement de poursuivre la politique sociale de l'OPH.

Depuis le 01 Juillet 2011, les locataires bénéficient de toute la logistique d'IDF HABITAT dans le domaine de la gestion locative, le suivi social des familles, l'entretien du patrimoine, l'ingénierie financière, la construction et la réhabilitation.

Cette acquisition portera le patrimoine d'IDF HABITAT à **9 143 logements** situés sur 4 départements de la Région parisienne et 20 communes dont 5 485 situés à Champigny-sur-Marne.

IDF HABITAT est le 3^{ème} bailleur social en nombre de logements gérés sur le département du Val-de-Marne.



Résidence du Plateau (Champigny)

Le surloyer (SLS)

La loi Boutin a institué un nouveau supplément de loyer pour les locataires dont les revenus dépassent de 20% les plafonds de ressources donnant droit à un logement HLM.

Cette loi s'applique à compter du 1^{er} Juillet 2011 avec des possibilités de moduler ce SLS. C'est ce qui a été fait par IDF HABITAT pour limiter au maximum le montant du SLS, considérant que le SLS est une mesure qui pénalise des familles que l'on ne peut qualifier de riches et qui risque de remettre en cause la mixité sociale dans les immeubles HLM.

De même certaines communes ont élaboré ou sont en cours d'élaboration de Plans locaux de l'habitat (PLH) dans lesquels certains territoires sont

exonérés de SLS, ce qui a permis à IDF HABITAT de ne pas appliquer ce surloyer.

Opérations d'accession sociale

COOPIMMO filiale d'IDF HABITAT réalise des logements en accession sociale sur plusieurs communes de la région parisienne comme à Champigny-sur-Marne, Valenton, La Queue-en-Brie, Choisy-le-Roi, Varennes-sur-Seine, Meaux, Garges-les-Gonesse, Le Blanc Mesnil, Vaires-sur-Marne, Grigny.



Architecte : CHAUVEAU

Bas Clayaux (Champigny)
8 logements en accession sociale

Pour plus d'informations vous pouvez écrire à COOPIMMO, 7 rue Roland Martin 94 500 Champigny-sur-Marne ou vous rendre sur son site internet : <http://www.coopimmo.com>



Architecte : HESTER-OYON

Les maisons de la Brie (La Queue-en-Brie)
7 logements en accession sociale

Opérations en locatif

IDF HABITAT réalise actuellement plusieurs programmes de logements locatifs sociaux :

« Le Pharsale » et « l'Orion » - ZAC des Simonettes à Champigny-sur-Marne

Réalisation de deux projets distincts comportant respectivement 9 et 6 logements locatifs individuels financés en PLUS – PLA I. Il s'agit de

maisons à structure bois. Livraison prévue en Octobre.

« Tremblay 2 » - 104/106, av. Ch. de Gaulle à Champigny-sur-Marne

Cette opération qui prévoit la construction de 22 logements collectifs financés en PLUS-PLAI avec commerces en rez de chaussée devrait être livrée en Janvier 2012.



Tremblay (Champigny)

Architecte : Groupe A

« Périmètre Egalité – Fourny » à Champigny-sur-Marne

Cette opération qui prévoit la construction de 35 logements collectifs financés en PLUS-PLAI a donné lieu à la délivrance d'un ordre de service de démarrage des travaux avec une durée prévisionnelle de 14 mois.

Architecte : Agence GERIN-JEAN



Val Pompadour (Valenton)

« Les Poneys » - 75 à 77 rue Alexandre Fourny à Champigny-sur-Marne

Cette opération prévoit la construction de 56 logements collectifs financés en PLUS – PLA I, qui viennent de commencer. Livraison prévue en Mars 2013.

Résidence Destouches à Champigny-sur-Marne

Cette opération concerne l'acquisition et la réhabilitation d'un bâtiment existant comptant 8 logements collectifs financés en PLUS – PLA I. Les travaux sont en cours. Livraison Décembre 2011.

Val Pompadour à Valenton

Cette opération réalisée en partenariat avec l'aménageur de la ZAC, SADEV94, prévoit la construction de 56 logements financés en PLUS – PLA I et de commerces en rez de chaussée. Livraison prévue en Mai 2012.

Jean Jaurès à La-Queue-en-Brie

Cette opération qui concerne la réalisation de 34 logements collectifs financés en PLUS-PLAI a démarré en novembre dernier avec un achèvement prévisionnel fixé en mai 2012.



Jean Jaurès (La Queue-en-Brie)

Architecte : Atelier BLM

« La Remarde » - Ilot n° 10 de la zac du Vieux Bourg - Morsang-sur-Orge

Cette opération financée en PLUS – PLA I prévoit la réalisation de 47 logements neufs dont 6 maisons avec commerces en rez de chaussée, qui doivent être livrés fin octobre 2011.



La Remarde (Morsang-sur-Orge)

Architecte : TOUGERON

L'ensemble de ces programmes représente un total de 273 logements livrables dans les prochains mois.

ELECTION DES ADMINISTRATEURS D'IDF HABITAT

L'assemblée générale des actionnaires d'IDF HABITAT qui s'est tenue le 15 Juin 2011 a approuvé les comptes de l'exercice 2010 et élu son nouveau conseil d'administration.

Celui-ci est donc composé d'administrateurs qui représentent les 4 catégories d'actionnaires prévues par la loi :

CATEGORIE I

- Ville d'Ivry sur Seine, représentée par Monsieur Thierry Rosset, représentant permanent, Madame Françoise Ehrmann, Monsieur Hervé Rivière, M. Denis Mercier.

