

Après un an et demi de travaux, le chantier se termine !

Nous avons le plaisir de vous annoncer que la fin du chantier est prévue pour fin novembre 2011.

Une réunion publique d'information a eu lieu le mardi 18 octobre dernier à la Maison du Temps Libre. Cette rencontre qui a réuni de nombreux locataires, nous a permis de vous présenter les différentes étapes qui vont désormais arriver.

Dans cet Info Concertation, vous trouverez les sujets abordés lors de cette réunion.



A noter dans vos agendas : une inauguration sera organisée au printemps 2012. Elle marquera la fin de la première vague des chantiers de l'Office dans le Clos Saint-Lazare (Résidences Sasaki, Villon, Verlaine et Claudel-Nerval-Carco).





Le calendrier des prochaines étapes

Le bilan des heures d'insertion

→ L'insertion professionnelle, c'est quoi ?

L'opération *Claudé Nerval Carco* fait partie des projets inscrits au programme national de rénovation urbaine.

Les habitants de la Ville de Stains, en recherche d'emploi, ont pu donc bénéficier d'une opportunité leur permettant d'accéder à une activité dans le cadre des travaux.

C'est pourquoi, l'entreprise Brézillon s'est engagée, dans le cadre de son marché de travaux, à réserver un certain nombre d'heures de travail à des personnes en insertion professionnelle.

→ Quel bilan à la fin du chantier ?

Quantité prévue au marché : 22 400 heures soit environ 132 mois de travail à temps plein.

→ **Quantité réalisée à la fin des travaux : 25 500 heures soit environ 150 mois à temps plein. En tout, 30 personnes ont bénéficié de la procédure d'insertion dans le cadre du chantier.**

→ Les embauches réalisées :

- 3 CDD de plus de 6 mois
- 1 CDI chez Brézillon

→ L'entreprise de travaux a pu s'appuyer sur ses partenaires pour remplir ses objectifs :

- La Maison de l'Emploi de Stains ;
- L'agence Emploi 93 ;
- L'association TERRITOIRES qui va gérer les nouveaux espaces verts dans le cadre de ses chantiers d'insertion ;
- Le Service Maîtrise d'œuvre Sociale de l'Office.



Novembre 2011

Décembre 2011

Fév. Janv. 2012 2012

QUAND ?	QUOI ?	QUE DOIS-JE FAIRE ?
A partir du lundi 7 novembre 2011	Distribution des nouvelles clés de boîtes aux lettres. La délégation me transmettra un jeu de 2 clés pour ma nouvelle boîte aux lettres.	Je dois aller chercher les clés au point d'accueil du 3 Square Molière. La délégation m'enverra un courrier une semaine avant pour me prévenir.
Autour du 20 novembre 2011	Les premières plantations auront lieu : de nombreux arbustes et arbres seront plantés dans les nouveaux espaces verts.	
Le lundi 21 novembre 2011	A partir de cette date, La Poste distribuera les courriers dans les nouvelles boîtes aux lettres et les anciennes boîtes seront enlevées.	Les adresses ne changent pas : <ul style="list-style-type: none"> • Si je suis locataire de la tour Claudel, mon adresse est 2, 4 allée Paul Claudel, 93240 Stains. • Si je suis locataire de la tour Nerval, mon adresse est 1, 3 allée Gérard de Nerval, 93240 Stains. • Si je suis locataire de la barre Carco, mon adresse est 1, 3 ou 5 allée Francis Carco, 93240 Stains. 
Le 28 novembre 2011	Fin des travaux.	L'Office enverra le Guide de la Réhabilitation qui détaille un certain nombre d'informations pratiques. 
A partir du 5 décembre 2011	Distribution des badges d'accès aux nouveaux parkings aux locataires qui en auront fait la demande. Prix des places de stationnement : - En souterrain : 28 € par mois, avec la possibilité d'en avoir une 2 ^{ème} à 17 € par mois. - En extérieur : 12 € par mois. Distribution des badges Vigik pour accéder aux résidences. Attention ! il faudra présenter ma dernière quittance de loyer et une pièce d'identité pour avoir mes badges !	Je dois aller au point d'accueil pour programmer mon badge afin qu'il puisse ouvrir les portails réservés aux véhicules. Je dois aller chercher les badges au point d'accueil de Molière. La délégation m'enverra un courrier une semaine avant pour me prévenir. Le nombre de badges vigik dépendra du nombre d'adultes et d'enfants de plus de 10 ans dans ma famille. Par exemple, pour une famille de deux adultes et trois enfants de plus de 10 ans, je pourrai avoir cinq badges. En cas de perte d'un badge, je pourrai demander au point d'accueil de m'en fournir un nouveau. Attention, tout badge supplémentaire sera payant : chaque badge supplémentaire me sera facturé 38 euros.  
Le lundi 12 décembre 2011	Mise en fonctionnement des contrôles d'accès.	ATTENTION ! Si, à cette date de n'ai pas récupéré les badges au point d'accueil de Molière, je ne pourrai plus entrer dans les résidences ! 
Décembre 2011	Les nouveaux locataires commencent à emménager dans les bâtiments neufs. Ouverture du nouveau point d'accueil.	Je devrai mettre mes sacs poubelles dans les colonnes situées sur l'Avenue George Sand et le Boulevard de Stalingrad. L'Office et Plaine Commune m'enverront des informations en temps utile à ce sujet. Ce nouveau point d'accueil sera situé rue Georges Sand. 
Janvier 2012	Mise en place des nouvelles colonnes enterrées. Application des nouveaux loyers.	
Février/Mars 2012	Mise en place des nouvelles aires de jeux dans les résidences Claudel et Carco.	



