



- **L'éditorial du Président**
- **Dossier**
Projet de rénovation urbaine «Emile Dubois/Lopez et Jules Martin»
- **«Plaine Commune : Zone hors surloyer»**
Parole à Bernard Vincent, Vice-président à l'Habitat et au Foncier à la Communauté d'agglomération Plaine Commune.
- **En Projet**
De nouveaux logements 6 et 8 Albinet : le renouveau
- **En bref**
Les charges récupérables 2007 APL : information
- **Initiatives**
Animation urbaine : Utopique !
- **Agenda**
Visites à la Maladrerie Rendez-vous techniques

Journal de l'Office Public de l'Habitat d'Aubervilliers

De l'argent pour le logement social

Dans un contexte économique et financier grave, la nécessité d'un service public fort, efficace et doté de moyens est une exigence pour nous tous. Or le gouvernement procède minutieusement à son démantèlement : la Poste, l'ANPE, l'Hôpital, l'Education, etc... tous les secteurs sont touchés.

Le service public du logement est également gravement mis en cause par un affaiblissement sans précédent du logement social.

Le budget 2009 est diminué de 7% par rapport à 2008. Les aides à la construction baissent de 45%. Le nombre de logements sociaux financés a baissé de 58 000 contre 80 000.

Il s'agit du plus important recul de l'engagement de l'Etat en faveur de la politique du logement de ces dernières années.

De plus, le projet de loi «Mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion» porte mal son nom. Ce texte n'apporte pas de réponse à la grave crise du logement qui touche l'ensemble de nos concitoyens. Pire, il stigmatise le logement social et ses occupants par une série de mesures visant principalement à sa paupérisation : baisse des plafonds de ressources, application de surloyers dissuasifs...

A Aubervilliers, des choix sont faits pour limiter les

effets négatifs de la politique gouvernementale :

- L'application du décret des surloyers a été décalée d'un an afin d'étudier avec Plaine Commune des modalités plus justes (Cf page 3 : Parole à Bernard Vincent).

- L'OPH lance un programme de construction de logement social ambitieux (Cf page 3).

- Le travail de recherche de financement permettant la réhabilitation d'Emile Dubois dans le cadre du projet de rénovation urbaine est relancé. Evelyne Yonnet, lère adjointe et Conseillère Générale, n'a eu de cesse de nous inciter à avancer sur ce dossier.

Ce projet vous est présenté dans ce numéro de Cités. Il nécessite la mobilisation de tous pour qu'il voit enfin le jour et réponde à vos besoins et vos exigences en terme de cadre de vie.

Le Maire, Jacques Salvator et des élus d'Aubervilliers, Plaine Commune et l'OPH d'Aubervilliers sont unis à nos côtés afin de mobiliser les fonds nécessaires et trop attendus pour la réhabilitation d'Emile Dubois, essentielle au quartier et à la Ville.

Ugo Lanternier

*Président de l'Office Public de l'Habitat d'Aubervilliers
Adjoint au Maire*

Le projet de rénovation urbaine «Emile Dubois-Lopez et Jules Martin» vient d'être validé par le Conseil communautaire de Plaine Commune et le Conseil Municipal d'Aubervilliers.

Ce projet, inscrit au Contrat territorial de rénovation urbaine de la Communauté d'agglomération signé avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU), est le dernier à ne pas bénéficier de financements de cette agence.

Le dossier vient d'être déposé à l'ANRU. Présenté le 28 janvier dernier par les élus aux habitants du quartier, pas une voix n'a manqué pour souhaiter vivement qu'il obtienne un avis favorable.

Cités revient sur les principales caractéristiques de ce projet.

Situé au Nord-est de notre ville, bordé par la nationale 2, ce quartier est une entrée principale de la ville.

Près de 8 000 habitants y résident dont près de 3 000 sont logés par l'Office Public de l'Habitat d'Aubervilliers.

Une bonne desserte par différents modes de transport en commun, tels que plusieurs lignes d'autobus et le métro, profite à ce secteur et le rend proche de Paris. Enfin, un tissu associatif très actif et la Régie de Quartier animent ce territoire.



Redynamiser le quartier

Le projet s'étend sur deux secteurs. «L'îlot Daquin» avec 110 logements construits à la fin des années 70 et la cité «Emile Dubois» composée de 800 appartements des années 50.

