

> **PATRIMOINE**  
L'ATOUT BOIS  
OPÉRATION  
ÉCOLOGIQUE  
RUE PIXÉRECOURT (20<sup>e</sup>)

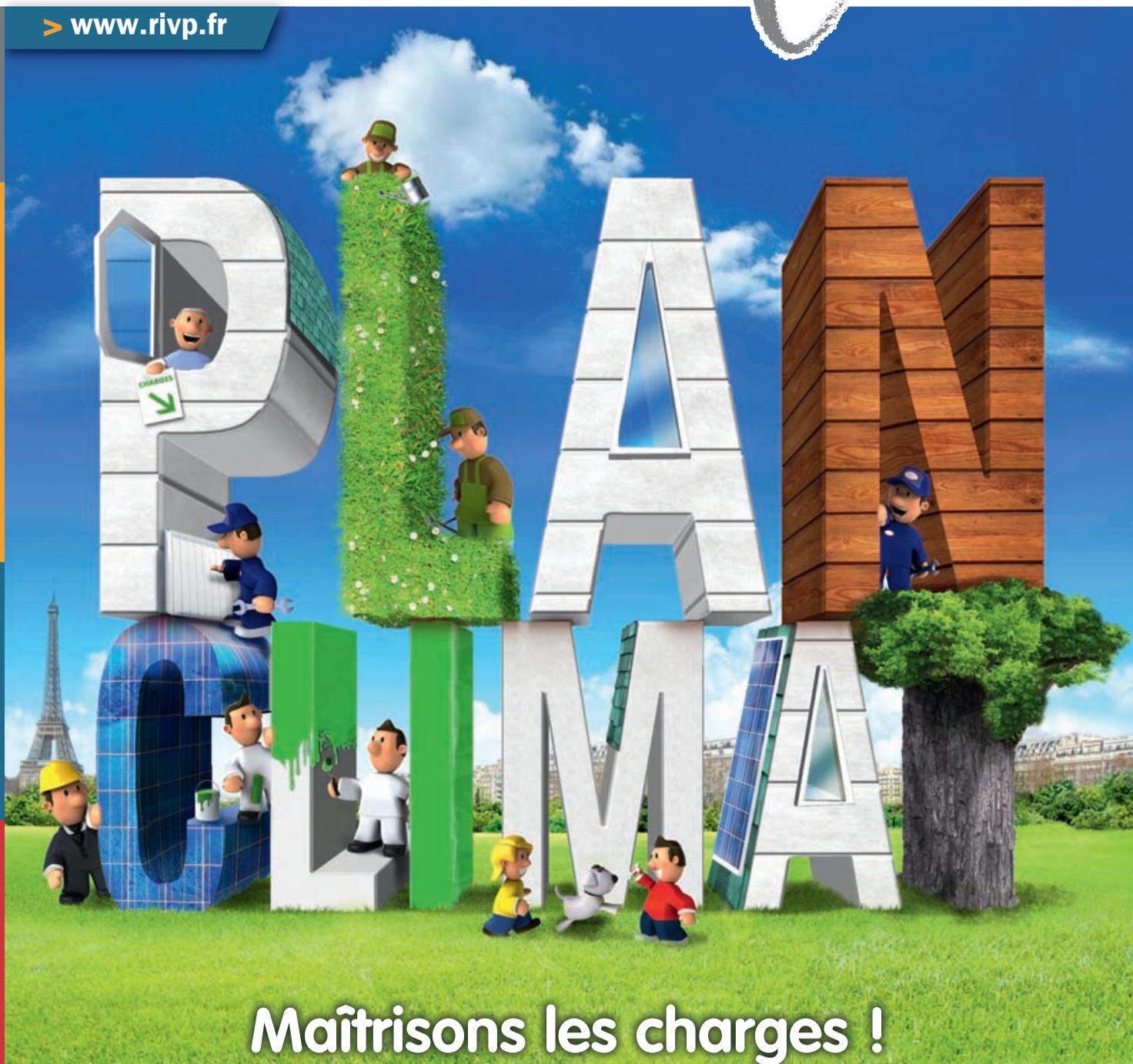
> **VIE DE QUARTIERS**  
CYCLOFFICINE,  
LE VÉLO DANS  
TOUS SES ÉTATS

N°08  
De octobre  
à décembre 2012

# Echos de la RIVP

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

> [www.rivp.fr](http://www.rivp.fr)



**Maîtrisons les charges !**

## ÉDITORIAL

Le développement durable est un enjeu majeur pour la RIVP, nous avons donc décidé d'y consacrer un numéro spécial pour cette 8<sup>ème</sup> édition des Echos.



