



DIVER'cité

La lettre d'Emmaüs Habitat

Cité de l'Étoile à Bobigny ■ N°3 - Juin 2009

Édito



Comme nous vous l'annoncions dans le précédent numéro de DIVER'cité, la rénovation du quartier est entrée dans sa phase opérationnelle. D'ici à la fin de l'année, tous les habitants du bâtiment C7 auront été relogés (voir page 2). Ensuite, cet immeuble pourra être démoli afin que les nouvelles constructions puissent démarrer.

La Cité de l'Étoile représente un patrimoine essentiel pour Emmaüs Habitat et je tiens ici à réaffirmer la volonté pleine et entière de notre société de réaliser le projet de rénovation urbaine dans sa totalité et selon les deux axes sur

lesquels se fondent notre engagement : réhabilitation d'un certain nombre de bâtiments d'une part, et reconstruction et démolition des autres immeubles d'autre part. Des architectes ont d'ores et déjà été mandatés par Emmaüs Habitat pour travailler sur les programmes de nouvelles constructions.

Des réunions devraient être prochainement programmées afin de vous présenter ces projets. Vous serez naturellement informés de ce calendrier de rencontres.

LOÏC DARRAS

DIRECTEUR DE L'AGENCE NORD-EST

FOUILLES ARCHÉOLOGIQUES UN NÉCESSAIRE DIAGNOSTIC À LA CITÉ DE L'ÉTOILE

Le quartier de l'Étoile a été répertorié comme un site susceptible de contenir les vestiges d'un ancien village gaulois. En effet, une nécropole a été mise au jour sur le site du parc départemental où près de 300 tombes contenant divers objets dont des armes et des bijoux ont déjà été trouvées.

Avant d'engager des travaux de construction, Emmaüs Habitat a donc l'obligation de vérifier que le terrain ne contient pas de vestiges.

Ces diagnostics archéologiques ont été réalisés à divers endroits de la Cité – notamment au sud, le long du bâtiment C7 et sur le square du Carré Rouge – en février et avril. Une dernière campagne devra être lancée en octobre prochain sur le parc Berthe Morisot.

Les deux fouilles déjà effectuées ont mis en évidence le fait que le quartier a effectivement été construit sur les restes d'un des plus importants villages gaulois que compte la France. L'archéologue missionné par l'État et le département de la Seine-Saint-Denis, Yves le Bechennec, doit remettre un rapport au Préfet de Région afin de décider si des fouilles plus longues doivent être menées.

Si tel est le cas, Emmaüs Habitat et l'archéologue travailleront en étroite collaboration afin de limiter au maximum le délai de réalisation des fouilles et de respecter le planning de démarrage des travaux de construction.

Comme le dit l'archéologue: «les vivants passent avant les morts» !

Sommaire

■ pages 2-3

Relogement des locataires du bâtiment C7

Démolition du bâtiment C7

Vie du quartier

Encombrants

■ page 4

Un portrait, un métier
Marie Douarin

L'assurance habitation

RELOGEMENT DES LOCATAIRES DU BÂTIMENT C7 UNE OPÉRATION EN TRÈS BONNE VOIE

La rénovation du quartier est entrée dans sa phase active à l'automne dernier avec, pour première étape, le relogement des habitants du bâtiment C7. En effet, ce bâtiment doit nécessairement être démoli pour libérer des terrains et reconstruire de nouveaux logements. Par la suite, Emmaüs Habitat reconstruira systématiquement les logements avant d'engager les démolitions.

Pour que les habitants du bâtiment C7 conservent la possibilité d'accéder à un logement neuf, le relogement s'effectue ainsi :

- Emmaüs Habitat a proposé à ses locataires un premier relogement dans un appartement existant sur le quartier.

- Ce logement est remis en état, avant l'emménagement.

- Une fois que les logements neufs seront prêts, Emmaüs Habitat proposera un second logement neuf à ceux qui le souhaitent et en fonction de leur situation.

À ce jour, sur les 18 familles devant être relogées,

- ▶▶ 12 relogements ont déjà eu lieu,
- ▶▶ 3 propositions sont en cours,
- ▶▶ 3 relogements restent à finaliser avant la fin de l'année.

DÉMOLITION DU BÂTIMENT C7 POINT DE DÉPART DE L'OPÉRATION DE RÉNOVATION

- ▶ Les études pour la démolition du bâtiment C7 sont en bonne voie

Dès que les derniers habitants seront relogés – ce qui ne saurait tarder, voire article ci-dessus – Emmaüs Habitat pourra réaliser les premiers travaux.

L'entrée 7 abrite, en sous-sol, la sous-station de chauffage (voir définition ci-contre) servant à chauffer les entrées 1 à 7. La première étape consistera donc à réaliser une grande tranchée depuis la chaufferie située dans le bâtiment 8 jusque l'entrée 3, dans laquelle sera installée la nouvelle sous-station. Dans cette tranchée, Emmaüs Habitat mettra en place un gros tuyau dans lequel passera l'eau chaude destinée aux radiateurs des entrées 1 à 6. Ces travaux seront effectués avant que le chauffage ne soit relancé au mois d'octobre.

