

PATRIMOINE
PASSAGE
GOIX

VIE DE
QUARTIERS
L'ASSOCIATION
RUE DU MAROC

N°02
De octobre
à décembre
2009

Echos de la RIVP

Le Journal des Locataires de la Régie Immobilière de la Ville de Paris

> www.rivp.fr

**Assurer un
service continu
7 jours sur 7
24 heures sur 24**

> **01 57 27 00 27**

Urgenc'imm

- > **La nuit** (de 17h à 8h30)
- > **Le week-end et les jours fériés**

*Pendant les heures de bureau,
vos interlocuteurs habituels
sont à votre disposition*

RIVP
Régie Immobilière de la Ville de Paris

ÉDITORIAL

Cet éditorial, c'est notre président, Pierre Castagnou, qui devait le signer. Malheureusement, il nous a quittés le 24 février dernier.

C'est en pensant à lui que je vous présente ce nouveau journal, conçu autour de ses orientations et auquel il attachait le plus grand prix. Mieux connaître les décisions, les métiers, les services mis en place par la RIVP, ainsi que la politique du logement à Paris, s'informer sur ses droits et devoirs en tant que locataire : Echos de la RIVP fait le point sur ces différents sujets et vous propose de découvrir également des immeubles RIVP, neufs ou anciens, les initiatives d'associations de locataires, etc.

Afin d'avoir votre avis concernant ce nouveau journal, nous réaliserons une enquête sur un échantillon de locataires, avant sa prochaine sortie à l'automne 2009.

Comme l'aurait souhaité Pierre Castagnou, ne manquez pas de nous faire part de vos commentaires et suggestions. ■



Serge Contat
Directeur général de la RIVP

De octobre à décembre 2009

N°02

Echos de la RIVP

Le Journal des Locataires
de la Régie Immobilière de la Ville de Paris

Directeur de la publication : Serge Contat • Comité de rédaction - Gwenaëlle Joffre - Françoise Chapé - Frédérique Lahaye - Agnès Letellier • La RIVP remercie l'ensemble des personnes qui ont participé à l'élaboration de ce numéro : Association Vivre ensemble à Maroc Tanger - Jean-Pierre Macedo - Salvatore Passafiume - Marie-Agnès Passafiume - Chantal Rabouin - Bernadette Salmon - Diane Szykier - Yves Thépault - Solange Veyre. • Photographie : Stephan Lucas (crédit photo RIVP + ACAUR) • Réalisation : OBEA Communication.

Vous pouvez nous écrire : servicedecommunication@rivp.fr



Filiales de la RIVP : Habitat Social Français et Lerichemont



ACTUALITÉS

03 EN DIRECT

Votre avis sur le journal
Enquête de satisfaction

04 ACTU-LOGEMENT

Les charges d'entretien
des parties communes

PATRIMOINE

05 CONSTRUCTION NEUVE

La cité de l'avenir

PERSPECTIVES

06 INCENDIE

Un risque majeur

VIE DE QUARTIERS

08 CONVIVIALITÉ

09 OPÉRATION RELAMPING

DECRYPTAGE
& FICHE PRATIQUE10 TOUT SAVOIR
SUR LE CHAUFFAGE11 LES AIDES
AU LOGEMENT

Ce document a été réalisé sur papier recyclé
par un imprimeur certifié IMPRIM'VERT,
sur papier SATIMAT GREEN
certifié par la norme FSC Sources mixtes



Votre avis sur le journal nous intéresse !

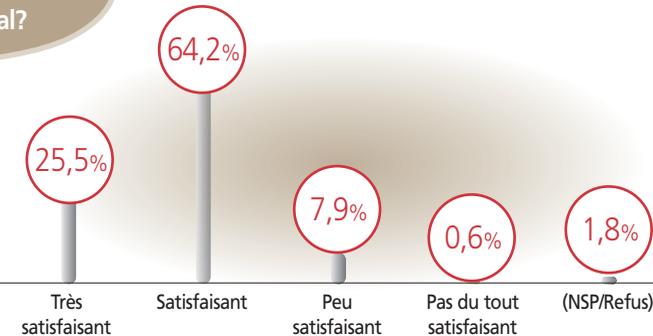
A la suite du premier numéro du journal des locataires «Echos de la RIVP» paru en mars 2009, nous avons réalisé en mai 2009 une enquête lectorat auprès de 401 locataires répartis sur tout le parc immobilier et essentiellement sur le territoire parisien.