Votre bailleur s'engage toujours plus et vous découvrirez que l'application du Plan Climat de la Ville de Paris intervient dans tous les métiers de la RIVP. Assurer une performance énergétique de nos immeubles, sensibiliser et accompagner les locataires dans des éco-gestes, maîtriser les charges... telles sont les actions sur lesquelles travaille la délégation au développement durable créée en 2009.

Développement durable rime aussi avec solidarité. La RIVP accompagne les initiatives de quartier comme dans le 20<sup>e</sup> avec l'association Cyclofficine qui offre une seconde vie à des bicyclettes pour le plus grand bonheur des grands comme des petits. Ou bien encore à Aubervilliers où une entreprise d'insertion et des locataires ont décidé de s'associer pour créer des mobiliers de jardin de récupération.

La construction neuve poursuit également des objectifs ambitieux, comme en témoigne cette opération dans le quartier de Ménilmontant sur une parcelle exigüe avec la création d'habitations en bois, d'une toiture végétalisée, de panneaux solaires et d'un système de ventilation qui fonctionne selon la température extérieure. Enfin, vous pourrez retrouver dans la loge de votre gardien(ne) la fiche pratique sur le thème « Mieux vivre Ensemble ».

Comme vous avez pris l'habitude de le faire, n'hésitez pas à nous faire part de vos commentaires et suggestions.

Bonne lecture.

**Pierre Aidenbaum**  
Président

De octobre à décembre 2012  
> N° 08

**Echos de la RIVP**  
Le Journal des Locataires de la Régie Immobilière de la Ville de Paris

**Le Journal des Locataires de la Régie Immobilière de la Ville de Paris**  
Filiales de la RIVP : Habitat Social Français et Lerichemont

**Directeur de la publication :** Serge Contat • **Comité de rédaction :** Gwenaëlle Joffre - Françoise Chapé - Agnès Letellier • **La RIVP remercie l'ensemble des personnes qui ont participé à l'élaboration de ce numéro :** Bernard Candiard, Cyclofficine, Association Mutli'colors, Extramuros, les directions construction, gérance et technique de la RIVP • **Crédit Photos :** Sylvie Faye, Association Extramuros, Fabrice Malzieu, Sepra Architectes, shutterstock • **Réalisation :** EPCOM

Vous pouvez nous écrire : [servicedecomunication@rivp.fr](mailto:servicedecomunication@rivp.fr)



## ACTUALITÉS

### 03 EN DIRECT

Le développement durable au cœur des métiers de la RIVP  
Le Crédit Municipal de Paris

### 04 ACTU-LOGEMENT

La RIVP développe la colocation

## PATRIMOINE

### 05 L'ATOUT BOIS

Opération écologique  
rue Pixérécourt (20<sup>e</sup>)

## DOSSIER

### 06-08 PLAN CLIMAT

Maîtrisons les charges !

## VIE DE QUARTIERS

### 09 CYCLOFFICINE

Le vélo dans tous ses états

## DÉCRYPTAGE

### 10 LES PRAIRIES (20<sup>e</sup>)

À l'heure du Plan Climat

## FICHE PRATIQUE

### 11 MIEUX VIVRE ENSEMBLE

Disponible dans la loge de votre gardien



# Le développement durable au cœur des métiers de la RIVP



Outre sa fonction de responsable du pôle stratégie patrimoniale au sein de la direction technique, Yann Miginiac est délégué au développement durable. Depuis 2009, cette délégation vise à intégrer la notion du développement durable dans les métiers de la RIVP, pour qu'elle « devienne une composante naturelle de notre stratégie et de notre travail quotidien », explique Yann Miginiac. Son plan d'action suit cinq axes de travail.

> **1<sup>er</sup> axe : assurer la performance énergétique et environnementale des nouveaux immeubles.** Les nouveaux logements seront certifiés qualité environnementale par Cerqual, un organisme indépendant.

> **2<sup>ème</sup> axe : intégrer le développement durable dans la stratégie patrimoniale,** en participant notamment à la réalisation des objectifs du Plan Climat (voir page 6).

> **3<sup>ème</sup> axe : sensibiliser et accompagner les locataires pour multiplier les gestes écologiques.**

> **4<sup>ème</sup> axe : maîtriser les charges** par la mise en place d'un observatoire des charges et des actions ciblées.