- Ville de Champigny sur Marne, représentée par Madame Marie Odile Dufour, représentant permanent, Monsieur Maurice Ouzoulias, Madame Sylvaine Etori

- Ville de Valenton, représentée par Madame Françoise Baud, représentant permanent, Monsieur Bouchaïd Senhaji, Madame Odile Grosgeorge

CATEGORIE II

- La communauté d'agglomération Haut Val de Marne représentée par Monsieur Philippe Chrétien
- Le Conseil général du Val de Marne représenté par Madame Marie Kennedy

CATEGORIE III

Madame Dominique Grambin, Madame Rolande Cauvin, Monsieur Corzani, représentants les locataires

CATEGORIE IV

- Amallia (organisme collecteur du 1% logement) représentée par Madame Jacqueline Errot
- Monsieur Christian Fautré

Les administrateurs de SA HLM sont élus pour 6 ans. Leur fonction n'est pas rémunérée conformément aux statuts d'IDF HABITAT.

A la suite de cette assemblée générale des actionnaires s'est tenu le conseil d'administration qui a élu son président directeur général, Monsieur Maurice Ouzoulias.

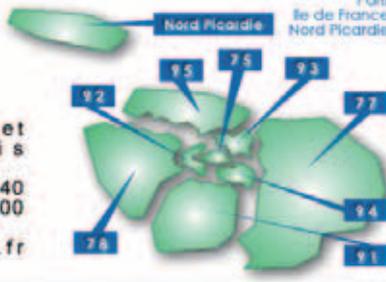


30 années d'expérience, avec un quotidien à votre service, nous ont permis d'analyser en profondeur vos besoins de propreté et d'établir un engagement basé sur la proximité, la réactivité, la fiabilité et l'adaptabilité.

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
75017 Paris

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

www.alhena-sa.fr

S.I.B. ENTREPRISE

Travaux d'étanchéité

Problèmes d'infiltrations ?

Votre terrasse fuit ?

Vous vous interrogez sur l'état
de son étanchéité ?

**Faites confiance
à un spécialiste
des travaux d'étanchéité**

**Nous intervenons rapidement pour
vous protéger des intempéries**

260, Route de Combault
94510 La Queue-en-Brie

Tél. : 01 45 76 29 76

Fax : 01 45 93 09 60
sib.entreprise@wanadoo.fr



Tous Travaux
neuf et réhabilitation
appartements,
magasins, bureaux...

Administration et travaux
14-16, rue Victor Beausse - 93100 Montreuil
Lignes groupées :
Tél : 01 48 57 31 12
Fax : 01 48 57 00 51



Résidences « Le Pharsale » et « L'Orion » : des constructions réalisées en bois

C'est dans un quartier en plein devenir qu'IDF Habitat est en train de réaliser à Champigny sur Marne, deux petites opérations de maisons individuelles destinées à la location sociale. Bénéficiant de nombreux atouts (équipements scolaires, crèche, commerces), ces logements se situent à proximité des transports (RER E avec la gare des Boullereaux et plusieurs lignes de bus) mais également pas très loin de l'accès à l'autoroute A4.

Dans le respect du tissu pavillonnaire existant, la première résidence dénommée « Le Pharsale » comptera 9 maisons individuelles situées au 43-47 de la rue des Hauts Bonne Eau et la deuxième résidence dénommée « L'Orion » comptera 6 maisons situées au numéro 97 de la même rue. Répartis par « blocs » de trois maisons, c'est au total 3 logements de type F3, 10 F4 et 2 F5 qui vont être livrés au début de l'automne.

Ces maisons ont été conçues dans une démarche « environnementale » qui, outre la réalisation par panneaux en ossature et bardage bois, vise la limitation des déchets et des nuisances de chantier. Par ailleurs, elles ont été imaginées avec le souci d'apporter le meilleur confort aux locataires, particulièrement en terme d'économies d'énergie, puisqu'elles bénéficieront du label Qualitel THPE



Architecte : O. CHAUVEAU

En cours de chantier

2005, avec panneaux solaires en toiture couplés à des chaudières individuelles au gaz, et du label Habitat et Environnement. Chaque logement possèdera un petit jardin clôturé et les locaux communs seront implantés en cœur d'îlots (locaux poubelles et locaux vélos - voitures d'enfant).

Le coût financier de ces deux projets évalué à 3 225 000 Euros a été financé par des subventions à hauteur d'environ 950 000 Euros (Etat,

conseil régional, conseil général, commune et collecteurs « 1% »), des emprunts auprès de la CDC pour environ 1 780 000 Euros et des fonds propres d'IDF Habitat pour plus de 494 000 Euros.

Osons croire que la démarche volontariste d'IDF Habitat en terme de respect de l'environnement puisse aboutir à une pleine satisfaction des futurs locataires.

Société Parisienne d'Elagage

ELAGAGE ET ABATTAGE D'ARBRES
CREATION ET ENTRETIEN DE PARCS ET JARDINS



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

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



Vous souhaitez devenir propriétaire ?
Faites le choix de la location-accession !



Residence Louise Michel à Blanc-Mesnil (93)



Residence Le Clos des Campinois à Champigny-sur-Marne (94)

coopimmo
COOPÉRATIVE

7 rue Roland Martin - 94500 Champigny-sur-Marne
www.coopimmo.com

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

Pour plus de renseignements sur nos programmes en Île-de-France, envoyez-nous un mail :
contact@coopimmo.fr