Si l'opération de relogement et les travaux de chauffage se déroulent comme prévu, Emmaüs Habitat sera alors en mesure de démolir le bâtiment C7 à la fin de l'année 2009.

- ▶ Une démolition zéro risque

Aucune inquiétude à avoir pour les bâtiments voisins du C7 : toutes les précautions sont prises pour que la démolition n'entraîne pas de dommages sur les autres bâtiments. En outre, chaque bâtiment a ses propres fondations. Par ailleurs, il s'agit d'une démolition « par grignotage », c'est-à-dire qui se fait avec un engin mécanique pourvu d'une mâchoire. Cette technique est adaptée aux démolitions petites et délicates. Enfin, une fois les travaux de démolition effectués, le pignon du bâtiment C6 sera rendu étanche.



Le bâtiment C7 avant sa démolition prévue à partir de la fin de l'année.

▶ Sous-station de chauffage : comment ça marche ?

La chaufferie réunissant l'ensemble des chaudières de la Cité de l'Étoile se situe au pied de la tour. De là, partent 4 gros tuyaux d'eau chaude en direction de 7 sous-stations. Dans chacune des sous-stations se trouvent des mini chaufferies qui, à leur tour, redistribuent le chauffage par cages d'escaliers.



Détail de la chaudière.

VIE DU QUARTIER FÊTES PASSÉES ET À VENIR



▶ 26 mai : Immeubles en fête

Le 26 mai dernier, tous les habitants de la Cité de l'Étoile étaient conviés à participer à l'opération Immeubles en fête organisée pour la cinquième année consécutive par Emmaüs Habitat, l'Amicale de locataires et l'association Relais-Étoile. À partir de 19h, de petits groupes se sont retrouvés devant des tables bien garnies aux pieds des principaux bâtiments de la Cité. Les enfants passaient de groupes en groupes. Une occasion de se retrouver ensemble dans une atmosphère joyeuse. Les membres de la compagnie Sirène étaient de la partie et assuraient une animation poétique.

▶ 27 juin : Fête de quartier

Cette année, la fête de quartier initiée par la ville de Bobigny en partenariat avec les associations de quartiers, l'OPHLM et Emmaüs Habitat, se déroulera le 27 juin au stade de La Motte à partir de 14h30. Stands culinaires, buvettes, musique, structures gonflables pour les enfants, seront au rendez-vous. Les élèves de l'école Romain Rolland, encadrés par l'association D.S. Urba Consultant, qui ont réalisé des maquettes en 3D sur le thème du logement et de l'énergie durant l'année scolaire, présenteront leur travail sur le stand d'Emmaüs Habitat. Venez nombreux !

ENCOMBRANTS

UN NOUVEAU MODE DE COLLECTE

La collecte des encombrants de la cité de l'Étoile connaît régulièrement des difficultés. Le local construit derrière le bâtiment C7 engendre des nuisances : les ordures ménagères, déchets dangereux, gravats, huiles de vidanges, pneus, pièces automobiles, déposés le plus souvent par des personnes extérieures à la cité, se retrouvent dans le local et aux abords, et ne sont pas collectés par le prestataire de la Ville. Il fallait donc trouver une solution plus adaptée pour améliorer la gestion des encombrants.

Aussi, sans attendre le démarrage des travaux de rénovation urbaine, Emmaüs Habitat a décidé d'implanter trois nouvelles gloriettes (sorte de pergola fermée) à l'intérieur de la cité afin de multiplier les points de collecte spécifiquement dédiés aux habitants.

Cette décision a été prise dans le cadre de la gestion urbaine de proximité (GUP),

démarche présentée dans le précédent numéro de DIVER'cité et visant à améliorer concrètement la qualité de l'environnement et de la vie des habitants. Ce dispositif devrait permettre de réduire le trajet des locataires depuis leur logement jusqu'à la gloriette. Chaque gloriette possèdera un numéro afin de savoir à quel bâtiment elle est rattachée.

Ces nouveaux points de collecte seront installés avant l'été et se situeront :

- Devant le bâtiment D, escalier 11, côté parking.
- Devant le bâtiment A, escalier 30, côté rue de l'Étoile.
- Devant le bâtiment C, escalier 1, côté parking.

Quant aux dates du ramassage des encombrants, elles resteront les mêmes :

- ▶▶ 1^{er} et 3^e lundi de chaque mois.

▶ Réhabilitation : les préparatifs

Si vous habitez dans un logement destiné à être réhabilité, vous avez dû recevoir la visite de techniciens venus faire des relevés dans votre appartement.