> **5<sup>ème</sup> axe : engager une démarche RSE** (Responsabilité Sociétale des Entreprises) en 2013, afin d'intégrer les préoccupations sociales, environnementales et économiques dans toutes les activités de la RIVP et dans ses relations avec ses partenaires. A titre d'exemple, la RIVP répond déjà

systématiquement aux demandes des locataires en situation de handicap ou de vieillissement en effectuant des travaux d'adaptation dans les logements ou en proposant des échanges d'appartements.

La délégation se trouve donc au carrefour de tous les métiers de la RIVP et travaille avec les autres directions. Par exemple, « les chargés d'opérations de la construction sont formés à la réhabilitation énergétique, illustre Yann Miginiac. Notre activité nous donne une responsabilité sociale forte, tout en présentant un impact sur l'environnement et en générant des retombées économiques. » **Efficacité économique, politique sociale, protection de l'environnement : les trois piliers du développement durable.**

## Le Crédit Municipal de Paris une vocation sociale



**Interview de Bernard Candiard, directeur général**

### Qu'est-ce que le microcrédit personnel Paris-Ile-de-France ?

Il s'agit d'un prêt de 3 000 € au maximum. Ce microcrédit est réservé aux franciliens qui n'ont pas accès à un prêt classique de leur banque, mais qui sont en capacité de rembourser une mensualité de prêt, aussi petite soit-elle. L'objectif du microcrédit personnel est de permettre une meilleure insertion ou un mieux-être essentiel : il peut donc servir à financer le permis de conduire, des frais de formation, l'achat d'un véhicule, les frais de santé non pris en charge, un chauffe-eau, de l'électroménager de base, etc. Mais le besoin ne doit pas

être superflu. On ne peut pas obtenir un microcrédit simplement pour s'acheter une télévision à écran plat par exemple.

### A quels besoins spécifiques des locataires le microcrédit peut-il répondre ?

Le microcrédit peut servir à financer des frais de déménagement, une caution, un dépôt de garantie, de l'équipement de base (tables, chaises, lits, machine à laver, réfrigérateur, etc.). Cette liste n'est pas exhaustive. Nous faisons du cas par cas. Dans des circonstances très exceptionnelles, il nous est même arrivé de financer d'anciens loyers impayés : quand la situation a évolué positivement, que le budget est maîtrisé et que la personne est accompagnée, nous pouvons examiner ce type de demande.

### Comment se passe l'instruction d'un dossier ?

Tout d'abord, les personnes qui sont intéressées ou souhaitent se renseigner doivent contacter la plateforme microcrédit au 01 44 61 65 55.

Si la demande est éligible, un rendez-vous est pris. Lors de ce rendez-vous, le dossier est instruit. Une fois complet, le dossier est présenté en comité hebdomadaire des crédits. Ce comité décide de l'octroi des prêts. Si le dossier est accepté, le contrat est établi et le prêt décaissé. Il est important de souligner qu'à chaque étape, les personnes bénéficient d'un suivi personnalisé. L'écoute est primordiale : parfois, en échangeant avec le demandeur, on se rend compte que la solution n'est pas de faire une demande de microcrédit, mais d'orienter vers un autre dispositif plus adapté.

## LES BRÈVES

### > COMPOSTEZ !

Le compost en immeuble, c'est possible. La Ville de Paris incite les parisiens à se lancer dans des projets de compostage collectif. Il suffit d'une dizaine de foyers volontaires et de l'accord du bailleur.

La municipalité fournit les bacs à compost, le broyat (copeaux de bois, feuilles, etc.), et assure une formation. Plusieurs expériences réussies ont déjà été menées aux 73 rue des Haies (20<sup>e</sup>), 119 rue de Montreuil (11<sup>e</sup>), 4 Villa Garnier (15<sup>e</sup>) et 40 rue de Bercy (12<sup>e</sup>).

Le compostage collectif permet bien sûr de réduire les quantités de déchets collectés, de 50 à 70 kg par an et par foyer, tout en récoltant un compost naturel pour ses plantes. C'est aussi une initiative qui crée du lien social, en rassemblant les habitants d'un immeuble autour d'un projet fédérateur.

TOUTE L'INFO sur 3975 et Paris.fr

### > RENOUELEMENT DES COMPTEURS D'EAU

90 000 compteurs d'eau vont être installés entre octobre 2012 et fin 2015. Ces compteurs individuels permettant une relève à distance seront posés en 2 phases : la 1<sup>ère</sup> concernera les logements non équipés ; la 2<sup>ème</sup> concernera le remplacement des compteurs manuels actuels sur 34 000 logements. Objectif : réduire la consommation d'eau et donc les charges locatives. L'investissement s'élève à environ 2 millions d'€ de travaux pour la RIVP, la location des compteurs sera à la charge des locataires.

