

Les détecteurs de fumée

Distribution terminée

Cet appareil peut sauver des vies ! Le D.A.A.F. doit alerter au plus vite les occupants d'un logement lors de l'émission anormale de fumée, car les incendies domestiques, avec les dégâts matériels et les victimes qu'ils induisent, sont encore trop nombreux. La loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové) impose à tout propriétaire de fournir au locataire occupant un logement un détecteur de fumée.

Versailles Habitat, conformément à la loi, a distribué à tous ses locataires les détecteurs de fumée (D.A.A.F.) depuis janvier 2015. Tous ont été avertis

par voie d'affichage dans les halls d'entrées des bâtiments. La campagne s'est étendue jusqu'au 20 février dernier. Les gardiens de Versailles Habitat ont assuré la distribution de ces détecteurs de fumées. Remis en main propre, celui-ci est fourni avec une notice d'utilisation et les éléments nécessaires à son bon fonctionnement, ainsi que des recommandations à suivre en cas d'incendie.

Versailles Habitat propose de faire vérifier cette pose par sa Régie. Au vu des nouvelles dispositions et des nouveaux délais décidés par l'Etat,



l'accord collectif, signé avec les représentants élus des locataires en janvier dernier, ne sera pas mis en œuvre : depuis quelques semaines déjà, l'équipe de Régie passe, sans contrepartie financière, chez tous ceux qui le demandent pour poser ou vérifier la pose des détecteurs de fumée, et ce, jusqu'au 31/12/2015.

Votre gardien reste bien sûr à votre disposition pour tout renseignement complémentaire. N'hésitez pas à venir le voir lors de sa permanence à la loge, de 8h à 9h, et de 17h à 18h (et le vendredi de 16h à 17h) !

Lutter contre l'expulsion

Le 31 mars marque la fin de la trêve hivernale, et avec elle, la reprise potentielle des expulsions locatives. Lors des 2 dernières

années, l'Office a malheureusement vu augmenter le nombre de départs forcés. Toujours soucieux d'éviter dans la mesure du possible ces situations douloureuses, pour offrir avant tout un logement au plus grand nombre, et parce que nous sommes conscients que la crise a malheureusement accru les difficultés financières des plus fragiles, Versailles Habitat se mobilise chaque jour après de ses locataires

Toutefois, il est important de garder en tête que la réception du premier acte d'huissier (commandement de payer) marque le commencement de la procédure judiciaire en recouvrement, laquelle ne pourra être clôturée qu'une fois la dette entièrement soldée.

Il est donc primordial que les locataires en situation d'impayés se mobilisent auprès de nous à tous les stades de la procédure contentieuse, en prenant notamment des accords sur des délais de paiement.

En effet, parfois la reprise tardive des loyers ne permet néanmoins pas de maintenir nos locataires dans leur logement. En effet, dès la délivrance du **commandement de quitter les lieux**, le bail est résilié et l'occupant perd alors sa qualité de locataire, ainsi que les droits afférents. Il n'a alors que 2 mois pour solder la totalité de sa dette. Nul ne peut être dispensé de payer son loyer, quelle que soit sa situation.

Surtout, n'hésitez pas à contacter le Service Contentieux et la Conseillère en Economie Sociale et Financière qui peuvent vous aider à résoudre certaines difficultés au 01 30 84 09 00.

N'oubliez pas !

Un seul numéro d'appel
09 69 36 28 12

Une question importante ?

Contactez votre gardien

Horaires de permanence des loges : de 8h à 9h, de 17h à 18h et vendredi de 16h à 17h.

Il vous orientera vers les gardiens attachés à chaque résidence.

Secteur Moser	M. Virassamy	01 39 55 31 04
Secteur Bernard de Jussieu	M. Gomis	01 39 53 16 96
Secteur Richard Mique	M. Virassamy	01 39 55 31 04
Secteur Chantiers	M. Ballandras	01 30 21 51 55
Secteur Montreuil	M. Bodoux	01 39 67 00 56
Secteur du Pont du Routoir	M. Lenne	01 30 43 09 22 01 30 43 76 00

Pour toute demande d'intervention urgente :

- le soir, après 18 heures, et jusqu'au lendemain matin 8 h
- les week-ends et jours fériés.

Versailles Habitat, 8 rue Saint-Nicolas 78000 Versailles | Directeur de la Publication : Michel Bancal | Rédacteur en Chef : Isabelle Guillaneuf | Conception graphique : Catherine Serre | Impression : Imprimerie de l'Orangerie | Crédit Photo : Versailles Habitat | Vous souhaitez vous exprimer ? Contactez Isabelle Guillaneuf, Service Communication : 01 30 84 09 00 | www.versailles-habitat.fr

Versailles Habitat

VH

O. P. H.

Le Résident

de l'Office Public de l'Habitat de Versailles

avril 2015

n° 43

Editorial



Le début de l'année 2015 a été marqué par des actes de terrorisme qui nous ont touchés au plus profond de nos valeurs et de nos institutions. La Direction Générale, le Conseil d'Administration, et moi-même condamnons fermement ces actes intolérables et nous associons aux mouvements de solidarité qui ont suivi.