Un quartier avec des atouts

Ce territoire a un fort potentiel de développement et d'attractivité pour plusieurs raisons. Plusieurs équipements collectifs tels que des écoles, des équipements culturels dont une médiathèque et une structure pour la petite enfance, participent à la vie du quartier. D'importants espaces verts aèrent aussi le secteur.

Les caractéristiques du projet

Le projet s'articule autour de 4 axes : l'habitat, l'aménagement des espaces publics, des équipements publics et le commerce.

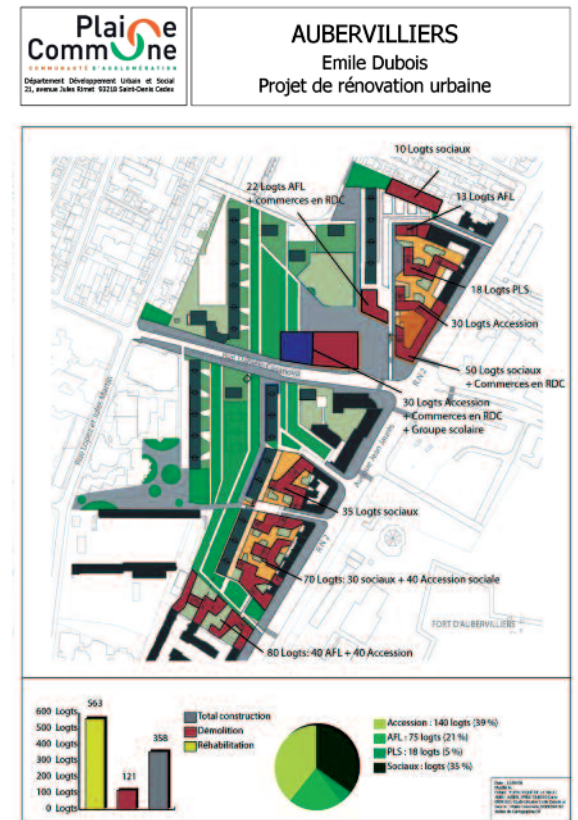
Du côté de Daquin, il s'agit surtout de restructurer par une

meilleure définition des circulations publiques, des espaces communs et privés, de sécuriser les accès aux logements en améliorant les halls d'entrée. Enfin, un pôle culturel et citoyen, rassemblant les équipements existants verra le jour.

Pour Emile Dubois, le projet est plus lourd ; démolitions et reconstructions sont au programme. 121 logements seront démolis. Les locataires seront tous relogés par l'OPH. 358 nouveaux logements sortiront de terre mixant la location et l'accession à la propriété (voir tableau ci-dessous). Les 563 logements non démolis seront réhabilités.

Le projet contient aussi l'idée de créer un véritable parc urbain en incluant le jardin central Nord-Sud.

La redynamisation de cette entrée de ville devrait permettre de renforcer l'activité de nouveaux commerces et l'implantation d'un supermarché nécessitant sûrement la démolition-reconstruction du pôle commercial actuel.



La qualité des conditions d'enseignement et d'accueil de la petite enfance n'est pas oubliée. Elle sera renforcée par la création d'un nouveau groupe scolaire de 14 classes, la réhabilitation du groupe scolaire Joliot-Curie et la création d'une structure multi-accueil (petite enfance) de 40 places.

Obtenir les financements

Ce projet pour le quartier et la Ville est de grande envergure. Il entend répondre aux besoins et aux exigences des habitants en terme de conditions de vie. 89 millions d'euros seront nécessaires dont 26,8 apportés par l'ANRU.

Dans un contexte où l'Etat limite ses efforts, à l'heure où nous écrivons ces lignes nous ne savons toujours pas si le dossier de rénovation urbaine du territoire d'Emile Dubois/Daquin sera retenu par l'ANRU pour être financé.

Ne doutons pas que ces chantiers ambitieux nécessiteront un important travail de recherche de financement et la mobilisation de tous. La réunion publique tenue le 28 janvier à l'école Joliot-Curie, en présence de Jacques Salvator et des habitants, confirmait cette priorité absolue pour que le projet voit enfin le jour.

Dès maintenant

Principal bailleur concerné sur ce territoire, l'OPH va s'atteler, dès maintenant, au dossier de construction d'une cinquantaine de nouveaux logements sociaux à l'angle des avenues Casanova et Jaurès dont les premiers coups de pioche sont prévus en 2010.