*Plus d'informations dans votre prochain numéro.*

# Logements étudiants

## La RIVP développe la colocation



Le premier appartement qu'il a visité début juillet était le bon. Emilien Buffet n'a pas hésité. À 22 ans, cet étudiant se dit « très content. J'ai choisi une petite chambre de 9 m<sup>2</sup>,

mais très lumineuse. Le mobilier est plus que correct. C'est parfait ! » Emilien fait partie des 4 étudiants qui occupent un appartement de la RIVP rue André Soares dans le 17<sup>e</sup> arrondissement : un logement de 120 m<sup>2</sup> avec quatre chambres, un salon et une cuisine, le tout entièrement meublé et équipé (réfrigérateur, lave linge, sèche linge...). Ces jeunes vont bénéficier d'une formule innovante...

« Avec l'Aide Personnalisée au Logement que touche chaque étudiant, l'hébergement leur revient à un coût abordable » remarque Christophe Gerbenne (Directeur territorial Centre).

Pour la RIVP, gérer directement une colocation constitue une première et fait dorénavant partie de sa mission. Il est vrai qu'elle est une très bonne solution pour les étudiants, leur assurant une vie sociale, des loyers

attractifs et une mixité. Pour autant, les immeubles n'ont pas été choisis au hasard : la RIVP a sélectionné des sites sur lesquels les gardiens sont très présents, afin d'accompagner ces innovations.

Il a été décidé que chaque étudiant payerait son loyer dont le montant est fonction de la surface. Si l'un d'entre eux fait défaut, nous nous chargeons de le remplacer, mais nous ne voulons pas faire supporter aux autres sa



défection. C'est une question de déontologie, déclare Christophe Gerbenne. Les premiers locataires ont signé leur bail début septembre. Si cette expérience s'avère concluante, la RIVP continuera de développer la colocation, formule qu'elle a mise au point avec sa filiale Lerichemont.

### > LES ASCENSEURS SOUS L'ŒIL D'ISITECH

Un ascenseur tombe en panne et un capteur lance l'alerte qui arrive sur Isitech, un outil de gestion technique de la RIVP. Sur ce superviseur, il est possible de suivre en temps réel l'état de chaque ascenseur du parc, tout en ayant accès à sa carte d'identité (marque, prestataire responsable de son entretien, documents contractuels...). Les prestataires sont également tenus d'entrer dans le système toutes leurs interventions, ce qui permet notamment d'évaluer leur réactivité.

Opérationnel depuis juin dernier, Isitech qui permet de connaître à tout moment l'état réel du parc d'ascenseurs servira notamment à améliorer la gestion des pannes et à accélérer les interventions. Objectif : descendre le taux de panne en dessous des 8 par an et par ascenseur, contre 8.21 en 2012.



## > CHIFFRES CLÉS

**Superficie :** 662 m<sup>2</sup> (Shon)

**Budget travaux :**  
1 625 000 € HT

**Début des travaux :**  
Novembre 2010

**Date de livraison :**  
Novembre 2012

**Maître d'œuvre :**  
Atelier Pascal Gontier

**Maître d'ouvrage :** RIVP

## > PASSIV HOUSE

Le 26/28 rue Pixérécourt est éligible au label Passiv House (Maison passive). Ce label témoigne que la consommation d'énergie nécessaire au chauffage ne dépasse pas 15 kWh/m<sup>2</sup> par an. Les maisons passives se fondent sur l'utilisation de la chaleur du soleil, une très forte isolation, l'absence de ponts thermiques et le contrôle de la ventilation.

# L'atout bois - Opération écologique rue Pixérécourt (20<sup>e</sup>)

Avec leur structure bois, les trois habitations du 28 rue Pixérécourt et 6/8 passage de la Duée répondent aux objectifs du Plan Climat et aux exigences du label Passiv House. Entretien avec Jean Ferrari, chargé d'opérations.

## En quoi consiste cette opération ?

Constituée de 8 logements sociaux (1 F1, 3 F2, 3 F3 et 1 F4), dont la moitié en financement PLS, l'autre en PLUS, elle se répartit en 3 petites unités accolées (1 R+1, 2 R+2) qui épousent la forte déclivité du passage de la Duée.

## Quelles sont les spécificités de cette construction ?

D'abord le mode constructif à ossature

bois sur socle béton, ensuite ses performances thermiques hiver comme été. La consommation annuelle inférieure à 50 kWh/m<sup>2</sup> va au-delà des objectifs du Plan Climat.

