

les Toits du Loing



Le journal de l'OPH Val du Loing Habitat

FÉVRIER 2009 | N°15 |

Édito

Par Claude Jamet

Président
de Val du Loing Habitat

2009 est une année charnière pour Val du Loing Habitat. Depuis le 22 novembre dernier en effet, et la signature officielle de la convention de renouvellement urbain, nous sommes entrés dans une phase active de transformation du quartier du Mont-Saint-Martin. Le temps des travaux succède aujourd'hui à celui des études minutieuses. À ce titre, je profite de cet éditorial pour saluer le travail exemplaire de tous nos personnels. Mais, à nos yeux, ce succès n'est que partiel.

Une année tournée vers l'ambition

Faute de crédits suffisants, tous les logements initialement prévus ne pourront être rénovés dans le cadre de cette opération de renouvellement urbain. Que les locataires concernés se rassurent néanmoins. Nous ne les oublions pas. Nous étudions dès à présent les moyens d'effectuer dans les meilleures conditions la réfection de leurs logements afin de ne laisser personne sur le bord de la route du nouveau. Comme vous pourrez le lire dans ce journal, 2009 est donc tournée vers l'ambition et l'action. Qu'il s'agisse de l'amélioration de notre patrimoine, de celle de notre offre de service ou de lutte contre les incivilités, nous serons plus que jamais sur tous les fronts, avec en ligne de mire la ferme attention de proposer à nos locataires des prestations de qualité en affichant un réel souci de transparence. Excellente lecture à tous.

Événement

Mont-Saint-Martin La rénovation est en marche

Le 22 novembre dernier, Fadela Amara et Roger Karoutchi ont donné à travers leur signature le coup de départ officiel de l'opération de renouvellement urbain du quartier du Mont-Saint-Martin.

Fadela Amara, Secrétaire d'État à la Ville, et Roger Karoutchi, Secrétaire d'État chargé des relations avec le Parlement, avaient fait tous les deux le déplacement à Nemours pour signer la convention officielle de renouvellement urbain. Cette dernière permet de transformer en profondeur le plus vaste quartier de la ville qui accueille près de 5 300 habitants. « Nous sommes aujourd'hui extrêmement fiers de cette opération dont nous sommes l'un des principaux acteurs » déclare Claude Jamet, président de Val du Loing Habitat. Le volet logement des chantiers de renouvellement urbain représente à lui seul 71% du projet d'ensemble. » Aux côtés de l'office HLM, beaucoup d'autres acteurs se sont également engagés comme la Direction Départementale de l'Équipement de Seine-et-Marne,

la préfecture et bien évidemment la ville de Nemours.

> Un important effort de construction

Mais aujourd'hui, le plus important reste à faire. Il faut construire ce nouveau quartier. Et les chiffres sont impressionnants. En moins de cinq ans, 211 logements vont être démolis – avec à partir de janvier 2009 la démolition de la Tour du 2 Cézanne – et 213 construits ou reconstruits. Dans le même temps, 821 logements seront réhabilités et 1 323 résidentialisés. Tout au long de ce programme qui s'achèvera en 2013, Val du Loing Habitat mise sur l'écoute et l'échange avec la population. Deux gages essentiels de réussite de cette ambitieuse opération. ●



Visite du quartier avec Fadela Amara et Roger Karoutchi.

Nouveau statut, nouvelle représentativité

Enquête auprès des locataires de Bagnaux-sur-Loing

Dans le cadre d'un vaste programme de réfection des pièces humides des logements collectifs, semi-collectifs et individuels situés rue Fromenceau et rue Prailons à Bagnaux-sur-Loing, Val du Loing Habitat a mené une enquête auprès de ses locataires.

Du 20 octobre au 14 novembre dernier, deux enquêtrices mandatées par l'Office sont parties à la rencontre des locataires afin d'évaluer leurs besoins et leurs attentes. Au total, 83% des locataires ont accepté de répondre aux interviews. Les résultats vont permettre d'orienter les futurs travaux réalisés dans les cuisines, salles de bains et WC de ces logements.

Des aménagements seront spécialement mis en place pour les personnes à mobilité réduite. Et dans les logements de type 2 ou 3 les personnes âgées pourront disposer d'une douche plutôt que d'une baignoire pour des raisons évidentes d'accessibilité.

Les travaux, qui dureront quinze jours en moyenne pour chaque logement, s'échelonnent entre 2009 et 2010.

Leur réalisation représente un investissement de 450 000 euros.



L'État vient de procéder à une profonde refonte des statuts des offices HLM qui dataient de 1971. Les textes prévoient d'accorder une plus grande représentativité aux collectivités dans les instances dirigeantes de ces organismes. Val du Loing Habitat a d'ores et déjà mis en application la nouvelle réglementation.