Pour cette année, l'OPH consacrera des sommes importantes pour continuer la mise en place du contrôle d'accès et l'interphonie qui améliorera la tranquillité des locataires dans les bâtiments qui en sont dépourvus. Il en ira ainsi pour les immeubles du 38 et 6 au 10 allée Groperrin, 2 et 3 allée Prual et du 19 à 23 allée Georges Leblanc.

L'autre chantier prioritaire, de cette année, sera celui de la réfection des étanchéités de terrasses de différents bâtiments.

L'OPH d'Aubervilliers au centre des opérations Démolitions/constructions/réhabilitations

Pour mettre en œuvre le projet de renouvellement urbain et diversifier l'offre d'habitat, de commerces et d'équipements et permettre un aménagement de qualité des espaces publics, l'OPH entend démolir, construire, réhabiliter et résidentialiser.

Lieu	Logements actuels	Réhabilitation	Démolitions	Constructions
îlot Daquin	104	104 logements (Réhabilitation et résidentialisation des tranches 7 et 8 de la Maladrerie)	0	0
Emile Dubois Nord	340	287 logements (réhabilitation légère et des équipements sanitaires)	75 logements (4/5/6 et 38 allée Ch. Groperrin)	60 locatifs sociaux 53 locations libres 60 accession
Emile Dubois Sud	322	276 logements (réhabilitation légère et des équipements sanitaires)	46 logements (34/35 allée G. Rabot et 27 et 30 allée G. Rabot (2 demi-cages d'escaliers))	65 locatifs sociaux 40 locations libres 80 accession
Total	766	667	121	358

«PLAINE COMMUNE : ZONE HORS SURLOYER».

Parole à Bernard VINCENT



Vice - président à l'Habitat et au Foncier à la Communauté d'agglomération Plaine Commune.

Cités reproduit dans ses colonnes un article publié dans la Lettre de Plaine Commune Habitat de janvier 2009, intitulé «Plaine Commune : zone hors surloyer».

«Le projet de loi sur le logement réforme, en l'aggravant, l'application du «supplément de loyer de solidarité» appelé communément «surloyer».

En augmentant son taux et les locataires qui y sont assujettis, le gouvernement pense libérer des appartements pour y loger des familles sans toit. C'est là une mauvaise réponse au besoin criant de logements sociaux mis encore plus cruellement en évidence avec l'application de la loi DALO.

Cette mesure va porter un coup certain à la mixité sociale dans nombre de quartiers et diminuera un peu plus le pouvoir d'achat des familles modestes qui devront, soit payer ce surloyer dont le montant va être multiplié par dix pour certains, soit se loger dans le privé et migrer vers de lointaines banlieues pour avoir des prix accessibles. Ce n'est pas cette conception qui vise à exclure du logement social les familles à revenus moyens que nous avons au conseil communautaire de Plaine Commune.

Nous nous engageons dans l'élaboration d'un second Plan Local de l'Habitat, ce qui entraîne un sursis d'un an quant à l'application du surloyer. Devenant ainsi «zone hors surloyer» nous donnons force et cohérence à notre volonté de développer la mixité sociale sur notre territoire.

Nous adoptons aussi une attitude de résistance offensive sur la question de l'amélioration de l'habitat et notamment des copropriétés dégradées, auxquelles le gouvernement veut porter atteinte avec la remise en cause des dispositifs de financement des travaux qui permettent d'accompagner les copropriétés et leurs habitants les plus fragiles dans la réhabilitation de leur cadre de vie.

Non seulement, ce gouvernement ne veut que des propriétaires, mais les propriétaires qui ne lui coûtent rien, en supprimant toute intervention publique à leur attention. Comme si cette doctrine ultralibérale ne montrait pas actuellement ses propres limites et ses effets désastreux à l'encontre des populations les plus fragiles».

**La rédaction remercie la Directrice de la publication et ses collaborateurs pour cet emprunt.*

EN PROJET...

De nouveaux logements A travers la ville

L'OPH est un acteur du développement local. En tenant compte des opérations liées aux projets de renouvellement urbain de la ville où l'Office est complètement inscrit, l'OPH se place dans la perspective de donner aux habitants une offre supplémentaire de 400 logements dans les 5 ans.

Des projets de rénovation urbaine

Dans le quartier du Landy, la démolition partielle des escaliers 6 et 8 de la barre Albinet va permettre d'ouvrir le quartier sur le canal et entrevoir un nouveau développement de ce secteur dans les prochaines années (voir encadré).