Aujourd'hui, toutes les informations ainsi collectées sont dépouillées et étudiées afin d'établir un programme de réhabilitation qui tienne compte de toutes les contraintes à la fois techniques et budgétaires. Emmaüs Habitat souhaite pouvoir apporter des informations concrètes aux habitants de la Cité de l'Étoile avant l'été.

Rappelons que le calendrier est toujours le même : les travaux de réhabilitation doivent débuter au 1^{er} trimestre 2010 par les bâtiments D (8,9,10) et S (23, 24), soit 88 logements.



UN PORTRAIT, UN MÉTIER

MARIE DOUARIN, CHARGÉE DE GESTION LOCATIVE

Interlocutrice de proximité entre vous et le bailleur, Marie Douarin, chargée de gestion locative, assure le suivi du bail de chaque locataire de la Cité de l'Étoile, de son entrée dans le logement jusqu'à son départ. Elle reçoit en moyenne 25 locataires par mois, sur convocation ou sur rendez-vous.

Une part importante de son travail concerne les impayés de loyer. Elle étudie avec les locataires en difficulté, les solutions les mieux adaptées à leur situation familiale et financière afin qu'ils puissent solder leur dette dans les meilleures conditions.

Les entretiens sont individuels et confidentiels ; ils se déroulent dans son bureau à la loge. Dans certains cas, elle les oriente vers Valérie Hocq, conseillère en économie sociale et familiale, ou vers d'autres services sociaux.

Rappelons à ce sujet, qu'en cas de difficultés de paiement de loyer ou autre, il est toujours préférable de prendre rendez-vous avec le bailleur, avant que la situation ne s'aggrave.

Charges locatives, attestations de paiement, préavis de départ en cas de déménagement... Marie Douarin est à votre service pour toute question relative à votre bail. Elle intervient aussi en appui des gardiens pour trouver des solutions aux problèmes de voisinage. À ce titre, elle peut recevoir les plaignants, convoquer les fauteurs de troubles ou organiser une médiation.

Contact : 01 48 69 03 12

► Permanence : tous les jeudis de 14 h à 17 h, à la loge des gardiens (uniquement sur rendez-vous).

L'ASSURANCE HABITATION : UNE OBLIGATION POUR TOUS LES LOCATAIRES

Incendie, dégât des eaux, explosion... Nul n'est à l'abri d'un sinistre de ce type.

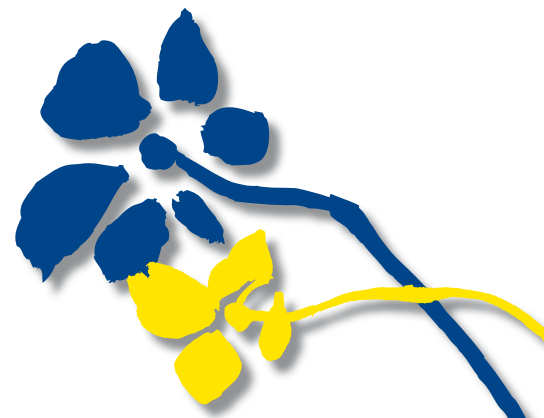
C'est pourquoi, en tant que locataire, vous êtes tenu de souscrire une assurance habitation. D'ailleurs, votre bail contient une clause vous obligeant à souscrire un contrat d'assurance qui prévoit la garantie de «risques locatifs» du logement que vous occupez. Si vous n'êtes pas assuré, vous n'êtes pas en conformité avec la loi et votre bail peut être résilié.

Vous devez impérativement déclarer tout sinistre auprès de votre assureur, afin d'être indemnisé selon les garanties définies dans votre contrat d'assurance. Si vous n'êtes pas assuré au moment du sinistre, vous serez tenu personnellement d'indemniser le propriétaire, ce qui, bien évidemment, peut avoir des conséquences catastrophiques au plan financier.

D'autres risques peuvent être couverts par une assurance habitation, comme les risques de vol, ou d'infraction... Les options d'assurances pour ces risques sont facultatives mais recommandées.

Rappelons que si un sinistre survient, vous devez le déclarer dans un délai maximum de quinze jours par lettre recommandée avec accusé de réception.

Enfin, lorsque votre agence Emmaüs Habitat, vous adresse un courrier afin de vous demander une attestation d'assurance, il est important d'y répondre pour être en règle.



Contact Agence
Nord-Est
Cité de l'Europe
11 allée d'Athènes
93600 Aulnay-sous-bois
Tél : 01 48 69 57 86

Heures d'ouverture du standard :
Du lundi au vendredi :
9h - 12h30 et 14h - 17h

Heures d'ouverture au public :
Du lundi au vendredi :
9h30-12h30 et 14h30 - 17h
Pas d'accueil du public le mercredi

DIVER'cité

Cité de l'Étoile à Bobigny
Directrice de publication
Michèle Esposto
Coordination - rédaction
Alexandra Keller-Santillana
Rédaction
Sophie Senart
Conception graphique
www.cc-and-co.com