La meilleure réponse que nous pouvons donner est de continuer à nous battre pour permettre au maximum de nos concitoyens de se loger dans de bonnes conditions. Mais malheureusement, nous nous trouvons face à la réalité flagrante du désengagement de l'Etat dans le secteur du logement social : baisse des financements aux nouvelles opérations (de 12 000 € en moyenne au logement en 2014 à 6 000 € en 2015), TVA fluctuante vers la hausse (5,5 % avant 2012, à 7 % puis 10 % en 2014 pour les travaux, jusqu'à monter parfois à 20 %), normes toujours plus exigeantes et plus coûteuses, relayées par des lobbyings forts (amiante, plomb, handicap...), impôts sur les organismes HLM et donc sur les loyers des locataires, aides financières en baisse sur les enjeux de réhabilitation... et la liste n'est pas exhaustive.

Malgré cela, Versailles Habitat reste plus que jamais investi dans sa mission de bailleur social public grâce à une saine gestion financière confirmée par les services de l'Etat, par le soutien sans faille notamment des communes de Versailles et Guyancourt, malgré les baisses de dotation de l'Etat, et par un personnel soucieux quotidiennement de la qualité de service. Alors, malgré ces temps difficiles, gardons l'espoir en nos valeurs républicaines qui se concrétisent dans notre travail de proximité au service de tous !

Michel Bancal
Président de Versailles Habitat

C'est arrivé près de chez vous

Le Café de la médiation

Le service Médiation de Versailles Habitat a organisé en janvier un Petit déjeuner avec des locataires de la résidence Bernard de Jussieu.



Médiateur, gardien, dirigeants de Versailles Habitat, échantent avec les locataires.

Le lien social, c'est aussi se parler entre voisins : et l'occasion a été créée par le service Médiation de Versailles Habitat en organisant un petit déjeuner en janvier dernier ; certains locataires,

mécontents de leurs relations de voisinage, ont pu échanger, en présence de leur bailleur. Une discussion apaisée au sujet des petits problèmes quotidiens peut aboutir (suite page 2) ►►

Sommaire

1 Édito

1-2 C'est arrivé près de chez vous
Le café de la médiation
Plantations au Pont du Routoir

2-3 Dossier
Le chauffage dans les résidences : comment ça marche ?

4 Infos

• Les détecteurs de fumée
• Lutter contre l'expulsion

4 Une question importante ?
Nos gardiens chefs sont là pour vous aider.

Le chauffage dans les résidences : comment ça marche ?

Assurer un confort optimal aux locataires, maîtriser les charges de chauffage : un travail quotidien pour les techniciens du service Maintenance de l'office.

Ils connaissent par cœur le patrimoine de Versailles Habitat et répondent à nos questions.

Comment est organisé le chauffage dans nos résidences ?

63% des logements de l'office sont chauffés collectivement, le reste des locataires disposent de chaudières individuelles ou de convecteurs électriques. Cela représente au total un parc de 32 chaufferies (dont 30 gérées par Versailles habitat) pour près de 3000 logements.

VH privilégie depuis quelques années des énergies propres qui permettent de maîtriser les charges de chauffage. Il s'agit en très grande majorité de gaz naturel.

Ainsi, un exemple : la chaufferie fuel sur la résidence Saint Charles a été modernisée pour passer en chaufferie gaz.

Et sur l'année, comment s'organise le travail d'entretien sur les chaufferies : mise en route, « désembouage », purges, réglages, ... ?

La mise en route et l'arrêt du chauffage sur le patrimoine se font en tenant compte des prévisions météo de Météo France, et après validation par la majorité des représentants de locataires élus.

Ainsi le chauffage est allumé entre la mi-septembre et la fin octobre. Cette dernière saison, les chaufferies ont été mises en service à partir du 8 octobre 2014.

Versailles Habitat a négocié ses marchés pour obliger les exploitants à assurer au mieux la gestion du chauffage. Le marché fixe les températures contractuel-

les et les objectifs de consommation. En cas de surconsommation, par exemple, l'exploitant prendra à sa charge la différence entre ce qui était prévu et ce qui a été dépensé. En cas de température contractuelle non atteinte, des pénalités peuvent être appliquées.

En outre, dans ces marchés, l'office impose des travaux d'entretien tout au long de l'année selon un calendrier précis et des travaux de renouvellement des équipements qui sont programmés en intersaison. Le patrimoine est ainsi en bon état et peu à peu optimisé.

Par exemple, les travaux de rénovation suivants ont été réalisés sur Versailles (environ 1.3 million d'euros investis) :

Pour les chaufferies collectives

→ résidence des Petits Bois (du 26 au 24 rue de la Ceinture et du 1 au 11 allée des Petits Bois)

→ résidence Bernard de Jussieu (du 2 au 18 allée Gabriel Fauré et du 2 au 14 rue Léo Delibes (en 2013) et centre commercial (en 2014) : rénovation de la chaufferie collective comprenant notamment le remplacement des chaudières, de l'armoire électrique, et les travaux de désembouage.