Le marché du logement social, tout comme celui de l'immobilier, a énormément évolué durant ces dernières années. Les offices HLM doivent notamment faire face à la concurrence de sociétés privées dont l'offre s'élargit pour certaines d'entre elles à la production de logements sociaux. En parallèle, la pénurie de terrain dans les zones les plus recherchées, notamment en centre-ville, rend impérative une capacité à réagir rapidement face aux opportunités. Enfin, la demande de logements accessibles aux foyers les plus modestes s'avère élevée. La nouvelle loi encadrant les organismes chargés de développer l'offre de logements sociaux, leur donne un nouveau cadre associé à une plus grande liberté d'action. Les collectivités territoriales (villes, départements...) sont dorénavant plus fortement représentées au sein des conseils d'administration qui désignent un directeur général en charge de l'application des décisions prises et de la gestion quotidienne de l'organisation.

> Mieux répondre aux attentes

Val du Loing Habitat est ainsi devenu un Office Public de l'Habitat piloté par un conseil d'administration passé de 15 à 23 membres. Six membres sont issus des collectivités de rattachement (Bagnaux, Nemours, Poligny). Le conseil est également



composé de sept experts qualifiés dans les secteurs du social, de l'urbanisme ou encore de l'environnement. Six membres sont issus d'institutions socioprofessionnelles partenaires (CAF, UDF, CIL). Enfin, un membre représente les associations d'insertion, deux sont des représentants syndicaux et quatre représentent les locataires contre trois auparavant.

Le nouveau conseil d'administration s'est tenu le 30 septembre 2008 au siège de l'office. Il a désigné à l'unanimité Madame Annie Leberche, au poste de directrice générale. Elle pilote dorénavant l'activité de l'Office dans le cadre des orientations définies par le Conseil d'Administration et a autorité sur les services. Monsieur Claude Jamet, maire de Bagnaux, a quant à lui été confirmé comme président. Sa fonction est de représenter l'Office auprès des pouvoirs publics. Grâce à cette nouvelle organisation, Val du Loing Habitat dispose de compétences élargies et mieux encadrées qui lui permettront de réagir plus rapidement aux changements de l'environnement. ●

À l'écoute de la population

Dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain du Mont-Saint-Martin, Val du Loing Habitat s'apprête à lancer une vaste enquête destinée à recenser les attentes des habitants du quartier.

Les opérations de renouvellement urbain concernent à la fois les constructions de nouveaux logements et d'infrastructures publiques, mais également la dynamisation de la vie de quartier. Et pour connaître l'avis des habitants, le plus simple reste encore d'aller à leur rencontre afin de définir ensemble une vision commune de l'avenir. Val du Loing Habitat avec la ville de Nemours ont ainsi missionné le cabinet HTC dont le rôle va être de mener des enquêtes auprès des Nemouriens entre janvier et février 2009. Pour disposer d'une large représentativité parmi les réponses, les interviews concerneront des habitants, des professionnels menant des actions sur le terrain ou encore des représentants d'associations locales. Le but de ces échanges est d'identifier les grands problèmes et de trouver des solutions en fonction des thématiques qui seront évoquées. Les questionnaires traiteront de sujets comme la sécurité, le stationnement ou encore la gestion des

encombrants. L'analyse des résultats permettra à Val du Loing Habitat de définir avec la Ville de Nemours une parfaite répartition des missions et des rôles de chacun, dans une volonté affichée d'apporter une réelle amélioration de la qualité de vie des locataires. ●



Nouvelle société de nettoyage

Val du Loing Habitat a lancé un nouvel appel d'offres concernant le nettoyage des immeubles.

Le cahier des charges vise une amélioration sensible de la qualité du service rendu à travers la définition d'heures précises de passage mais également des procédures de contrôle qualité renforcées. Ces dernières seront suivies par le titulaire du marché mais également par un représentant de l'Office. D'une logique de moyen, le prestataire s'engage donc dans une logique de résultat. Un premier marché vient d'être notifié. C'est la société Euroclean qui depuis le 10 octobre s'occupe donc d'une partie du parc de logements.

Le second marché est quant à lui en cours d'attribution avec les mêmes critères d'exigence tournés vers le confort des locataires.



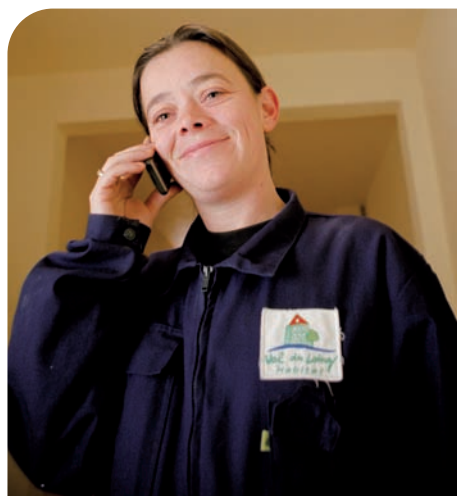
Rénovation des logements

Affichant une volonté d'améliorer son offre locative, Val du Loing Habitat poursuit en 2009 des travaux de réfection importants de son parc immobilier.

