



DIVER'cité

La lettre d'Emmaüs Habitat

Résidences Parc Le Nôtre et Jules César à Saint-Ouen l'Aumône ■ N°2 - Juin 2008

Édito



À l'heure où nous imprimons ce deuxième numéro de DIVER'cité, les résultats de la consultation des locataires ne sont pas encore connus. Cette dernière étape qui donnera le feu vert opérationnel de la réhabilitation du Parc le Nôtre et de Jules César, a été décalée de quelques semaines, en raison de modifications que nous avons souhaité apporter au programme de travaux. Le nouveau calendrier et de nombreuses informations sur la question du chauffage, vous sont donnés ici.

À la rentrée, nous reparlerons de ce projet ambitieux qui, au-delà de la restructuration des bâtiments, va nous permettre de nous rencontrer plus souvent, de mieux dialoguer, de nous connaître davantage.

En attendant, je souhaite une bonne lecture et, surtout, un très bel été à tous !

PASCAL PARLIER
DIRECTEUR DE L'AGENCE NORD-OUEST

UN PROGRAMME DE RÉHABILITATION ENFIN DÉFINITIF ! DÉMARRAGE DES TRAVAUX POUR DÉCEMBRE 2008

Retour sur les modifications avant consultation

Au cours de l'année, le calendrier du programme de réhabilitation a dû être revu, compte tenu de l'augmentation du coût des travaux et de certaines contraintes techniques.

Il a fallu remettre ce programme à l'étude afin de rester au plus près de ce projet ambitieux. La décision a finalement été prise de ne pas créer les balcons initialement prévus, tout en maintenant bien sûr la réfection des balcons et loggias existants.

Ce programme retravaillé a été présenté en réunion publique le 18 avril dernier.

Au cours de cette séance, de nombreuses remarques ont été formulées à propos du chauffage.

En effet, le projet prévoyait le changement des radiateurs uniquement dans les cuisines et les salles de bains.

Emmaüs Habitat a tenu compte des souhaits exprimés par l'Amicale des locataires et les habitants, et a décidé de changer également les radiateurs des chambres (voir page 2).

Cette ultime modification explique le nouveau décalage que la consultation a connu.

Mais cette fois, nous y sommes ! Le projet de réhabilitation du Parc le Nôtre est stabilisé et la consultation est lancée (voir ci-dessous).

Emmaüs Habitat remercie chaleureusement l'Amicale des locataires d'avoir participé aux réunions régulières qui se sont tenues durant ces longs mois.

Sommaire

pages 2-3

Chauffage : toutes les améliorations prévues

Améliorer votre cadre de vie : c'est tout de suite !

page 4

Maintenance technique des logements
Les services auxquels vous avez droit

Un portrait, un métier :
Soufyane Karouach,
Gestionnaire Habitat

CALENDRIER DE LA RÉHABILITATION

Septembre à novembre 2008	Désignation des entreprises
Décembre 2008	Démarrage des travaux
Décembre 2008 à mars 2009	Préparation de la phase chantier Visite technique de chaque logement par les entreprises
1 ^{er} semestre 2011	Achèvement des travaux

CHAUFFAGE : TOUTES LES AMÉLIORATIONS PRÉVUES

► Objectif : un confort thermique accru

Pour apporter des réponses satisfaisantes aux nombreuses questions qui ont porté sur le chauffage lors de la réunion publique du 18 avril dernier, Emmaüs Habitat a étudié les différentes possibilités de faire évoluer le programme qui intègre désormais le remplacement des radiateurs dans les cuisines, les salles de bains et aussi dans toutes les chambres.

Le confort thermique global des logements va également s'améliorer grâce aux travaux suivants :

- Les logements bénéficieront d'une meilleure

étanchéité à l'air, grâce au remplacement des menuiseries extérieures par des fenêtres en PVC avec double vitrage, et grâce à la fermeture des celliers.

- Les plafonds de caves et les planchers des combles seront isolés thermiquement.
- Une ventilation mécanique contrôlée sera installée dans tous les logements, permettant ainsi de réguler les problèmes d'humidité.
- Les chaufferies feront l'objet de restructurations lourdes.
- En complément de ce programme, un débouage (nettoyage) de l'ensemble des installations, des chaufferies aux radiateurs, sera réalisé avant la mise en service des nouvelles installations.

QUI FAIT QUOI : LE CONTRAT DE CHAUFFAGE

► Un prestataire unique pour tous les problèmes de chauffage

Emmaüs Habitat a passé un contrat avec la société Idex, chargée de l'entretien courant et de la maintenance de l'ensemble des installations de chauffage collectif. Le contrat de chauffage comprend :

- L'entretien des réseaux de distribution et d'émission de chaleur.
- Le remplacement de pièces détachées des radiateurs.
- La purge des radiateurs lors de leur mise en route si nécessaire.
- Le changement des radiateurs en cas de fuite.

