

Votre Logement *Infos* Votre Logement

N° 4 - Janvier 2003



Beaulieu et Rechèvres
Deux projets
de renouvellement
pour les quartiers

Sommaire



Aujourd'hui, Demain

- 3 Vos représentants sont élus !
Chartres Habitat : une nouvelle identité pour l'Office
- 4 Quartier de Beaulieu
Chartres Habitat poursuit son recrutement d'agents de proximité
Les loyers augmentent beaucoup moins que les prix à la consommation ou à la construction
- 5 Quartiers La Madeleine et Villaine Comtesses
Des chiens bien acceptés dans la ville
- 6 Accession à la propriété :
Jusqu'à 20% d'abattement pour les locataires
127 logements à vendre
Un désir qui peut devenir réalité
Le C.I.L. vous accompagne dans vos démarches



Patrimoine

- 8 Rechèvres 200 : répondre aux besoins des nouvelles familles
- 10 Une étude d'urbanisme pour le quartier de Beaulieu
- 12 Travaux
Ascenseurs : un programme de rénovation jusqu'en 2006



La vie qui va

- 13 Noël aux balcons



Pratique

- 15 Contre les blattes
Seul un traitement de tout l'immeuble est efficace



En direct avec vous

Éditorial

Meilleurs vœux !

En ce début 2003, je vous adresse mes meilleurs vœux pour cette nouvelle année. Une année pendant laquelle "Chartres Habitat" va tout mettre en œuvre pour encore améliorer la qualité de vie partout où vous habitez. Elle passe par l'amélioration au quotidien de votre logement mais aussi la préparation du futur.

À Rechèvres, par exemple, une dizaine de pavillons ont été détruits pour éviter leur squat. Alors que la cité Rechèvres 200 subissait les outrages du temps et qu'il n'était pas possible de rénover et de mettre aux normes ces habitations, le quartier va faire l'objet d'un nouvel aménagement avec un habitat moderne. Le quartier va revivre, la population rajeunir, de nouveaux équipements voir le jour. Une renaissance. Cette opération fait l'objet de ma part d'engagements précis. Les résidents aujourd'hui seront prioritaires pour accéder aux logements neufs dans les conditions de loyers actuelles. L'accession à la propriété sera également favorisée. Enfin, ceux qui veulent rester dans leurs logements le pourront. Tout se passe dans la clarté et la concertation.

Beaulieu va aussi faire l'objet en 2003 d'études. Leur but est de lui donner un nouveau visage avec, encore et toujours, le souci d'y mieux vivre dans un habitat de qualité et à échelle humaine.



Jean-Pierre GORGES
Président de CHARTRES HABITAT



Aujourd'hui, Demain

Vos représentants sont élus



Vous êtes 1579 à vous être exprimés lors des élections des représentants des locataires, soit 28 %.

Le bureau de vote a procédé au dépouillement des suffrages le 13 décembre au siège de Chartres Habitat (photos ci-contre).

Conformément au Code de la Construction et de l'Habitation, trois administrateurs ont été élus.

(Photos de gauche à droite)

- Liste Consommation Logement Cadre de Vie (CLCV): 600 voix. Tête de liste: Jean-Michel Brunet;

- Confédération Nationale du Logement (CNL): 390 voix. Tête de liste: Maurice Bacle;

- Association Force Ouvrière de Consommateurs (AFOC): 304 voix. Tête de liste: Martine Hervet.



Chartres Habitat : une nouvelle identité pour l'Office

Si vous avez l'occasion de contacter nos agents par téléphone sans doute aurez-vous la surprise de les entendre vous répondre: "*Chartres Habitat Bonjour!*" Il ne



s'agit ni d'une erreur de votre part ni d'un changement de statut pour l'Office. Mais notre organisme s'est doté d'une nouvelle dénomination et d'un nouveau logo. Il suit en cela le mouvement de l'ensemble des organismes d'habitations à loyer modéré.

Un sigle devenu réducteur

Le sigle HLM est en effet devenu réducteur et porteur d'une image pénalisante pour les locataires. D'autre part les mots "Habitations à Loyer Modéré" ne rendent plus compte de la diversité des actions de notre organisme.

