



# DIVER'cité

La lettre d'Emmaüs Habitat

Résidences Parc le Nôtre et Jules César à Saint-Ouen l'Aumône ■ N°3 - Avril 2009

## Édito



Façades des futurs bâtiments, boulevard Ducher.

*Lancement des travaux de réhabilitation, construction de logements neufs... L'année 2009 marquera un tournant pour tout le monde. Pour l'équipe en charge du projet au sein d'Emmaüs Habitat, mais aussi, et surtout, pour les habitants des résidences Parc le Nôtre et Jules César. Et en premier lieu, pour les familles qui seront amenées à être relogées.*

*Afin de pouvoir leur offrir les meilleures conditions de relogement qui soient, la Ville et Emmaüs Habitat se rencontrent régulièrement pour étudier les dossiers et faire des pro-*

*positions concrètes, en adéquation avec leurs demandes et leur situation. Les premiers relogements ont démarré depuis la fin de l'année et se poursuivront à un rythme régulier pendant deux ans.*

*Je tiens particulièrement à remercier l'Amicale des locataires qui se mobilise plus que jamais et participe avec toujours autant d'assiduité aux nombreuses réunions que cette opération nécessite.*

PASCAL PARLIER

DIRECTEUR DE L'AGENCE NORD-OUEST

## OPÉRATION DE RELOGEMENT UNE RÉUNION PUBLIQUE TRÈS PARTICIPATIVE

Le 12 mars dernier, la réunion publique consacrée à l'opération de relogement qui s'est tenue dans la salle du conseil municipal de la Ville a très largement mobilisé les habitants.

En effet, près de 150 locataires avaient tenu à se déplacer ce jour-là. À la tribune étaient présents Alain Richard, Maire de la Ville de Saint-Ouen l'Aumône et Pascal Parlier, Directeur de l'Agence Nord-Ouest d'Emmaüs Habitat, accompagnés d'Anne Jover, Chef du service Rénovation urbaine, Richard Comte, Chargé de mission et Michèle Esposto, Chef du service Politiques sociales et DSU.

La réunion a duré près de trois heures. Dans un premier temps, l'ensemble de l'opération a été présentée dans les détails :

- calendrier de l'opération de rénovation urbaine ;
- grandes étapes de l'opération de relogement et engagements du bailleur à travers la charte de relogement ;
- présentation des esquisses des différentes opérations de construction neuve.

À l'issue de cet exposé, un débat s'est ouvert entre la tribune et les locataires. Ces derniers ont pu exprimer leurs points de vue, leurs inquiétudes et poser des questions très concrètes auxquelles les représentants d'Emmaüs Habitat présents ce soir là et le Maire se sont efforcés d'apporter des réponses précises.

► Vous trouverez en pages 2 et 4 de ce numéro de DIVER'cité un résumé des échanges sous forme de questions-réponses.

## Sommaire

### ■ page 2

Relogement : Emmaüs Habitat répond à vos questions

### ■ page 3

Année 2009 : ça démarre pour le logement neuf

Restructuration de Jules César

### ■ page 4

Un portrait, un métier : Léa Panigel, chargée de relogement

Relogement : Emmaüs Habitat répond à vos questions

(suite de la page 2)



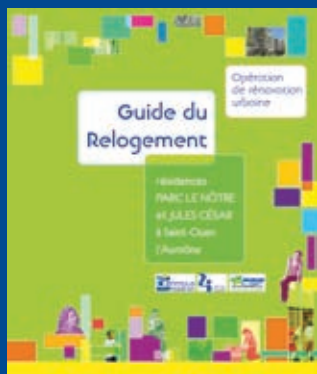
Près de 150 habitants ont assisté à la réunion publique.

## RELOGEMENT EMMAÛS HABITAT RÉPOND À VOS QUESTIONS

### ► Guide du Relogement

Comment se déroulent les opérations de relogement ? Quels sont les droits des locataires ? Qui paie quoi ? Comment préparer au mieux son déménagement ?

Voici quelques-unes des nombreuses questions auxquelles répond le *Guide du relogement* conçu et édité par Emmaüs Habitat avec la collaboration de l'Amicale des locataires et de la Ville de Saint-Ouen l'Aumône.



Les questions ont fusé lors de la rencontre qui s'est tenue le 12 mars dernier à la salle du conseil municipal de Saint-Ouen l'Aumône. Voici résumées dans les grandes lignes, les principales interrogations exprimées par les habitants présents ce jour-là... Et bien sûr, les réponses apportées par Emmaüs Habitat.



