



DIVER'cité

La lettre d'Emmaüs Habitat

Résidence du Domaine de la Vallée à Mantes-la-Ville ■ N° 1 - Mai 2008

Édito



Le projet de rénovation urbaine du Domaine de la Vallée se poursuit !

Aussi, Emmaüs Habitat crée DIVER'cité, une lettre d'information auprès des locataires. Cette lettre permettra de vous informer régulièrement des chantiers qui vont avoir lieu : réhabilitation, résidentialisation, etc.

Nous vous informerons aussi sur la gestion courante du patrimoine et les améliorations que nous allons

apporter tout au long des années de chantier qui nous attendent.

L'équipe du projet au sein d'Emmaüs Habitat s'engage à répondre au mieux à vos questions, aux côtés de ses partenaires, pour que ce projet soit une réussite pour tous !

Je vous souhaite une très bonne lecture de ce premier numéro de DIVER'cité.

*PASCAL PARLIER
DIRECTEUR DE L'AGENCE NORD-OUEST*

RÉNOVATION URBAINE DU DOMAINE DE LA VALLÉE : UN PROJET QUI SE CONCRÉTISE

▶ Un quartier agréable à vivre, dynamique et ouvert sur la ville

Point de départ du projet de transformation du Domaine de la Vallée, la convention de rénovation urbaine signée le 10 juin 2005 entre Emmaüs Habitat, Mantes-la-Ville et l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) est véritablement en train de se concrétiser sur le terrain.

En octobre dernier, 29 logements ont été démolis par Emmaüs Habitat. La Ville de Mantes a aménagé et ouvert à la circulation la rue Georges Brassens, inaugurée en février. Grâce à cette ouverture, ce quartier jusque-là replié sur lui-même, se dynamise, et déjà de nouveaux commerçants s'installent.

Et c'est là l'un des objectifs majeurs qu'Emmaüs Habitat et la Ville de Mantes partagent :

- Rendre le quartier plus agréable à vivre.
- L'ouvrir sur la ville.
- Lui donner une unité et une identité.
- Réintroduire des services publics.
- Inciter les commerçants à s'y implanter.

Au cours des deux prochaines années, Emmaüs Habitat réalisera les transformations suivantes :

- La réhabilitation des 383 logements qui commençaient à donner des signes de vieillissement et dont la première tranche a débuté le 5 mai.
- L'effort de réduction des charges grâce à l'installation d'un chauffage collectif au gaz.
- La requalification des abords résidentiels, avec l'embellissement des espaces paysagers, une meilleure protection des rez-de-chaussée, une meilleure accessibilité aux immeubles.
- L'amélioration de la gestion quotidienne et l'entretien de ses espaces et de ses bâtiments. Enfin, il est aussi, pour Emmaüs Habitat, l'occasion de mieux connaître ses locataires afin de mieux répondre à leurs attentes.

Voilà les principales facettes du projet de rénovation urbaine du Domaine de la Vallée dont nous vous présentons le déroulement concret dans les pages suivantes. Au fur et à mesure de l'avancée des travaux, nous vous tiendrons informés de nos interventions grâce à **DIVER'cité**.

La première tranche de réhabilitation concernant les 208 logements implantés entre les rues Paul Fort et Robert Desnos a débuté le 5 mai et devrait s'achever en mai 2009 (voir p. 2). La seconde tranche de réhabilitation des 175 logements principalement situés sur la rue Georges Brassens débutera au premier trimestre 2009 (voir p. 3).

▶ Sommaire

■ pages 2-3

Bâtiments de la tranche 1 : les travaux ont débuté !

Bâtiments de la tranche 2 : lancement des enquêtes sociales

■ page 4

Un portrait, un métier : Muriel Pérani, conseillère sociale à Emmaüs Habitat

Mode d'emploi : La consultation des locataires avant réhabilitation

BÂTIMENTS DE LA TRANCHE 1 : LES TRAVAUX ONT DÉBUTÉ !

Façades
après réhabilitation



▶ Démarrage au 31 rue Paul Fort

La consultation lancée auprès des locataires pour savoir s'ils approuvaient le projet de réhabilitation de la tranche 1 a recueilli une majorité d'avis favorables. Les travaux vont donc débuter le 26 mai au 31, rue Paul Fort.