Nous sommes aujourd'hui au service du parcours résidentiel des habitants mais aussi des collectivités locales et de l'équilibre des territoires.

À nos interventions traditionnelles dans la construction, l'acquisition, la gestion, le financement des logements, s'ajoutent l'aménagement urbain, les prestations de services.

Toutefois, si nos missions se sont élargies, notre rôle social, les valeurs de solidarité et de qualité de logement, constituent toujours nos fondements.

Quartier de Beaulieu

Chartres Habitat poursuit son recrutement d'agents de proximité

Cinq agents de proximité ont été recrutés ce qui porte leur effectif à dix sur le quartier de Beaulieu.

Point d'accueil 12 rue Branly



Thierry Peltier
secteur :
✓24 au 28 av. de Beaulieu
✓1 au 14 rue Branly
✓13 et 15 rue Ampère

Point d'accueil 1 rue Curie



Sylvère Lothaire
secteur :
✓1 au 11, 8 au 18,
4 et 6 rue Lavoisier

Point d'accueil 11 rue Curie



Jean-Michel Miralles
secteur :
✓1 au 13 et 2 au 6
rue Curie
✓2 au 8 rue Ampère
✓1 au 3 rue Lebon

Point d'accueil 2 rue Broglie



Pascal Linant
secteur :
✓43 au 55
av. de Beaulieu
✓2 au 8 rue Broglie
✓10 au 16 rue des Blottes

Point d'accueil 1 rue des Petits Clos



Jean-Marc Baudrin
secteur :
✓7 au 15 rue des Blottes
✓1 au 8 av. Lumière
✓1 au 11 rue des P. Clos

Point d'accueil 2 rue des Blottes



Dominique Allard
secteur :
✓1 au 11 rue Ch. Doux
✓2 et 4 rue des Blottes
✓8 au 18 av. de Beaulieu

Point d'accueil 2 imp. Ch. Chatons



Christophe Merlin
secteur :
✓imp. Ch. Chatons,
des Bordes, des Chevillons
✓1 au 7 rue Godeau
✓2 au 8 rue Fredet

Point d'accueil 7 place de Spire



Abdellah Hindaoui
secteur :
✓1 et 3 pl. de Spire
✓1 au 15 rue Clos Brette

Ludovic Simard
✓5 au 11, 2 et 4
place de Spire
✓23 au 31 allée de Brétigny



Un agent
"volant"
Mohsaïd Bechar

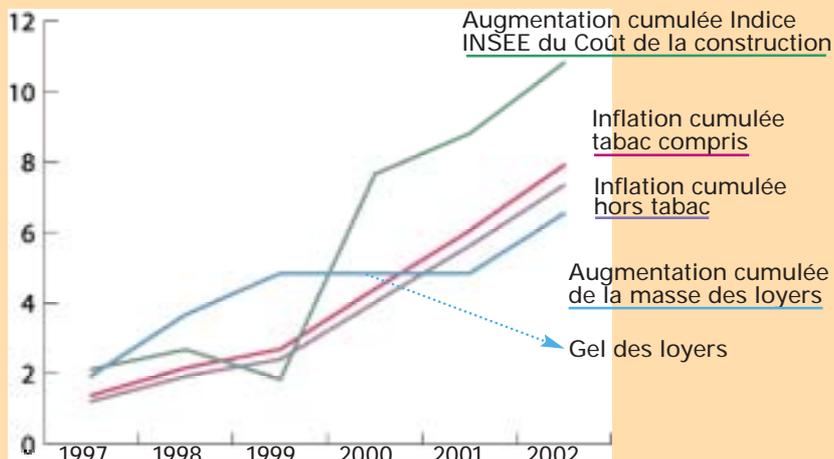
Permanences de 8h00 à 8h30,
12h30 à 13h00, 16h30 à 17h00
aux Points d'accueil suivants :
1 rue Curie, 1 rue des Petits
Clos, 7 place de Spire.

Les loyers augmentent beaucoup moins que les prix à la consommation et à la construction

Pour l'année 2003, Chartres Habitat a voté une augmentation de 2 % de la masse annuelle des loyers des logements et parkings. Cette augmentation sera pratiquée en deux temps : au 1^{er} janvier 2003 et au 1^{er} juillet 2003.