S'il vous semble que ces températures ne sont pas respectées dans votre logement, qu'une pièce est mal chauffée, vous devez le signaler au gardien qui consigne toutes les demandes dans la « main courante ».

Il programmera la visite de la société Idex :

- soit en urgence en cas de panne sur un bâtiment, de fuite ou de percement d'un radiateur ;
- soit lors des visites bi-hebdomadaires de la société Idex sur le site.

Un technicien de la société Idex se rendra alors dans votre logement afin d'effectuer un relevé de la température (au centre de l'appartement, à 1,5 mètre du sol). Si cette mesure ne vous satisfait pas, un enregistreur de température peut être installé dans votre logement afin de réaliser une courbe exacte des températures pendant une semaine.

► L'engagement d'Emmaüs Habitat pour le confort de chauffage dans les logements

Emmaüs Habitat doit assurer aux locataires une température moyenne de 19°C dans chaque logement, avec une baisse de nuit de 2°C (soit 17°C entre 22h et 6h).

Ces moyennes de températures sont prévues par le Code de la construction.

QUE FAIRE EN CAS D'URGENCE (PANNE GÉNÉRALISÉE, PERCEMENT, FUITE) ?

Si vous rencontrez un problème de chauffage en dehors des heures d'ouverture de la loge du gardien, vous pouvez contacter l'entreprise Maisoning qui assure une permanence sécurité.

Il vous suffit de composer le numéro Azur suivant : 0810 699 536.

La permanence sécurité est assurée la nuit, le week-end et les jours fériés.

Un technicien de la société Idex faisant un relevé de température.



AMÉLIORER VOTRE CADRE DE VIE : C'EST TOUT DE SUITE !

▶ Les visites de gestion urbaine de proximité

Sans attendre le démarrage des travaux et des relogements, une démarche visant à améliorer concrètement la qualité de l'environnement et de la vie des habitants a été mise en place. Sous le nom de « gestion urbaine de proximité », elle associe Emmaüs Habitat, l'Amicale des locataires ainsi que la commune de Saint-Ouen l'Aumône et accompagnera le projet urbain tout au long de sa réalisation. Son objectif : améliorer durablement la gestion du quartier, assurer un meilleur entretien et prendre en compte les problèmes observés.

Ainsi, tous les deux mois, ces partenaires se réunissent pour visiter le quartier (les espaces verts, les parkings) et aussi les entrées d'immeubles, les caves, afin de voir tout ce qui ne fonctionne pas. Les observations sont notées et Emmaüs Habitat ou la Ville s'engagent, selon leur domaine de responsabilité, à trouver des solutions, à réparer, ou à faire les travaux nécessaires.

Cette démarche a déjà permis à Emmaüs Habitat de lancer des interventions de rattrapages nécessaires avant les travaux de réhabilitation pour les parties communes et les espaces publics :

- La création d'un poste de gardien responsable et d'un nouveau poste de gardien.
- L'amélioration des sous-sols de certains bâtiments et la gestion de leur accès.
- La remise à niveau de l'équipement de base des parties communes des bâtiments (vitres, tableaux d'affichage, éclairage...).
- La remise en peinture des parties communes des bâtiments I, J et H pour y améliorer le cadre de vie en attendant leur démolition (voir « Le chantier jeunes, suite... », ci-contre).

Dans cette démarche, les habitants ont leur rôle à jouer : transmission des informations sur les problèmes quotidiens, sensibilisation des résidents au respect du cadre de vie, etc. L'Amicale des locataires mobilise des « correspondants d'immeubles » qui préparent les visites en signalant les problèmes. Déjà, sept correspondants ont répondu présents. Si vous souhaitez devenir vous aussi « correspondant d'immeuble », contactez l'Amicale des locataires dont le local de permanence est situé au 78, avenue de Verdun.

▶ La semaine du cadre de vie

Déposer ses objets encombrants à la déchetterie et trier ses déchets, ne pas nourrir les pigeons aux abords des habitations, réduire les bruits de voisinage : le respect du cadre de vie est l'affaire de tous et passe la plupart du temps par quelques gestes simples !

La semaine du cadre de vie qui s'est déroulée du 26 au 31 mai dernier avait pour but de sensibiliser à ces questions de propreté et de préservation des espaces collectifs, de mettre en place des actions pédagogiques pour les plus jeunes et de développer une réflexion sur le thème du « mieux vivre ensemble ».

Plusieurs initiatives et animations étaient proposées, avec un temps fort le mercredi



Les gagnants du rallye « les as du cadre de vie » !

