

le journal du

Résident

Versailles Habitat



de l'Office Public Aménagement et de Construction de Versailles

Février 2007 - n°26

ÉDITO



Les fêtes de fin d'année, période en général des plus agréables, sont passées tellement vite que les vœux sont presque déjà oubliés ; cependant, l'Office renouvelle ceux qui vous ont été adressés au mois de janvier par l'intermédiaire de sa carte-calendrier accompagnée d'un CD de musique. Et souhaite que vous conserviez cet objet alliant l'agréable à l'utile tout au long de l'année...

L'année 2007 démarre sur les chapeaux de roues, même si vous n'en voyez pas tous les jours la concrétisation sur le terrain. Votre Office a préparé l'année dernière un programme de développement important pour les 3 années à venir : accroître la production de logements afin de répondre de la façon la mieux adaptée possible à la crise du logement en Ile de France et plus spécifiquement à Versailles et sa couronne.

Versailles Habitat s'inscrit exactement dans la lignée du Plan de Cohésion Sociale voulu par l'Etat. Il a signé avec ce dernier, et il est le premier bailleur des Yvelines à l'avoir fait, un contrat d'objectifs dans le cadre du plan de cohésion sociale. C'est-à-dire qu'il s'engage à mettre tout en œuvre pour créer des logements locatifs sociaux : pour 2007, il s'agit d'un engagement pour 197 logements, dont 74 sont déjà commencés. Ce sera un effort en augmentation de 30% par rapport à la production 2005.

Ces objectifs intègrent des opérations de logements étudiants, handicapés, et personnes âgées.

Bien entendu, l'Etat lui aussi doit respecter ses engagements, tant en matière de subventions à la construction, qu'en aides financières pour la recherche de terrains à construire, car les prix du foncier doivent permettre aux opérations de s'équilibrer financièrement. C'est pourquoi, d'autres acteurs, comme le conseil régional, le conseil général du département, et toutes les collectivités locales composant la communauté de communes de Versailles-Grand Parc, doivent pouvoir apporter leur pierre à l'édifice : la réalisation de ces objectifs imposants ne se fera pas uniquement avec notre seule volonté aidée des équipes de Versailles Habitat. Mais, tous, nous y contribuerons ensemble.

Monique Lehuard
Président de Versailles Habitat

C'EST ARRIVÉ PRÈS DE CHEZ VOUS

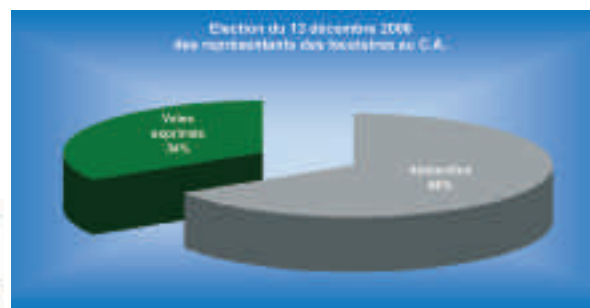
Election des représentants des locataires du 13 décembre 2006 : pas de changement parmi les 3 personnes élues au poste d'administrateurs.

En fin d'année 2006, les locataires de Versailles Habitat ont dû voter, comme tous les quatre ans désormais, pour élire leurs représentants à son conseil d'administration. Pour la première fois, l'Office a choisi d'expérimenter un mode de vote par correspondance. Les locataires disposaient d'une dizaine de jours pour envoyer leur vote par enveloppe T pré-imprimée. Le dépouillement a eu lieu le 13 décembre, par le personnel de la direction de la gestion locative aidé de locataires et administrateurs, que l'Office remercie.

On peut remarquer une augmentation du nombre de votes par rapport à la dernière élection de 2002, puisque le retour des votes exprimés est de 34 %. Sur 4101 électeurs, 1390 ont voté. Ce sont les locataires des résidences des Horticulteurs, Mignot, Clos des Tilleuls, Hameau de Fausses Reposes, ainsi que celles du centre ville, qui se sont exprimés en plus grand nombre. En revanche, au Pont du Routoir à Guyancourt seulement 21 % des locataires se sont exprimés.

Vous trouverez tous les chiffres dans les diagrammes.