Malgré son importance, le programme de renouvellement urbain du Mont-Saint-Martin ne représente qu'une part de l'effort de rénovation menée par Val du Loing Habitat. L'Office va notamment lancer en 2009 la première des quatre tranches dédiées au remplacement des menuiseries extérieures et occultations de certains logements. Ces travaux concernent principalement les fenêtres et les volets. La modification des menuiseries va entraîner

la création de nouveaux systèmes de ventilation mécanique. L'ensemble des investissements devraient s'élever à environ 360 000 euros pour la seule année 2009. Également au programme, la poursuite du remplacement des installations de chauffage électrique mais aussi la seconde tranche du remplacement des chaudières à gaz. Enfin, près de 450 000 euros seront consacrés en 2009 à la réfection de l'étanchéité des terrasses des toitures des immeubles. ●

À la rencontre de... Stéphanie Gallopain



Au quotidien, Val du Loing Habitat est représenté sur le terrain par ses gardiens dont le métier est de veiller sur les logements mais également sur le confort de leurs locataires.

Paris. Une expérience enrichissante où elle a appris à gérer un grand ensemble. Ce qui l'a attirée chez Val du Loing Habitat ? Tout simplement quelques lignes lues sur le site Internet hlmnemours.fr : « J'étais à la recherche d'un nouveau poste et j'ai découvert que l'office menait une vaste opération de réhabilitation au sein de son parc locatif. Cette démarche m'a séduite et j'ai décidé de postuler. » Aujourd'hui, Stéphanie Gallopain exerce sa profession dans le secteur des Chérelles. Ce qu'elle apprécie avant tout, c'est le contact avec la population. Et pas question de traîner quand on lui demande d'intervenir : « Quand les locataires appellent sur mon portable, je me fais un devoir de leur répondre le plus rapi-

dement possible avec la ferme intention de trouver une solution à leur problème. Je sais qu'ils se rendent compte que je me donne du mal pour les satisfaire et c'est important à mes yeux. » Au quotidien, Stéphanie Gallopain déploie toute son énergie pour satisfaire les locataires même si parfois certains s'emploient à défaire ses efforts : « Vous savez, il suffit d'une seule personne qui ne fasse pas attention pour dégrader la propreté d'un immeuble. C'est pourtant simple de faire attention et cela simplifie tellement la vie de tous. » Mais pour rien au monde Stéphanie Gallopain ne changerait de métier. « J'aime trop le contact avec les personnes. Chaque journée est différente et pour moi c'est l'essentiel. » ●

Certains rêvent de devenir pompier ou médecin. De son côté, Stéphanie Gallopain voulait devenir dès son plus jeune âge gardienne d'immeuble. « J'ai toujours voulu exercer ce métier. J'ai ainsi décroché un CAP qui m'a permis à 22 ans d'être l'une des plus jeunes gardiennes de France. » Sa carrière, Stéphanie Gallopain l'a débutée à

En savoir plus

Lutter contre le vandalisme

Le vandalisme est un véritable fléau pour Val du Loing Habitat. En 2008, il a progressé de 5%.



Rien ne résiste aux vandales. Qu'il s'agisse du vol des modems des interphones situés à l'entrée des immeubles, en passant par les tags sur les murs ou la dégradation d'ascenseurs pourtant neufs, tout y passe. Mais si ces délits représentent une nuisance, ils ont

également un coût. En 2008, la facture s'élève à 37 000 € qui seront directement répercutés auprès des locataires. En effet, les assurances ne prennent pas en charge ce type de préjudices. Face à chaque acte de vandalisme, Val du Loing Habitat a de son côté décidé de porter plainte. Et le premier dossier présenté devant les tribunaux est en passe d'aboutir.

Infos pratiques

>> Joindre vos gardiens

• Sophie GALLOPAIN	Tél. 06 84 06 32 05
• Stéphanie GALLOPAIN	Tél. 06 33 57 17 64
• Pascal HENNEQUIN	Tél. 06 84 06 31 47
• Thierry LAHOUSSEY	Tél. 06 84 06 05 81
• Gilles LELU	Tél. 06 30 49 12 60
• Fabien LIORET	Tél. 06 80 63 41 20
• Didier LUKASIK	Tél. 06 33 57 20 10
• Nedjma MEDJAHED	Tél. 06 77 15 22 76
• Jean Christophe PIQUET	Tél. 06 30 49 12 77
• Gérard POIX	Tél. 06 33 57 13 09
• Alain RICHARD	Tél. 06 75 29 88 48

>> Numéros d'appel d'urgence

• Astreinte BAGNEAUX	Tél. 06 33 57 12 12
• Astreinte MT ST MARTIN	Tél. 06 77 15 21 40
• Astreinte MT ST MARTIN 2	Tél. 06 33 17 31 08