28 mai : tout au long de l'après-midi, des animations pour petits et grands se sont succédées. Emmaüs Habitat et l'Amicale des locataires ont tenu des stands d'information et animé un rallye « les as du cadre de vie ».

Six équipes familiales ont participé et cherché les réponses dans tout le quartier. Les gagnants sont repartis avec des lots fleuris et plein d'informations utiles.

Des jeunes en plein travail au bâtiment J.



▶ Le chantier jeunes, suite ...

Après les cages d'escalier des bâtiments I et H, c'est au tour de celles du bâtiment J d'être repeintes par six jeunes du quartier embauchés pour l'occasion.

Encadré par l'association Tilt Service, ce chantier s'est déroulé dans la bonne humeur.

Les jeunes ont particulièrement apprécié le contact avec les habitants et n'ont qu'une envie : « rebosser » !

▶ Fête des voisins

Cette semaine très chargée en festivités a aussi été marquée par la première Fête des voisins le mardi 27 mai et s'est clôturée en beauté par un pique-nique de quartier le samedi.

Organisé avec par l'Amicale des locataires, il a remporté un franc succès puisqu'il a débuté à midi et s'est poursuivi jusqu'à...22 heures !



Fête des voisins : une première à Saint-Ouen l'Aumône !



UN PORTRAIT, UN MÉTIER

Soufyane KAROUACH, *Gestionnaire Habitat à Emmaüs Habitat*

Entré chez Emmaüs Habitat en 2005 comme assistant technicien, Soufyane Karouach est aujourd'hui gestionnaire habitat. À ce titre, il est le garant de la qualité du cadre de vie des résidences Parc le Nôtre et Jules César et des relations avec les habitants.

Ses principales missions sont :

- Encadrer les équipes de gardiens et les gardiens responsables.
- Assurer la surveillance de la qualité du service rendu aux locataires.
- Gérer les commandes et suivis des travaux de gestion courante.

Soufyane Karouach se déplace sur tous les sites une à deux fois par semaine pour vérifier le suivi des réclamations portées sur la «main courante», un cahier qui se trouve à la loge et où sont notées toutes

les demandes des locataires. Il examine les solutions apportées pour résoudre tel ou tel problème technique et intervient en cas de difficultés. Il peut aussi venir chez les habitants, afin d'identifier l'origine d'un problème technique, conseiller dans les démarches à effectuer ou faire intervenir des entreprises pour réaliser les travaux nécessaires.

Les qualités pour faire un bon gestionnaire habitat selon Soufyane Karouach ?

«Être diplomate, à l'écoute de tous et posséder de bonnes connaissances techniques.» Ajoutons qu'il ne faut pas rechercher la monotonie car les tâches sont très variées, et aucune journée de travail ne ressemble à la précédente.

Pour le contacter, adressez-vous au gardien qui lui communiquera votre demande et vos coordonnées.

MAINTENANCE TECHNIQUE DES LOGEMENTS LES SERVICES AUXQUELS VOUS AVEZ DROIT

Afin de faciliter la vie de ses locataires et de s'assurer un bon fonctionnement des logements, Emmaüs Habitat a passé des contrats avec des entreprises qui interviennent en cas de besoin sur :

- Le chauffage (voir page 2).
- La désinsectisation des logements et des parties communes.
- L'entretien des antennes et matériel de réception télévision.

- La plomberie.

Tous ces prestataires interviennent à la demande. Inscrivez-vous auprès de votre gardien en cas de problème qui concerne ces domaines.

Le contrat plomberie

Le prestataire plomberie vous assure l'entretien des équipements suivants dans votre logement :

- Mécanisme de votre chasse d'eau (wc).

- Les joints fibres, et joint caoutchouc.
- Bondes, chaînettes et bouchons de l'évier, du lavabo et de la baignoire.
- Les siphons de l'évier, du lavabo et de la baignoire.
- Mélangeurs sur évier, lavabo, baignoire, col de cygne, robinet machine à laver

Pour toute demande de dépannage, il vous suffit de prendre contact avec un gardien à la loge, celui-ci effectuera un diagnostic du problème et vous inscrira auprès de notre prestataire.

Le prestataire plomberie intervient au Parc le Nôtre et à Jules César une fois par semaine.

Si vous avez demandé une intervention, soyez à votre domicile pour recevoir le technicien ! Le gardien vous indiquera son heure de passage.

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 :
9h30 - 12h et 14h - 16h30

Vendredi : 9h30 - 12h

DIVER'cité

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

Directrice de publication
Michèle Esposto

Coordination - rédaction
Alice Cochard

Rédaction
Sophie Senart

Conception graphique
www.cc-and-co.com