Alain Richard, Maire de la Ville de Saint-Ouen l'Aumône et Pascal Parlier, Directeur d'Agence Emmaüs Habitat, lors de la réunion publique du 12 mars dernier.

des disponibilités de logements dans l'existant et dans le neuf. Cela permet de cibler au mieux les propositions de relogement en fonction des situations des locataires.

Par ailleurs, si le nombre d'offres de relogements n'était pas limité, l'opération de relogement et le projet urbain ne pourraient se dérouler dans les délais prévus.

### ► Quelles seront les augmentations de loyers pour les logements neufs ?

Emmaüs Habitat réalise des programmes neufs en maîtrisant au maximum les coûts, en évitant les surfaces trop grandes des logements et en appliquant des loyers minorés par rapport aux loyers HLM.

Il est trop tôt pour donner des informations plus précises : d'ici la date de livraison des logements, beaucoup de paramètres peuvent évoluer et modifier les montants des loyers. De toute façon, chaque situation sera étudiée par le Comité de relogement afin de limiter les hausses de taux d'effort des locataires et de respecter les engagements imposés par l'Agence nationale de rénovation urbaine (ANRU).

Pour les locataires ayant des revenus modestes le reste à charge doit être similaire, à surface égale, avant et après relogement.

Dans un certain nombre de cas, l'augmentation des loyers peut être compensée par la nouvelle APL.

(Suite p. 4)

### ► Sur quels critères sont définies les offres de relogement et qui décide ?

C'est le Comité de relogement qui réunit l'Agence d'Emmaüs Habitat, le service Logement de la ville de Saint-Ouen l'Aumône et le service Logement de la Préfecture, qui décide des offres de relogement.

Plusieurs critères rentrent en compte :

- la taille du ménage, les ressources, le taux d'effort avant et après relogement ;
- les souhaits exprimés, la localisation, les priorités selon l'âge et les situations particulières (mobilité réduite) ;
- l'urgence de traiter certaines situations (sur-occupation du logement, inadaptation du logement) ;
- le respect des engagements du bail de location, etc.

### ► Pourquoi le Comité de relogement ne fait-il que deux propositions de relogements ?

Le Comité de partenariat de relogement propose des relogements qui correspondent au mieux avec les besoins des locataires et leur niveau de ressources, et en fonction

### ► Bon à savoir

► On appelle les «revenus modestes» des locataires, ceux qui sont inférieurs à 60% des plafonds HLM.

► On appelle le reste à charge, le loyer résiduel, c'est-à-dire :

- le loyer
- + les charges
- APL.



Façades, rue des Beaux Vents

## ANNÉE 2009 : ÇA DÉMARRE POUR LE LOGEMENT NEUF

Le projet de rénovation urbaine du Parc le Notre prévoit la construction de 222 logements en plusieurs tranches. La première tranche, qui débute cette année, prévoit le démarrage de la construction de 149 logements sur quatre sites différents. Les permis de construire de ces opérations seront déposés au cours du premier semestre 2009.

### ► Première phase de l'opération de construction

- Boulevard Ducher, sur un terrain appartenant actuellement à la Ville et en cours d'acquisition par Emmaüs Habitat, 8 bâtiments, soit 90 logements.
- Rue des Beaux Vents, sur un terrain appartenant actuellement à la Ville et en cours d'acquisition par Emmaüs Habitat, proche du collège, 1 bâtiment de 19 logements collectifs.
- À la Cité Jules César, Emmaüs Habitat a acquis en octobre 2008 deux terrains privés afin d'y construire 3 petits bâtiments qui accueilleront 34 logements.
- Enfin, 6 logements semi collectifs seront construits sur un terrain, propriété d'Emmaüs Habitat rue de la Cité du Parc, face à la Cité Jules César.

### ► Réhabilitation et perspectives

- Ces nouveaux bâtiments s'élèveront tous sur trois ou quatre étages plus un rez-de-chaussée. Afin de répondre aux différents besoins en relogement, la typologie (surface et nombre de pièces) des appartements sera variée.



*Le bâtiment de 19 logements, rue des Beaux Vents.*

- Toutes les opérations engagées seront labellisées afin de satisfaire aux nouvelles exigences thermiques.
- Le chauffage et l'eau chaude seront collectifs, à l'exception des 6 logements de la rue de la Cité du Parc.
- Des places de stationnement résidentielles seront prévues dans chacune des nouvelles constructions et le stationnement sera entièrement réorganisé dans la Cité Jules César.
- De même, les espaces extérieurs des nouvelles opérations et de la Cité Jules César seront clos et un contrôle d'accès à toutes les résidences et immeubles (résidence fermée avec code et/ou badge pour accéder notamment aux bâtiments) sera mis en place.
- Une nouvelle loge de gardiens sera installée boulevard Ducher, et la loge sera restructurée à l'issue de la réhabilitation de la Cité Jules César.