Et la construction est éligible au label Passiv House. Ce qui réduit d'autant les charges des locataires.

## Comment atteindre ses performances saisonnières ?



Les bâtiments très compacts sont isolés par l'extérieur et l'ossature bois limite les ponts thermiques. Les déperditions de chaleur sont donc très faibles. D'autant qu'un échangeur de calories réinjecte une

partie de l'air extrait, et que les vitrages de grandes dimensions apportent un complément de chaleur. Les architectes ont orienté les bâtiments de façon à

apporter de la lumière naturelle dans toutes les pièces, y compris la cuisine.

La ventilation mécanique fonctionne suivant la température extérieure : en période chaude, elle s'arrête au profit d'une ventilation naturelle.

Des panneaux solaires en toiture produisent l'eau chaude sanitaire. Une chaufferie centrale au gaz apporte un complément, lorsque le temps est trop couvert et produit l'eau chaude pour le chauffage.

Enfin, la toiture végétalisée permet d'absorber une partie des eaux de pluie, créant ainsi une inertie thermique naturelle.

## Quelles difficultés avez-vous rencontré ?

Le chantier s'est révélé difficile à mener, car la parcelle est très exigüe. Nous avons été obligés de stocker le matériel et la base vie sur une parcelle voisine.



Installation d'une chaudière basse température



## Plan Climat Maîtrisons les charges !

Parce que le logement représente 27 % des émissions de gaz à effet de serre, le Plan Climat de la Ville de Paris fixe des objectifs élevés de consommation d'énergie, avec des seuils inférieurs aux normes BBC<sup>(1)</sup>. La RIVP engage un vaste programme de rénovation de son parc qui profitera aux locataires en réduisant leurs charges énergétiques.

### > Le logement responsable d'un tiers des GES

À Paris, le patrimoine bâti (habitat et bureaux) est responsable de 27 % des émissions de GES<sup>(2)</sup>, essentiellement à cause du chauffage. Dès 2006, la Ville de Paris a demandé à tous les bailleurs

sociaux de conduire une démarche de Haute Qualité Environnementale sur l'ensemble des programmes de logements sociaux en construction neuve et en réhabilitation assimilable à du neuf. Objectif : améliorer la performance énergétique de 20 % par rapport à la réglementation thermique. C'est dire si les bailleurs sociaux se trouvent placés en première ligne de la lutte contre le réchauffement climatique.

### > Lutter contre le réchauffement climatique

La Ville de Paris s'est fixée un objectif ambitieux : réduire de 75 % les émissions de GES issues de ses activités propres et de son territoire en 2050 par rapport à 2004. Pour l'atteindre, le 1<sup>er</sup> octobre 2007, le conseil de Paris a adopté, à l'unanimité, le Plan Climat. Ce dernier passe en revue

tous les domaines potentiellement producteurs de GES, responsables du réchauffement climatique, pour leur fixer des objectifs de réduction.

### > Des seuils plus bas que les normes

Quels sont les engagements de la RIVP dans le cadre du Plan Climat ? D'abord, toute construction neuve ne devra pas dépasser une consommation d'énergie de 50 kWh/m<sup>2</sup>/an, une exigence supérieure aux 65 kWh/m<sup>2</sup>/an prévus par la réglementation BBC. Ensuite, pour l'acquisition et l'amélioration de l'habitat, le Plan Climat prévoit une consommation maximale de 80 kWh/m<sup>2</sup>/an (contre 104 kWh/m<sup>2</sup>/an pour la norme BBC). Enfin, la consommation énergétique du parc existant devra être réduite à proportion de son niveau actuel. Par exemple, un immeuble qui consomme 550 kWh/m<sup>2</sup>/an devra



descendre à 200 kWh/m<sup>2</sup>/an. Une subvention de 8 000 € par logement est prévue pour contribuer au financement des travaux.

Un deuxième type de financement est apparu en 2011 : le Plan Climat Progressif s'inscrit dans la logique du Plan Climat, avec une mise en œuvre par étapes, comme son nom l'indique. La rénovation d'un immeuble peut s'étaler dans le temps, avec, par exemple, l'isolation de l'enveloppe extérieure dans un premier temps, et le changement du chauffage dans un second temps. Le montant de la subvention par logement va de 2 500 à 4 000 € suivant l'importance des travaux engagés.