Elle sera modulée par programmes en tenant compte de leur attractivité et du prix actuel. Les augmentations prévues doivent permettre de préserver les services rendus aux locataires ou de les améliorer, tout en maintenant l'équilibre général du budget.

En cinq ans, comme le font apparaître les courbes, l'évolution de la masse des loyers de l'Office a été nettement inférieure à celle des prix à la consommation et à la construction.



Quartiers La Madeleine et Villaine Comtesses

Des chiens bien acceptés dans la ville

La cohabitation est parfois houleuse entre possesseurs et non possesseurs de chien. Il faut admettre, qu'elles portent bonheur ou pas, que les déjections canines représentent une véritable nuisance pour tous.

La ville de Chartres a donc décidé de lancer une opération "Le chien dans la ville" conduite par Bernadette Joachim, adjointe au maire, chargée de l'environnement et la régie espace verts.

Afin de mieux faire accepter la présence de nos animaux de compagnie, des équipements sanitaires sont progressivement aménagés. Après l'hypercentre, au mois de mars, ce sont les quartiers qui sont maintenant équipés en "toilettes pour chiens".

Nettoyés tous les jours

Les quartiers de La Madeleine et de Villaines Comtesses disposeront ainsi, au printemps, de dix canisites.

"Ces espaces de 20 m² en moyenne présentent un sol en calcaire attractif pour le chien. Nettoyés chaque jour par les services municipaux ils ne présentent aucun risque sanitaire. Végétalisés ils s'intègrent par ailleurs bien dans l'environnement" explique Hervé Guillaume chargé de mission de l'Association Française d'Information et de Recherche sur l'Animal de Compagnie (AFIRAC).

"Nous aurions pu opter pour la verbalisation comme à Paris mais nous préférons répondre aux besoins des propriétaires en leur proposant une alternative: le canisite ou la canipince".

La canipince

La canipince est un système de ramassage, simple d'utilisation. Elle est distribuée (points de distribution ci-dessous), avec une notice d'emploi et une vingtaine de sacs mais elle peut fonctionner

avec tous types de sachets.

Canisite et distribution de canipinces permettront donc aux propriétaires de chiens de contribuer à la propreté de la ville lors des promenades hygiéniques. Dans le quartier de La Madeleine une zone de défoulement sera également prévue dans la prairie située face au Forum.

Mais pour que le chien et son propriétaire soient acceptés de tous, reste à mettre en pratique ces gestes responsables.



Quartier de La Madeleine

L'implantation des canisites

- Entre l'av. des Sablons, l'allée bordée d'arbres menant au Forum et la diagonale menant à l'av. des Sablons;
- Place St Louis, à l'angle de l'escalier menant au Mail Jean de Dunois;
- Place St Louis à l'angle de la rue Sergent Marceau;
- Place du Gal de Sonis, à l'angle du Mail Jean de Dunois;
- Mail Gérard Philippe sur la partie arrière de l'immeuble;
- Av. Aristide Briand, derrière le bâtiment n° 19;
- Av. Aristide Briand, à l'angle de l'avenue Victor Hugo, côté collège Victor Hugo;

- À l'angle de la contre allée reliant la rue Aristide Briand et la rue des Éparges, à côté du tennis;
- Rue Salavador Allende, côté av. Sully;
- À l'angle de la rue J. Hetzel, à droite de l'entrée de service du collège Mathurin Régnier.

Un espace de liberté

Les chiens pourront s'ébattre dans la prairie située face au Forum, côté av. des sablons, à l'angle de la rue J. Pichard.

Points de distribution des canipinces

Forum, Mairie annexe, vétérinaire M. Riolland place drouaise, salon de toilettage "Le chien mignon".

Quartier Villaines Comtesses

L'implantation des canisites

- rue J. Roux, à l'angle de l'imp. J. Roux;
- rue de Loigny la Bataille, dans la sente allant à la Résidence Fleurie;
- rue A. Ribot, à l'angle du chemin de La Manutention;
- Impasse allant au CROUS, côté rue de La Manutention;
- Promenade des Coteaux face à la ligne SNCF;
- Square Hélène Boucher côté théâtre;

Points de distribution des canipinces

Commerces rue de Villaines : épicerie, boulangerie, boucherie.