→ résidence Richard Mique (2013) rue Jouvenet, rue Chalgrin, rue Coysevox, rue Pajou : pour le chauffage collectif, rénovation des chaufferies, remplacement des vannes en pieds de colonnes et réglage.

Pour les chaufferies individuelles

→ résidence Moser (du 1 au 11 rue de l'île de France et du 2 au 8 rue de Bourgogne)

→ résidence Bernard de Jussieu (8A et 8B rue Bernard de Jussieu) (2014) : mise en place de nouvelles chaudières individuelles gaz (production chauffage et eau chaude) et rénovation du système de ventilation. ■

QUELQUES ÉLÉMENTS TECHNIQUES

Versailles Habitat travaille avec ses prestataires pour que les chaufferies collectives soient au plus près de la température prescrite par l'article R131-20 du Code de la Construction et de l'Habitation. Ce dernier fixe en effet la limite supérieure de la température ambiante de chauffage à 19°C. A noter : afin de maîtriser au mieux les charges, les chaufferies collectives disposent de sondes extérieures qui suivent les variations de températures externes.

Une vanne de colonne en pied d'immeuble ? A quoi cela sert-il ?

L'équilibrage hydraulique d'une installation de chauffage consiste à obtenir des températures homogènes entre les logements d'un même bâtiment. Généralement, on considère que le delta T entre des logements doit être inférieur à 2°C pour des températures extérieures à 12°C. Régler les organes d'équilibrage d'une installation hydraulique consiste donc à assurer une bonne répartition des débits ou températures dans les émetteurs ou colonnes, et une température uniforme des logements dans chaque bâtiment. Les organes d'équilibrage sont des vannes et robinets d'équilibrage régulant pression et débit.



Vanne pied de colonne chauffage

Qu'est-ce que le « désembouage » ?

Dans une installation de chauffage central qui recourt à l'eau comme fluide caloporteur, l'eau se trouve en contact avec différents métaux : acier, fonte ou aluminium au niveau des radiateurs et de la chaudière, cuivre au niveau des tuyaux. Or l'eau est de nature corrosive, elle attaque systématiquement tous les matériaux qu'elle côtoie. Dans une installation de chauffage, l'oxygène contenu dans l'eau réagit avec les métaux et crée un processus chimique d'oxydo-réduction. Les produits de cette réaction sont des oxydes métalliques qui se retrouvent en suspension dans l'eau et ont tendance à se déposer dans certaines zones de l'installation :

- Dans le circulateur de la chaudière, autrement dit la pompe qui fait circuler l'eau ;
- Dans les zones basses des radiateurs
- Dans les coudes au niveau des tuyaux.

C'est lorsque ces oxydes métalliques se déposent et sédimentent que l'on peut parler d'un phénomène d'embouage qui rend alors nécessaire l'opération de « désembouage ».

Il est à noter que, dans le cadre des travaux d'entretien, les prestataires réalisent régulièrement des traitements du fluide caloporteur pour éviter ces phénomènes de corrosion. De même, des analyses d'eau sont réalisées pour adapter le traitement du fluide en fonction des résultats obtenus.

Les travaux de « désembouage » permettent d'améliorer le rendement énergétique de l'installation et des appareils de chauffage. La longévité des appareils de chauffage en est augmentée et la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre réduites.

Lorsque les boues se déposent, dans les parties basses des radiateurs, elles créent des zones froides où l'eau ne circule plus et les empêchent de chauffer à plein rendement.

Si elles se déposent dans les tuyaux, notamment dans des installations équipées de planchers chauffants, elles peuvent les obstruer et bloquer la circulation et la diffusion de chaleur.

Par exemple : plus de 67 000 euros ont été dépensés depuis 2010 rien qu'en travaux de « désembouage » pour une meilleure diffusion de la chaleur et une optimisation des températures. Versailles Habitat poursuivra ce type de travaux en 2015.



Chaufferie collective résidence Richard Mique

►►► (suite de la page 1) à trouver la solution dans l'entraide et le respect de chacun... Le premier café de la médiation a concerné les habitants de la résidence Bernard de Jussieu. Les participants se sont quittés en espérant renouveler cette heure d'échanges privilégiés. L'événement sera renouvelé plusieurs fois dans l'année, en divers lieux du parc locatif, selon les besoins. ■

Guyancourt Le Pont du Routoir

Un programme d'embellissement des espaces extérieurs et pieds d'immeubles de 280 000 euros



Plantation d'arbres



Feuillage coloré du photinia



Plantations autour des parkings

Une grande campagne de plantation d'arbres (tilleuls, liquidambers, prunus divers, acers, hêtres...), arbustes, plantes couvre-sol à fleurs et feuillage persistant, fleurs à bulbes... a été réalisée début 2015. Des massifs fleuris ont été créés en pieds d'immeubles. Le printemps fleurira près de chez vous ! ■