*Vue aérienne du boulevard Ducher avec ses constructions neuves.*

### ► Restructuration de Jules César

Le programme de restructuration de la Cité Jules César a évolué à l'automne 2008. Emmaüs Habitat réalisera une partie du programme de construction avant d'engager la démolition des bâtiments A et B.

Le nouveau programme se présente donc ainsi :

- ▶ Construction de 34 logements collectifs (voir article ci-contre sur les constructions neuves).
- ▶ Démolition des bâtiments A et C (32 logements).
- ▶ Construction de 18 logements collectifs en front de rue
- ▶ Réhabilitation des 48 logements existants (bâtiments B et D).
- ▶ Réaménagement de l'ensemble des espaces extérieurs de la Cité.

## UN PORTRAIT, UN MÉTIER

### LÉA PANIGEL, CHARGÉE DE RELOGEMENT



Léa Panigel.

Chargée de relogement au cabinet Le Frêne, Léa Panigel a été désignée par Emmaüs Habitat pour être l'interlocutrice des locataires pendant toute la durée de l'opération de relogement jusqu'à leur déménagement.

Sa première mission est de faire un travail d'information et d'écoute approfondi auprès des habitants concernés. Par le biais d'entretiens individuels, elle identifie les besoins des locataires pour leur proposer le logement le plus adapté à leur demande, à leurs revenus et à leur situation. Ces rencontres constituent un moment privilégié avec les familles au cours duquel elle peut répondre aux diverses interrogations ou craintes.

Son travail d'accompagnement est constant à toutes les étapes du relogement. Ainsi, peut-elle assister le locataire lors de la visite

d'un logement afin de l'aider à faire le meilleur choix, tout comme elle peut être présente lors du déménagement. C'est elle également qui seconde dans toutes les démarches administratives pour compléter un dossier, remplir des documents, rédiger un courrier, collecter des factures, etc.

#### ▶ Sur rendez-vous, vous pouvez la rencontrer :

- ▶ soit au local de permanence (bâtiment D, escalier 39, rez-de-chaussée gauche),
- ▶ soit à votre domicile.

Léa Panigel est joignable au :

- ▶ 01 53 24 62 80
- ▶ ou 06 31 11 72 78.

#### Permanences Relogement exceptionnelles :

- ▶ Jeudi 16 avril de 14h à 17h
- ▶ Lundi 20 avril de 14h à 17h
- ▶ Mercredi 22 avril de 10h à 13h
- ▶ Samedi 25 avril de 10h à 14h
- ▶ Mercredi 29 avril de 10h à 13h

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

#### Heures d'ouverture au public :

Du lundi au vendredi  
9h - 12h et 14h - 16h30  
Le vendredi  
9h30 à 12h

#### DIVER'cité

Résidences Parc le Nôtre et Jules César à Saint-Ouen l'Aumône

Directrice de publication  
Michèle Esposto

Coordination - rédaction  
Richard Comte

Rédaction  
Sophie Senart

Conception graphique  
www.cc-and-co.com

## RELOGEMENT : EMMAÜS HABITAT RÉPOND À VOS QUESTIONS (Suite de la p.2)

▶ **L'offre de relogement tiendra-t-elle compte des besoins d'adaptation des logements pour les personnes à mobilité réduite ?**

Bien sûr, le Comité partenarial de relogement proposera des logements adaptés soit dans le neuf, soit dans des logements existants, et dans ce dernier cas, en proposant des logements en bas étage. Les constructions neuves de logements qui seront réalisées par Emmaüs Habitat comporteront des logements adaptés au handicap, en rez-de-chaussée des immeubles.

▶ **Que va faire Emmaüs Habitat pour les locataires qui auront des difficultés pour avancer les frais liés au transfert des abonnements EDF, GDF, téléphone ?**

Ces locataires peuvent s'adresser à la conseillère sociale de l'Agence, qui engagera les démarches nécessaires pour trouver les solutions adaptées à chaque situation.

▶ **Le déménagement des locataires peut-il être pris en charge par le bailleur, s'il quitte le parc social de son propre chef ?**

Si l'offre de logement émane du Comité de relogement, le déménagement sera effectué aux frais du bailleur. Ce ne sera pas le cas si le locataire choisit de partir volontairement.

▶ **Que doivent faire les locataires nouvellement arrivés pour faire connaître leur situation et leurs souhaits de relogement ?**

Ces nouveaux locataires doivent contacter la chargée de relogement du bailleur, Léa Panigel (voir ci-dessus) qui les rencontrera à leur domicile.