Les équipes de l'entreprise Brézillon interviendront simultanément à l'intérieur et à l'extérieur du bâtiment. Une fois les travaux de ce premier bâtiment achevés, ils se poursuivront ensuite bâtiment par bâtiment jusqu'au 7, rue Paul Fort. La fin de ce chantier est prévue pour le mois de mai 2009. Rappelons brièvement quels sont ces travaux :

- Réalisation d'un chauffage collectif gaz et installation de nouveaux radiateurs.
- Remplacement des bouches d'extraction VMC.
- Remplacement des ballons électriques pour ceux qui n'ont pas déjà été remplacés.
- Pose de nouveaux tableaux électriques.
- Pose d'une attente machine à laver supplémentaire dans les cuisines.
- Pose d'un détecteur autonome de fumée dans les entrées des logements.
- Remplacement du vitrage des serres par un vitrage opalescent.
- Peinture des sols des balcons et loggias.
- Installation de nouvelles persiennes en aluminium anti-effraction pour les logements situés en rez-de-chaussée.
- Ravalement des façades.
- Peinture des murs et plafonds des cages d'escalier et des paliers et remplacement des revêtements de sol.
- Réfection de l'isolation et de l'étanchéité des terrasses.



Vue depuis l'intérieur
d'un logement
sur les vérandas

▶ Visite technique des logements du 28 avril au 2 juin

Pour vous aider à mieux visualiser les aménagements prévus, un logement-témoin a été installé au 25, rue Paul Fort. Deux premières visites ont été organisées les 23 et 30 avril. Ceux qui n'ont pas pu y participer peuvent prendre rendez-vous directement avec l'entreprise.

Avant d'intervenir dans chaque logement, l'entreprise Brézillon doit y effectuer un état des lieux. Vous serez informé par courrier du jour et de l'heure de cette visite, une à deux semaines avant. Les états des lieux se dérouleront du 28 avril au 2 juin.

Ensuite, pour les travaux dans votre logement, voilà comment vous serez informé :

- la date des travaux est fixée par l'entreprise ;
- deux semaines avant, vous recevrez un courrier d'information ;
- une semaine après, vous recevrez une nouvelle confirmation écrite ;
- 48 heures avant l'intervention, vous serez averti par téléphone ;
- enfin, la veille, si vous ne pouvez être présent, n'oubliez pas de remettre vos clés au gardien.

▶ 3 façons de communiquer avec l'entreprise Brézillon

- Un cahier des réclamations est mis à votre disposition à la loge des gardiens. (du lundi au vendredi : 8h-8h30 ; 11h30-12h ; 14h-14h30. Vendredi : 16h30-17h).
- Vous pouvez appeler le bureau de chantier (le numéro de téléphone vous sera communiqué à la loge).
- Une boîte aux lettres est également installée au bureau de chantier : 25, rue Paul Fort.

DURÉE MOYENNE DES TRAVAUX PAR TYPE D'INTERVENTION

■ Electricité : 1 jour par logement
■ Ramonage et chauffage : 3 jours par logement
■ Menuiseries extérieures (y compris les serres) et persiennes : 1/2 journée par logement
■ Peinture des cages d'escaliers : 2 semaines par bâtiment
■ Ravalement des façades : 6 à 8 semaines par bâtiment

BÂTIMENTS DE LA TRANCHE 2 : LANCEMENT DES ENQUÊTES SOCIALES

▶ Objectif : mieux connaître les habitants et leurs attentes

Avant de débiter les travaux de réhabilitation au cours du premier trimestre 2009, Emmaüs Habitat a chargé le cabinet FREHA de réaliser un entretien au domicile de chaque famille afin de mieux connaître ses locataires et d'apprécier leurs attentes et préoccupations.

La réunion publique du 13 mai a permis de vous présenter dans le détail les objectifs et le déroulement de ces enquêtes. Cela a été aussi pour vous l'occasion de poser toutes les questions que vous souhaitez sur les orientations du programme de travaux.

Depuis le 19 mai, trois enquêteurs de FREHA, dont M. Demoutiez (qui a déjà réalisé les entretiens auprès des locataires des bâtiments de la tranche 1), se rendent au domicile des locataires. Ils seront présents sur le site durant un mois et demi. Les entretiens durent en moyenne 45 minutes. Si vous n'êtes pas disponible dans la journée, vous pouvez prendre rendez-vous

en téléphonant au numéro indiqué dans le courrier qu'Emmaüs Habitat vous a personnellement adressé. Nous comptons sur votre collaboration et nous vous remercions de l'accueil que vous réserverez aux enquêteurs.