Nous remercions tous ceux qui se sont prêtés au jeu et nous félicitons de votre participation et des résultats : 80% ont été séduits par le journal pour ceux qui l'ont lu ou parcouru. Et pour ceux qui ne l'ont pas lu, la faute en revient au manque de temps, et non au manque d'intérêt. Les sujets qui ont attiré le plus votre attention ont été des sujets concrets comme le dossier central sur les gardiens (78%) et l'article sur la modernisation des ascenseurs (64%).

La présentation et la maquette du journal semblent avoir remportées votre adhésion ainsi que le contenu pour les trois quart d'entre vous. Spontanément, vous avez proposé quelques idées : un espace dédié aux locataires, plus de témoignages d'habitants ou associations de locataires. Vous souhaitez également que le journal ait une fréquence trimestrielle. Le comité de rédaction du journal tiendra compte de vos avis et peut d'ores et déjà vous annoncer qu'il y aura 3 numéros en 2010.



Comment avez-vous
trouvé la présentation
de ce journal?

Enquête de satisfaction :
Merci pour votre participation !

Une enquête de satisfaction a été menée du 10 au 30 septembre dernier par la société INIT auprès de 3000 locataires d'entre vous sur l'ensemble de notre patrimoine. Les résultats de cette enquête vont nous permettre de

mieux vous connaître et donc améliorer dans la mesure du possible nos prestations ainsi que notre qualité de service. Nous vous informerons des résultats dans un prochain numéro.

LA RIVP
EN QUELQUES
CHIFFRES

NOMBRE D'HABITATIONS
PAR TAILLE DE LOGEMENTS
5 334 chambres et F1
11 538 F2 15 725 F3
11 732 F4 4 651 F5 et plus

34 179 emplacements
de stationnement
dont 30 995 dans Paris

Les commissions ont prononcé
2 551 attributions, soit 97%
des dossiers examinés

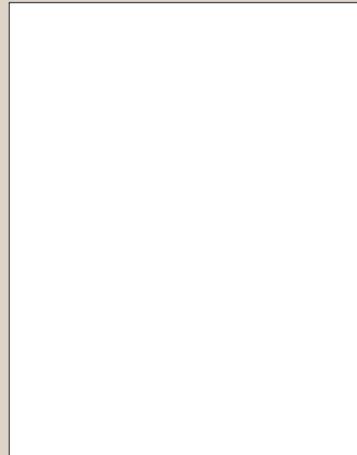
27% des locataires des logements
RIVP reçoivent une aide de l'Etat
pour le paiement de leur loyer

En 2008, 100% des loges
de gardiens ont été informatisées

LES BRÈVES

Charte graphique

La RIVP se dote d'une charte graphique et d'un nouvel affichage dans les halls d'immeuble. L'objectif est d'harmoniser l'ensemble des informations qui sont affichées avec un visuel bien identifié.

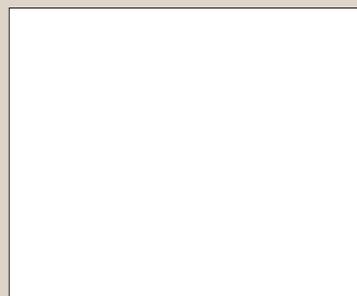


Nouveaux arrivés

Caroline Grandjean rejoint la RIVP en tant que Directrice de la gérance et Laurent Tosello en tant que Directeur technique.

Internet

Le site internet de la RIVP, www.rivp.fr, fera prochainement peau neuve pour vous offrir plus de services et plus d'informations en ligne, dans un format à l'interactivité accrue. Nous vous en dirons plus dans votre prochain Echos de la RIVP. A suivre...



Charges d'entretien des parties communes : de nouvelles règles

A compter de septembre 2009, la RIVP applique les nouvelles règles de récupération des salaires des gardiens auprès des locataires. Objectif : maintenir un service de qualité, limiter la hausse des charges pour les locataires.