L'Office facilite l'accèsion à la propriété de ses locataires.
Bilan de la campagne d'information et rencontre avec de
futurs propriétaires.

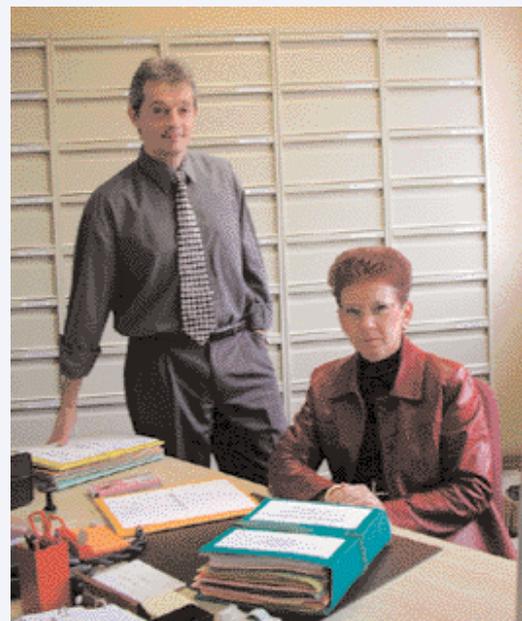
Accession à

Jusqu'à 20 % d'abattement pour les locataires de Chartres Habitat

V.L.: Quel bilan peut-on tirer du programme d'accèsion à la propriété de Chartres Habitat?
Maryse Deschamps: Nous avons reçu 110 coupons suite à notre campagne d'information concernant la vente des appartements sur le Mail Jean de Dunois, la rue Jules Hetzel, les maisons de la Croix Blanche et Saint Chéron. Quatre logements vacants ont trouvé preneur : trois maisons rue de la Croix Blanches (11 et 16 rue de la Croix Blanche et 14 rue Alexandre Ribot) et un appartement Mail Jean de Dunois. Un appartement du Mail ainsi qu'un pavillon dans le quartier St Chéron vont aussi être vendus à leurs occupants. La pharmacie située 9,13 et 15 Mail Jean de Dunois est aussi en cours de vente.



Maryse Deschamps et Pascal Chesneau sont vos interlocuteurs à l'Office.



127 logements à vendre

Pour pouvoir acheter un logement il faut être locataire sur le patrimoine de Chartres Habitat.

✓ Les ventes sont proposées AUX PERSONNES QUI LES OCCUPENT en tant que locataires. Toutefois rien n'est imposé: si elles ne souhaitent pas devenir propriétaires, elles peuvent continuer d'occuper leur logement en location.

Il s'agit des logements suivants :

- 39 maisons à la croix Blanche
- 11 pavillons à St Chéron
- 57 appartements sur le Mail Jean de Dunois (N° 11, 17, 23, 29, 35 et 8, 14, 20, 26)
- 20 logements au 5 rue Jules Hetzel.

✓ AU FUR ET À MESURE QUE LES LOGEMENTS SE LIBÈRENT ils sont proposés aux autres locataires de Chartres Habitat.

- Trois appartements sont à ce jour vacants sur le Mail Jean de Dunois ainsi que deux rue Jules Hetzel.

Pour toute information complémentaire contacter :

Maryse Deschamps à Chartres Habitat. Tél. : 02 37 25 65 33

V.L.: Quelles démarches les personnes candidates doivent elles entreprendre ?

M. D.: Les candidats doivent prendre rendez-vous à l'Office. À l'occasion d'un entretien je leur présente les logements et évalue leur situation. Une visite du logement est ensuite programmée avec Pascal Chesneau.

Les candidats qui le souhaitent peuvent rencontrer, par notre intermédiaire uniquement, un conseiller du Comité Interprofessionnel du Logement. Mais beaucoup de candidats effectuent avant même de nous rencontrer les démarches auprès de leur banque afin de connaître le prêt auquel ils peuvent prétendre. À charge ensuite pour eux de faire valider leur dossier de financement.

V.L.: Quel est le profil d'un accédant à la propriété ?