À la suite de ces enquêtes, Emmaüs Habitat examinera la nécessité d'interventions spécifiques dans les logements et les éventuels besoins de mutation de logements. Des réponses seront recherchées avec l'ensemble des partenaires, notamment la Ville de Mantes-la-Ville, pour bien vous accompagner pendant les travaux de réhabilitation, en ayant une attention particulière pour les personnes en difficulté et les personnes âgées.

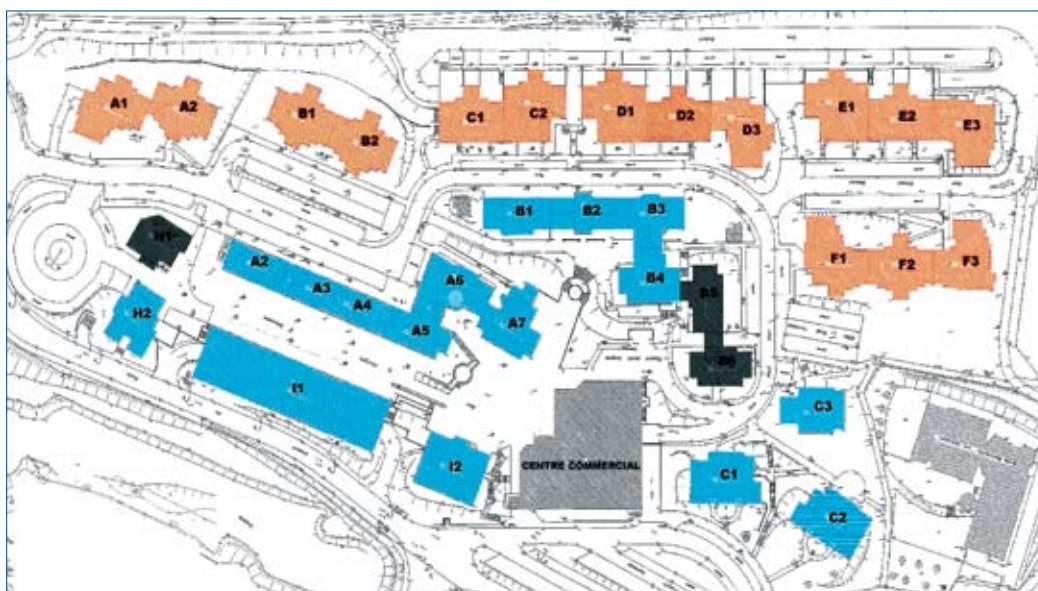
Avant d'engager ces travaux, et à la suite d'une réunion publique présentant le projet, une consultation sera menée auprès de tous les locataires par courrier.

Retrouvez en page 4, toutes les explications pour comprendre comment se déroulera cette consultation.

Avant votre entretien, n'oubliez pas de préparer les documents suivants :

- L'avis d'imposition de l'année 2006 du chef de famille.
- L'avis d'imposition de l'année 2006 de tous les adultes vivant dans le logement mais ne figurant pas sur l'avis d'imposition du chef de famille.
- Le relevé de moins de 3 mois des prestations familiales CAF, RMI, AAH, etc.
- Le dernier justificatif de ressources (salaire, ASSEDIC, etc).
- Une quittance de loyer.

Ces informations sont importantes car elles permettent de calculer le montant de votre future APL, après l'augmentation de loyer liée à la réhabilitation.



M. Demoutiez est l'un des trois enquêteurs du cabinet FREHA

▶ Fête du quartier !

Le 31 mai prochain, venez nombreux faire la fête rue Georges Brassens.

Au programme : concerts, animations, buvette et restauration.

Emmaüs Habitat s'associe à la Ville de Mantes-la-Ville pour financer l'animation musicale de l'événement.

Découpage des travaux

Bâtiments de la tranche 1 :
Du 7 au 31, rue Paul Fort
Du 1 au 23, rue Robert Desnos
Du 2 au 4, rue Robert Desnos

Bâtiments de la tranche 2 :
Du 1 au 11, rue Georges Brassens
Du 2 au 8, rue Georges Brassens
Du 1 au 5, rue Paul Fort
Du 2 bis au 6, rue Paul Fort
1 et 3, square Louis Aragon



UN PORTRAIT, UN MÉTIER

Muriel Pérani, conseillère sociale à Emmaüs Habitat

Depuis septembre 2007, Muriel Pérani intervient dans l'accompagnement social des projets de rénovation urbaine de l'Agence Nord-Ouest, notamment pour le projet du Domaine de la Vallée de Mantes-la-Ville.