Vers la Villette/Quatre-Chemins, l'Office est partie prenante de la résorption du parc ancien insalubre en gérant les immeubles acquis soit des opérations



Passage Moglia : 42 logements locatifs nouveaux

d'acquisition/amélioration, soit des constructions neuves.

De plus, la réhabilitation lourde et l'aménagement des espaces extérieurs de la cité République vont contribuer à améliorer le confort des locataires et l'image du centre de la ville.

Enfin, le dépôt du dossier «Emile Dubois» (voir dossier ci-contre) auprès de l'Agence Nationale pour le Renouvellement Urbain, devrait ouvrir des perspectives plus dynamiques pour ce quartier qui est une des entrées de ville et permettre à l'OPH de réhabiliter, démolir, construire et réaménager les espaces extérieurs de ce territoire.

De nouveaux logements

Après la livraison en 2008, des 43 appartements rue Adrien Huzard et 19 autres, dernièrement, rue Trevet, le parc de l'OPH se renforcera prochainement avec la livraison de 32 nouveaux logements locatifs Passage Moglia et 13 autres dans le cadre de la reconversion de la gendarmerie au 33 boulevard Anatole France.

En l'an, l'OPH aura livré à 88 nouveaux logements sociaux.



Albinet : démolition des cages d'escaliers 6 et 8

6 ET 8 RUE ALBINET Le renouveau

Cette démolition/reconstruction, située à la croisée de différentes voies de circulation, piétonnes, routières, est significative à plus d'un titre. Comment concilier l'histoire d'un quartier et d'une barre élevée dans les années 30 avec le renouveau de l'ensemble du secteur ?

Une opération qui devra concilier le passé et le futur aussi bien architecturalement que techniquement ainsi que l'ouverture sur la ville nouvelle et sur le canal.

Après l'obtention récente du permis de démolir, l'opération se déroulera en 2 phases distinctes.

Deux cages d'escaliers de la barre Albinet sur six, représentant 30 logements, seront démolies nécessitant des relogements entrepris depuis longtemps. Après avoir techniquement conforté les pignons, la reconstruction de 12 logements sociaux et d'une P.M.I. (Protection Maternelle Infantile) pourra commencer.

Suite à la convention conclue entre l'ANRU et l'OPH d'Aubervilliers (entre autres) en 2007, ce projet qui mobilisera aussi la participation de la Région, de Plaine Commune, avoisinera les 3 millions d'euros.

A suivre....

EN BREF...

Régularisation des charges 2007

Les charges récupérables correspondent aux dépenses que l'Office engage pour le compte des locataires. Elles sont réajustées annuellement en fonction des dépenses effectivement réalisées pour l'année concernée. Elles varient d'un groupe d'immeubles à un autre, d'un logement à un autre et de la date de signature ou de la fin du contrat de location.

Chaque année, une comparaison est faite entre le total des provisions versées par les locataires et le montant réel des dépenses de l'Office. C'est la régularisation des charges. Les charges des immeubles ont été affichées dans les halls et un décompte individuel a été adressé à chacun d'entre vous.

Fin 2008, les locataires ont été informés que la régularisation des charges de l'exercice 2007 allait prochainement avoir lieu. Le décompte individuel de charges de l'année 2007 a été distribué avec la quittance du mois de décembre 2008.

Les soldes seront facturés sur l'échéance du mois de janvier 2009 suivant les modalités d'application que vous trouverez ci-dessous.

En faveur des locataires

Les locataires créditeurs recevront l'intégralité de leur remboursement sur l'échéance de janvier.

Pour les locataires endettés, le solde sera imputé en priorité sur la dette, il n'y aura donc pas de réduction sur la quittance de janvier.

En faveur de l'OPH

Les locataires débiteurs bénéficieront d'un étalement en fonction du seuil suivant :

- le rappel de charges est inférieur à 50 €, la totalité sera appelée en janvier.
- le rappel de charges est compris entre 50 € et 100 €, la somme sera étalée en 2 parties égales sur janvier et février.
- le rappel de charges est compris entre 100 € et 150 €, la somme sera étalée en 3 parties égales sur janvier, février et mars.
- le rappel de charges est compris entre 150 € à 200 €, la somme sera étalée en 4 parties égales sur janvier, février, mars et avril.
- le rappel de charges est compris entre 200 € à 250 €, la somme sera étalée en 5 parties égales sur janvier, février, mars, avril et mai.
- le rappel de charges est supérieur à 250 €, la somme sera étalée en 6 parties égales sur janvier, février, mars, avril, mai et juin.