Les règles de récupération dans les charges locatives des salaires des gardiens ont été modifiées, en application du décret du 19 décembre 2008 (JO du 26/12/2008). Dans certains cas, le taux de récupération sur les charges locatives peut baisser (de 75% à 40%), notamment lorsque le gardien n'effectue qu'une seule des deux tâches dans l'immeuble : entretien des parties communes ou sortie des poubelles. Cela a fait l'objet de discussions avec les représentants des associations de locataires et les représentants du personnel. Pour les locataires, dans la majorité des cas rien ne change. Néanmoins, certains groupes ont pu voir l'organisation du gardiennage modifiée (changement des horaires d'ouverture de la loge, interventions d'entreprises extérieures) afin d'éviter de faire payer aux locataires des charges supplémentaires. La RIVP poursuit le double objectif de maintenir un service de gardiennage de qualité tout en préservant l'emploi des gardiens. ■

> LES NOUVEAUX TAUX DE RÉCUPÉRATION

75% : c'est le taux de récupération des charges de gardiennage (salaire, charges sociales et fiscales) au titre des charges locatives, lorsque le gardien ou couple de gardiens effectue à la fois l'entretien des parties communes et la sortie des ordures ménagères. Il est possible de conserver un taux de 75% avec l'intervention d'entreprises extérieures si le gardien effectue une part significative des tâches (au moins pour 60 logements, sauf dans le cas d'un immeuble isolé).

40% : le taux de récupération des charges passe à 40% lorsque le gardien ne réalise qu'une seule des deux tâches, ou les deux, mais l'une des deux très partiellement.



La cité de l'avenir

Le logement social a de l'avenir dans le 11ème

Depuis mai dernier, le 11ème arrondissement compte plus d'une quarantaine de logements sociaux supplémentaires.

Inaugurée le 15 mai dernier, la Cité de l'avenir est une importante opération de logements sociaux située dans le 11ème arrondissement. Elle a été réalisée par la RIVP sur une vaste parcelle abandonnée à l'écart du boulevard de Ménilmontant et de la rue Oberkampf. L'opération comprend au total 42 logements sociaux, du studio au F5. Un nombre important de logements permet d'accueillir des familles et de répondre ainsi à une forte demande (17 F3, 2 F4, 6 F5). Chaque bâtiment dispose d'espaces communs pour l'usage des habitants : local vélo, poussettes, locaux d'ordures.

L'entrée s'effectue au 121, boulevard de Ménilmontant par un étroit passage surmonté d'un porche ancien, qui donne accès à trois cours successives desservant six bâtiments de trois étages. Ce projet à taille humaine fait l'objet de deux certifications liées à l'environnement : « Habitat et Environnement » et « Haute performance Energétique 2000 ». Les espaces extérieurs, en particulier, répondent aux exigences de qualité environnementale (végétalisation, revêtements de sols en bois ou pierre...) et sont

Les espaces extérieurs, en particulier, répondent aux exigences de qualité environnementale

conçus de façon à être accessibles aux personnes handicapées. Les bâtiments offrent en outre une isolation thermique et un confort acoustique supérieurs aux normes en vigueur.

La cité de l'avenir a été inaugurée le 15 mai, en présence de Patrick BLOCHE, député-maire du 11ème, Jean-Yves MANO, adjoint au maire de Paris

en charge du Logement, Pascal Cherki, maire du 14ème et Pierre AIDENBAUM, président de la RIVP, qui a rendu un hommage particulier à Pierre CASTAGNOU, Président de la RIVP décédé en février dernier.





Incendie

un risque majeur

Dévastateurs et parfois meurtriers, les incendies domestiques ne sont pourtant pas une fatalité ! La RIVP se mobilise et lance, avec un autre bailleur Paris habitat –OPH, une campagne de prévention à l'intention de l'ensemble des locataires.