### > Baisser les charges énergétiques de 25 %

« L'enjeu est double, souligne Yann Miginiac, responsable du pôle stratégie patrimoniale et délégué au développement durable : protéger l'environnement bien sûr, mais également réduire les charges énergétiques des locataires jusqu'à 25 %. » Un suivi

des économies effectivement réalisées sera mis en place pour ces opérations. Ainsi, sur le chantier de la rue Saint-Charles (15<sup>e</sup>) qui porte sur 250 logements répartis dans quatre immeubles, vingt locataires se sont portés volontaires pour participer à l'analyse de l'évolution des charges énergétiques.

### > L'énergie positive



Pour répondre aux objectifs du Plan Climat, la RIVP a expérimenté un premier chantier de bâtiment à énergie positive, c'est-à-dire un bâtiment qui produit plus d'énergie qu'il n'en consomme. Par ailleurs, elle s'est engagée à réhabiliter 1 000 logements par an, au titre du Plan Climat, et 500 supplémentaires au titre du Plan Climat progressif.

## > LES OBJECTIFS À L'HORIZON 2020

Le Plan Climat de la Ville de Paris s'est fixé des objectifs ambitieux à l'horizon 2020 sur le territoire parisien :

- > 25 % de réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- > 25 % de réduction des consommations énergétiques ;
- > 25 % de consommation énergétique provenant des énergies renouvelables.

Afin de se montrer exemplaire, la Ville de Paris s'appliquera un taux de 30 % pour ses bâtiments ou infrastructures.

Reste à les sélectionner et établir un planning de rénovation. Deux critères permettent de fixer les priorités : le groupe d'immeubles fait-il partie des plus énergivores du parc ; des travaux sont-ils envisagés à court terme sur la façade, la menuiserie et le système énergétique ?



Pour répondre à ces questions un diagnostic complet du parc est en cours. Une réponse positive aux deux questions place l'immeuble en tête de la liste des rénovations. Les habitations peu consommatrices mais avec beaucoup de travaux prévus, font l'objet d'un bilan thermique plus poussé pour évaluer l'opportunité d'une rénovation énergétique. Enfin, pour les immeubles peu énergivores et sans besoin de travaux, la RIVP surveille l'évolution des charges et veille à optimiser les contrats de maintenance.

### > L'importance de la concertation

Pour étudier la faisabilité de chaque opération, Yann Miginiac lance une étude thermique afin d'identifier les désordres et les leviers d'amélioration, leur impact sur la consommation de l'immeuble ainsi que leur coût. Une fois que le programme adapté est finalisé avec l'agence, un dossier de financement est déposé à la Ville de Paris. Cette dernière le valide et la direction de la construction de la RIVP nomme un chargé d'opérations.

## > SUR LE VIF

### L'état du parc de la RIVP

La consommation moyenne du parc des 55 000 logements de la RIVP atteint 202 kWh/m<sup>2</sup>/an, et représente une émission de gaz à effet de serre moyenne de 25 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an.

La moitié des 890 immeubles sont chauffés par un équipement collectif. Les sources d'énergie se répartissent par tiers entre l'électricité, le gaz et le chauffage urbain.

Dans un premier temps, la RIVP rénove les 30 % d'immeubles les plus énergivores. 586 bâtiments ont ainsi été réhabilités suivant le Plan Climat en 2009, 967 en 2010, 1 640 en 2011. Une montée en puissance.

« L'une des spécificités des réhabilitations Plan Climat réside dans la concertation importante avec les locataires, la gérance et les gardiens, sous la houlette du responsable d'agence », témoigne Pierre Grange, sous-directeur à la construction.

Ainsi, pour l'opération de la rue Saint-Charles (15<sup>e</sup>), Franck Charvet, le responsable d'agence, a organisé des réunions de mars 2011 à février 2012 pour présenter le projet. Les quatre premières ont permis de récolter les desideratas des locataires, les deux suivantes visaient à préciser

les modalités des travaux et à tenir compte des ultimes remarques des habitants. Par exemple, « au niveau des rez-de-chaussée, nous avons prévu des volets, illustre Franck Charvet. Certains réclamaient davantage de sécurité. Nous avons donc réfléchi à un système de serrure. Pendant tout le chantier, nous coordonnons les tâches des gardiens et des entreprises qui interviennent et nous sommes les interlocuteurs des mairies et de toutes les institutions qui pourraient nous solliciter. » Car pendant un Plan Climat, la vie de l'immeuble continue.