M. D.: Nous prenons en considération les ressources des familles ainsi que leur composition afin de privilégier les ménages avec enfants lors de l'accèsion de pavillons. Nous vérifions aussi que ces personnes s'acquittent régulièrement du paiement de leur loyer et qu'elles n'ont provoqué aucun trouble du voisinage.

V.L.: Quel est le prix de vente ?

M. D.: Les pavillons libres dans la cité de la Croix Blanche sont vendus entre 40000 et 54000 euros, les appartements du 5 rue Jules Hetzel de 52000 à 73000 euros, les logements du Mail Jean de Dunois entre 51000 et 76000 euros. Il n'y a aucun frais de commercialisation. Une Bonification à l'ancienneté de 1 % par an est proposée pour les logements du quartier de la Madeleine. Un locataire présent sur notre patrimoine depuis 20 ans peut ainsi bénéficier de 20 % d'abattement.

La propriété

Un désir qui est devenu réalité

Quand on est propriétaire on est vraiment chez soi" Vraiment chez eux, Nachida et Christian Barré le seront très prochainement.

Locataires depuis cinq ans, ils vont devenir propriétaires du logement qu'ils occupent au 29 Mail Jean de Dunois. "Nous sommes arrivés ici en juillet 97" explique Christian Barré.

Courant 2001, Nachida, 38 ans, et Christian, 45 ans, avaient déjà envisagé devenir propriétaires. "Un appartement du secteur privé était en vente au 5 ou au 7 Mail Jean de Dunois. Situé au troisième étage, il était proposé à 600 000 francs. Le prêt nous avait été accordé mais nous avons préféré renoncer. Avec les impôts, les mensualités devenaient trop élevées. Là-bas, il y avait un ascenseur, ça grève..." raconte Christian Barré. "Et puis nous voulons maintenir notre niveau de vie" précise son épouse. Ou alors, il aurait fallu s'éloigner..., mais ici nous sommes à une dizaine de minutes de notre travail"

7 862 euros d'économies

La plaquette recensant les logements à vendre adressée par l'Office aux locataires et un panneau d'information placardé en façade du 20 Mail Jean de Dunois ont retenu cet été leur attention. Renseignements pris à l'Office, l'appartement est vendu 56 462 euros (370 366 F).



Mais M. et Mme Barré peuvent bénéficier d'1% d'abattement par année de présence sur le patrimoine. Vendu au final 48 600 euros, le couple économise ainsi 7 862 euros (51 571 F).

La famille n'a pas hésité longtemps. D'autant plus qu'elle se plaît beaucoup dans le quartier. "Nous avons tout à proximité : l'école, les collègues. Jade et Zachari sont tous les deux en primaire, ils n'ont même pas de route à traverser puisque le passage est piétonnier. Il y a les commerces, et même un toiletteur pour chien et un coiffeur. Nous profitons aussi de la bibliothèque, et tous les mercredis après-midi les

enfants sont au Forum. Jade fait de la danse et Zachari de la gym au complexe sportif.

Et puis l'appartement, un T4, dispose d'une cave, d'un séchoir. Il a le double vitrage, les extérieurs ont été refaits...

Il faut ajouter que l'on s'entend vraiment bien avec les voisins. Sur l'ensemble du Mail nous sommes tranquilles. Lorsque les enfants oublient leurs clefs ils vont chez les commerçants. Un jour, je souhaitais les joindre, mais ils étaient sur Internet... j'ai contacté la dame du bureau de tabac, elle est tout de suite venue les voir... Le quartier a cet aspect village..."

Le C.I.L. vous accompagne dans vos démarches

Une convention a été signée entre Chartres Habitat et le Comité Inter Professionnel du Logement pour l'Eure et Loir. Dans ce cadre, Michelle Durand, conseillère en projet de logement reçoit tous les candidats à l'accession, que leur entreprise cotise ou non au C.I.L. Deux conditions doivent toutefois être réunies: être actuellement locataire de Chartres Habitat et avoir préalablement fait valider son dossier auprès de l'Office.

Au C.I.L., Michelle Durand pourra réaliser avec vous une simulation de financement. "Il est souvent plus facile de venir au C. I.L. que de contacter directement sa banque dans la mesure où nous sommes neutres. L'autre intérêt est de pouvoir se faire proposer une panoplie de prêts". Le C.I.L. travaille en effet en partenariat avec six banques, et pourra

vous conseiller sur les meilleurs prêts du moment. Une assistance est aussi proposée pour constituer votre dossier, analyser votre projet et répondre à toutes vos questions.