Le risque est aujourd'hui bien connu : les incendies d'habitation font chaque année 10 000 victimes et plus de 450 décès* en France ? Un incendie domestique a lieu toutes les 2 minutes, un sur quatre est dû à une installation électrique défectueuse. C'est l'incendie de nuit qui est le plus meurtrier : les victimes sont le plus souvent intoxiquées pendant leur sommeil, incapables de fuir. L'intoxication par la fumée est d'ailleurs la première cause de décès chez les victimes d'incendies domestiques. Quant aux causes, elles sont, elles aussi, bien répertoriées : outre la prise

multiple surchargée, la bougie oubliée, l'halogène placé trop près des rideaux, l'huile projetée par la friteuse ou la cigarette avec laquelle on s'endort sont des coupables tout désignés. Dans les parties communes, les départs de feux trouvent le plus souvent leur origine dans le vide-ordure ou dans les caves.

Une cellule de sécurité dédiée

Pour lutter contre ce risque majeur, la RIVP a mis en place il y a deux ans une cellule sécurité dédiée, placée sous la responsabilité de Pascal Philbert, ancien sapeur pompier. Sa mission est d'apporter conseils et assistance techniques à l'ensemble des divisions de la Régie. Autre chantier d'envergure : la réalisation prochaine d'un audit complet afin de déterminer le degré de sécurité de chaque immeuble. Une importante campagne de prévention, déclinée autour de trois campagnes d'affichage, vient aussi d'être lancée en concertation avec les principaux bailleurs sociaux de la région.

Des détecteurs en prévision

Enfin, la RIVP va équiper plusieurs centaines de logements de détecteurs avertisseurs autonomes de fumée d'ici la fin de l'année (voir interview). On estime que, lorsque le taux d'équipement dépasse 80%, comme dans la plupart des pays anglo-saxons, la mortalité est réduite de moitié.

**source : dossier de presse 2004, prévention des incendies domestiques*



Les gestes qui sauvent

1er cas de figure :
le feu est chez vous

- prévenez les pompiers le plus vite possible, même si vous parvenez à éteindre le foyer ;
- quittez les lieux en refermant bien la porte derrière vous.

2ème cas de figure :
le feu se déclare hors de chez vous

- restez dans votre appartement, n'essayez surtout pas de fuir par la cage d'escalier ;
- calfeutrez la porte de votre logement en la mouillant pour augmenter sa résistance ;
- signalez votre présence par la fenêtre si vous le pouvez

Interviews



Pascal PHILBERT,
Chargé de sécurité incendie

Comment la RIVP se mobilise-t-elle en matière de sécurité incendie ?

Pascal Philbert : nous avons décidé de devancer la loi, non encore adoptée, prévoyant de rendre obligatoires les détecteurs avertisseurs autonomes de fumée (DAAF) dans tous les lieux d'habitation. La RIVP va ainsi équiper à ses frais toutes ses chambres de bonne, un type de logement particulièrement exposé au risque d'incendie, ainsi que les appartements de gardien attenants aux loges. Cela représente 600 chambres et près de 800 logements de gardiens.

Quelle est l'utilité de ce dispositif ?

Pascal Philbert : facile à installer, le DAAF émet une sonnerie puissante dès qu'un incendie se déclare afin de réveiller les occupants du logement. Ces derniers peuvent quitter les lieux à temps ou prendre les premières mesures plutôt que d'être asphyxiés dans leur sommeil

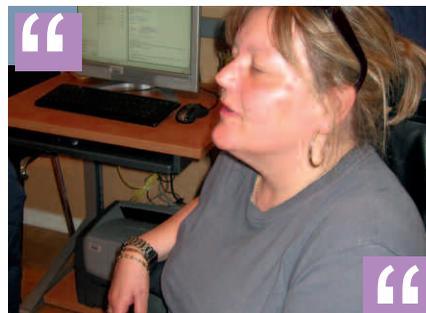
Quels conseils donner aux personnes désireuses de s'équiper d'un DAAF ?

Pascal Philbert : il faut à tout prix opter pour un équipement aux normes européennes, homologué CE, et l'installer près des chambres.



Convivialité à tous les étages

Il y a de la vie au 141/143 avenue de Clichy !



La vie du 141/143 avenue de Clichy (75019) est rythmée par les rencontres conviviales entre voisins, sous la houlette de la gardienne de l'immeuble, Catherine Djordjevic. Interview.