Pour les locataires débiteurs, un courrier sera adressé avec l'échéance de janvier.

Nous invitons les locataires qui rencontreraient des difficultés à payer ces charges à contacter le service contentieux afin de convenir d'un éventuel plan d'apurement.

A.P.L. : Information

La CAF nous informe que les droits aux prestations des locataires vont être recalculés du 1er janvier au 31 décembre 2009 sur la base des ressources fiscales perçues en 2007.

Par souci de simplification, la déclaration des revenus 2007 des bénéficiaires d'aide au logement a été directement réclamée par échange de fichiers auprès des services fiscaux. Au retour de ces fichiers, les données de certains allocataires n'étaient pas renseignées.

Conséquences : l'aide personnalisée au logement de janvier 2009 sera versée avec retard : le règlement interviendra avec l'APL de février.

AGENDA...

Visite d'immeuble à la Maladrerie

Par un temps glacial, cette matinée du 9 janvier fut riche en discussions : propreté, parkings, entretien quotidien, réhabilitation, projet Emile Dubois étaient à l'ordre du jour.

Accompagné des techniciens de l'Office, de la Conseillère générale, Evelyne Yonnet et des responsables de la Régie de Quartier, Ugo Lanternier, Président de l'Office revenait sur la nécessité de ces visites qui complètent bien le dispositif mis en place par l'OPH avec les rendez-vous techniques (voir calendrier ci-dessous) et les maraudes de nuit organisées avec les élus de la ville.

Une halte à la Régie de quartier avec les 25 locataires présents pour se réchauffer a permis d'aborder les questions de propreté et d'annoncer les futurs «Etats généraux de la propreté» sur la ville, l'efficacité et le coût de la vidéosurveillance des parkings souterrains, la sécurité des boxes et les épaves. Autant de petits problèmes quotidiens qui empêchent de vivre correctement. Mais les questions d'avenir comme la réhabilitation lourde de la Maladrerie qui «vieillit mal» étaient aussi au cœur du sujet. Ce qui permit au Président de l'OPH de revenir sur les financements qu'il faut obtenir de la part de l'Etat .



La Maladrerie, le 9 janvier dernier par un temps glacial

Rendez-vous techniques

38 Hémet : le 4 février à 18h30 à la boutique de quartier.

Union et 3/11 rue Bordier : le 4 février à 19h à l'école Jean Macé.

114 Charles Tillon : le 11 février à 18h30 à la boutique de quartier, 120 rue H. Cochenec.

10 Hémet et 21/25 Pt Blanc : le 12 février à 18h30 au local LCR, 72 D. Casanova.

Firmin Gémier : le 18 février à 19h de à l'école Firmin Gémier.

Toits Bleus : le 19 février à 18h30 au local LCR, 72 D. Casanova.

Presles/Barbusse : le 26 février à 18h30 au local LCR 39 rue de Presles.

Rabot : le 12 mars à 18h30 à la salle 25 allée Rabot.

E.Augier, Albinet, Bengali : le 18 mars à 19h à la salle Roser, 38 rue Gaëtan Lamy.

50 D. Casanova : le 19 mars à 18h30 au local LCR.

Grosperin : le 26 Mars à 18h30, salle 25 allée Rabot.

INITIATIVES...

Animation urbaine Utopique !

Le week-end des 20 et 21 décembre dernier, la Compagnie Méliadès donnait une dizaine de représentations dans un appartement en rénovation de la cité République.

Méliadès récidive à République avec «La cité Utopique». La loge de la cité République se transportait au 10ème étage suscitant de nombreux questionnements. Un déménagement réalisé avec les habitants comme d'habitude.

La compagnie interviendra à nouveau en avril/mai prochain sur le thème de l'ascenseur. Des ateliers arts plastiques, costumes, accessoires, son et théâtre seront proposés.

Le fruit de cette réflexion collective acteurs-habitants devrait être présenté, fin mai 2009, dans le cadre du festival Ici et Là en partenariat avec le théâtre de la Commune.

"Cités"
Directeur de publication
Ugo Lanternier
Edité à 9000 exemplaires par
l'Office Public de l'Habitat d'Aubervilliers
Réalisation : IMPAM
03 22 95 62 03

Pour écrire à "Cités"
Libellez votre courrier à :
OPH "Cités"
122 rue André Karman
B.P.124
93303 Aubervilliers Cedex
Tél. : 01 48 11 54 00