Les missions de la conseillère sociale :

- Intervenir auprès des locataires ayant des dettes de loyers pour trouver des solutions durables et des aides financières de la part des partenaires, tels que la Ville de Mantes-la-Ville, le Conseil général des Yvelines, la CAMY ou la CAF.
- Accompagner les familles pour lesquelles le relogement ou les travaux

de réhabilitation du logement peuvent être très perturbateurs (personnes âgées, familles avec petits enfants, etc).

Muriel Pérani fait preuve de ténacité et de débrouillardise pour démêler les situations compliquées, convaincre les partenaires pour rechercher des solutions adaptées aux problèmes des locataires en difficulté.

Elle confirme sa vocation : « face à la grande précarité à laquelle j'étais confrontée au quotidien, j'ai souhaité me rendre utile et aider les personnes qui connaissent des difficultés dans leur vie ». « Savoir écouter sans juger » est sa qualité.

Permanences sur site :

Tous les lundis de 9h30 à 12h30 (avec ou sans rendez-vous)
 Dans le local de médiation, 5 rue Georges Brassens.
 Tél : 01 34 30 82 33

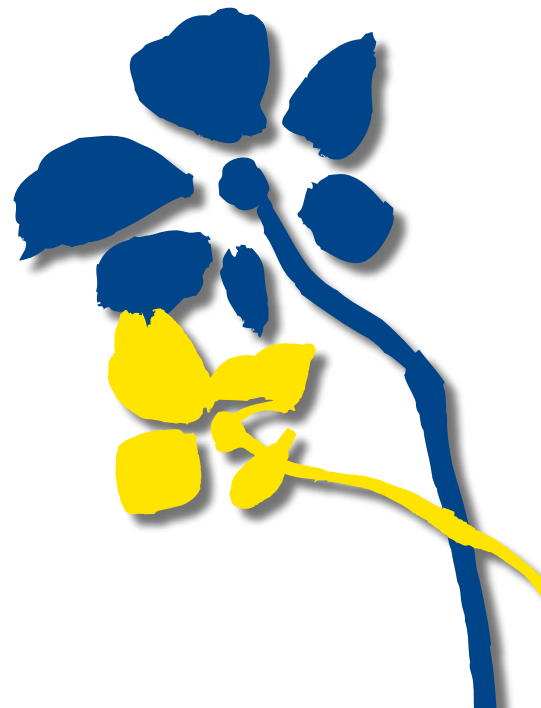
MODE D'EMPLOI : LA CONSULTATION DES LOCATAIRES AVANT RÉHABILITATION

Après avoir consulté l'Amicale des locataires, Emmaüs Habitat va engager la consultation de l'ensemble des locataires en envoyant un courrier à chacun de vous. Vous trouverez dans ce courrier, le programme précis des travaux et la simulation de votre nouvelle quittance après travaux (loyers, charges et APL). Attention, la nouvelle APL ne sera indiquée que si vous avez bien transmis les éléments nécessaires à son calcul, lors de l'enquête sociale (la liste des documents est donnée en page 3).

À la fin de la consultation, les votes sont comptabilisés et le projet est approuvé si 50% des locataires votent « pour ». Toute non-réponse est réglementairement comptabilisée comme « avis favorable ».

Les locataires doivent voter « pour » ou « contre » l'ensemble du projet de réhabilitation, en renvoyant un coupon-réponse par courrier auprès d'Emmaüs Habitat dans un délai d'un mois. Vous ne pouvez voter que si vous êtes locataire en titre.

Pendant la consultation des locataires, une permanence sera organisée par le cabinet FREHA, afin de répondre à vos questions et compléter les simulations personnalisées des droits APL.



Contact Agence Nord-Ouest
 3 rue Pagnère
 95 310 Saint-Ouen l'Aumône
 Tél : 01 34 30 82 28

Heures d'ouverture au public :

Du lundi au jeudi :
 9 h 30 - 12 h et 14 h - 16 h 30

Vendredi : 9 h 30 - 12 h

DIVER'cité

Résidence du Domaine de la Vallée
 à Mantes-la-Ville

Directrice de publication
 Michèle Esposto

Coordination
 Adeline Madouas

Rédaction
 Sophie Senart

Conception graphique
 www.cc-and-co.com