> UN HAVRE DE PAIX FLEURI

La résidence du 141/143 avenue de Clichy se compose de 3 bâtiments construits il y a une petite quinzaine d'années et totalise 47 appartements. Façades ornées de carreaux blancs et de pavés de verre, balcons et jardins

Depuis quand vous occupez-vous de cet immeuble ?

Catherine Djordjevic : je suis arrivée très précisément le 15 septembre 1995, jour de l'inauguration de l'immeuble. C'était encore un chantier, la cour n'était pas encore pavée... C'est un quartier que j'aime : j'y vis depuis que j'ai 17 ans et je connais tout le monde !

Comment est l'ambiance dans l'immeuble ?

Catherine Djordjevic : excellente ! Toutes les occasions sont bonnes pour organiser des pots entre voisins et faire la fête : fête de la musique, Beaujolais nouveau... Nous nous installons dans le hall en hiver, et dans le jardin en été. L'immeuble est vivant, l'ambiance

entre locataires s'en ressent : ils se connaissent et s'entraident mutuellement pour la garde des enfants, etc. C'est un facteur important de lien social.

Quel est votre meilleur souvenir après toutes ces années ?

Catherine Djordjevic : la fête de juin dernier était particulièrement réussie. Les locataires m'ont fait la surprise de tous arriver déguisés. Clown, Esmeralda, émir arabe, vêtements de cow-boy et de pirates pour les enfants... C'était formidable !

Avez-vous des projets ?

Catherine Djordjevic : nous avons l'intention de créer un potager sur une petite bande de jardin... Il y a déjà des volontaires pour s'en occuper ■



Opération « relamping » avec Ikea

En lutte contre le réchauffement climatique !

L'utilisation des ampoules à économie d'énergie est simple, efficace, écologique et économique.

La preuve par l'action

Le 28 mars dernier, la RIVP a soutenu l'action menée par IKEA, en collaboration avec l'ADEME, WWF-France et l'amicale des locataires de la place de l'Amphithéâtre (14ème) : cette action visait à remplacer gratuitement les lampes à incandescence par des ampoules basse consommation dans la résidence de la place de l'amphithéâtre gérée par la RIVP, ainsi que dans les appartements des locataires volontaires. Au total, pas moins de 340 ampoules ont été changées, pour

une économie de plus de 13 500 euros. Et le 28 mars après-midi, dans la cour de l'amphithéâtre, un Espace Info-Energie a renseigné tout l'après-midi les locataires et passants désireux d'obtenir de l'information sur l'efficacité énergétique et la protection de l'environnement ■





Tout savoir

sur le chauffage

Nous sommes en octobre, puis viendra novembre... A l'approche de l'hiver, les trois inspecteurs chauffage de la RIVP ont l'œil rivé sur la météo. Qu'elles fonctionnent au gaz, au fioul, ou à la vapeur, les quelques 200 chaufferies de la RIVP n'ont aucun secret pour eux ! Entretien avec Sébastien Rouvreau, Didier Goupil et Ali Boulif, inspecteurs spécialisés chauffage, ainsi que Laurent Tosello, directeur technique.

Comment sont équipés les immeubles de la RIVP en matière de chauffage ?

Environ 40% des logements sont équipés d'un chauffage collectif (gaz ou réseau de chaleur). Il reste une chaufferie au fuel, qui sera remplacée dans les 5 ans à venir. Les logements restants sont donc chauffés individuellement, soit au gaz, soit à l'électricité.

Quelle est la mission d'un inspecteur spécialisé chauffage ?

Nous gérons les installations de chauffage collectif et individuel au gaz. Cela signifie veiller à la bonne exploitation technique et à l'entretien du matériel, contrôler les prestations réalisées par les intervenants extérieurs... Nous réalisons aussi un suivi des consommations d'énergie : tous les mois, nous passons à la loupe les consommations d'un immeuble pour repérer les éventuelles anomalies et les corriger, qu'il s'agisse d'une panne ou d'un problème d'exploitation.

Que fait la RIVP en matière d'isolation thermique ?

Nous nous sommes engagés, dans le cadre du Plan Climat de la Ville de Paris*, à réhabiliter de 800 à 900 logements par an d'ici à 2012 selon 3 axes : traiter les bâtiments les plus « énergivores », isoler par l'extérieur ceux qui le permettent, développer les énergies renouvelables.