## Cyclofficine Le vélo dans tous ses états

**Vous cherchez des pièces détachées ? Vous souhaitez réparer un vélo ? Vous voulez apprendre à faire de la bicyclette ? Cyclofficine organise des ateliers au pied des immeubles de la RIVP.**

Réparer des bicyclettes au pied des immeubles, redonner un souffle à des bicyclettes épaves, proposer des pièces détachées, apprendre à faire du vélo : avec ses ateliers vélo, Cyclofficine souhaite développer l'usage de ce moyen de locomotion en facilitant l'acquisition, l'entretien et la réparation. Un moyen d'augmenter le nombre de cyclistes en leur offrant la possibilité d'acquies et d'entretenir un engin à moindre coût.

« Fondée en 2010, l'association permet

### > CONTACT

Cyclofficine Paris, 15 rue Bonnard (20<sup>e</sup>) - Ouvert les jeudis et samedis de 13h30 à 19h30

Email : [info@cyclocoop.org](mailto:info@cyclocoop.org)

Site internet : [www.cyclocoop.org](http://www.cyclocoop.org)

également de créer des emplois pérennes autour du service au vélo qui devrait se développer, souligne Guiseppa Caprarelli, président de Cyclofficine Pantin, qui a initié des ateliers vélo à Rome entre 2005 et 2010. Elle dispose de trois antennes en Ile-de-France à Paris dans le 20<sup>e</sup> à Ivry-sur-Seine et à Pantin. »

Cyclofficine est intervenue au pied d'immeubles de la RIVP, cité Python et square des Cardeurs dans le 20<sup>e</sup>. Sur ce dernier square, Cyclofficine a proposé un atelier mécanique et un vélo école pour apprendre l'usage de la bicyclette aux enfants comme aux adultes.

Enfin, tous les gardiens de la RIVP disposent des coordonnées de Cyclofficine qu'ils peuvent contacter lorsqu'ils trouvent des vélos abandonnés. Afin que l'association récupère des pièces ou leur donne une deuxième vie.

## LES BRÈVES

### > MOBILIERS DE JARDIN DE RÉCUP



D'un côté, une entreprise d'insertion spécialisée dans la récupération

et le recyclage d'encombrants notamment en bois. De l'autre, des locataires qui travaillent sur un projet de jardin partagé. De leur rencontre est née la création de mobiliers de jardin à partir d'objets récupérés. Extramuros a répondu à l'appel à projets de la RIVP en matière de développement durable sur le thème « Déchets mode de réemploi ». Les 23 mai et 2 juin, cité des Roses à Aubervilliers, l'association a animé deux ateliers au cours desquels les locataires ont imaginé les mobiliers de jardin. Des mobiliers fabriqués ensuite dans l'atelier d'Extramuros.

### > UNE ENTREPRISE D'INSERTION POUR NETTOYER LES PARKINGS

La direction territoriale Nord a décidé de confier le nettoyage de ses 181 parkings (13 000 places) à une entreprise d'insertion. Suite à un appel d'offres, un groupement de régies de quartier du 11<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup> a remporté le marché. Depuis quelques années, la RIVP développe le recours aux entreprises d'insertion, estimant que cela fait partie des missions de solidarité d'un bailleur social. Le groupement de régies de quartier va bénéficier d'un volume de travail suffisamment important pour lui permettre d'investir dans du matériel et de créer des équipes dédiées. Des équipes recrutées dans les quartiers concernés et parfois parmi les locataires.



Avant



Après : isolation par l'extérieur, remplacement des menuiseries, fermeture de la cage d'escalier

## Les Prairies (20<sup>e</sup>) à l'heure du Plan Climat

Diviser la consommation d'énergie par trois, tel est l'objectif de l'opération des Prairies (20<sup>e</sup>) menée dans le cadre du Plan Climat. Explication de Yann Miginiac, délégué au développement durable de la RIVP.

### Dans quel contexte s'inscrit l'opération des Prairies ?

L'immeuble situé 7/8 rue des Prairies a été livré en 1982. Les quatre bâtiments comprennent 45 logements et 8 ateliers d'artiste. La consommation énergétique actuelle atteint 242 kWh/m<sup>2</sup>/an, ce qui génère une émission moyenne de 52 kg de CO<sub>2</sub> par m<sup>2</sup> et par an.

### Quels sont les objectifs de cette réhabilitation ?

Comme elle s'inscrit dans le Plan Climat, il s'agit d'abord de réduire la consommation d'énergie pour arriver à 71 kWh/m<sup>2</sup>/an, soit en-dessous de la réglementation BBC (104 kWh/m<sup>2</sup>/an), la plus contraignante actuellement. Nous en profitons également pour rendre les bâtiments accessibles aux personnes à mobilité réduite.