Les locataires élus comme administrateurs de Versailles Habitat sont donc M. Bernard Laloux, pour l'Association des Locataires Modérés (ALM), M. Michel Jacottin pour la Confédération du Logement et du Cadre de Vie (CLCV) et M. Dominique Limousin pour la Confédération Générale du Logement (CGL). ■



Sommaire

- Édito
- Élection des représentants des locataires de 13 décembre 2006 1
- Les réparations à la charge de Versailles Habitat 2
- Les réparations à la charge du locataire 3
- Programmation 2007 4

Les réparations à la charge de Versailles Habitat

L'OPAC de Versailles a souscrit des contrats d'entretien avec les entreprises suivantes :

- Société Centrale des eaux
- Proxiserve : chauffage
- ISS Hygiène Services : ventilation sauf ventilation de type VMC Gaz

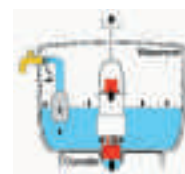
Dans le cadre du contrat avec la Société Centrales des Eaux, les éléments suivants sont pris en charge :

- le siphon (suppression de la fuite jusqu'au remplacement du siphon)*
- le joint sanitaire : remplacement quand nécessaire.



- Le robinet : vérification du bon fonctionnement, suppression des fuites jusqu'au remplacement du robinet.

- La chasse d'eau : vérification du bon fonctionnement, jusqu'au remplacement de la chasse d'eau. Suppression des fuites sur les robinets d'arrêt jusqu'à leur remplacement. Joint entre cuvette et réservoir.



- Le flexible et la douchette : vérification du bon fonctionnement, suppression des fuites jusqu'au remplacement des flexibles et douchette.

- Le système de vidage : suppression des fuites jusqu'au remplacement.

Dans le cadre du contrat avec la société Proxiserve, les éléments suivants sont pris en charge :

- la chaudière et le chauffe bains : vérifier leur bon fonctionnement jusqu'à les remplacer, y compris le thermostat d'ambiance. Pour ce qui concerne le réseau, débouage, ramonage du conduit, et son raccordement à la virole et au conduit principal.



- Le ballon d'eau chaude : vérifier son bon fonctionnement, y compris le détartrage, remplacer les pièces y compris le groupe de sécurité (hors siphon), jusqu'à remplacer totalement l'appareil.

- Le caisson VMC Gaz : vérifier le bon fonctionnement, jusqu'au remplacement du moteur, de la courroie, des appareillages électriques. Ramoner les trainasses verticales et horizontales.



- Les entrées d'air et les bouches d'extraction : nettoyage et vérification du bon fonctionnement de la bouche VMC Gaz et des bouches d'extraction et d'entrée d'air.

- Les robinets et les tés de réglage : vérification de leur bon fonctionnement jusqu'à leur remplacement.



Dans le cadre du contrat avec la société ISS Hygiène Services, partout où la ventilation n'est pas de type VMC Gaz, les éléments suivants sont pris en charge :

- les bouches d'extraction et les amenées d'air frais : vérification de leur bon fonctionnement et nettoyage, ou remplacement, de la membrane. L'entreprise peut se charger de remplacer les pièces, sauf pour les cas où l'aspiration est statique : son entretien et sa réparation sont locatives. (voir photo page 3 du doc.)



- L'aspirateur statique : ramonage des parties collectives (conduits, grilles, colonnes, ...)deux fois pendant la durée du contrat (la 1^{ère} et la 3^{ème} années).

- l'extracteur et la trainasse : vérification de leur bon fonctionnement, nettoyage, remplacement des courroies. Vacuité des réseaux, joints et peintures des trainasses, ramonage des parties collectives et des conduits. La prestation peut aller jusqu'au remplacement des pièces défectueuses.



- Le dégorgeement des WC, y compris pour la partie privative : garantie de bon écoulement.

Attention, le dégorgeement de appareils comme le bidet, la baignoire, la lavabo, l'évier, ne sont pas pris en charge et relèvent donc de l'entretien locatif (le locataire doit s'en charger), sauf s'il y a engorgement de la chute verticale ! Pour savoir où se trouve cet engorgement, il vous suffit de vérifier si la chute sonne pleine ou creuse. ■

Les réparations à la charge du locataire

Régulièrement se posent de nombreuses questions pour savoir de qui, du bailleur ou du locataire, dépend l'entretien dans les logements. D'abord, sachez que le décret 87-712 du 26 août 1987 définit les charges locatives (étant à la charge du locataire) comme suivantes :

- les travaux d'entretien courant et les menues réparations qui sont mentionnés dans le contrat de bail
- le remplacement d'éléments assimilables à ces réparations, si cela revient moins cher qu'une réparation.
- Les travaux d'entretien consécutifs à l'usage normal, c'est-à-dire dont l'usure est rendue nécessaire par son utilisation normale.