Quels conseils donner aux locataires ?

De toujours fermer les radiateurs avant d'ouvrir la fenêtre pour aérer, et de ne pas chauffer au-delà de 19°C, sachant qu'un degré supplémentaire équivaut à 7% de plus sur la facture. Mieux vaut enfiler un pull ! ■

PLAN CLIMAT DE LA VILLE DE PARIS

Le plan climat de la Ville de Paris prévoit de diminuer de 30% les émissions de gaz à effet de serre à

horizon 2020 (par rapport à 2004) notamment en réhabilitant 4 500 logements sociaux par an.

Les aides au logement de la Ville de Paris

UN NOUVEAU PRÊT À 0%

Depuis le 1er février 2009, la Ville de Paris propose un nouveau prêt à 0% : le Prêt Parcours Résidentiel. Il est réservé aux locataires du parc social parisien désireux de devenir propriétaires d'un logement privé à Paris. Le montant de ce prêt sans intérêt, remboursable en 15 ans, dépend du nombre de personnes constituant le ménage : il peut varier de 27 500 € (ménage d'une personne) à 80 000 € (ménage de 5 personnes et plus). Cette aide est ouverte à tout locataire du parc social parisien sous condition de ressources. Exemples : le revenu imposable ne doit pas dépasser 33 472 € pour une personne seule, ou 73 910 € pour un couple avec deux enfants.

Pour plus d'informations, consultez le site www.paris.fr, ou adressez-vous à l'ADIL 75 en téléphonant au 01 42 79 50 50 (www.adil75.org)



1 > Quels sont les ménages concernés ?

Les aides Paris Logement concernent les familles monoparentales ayant un ou plusieurs enfants à charge et n'étant pas titulaires de l'Allocation Parent Isolé, ainsi que les familles ayant au moins deux enfants ou un enfant handicapé à charge. Ces aides ont pour objectif d'aider les familles à mieux supporter leurs dépenses de logement.

2 > Quels sont les critères d'attribution ?

Ces aides sont attribuées sous conditions de ressources. Il faut par ailleurs habiter Paris depuis au moins 3 ans.

3 > Comment en bénéficier ?

Complétez le formulaire de demande et adressez-le à la section d'arrondissement du centre d'action sociale de la Ville de Paris correspondant à votre domicile. Pour en savoir plus, vous pouvez consulter le site de la Ville de Paris ou contacter l'association départementale d'information sur

ET AILLEURS...

Vous habitez en banlieue ? Votre commune propose peut-être des aides au logement spécifiques. Prenez contact avec votre mairie !

ÉDITORIAL

En tant que nouveau Président de la RIVP, je suis heureux de vous faire parvenir le numéro 2 des « Echos de la RIVP », premier journal de la RIVP à destination de ses locataires et initié par mon ami et prédécesseur Pierre Castagnou.

Pour ce numéro, nous avons souhaité mettre l'accent sur les risques d'incendie qui malheureusement font de terribles dégâts tant matériels qu'humains, C'est l'affaire de chacun d'être vigilant dans son propre logement et de veiller à protéger les siens.

Une campagne d'affichage dans les halls d'immeuble se déroulera d'octobre à décembre en partenariat avec un autre bailleur social Paris-Habitat.

Vous retrouverez également des informations sur les aides au logement, des conseils pour économiser l'énergie, des initiatives de convivialité entre voisins et la découverte d'une construction neuve « la Cité de l'avenir » qui a redonné vie à tout un îlot (11^e).

Par ailleurs, le risque d'une pandémie grippale annoncé par l'Agence Mondiale de la Santé oblige depuis peu chaque citoyen à être très prudent dans sa façon de vivre. Aussi la RIVP en tant que bailleur social responsable souhaite vous informer sur les mesures d'hygiène préconisées et va installer dans chaque loge de gardien un savon hydro-alcoolique. Nous sommes tous concernés par ce virus.

Bonne lecture et ne manquez pas de nous faire part de vos commentaires et suggestions. ■

Pierre Aidenbaum
Président