Le rendez-vous pris auprès du C.I.L. n'oubliez pas de vous munir des pièces suivantes: les revenus imposables 2000 et 2001, les trois derniers bulletins de salaires plus celui de décembre, un échéancier des crédits en cours (consommation, voiture, crédit permanent), les trois derniers mois de relevés de comptes bancaires. Renseignez-vous aussi auprès de votre employeur. S'il cotise au C.I.L. vous pouvez bénéficier de prêts à taux réduits: jusqu'à 6 400 euros à 1,5 % sur dix ans.



Michelle Durand



Rechèvres 200: répondre aux besoins des nouvelles familles

La première phase du projet d'aménagement du quartier de Rechèvres 200, le diagnostic, a été présenté aux résidents. État des lieux.

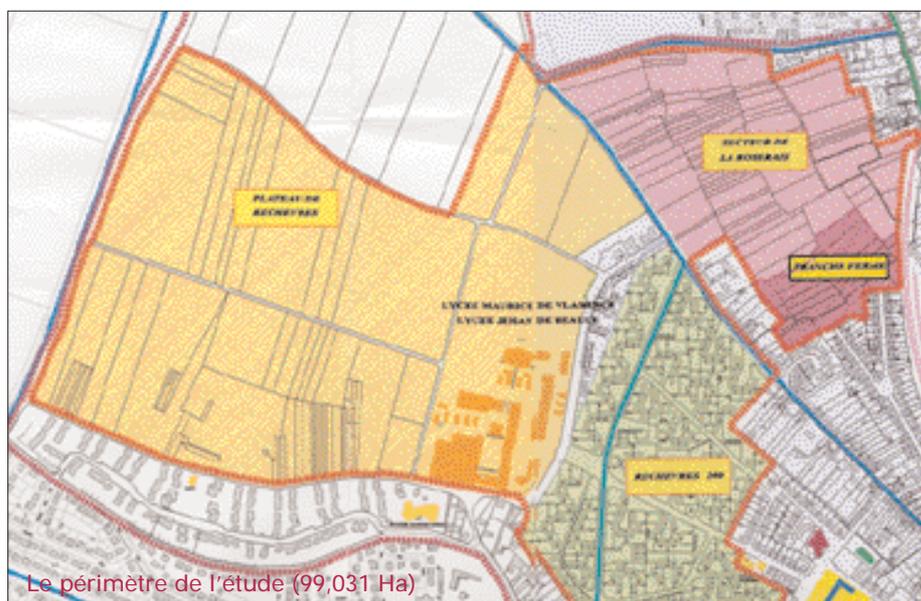
Nous avons la volonté de faire participer la population à la reconstruction du quartier et de vérifier que ce que l'on a perçu correspond à ce que vous avez vécu". C'est dans cet objectif que la première phase du projet d'aménagement du quartier de Rechèvres (Rechèvres 200, La Roseraie et le Plateau) a été présentée par la ville de Chartres maître d'ouvrage et Chartres Habitat, aux résidents à l'occasion d'une réunion au centre social de Rechèvres. "Ce diagnostic permet de mieux appréhender la réalité du quartier, de mieux connaître ses habitants et de prendre en compte les attentes et les contraintes de chacun".

Un confort précurseur

Les 200 pavillons du quartier de Rechèvres ont été construits entre 1951 et juillet 1953 par le Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme.

La cité qualifiée alors "d'expérimentale" était effectivement novatrice de par :

- la rapidité de mise en œuvre: "les techniques de préfabrication ont permis de construire une maison par jour entre 1951 et 1953. Seulement quatre ans ont



suffi pour la prise de décision, le montage, la conception, la construction, la livraison".

- le degré de confort précurseur pour l'époque avec une salle d'eau, des w-c dans le logement, un cellier.

"Mais la couverture était très légère. La laine de verre n'existait pas. la tôle en

aluminium est aujourd'hui souvent perçue, usée."