Certes, Versailles Habitat souscrit des contrats d'entretien avec des entreprises (eau, chauffage, ventilation...), pour l'entretien général, mais il appartient au locataire avant de faire appel à ces entreprises d'assurer quelques réparations :



- en matière de **d'électricité**, le résident doit se charger de remplacer les interrupteurs, prises de courant, coupes circuits et fusibles, ampoules et néons, baguettes ou gaines de protection.

- en matière de **plomberie**, le locataire doit remplacer les colliers et les joints, y compris les joints (souples ou ciment) présents sur la culotte de la chute d'eau.



- en matière de **menuiseries intérieures**, le locataire doit remplacer les tablettes, les tasseaux de placards, et réparer les dispositifs de fermetures comme les roulettes, les verrous, les rails-guides pour les portes.

Il doit également fixer les raccords de plinthes et d'habillage des baguettes et des moulures, remplacer les pointes des menuiseries.

- pour les **serrureries** qu'elles concernent les serrures des portes intérieures aux logements ou des portes palières, il faut graisser les gonds, les paumelles, les charnières. Savoir effectuer de menues réparations comme régler, raboter, ou remplacer des boutons, poignées, gonds, crémones, et même les remplacer (y compris les petites pièces de verrous ou de serrures, voire les clés égarées). De même pour les portes fenêtres, auxquelles s'ajoutent la réfection et le remplacement des mastics et des joints détériorés, ainsi que le remplacement des vitrages, et le nettoyage des gorges d'évacuation.



- Pour les **dispositifs d'occultation**, les verrous de sécurité doivent être graissés et remplacés, ainsi que les cordes et les poulies ; par exemple, au cas où les stores « jouent » ou ont besoin d'être re-fixés, ou en cas de quelques lames à remplacer.

- Pour les prestations de **peintures, de revêtements sols** et des **carrelages** des salles d'eau et toilettes, c'est aussi au locataire de se charger de l'entretien et des réparations : remplacer tapisseries, peintures, quelques lames de parquet (qu'il faut d'ailleurs encaustiquer régulièrement), moquettes, et autres revêtements de sol. Refaire les joints des carrelages, et remplacer quelques carreaux de faïence. ■



PROGRAMMATION 2007

Les nouvelles opérations, dont les travaux commencent en 2007 :

- 8 logements neufs, sous forme de petites maisons de ville, construites en partenariat public/privé, trouveront place dans le quartier Bernard de Jussieu ⁽¹⁾.



- Au n°14, rue du Vieux Versailles, secteur sauvegardé, les travaux de rénovation commencent (6 logements familiaux et un commerce).



- Au n°25, boulevard St Antoine, il s'agit de 36 studios ⁽²⁾ pour les élèves infirmières qui sont en cours de création.

- Le bâtiment sis non loin à l'angle de la rue du Général Leclerc ⁽³⁾ et de la rue de Satory (4 petits logements).

- Le petit bâtiment appelé « La Fourmi » depuis des lustres, rue Albert Sarraut, donnera lieu à 3 logements.

- Au n° 29, avenue de St Cloud : 11 logements à rénover.

- Deux plus gros chantiers de construction sont prévus : la résidence Coysevox ⁽⁴⁾ (36 logements neufs), et la résidence Les Muses (60 logements étudiants), qui subissent actuellement des recours de la part des riverains.



- Versailles Habitat interviendra également sur Bièvres, avec 4 logements à rénover sur la rue de Paris ⁽⁵⁾.

L'Office a de nombreux projets en cours, sur lesquels ses équipes « phosphorent » quotidiennement, mais dont la réalisation n'est pas encore commencée :

- Sur la commune de Versailles, pour le Passage des 2 Portes, situé en plein centre-ville, Versailles Habitat est en cours de consultation des entreprises.

- Le Clos des Nouettes, à l'angle de la rue Yves Le Coz et de la rue Coste, comportera 24 logements.

- Une nouvelle résidence pour les personnes âgées (environ 60 logements) verra le jour rue Bernard de Jussieu.

- 10 logements « Les Jardins des Petits Bois ».



- Sur la commune de Jouy-en-Josas, 21 logements familiaux sur « La Butte au Beurre » ⁽⁶⁾.

- Sur la commune des Loges-en-Josas, 2 logements.

- A Rocquencourt, La Maison Lacoste ⁽⁷⁾ (5 logements).



Directeur de la Publication :
Monique LEHUARD
Rédacteur en Chef : Isabelle GUILLANEUF
Impression : STARDOC IMPRESSION
Crédit Photo : VERSAILLES HABITAT

VOUS SOUHAITEZ VOUS EXPRIMER ?
■ **N'hésitez pas à contacter :**
Isabelle GUILLANEUF au 01.30.84.09.00 (Service Communication)