### Quels sont les travaux envisagés pour atteindre l'objectif de consommation énergétique ?

Nous allons travailler sur l'enveloppe des bâtiments en installant des fenêtres en PVC double vitrage, en isolant les façades par l'extérieur, en rénovant complètement l'isolation de la toiture, en installant des sas d'entrée, et en fermant les cages d'escaliers extérieures.

Deuxième axe de la rénovation : la ventilation va être totalement repensée.

Enfin, nous remplaçons la chaudière actuelle par des chaudières gaz naturel à condensation dans les appartements.

Ces derniers seront également équipés de radiateurs basse température avec robinet thermostatique et d'un thermostat d'ambiance programmable.



### Quelles sont les difficultés de cette opération ?

Les travaux vont se dérouler dans un immeuble occupé par des locataires. Il s'agit donc de limiter les nuisances au maximum. Cela fera d'ailleurs partie des critères de sélection des entreprises.

### Où en est l'opération ?

Le programme de travaux a été présenté aux locataires par les équipes de la RIVP, de l'architecte et du bureau d'études pour répondre à toutes les questions. Nous entrons en phase d'appel d'offres. Le chantier devrait démarrer d'ici la fin de l'année, pour s'achever au milieu de 2014.

Le Conseil Régional et l'Ademe (Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie) ont lancé un appel à projets pour une réhabilitation durable, l'opération de la rue des Prairies fait partie des opérations présentées par la RIVP, réponse d'ici la fin de l'année...

### > CHIFFRES CLÉS

**45** logements

**8** ateliers d'artiste

**3 300 m<sup>2</sup>** habitables

Consommation énergétique actuelle : **242 kWh/m<sup>2</sup>/an**

Objectif de consommation : **71 kWh/m<sup>2</sup>/an**

Montant investi : **1 200 000 €**



### Nuisances sonores Pas de bruit pour les voisins !

Le bruit est une source fréquente de conflit entre les voisins, tout particulièrement la nuit. Modérez les nuisances telles que le bruit de perceuse, claquement de talons ou de porte. Baissez le volume de votre téléviseur, radio, chaîne hifi, console de jeux.



### Animaux Savoir vivre avec !

Pour que votre animal soit apprécié, quelques gestes simples : ne le laissez pas aboyer, tenez-le en laisse, ramassez ses déjections. Les pelouses de votre immeuble lui sont interdites. Sachez aussi que les animaux dangereux sont interdits dans le périmètre des immeubles de la RIVP.



### Les parties communes C'est le cadre de chacun !

Pour des raisons de sécurité, aucun espace commun de l'immeuble ne doit être encombré d'objet (escaliers, paliers, couloirs, balcons, cave comprise) afin de permettre une libre évacuation. Sortez vos objets encombrants sur le trottoir en appelant le 3975, ou portez-les en déchetterie.

### Comment réagir en cas de trouble du voisinage ?

#### Une solution à l'amiable est toujours préférable.

On ne se rend pas toujours compte de la gêne que l'on provoque. Expliquez calmement à vos voisins les gênes que vous supportez et les conséquences qu'elles entraînent sur votre vie privée.

**Médiation :** si cette démarche n'aboutit pas, contactez votre chargé de clientèle qui étudiera avec vous l'opportunité d'organiser une rencontre. Le cas échéant, nos agents de liaison sociale pourront également intervenir.

**Si les troubles continuent :** demandez une « attestation de témoignage » à votre gardien ou à votre chargé de clientèle et retournez-la à votre agence. Si les faits sont avérés, la RIVP pourra rappeler aux personnes provoquant les troubles, leur obligation de vivre en bon voisinage.

#### Si ces démarches n'aboutissent pas, 2 hypothèses sont à envisager :

Si vous êtes seul à vous plaindre des nuisances, vous pouvez saisir le conciliateur de justice auprès de votre mairie. Si les nuisances concernent une part importante d'entre vous, la RIVP peut engager une procédure judiciaire.

Lorsque les plaintes sont répétées à l'égard d'une même personne et signées par plusieurs locataires, le dossier est remis au service contentieux de la RIVP. **Il peut conduire à des sanctions graves allant jusqu'à la résiliation du bail par le tribunal et l'expulsion.**

La procédure est longue et c'est le juge qui évaluera l'importance du trouble avant de prononcer ou de rejeter la demande en résiliation du bail.



# CECI EST UN VÉLO !



670 canettes = 

**Recyclez,  
on a tous à y gagner !**



Pour plus d'informations,  
une fiche pratique est  
disponible dans la loge  
de votre gardien