Les augmentations de loyers

Pourquoi une augmentation de loyer ?

Les travaux de réhabilitation et de résidentialisation ont été financés par 3 types de fonds distincts :

- Les subventions apportées par l'Etat et le Conseil Général dans le cadre de leur politique d'amélioration de l'habitat,
- Les fonds propres de l'Oph 93,
- Les emprunts contractés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC).

L'Oph 93 prévoit donc de faire évoluer les taux de loyer pour pouvoir contracter ces emprunts nécessaires à l'équilibre de l'opération.

Le montant des prêts accordés pour la réhabilitation représente ainsi 11 % du coût total d'opération.

C'est pourquoi, à travers son enquête datée de mars 2007, l'Oph 93 a consulté l'ensemble des locataires qui s'est prononcé en faveur du projet.

Des exemples du coût des logements avant et après réhabilitation :

Les travaux de réhabilitation de votre immeuble entraînent une évolution des loyers variable suivant votre date d'emménagement. En effet, cette évolution est liée à l'actualisation des taux de loyers. Les loyers seront ainsi uniformisés entre les anciens et les nouveaux locataires.

Cette évolution restera très limitée puisqu'elle sera comprise entre 1 % et 3 % pour 73 % des logements et moins de 1 % pour les 27 % de logements restants.

EXEMPLE DE SITUATION ACTUELLE POUR UN LOGEMENT TYPE F3

Locataires ayant emménagé...	Taux de loyer (€/m ² SC/an)	Surface réelle	Loyer moyen	Charges	Coût mensuel
73 % des locataires	39,54 €	62 m ²	353 €	87 €	440 €
27 % des locataires	40,47 €	62 m ²	361 €	87 €	448 €

EXEMPLE DE SITUATION FUTURE POUR UN LOGEMENT TYPE F3

	Taux de loyer futur (€/m ² SC/an)	Surface réelle	Loyer moyen	Charges	Coût mensuel
Tous les locataires	40,47 €	62 m ²	361 €	87 €	448 €

- Ces simulations sont réalisées sur la base de :
 - Futur taux de loyer appliqué (valeur octobre 2011), soit 40,72 €/m²SC/an
 - Charges locatives appliquées en octobre 2011 (ascenseurs pour les locataires des tours Claudel et Nerval...)
- A noter que ces exemples de coût logement ne prennent pas en compte les provisions pour consommations d'eau individuelles. Chaque acompte est calculé en fonction de votre consommation réelle.

Quand les augmentations de loyer auront-elles lieu ?

L'évolution des loyers interviendra à partir de janvier 2012.