Cinquante ans plus tard, ce quartier est toujours très apprécié de ses habitants. Son aspect verdoyant résultant de l'importance des jardins et des plantations aujourd'hui devenues adultes lui donne son attrait.

Les raquettes, lieu de rencontre et espaces de jeux pour les enfants, ont aussi été appréciées par les générations successives.

L'état des maisons est toutefois très variable. Si certaines sont vraiment accueillantes et soignées d'autres habitations sont dégradées et présentent des fissures. Mais globalement, les locataires sont peu critiques quant à leur logement. L'attachement de certains habitants à leur maison s'est d'ailleurs traduit par un entretien soigné, des travaux d'embellissement et d'améliora

L'aménagement se fera en trois étapes

Conserver la structure actuelle, les grandes avenues, le fonctionnement des raquettes et l'aspect pavillonnaire, dans un contexte d'urbanisme diversifié et de mixité sociale. Telles sont les premières pistes retenues à l'issue du diagnostic. Suite à cette phase d'état des lieux deux autres étapes seront lancées.

La phase 2 permettra d'aboutir à deux propositions d'aménagement, la phase 3 permettra de réaliser un plan global d'aménagement.

De nouvelles réunions seront programmées afin d'informer les habitants de l'état d'avancement de l'étude mais aussi de prendre en compte les réactions et les intérêts de chacun.

tion (de l'isolation thermique notamment).

Accueillir de nouvelles familles

Malgré tout, il est nécessaire de faire évoluer ces habitations en fonction des pratiques actuelles.

La réglementation et les techniques d'aujourd'hui, l'évolution des logements et des quartiers voisins, le contexte de pénurie de foncier, obligent à faire évoluer ce quartier.

De surcroît les nouveaux résidents sont exigeants. Il faut créer les conditions pour accueillir de nouvelles familles.

Ils jugent le système de chauffage déficient, déplorent l'absence d'isolation. Leurs souhaits concernent aussi le ravalement des façades, le remplacement des fenêtres. Même si ces défauts n'apparaissent que par rapport aux exigences actuelles, car en 1950 ces logements étaient d'une avancée enviable.

Pourquoi ne pas réhabiliter ?

En 1984 et en 2000 l'hypothèse d'une réhabilitation des 200 logements a été étudiée.

En 2000, une étude confiée au cabinet d'études "TEC" proposait deux scénarios de réhabilitation : une réhabilitation normale de 23 934 euros (157 000 F TTC) par pavillon et une réhabilitation lourde se rapprochant des exigences actuelles de confort s'élevant à 30 489 euros (200 000 F TTC), hors

rénovation des voiries et réseaux. Une simulation envisageait des travaux effectués dans les cinq ans (remplacement de menuiseries, ouvertures, isolation, VMC) et une autre tranche après 5 ans (remplacement de la toiture d'origine en bac aluminium et du système de chauffage). Une dépense moyenne de 27 440 euros (180 000 F TTC) serait nécessaire afin de maintenir l'attractivité du quartier pour de nouveaux résidents.

9 euros pour les travaux

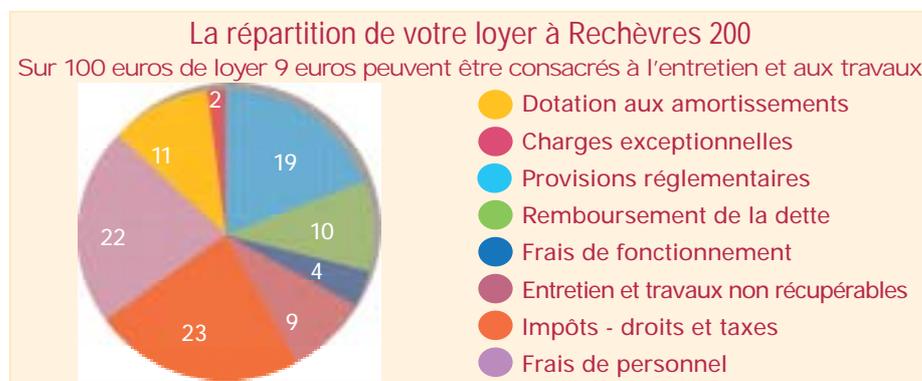
Or "sur 100 euros de loyer mensuel aujourd'hui seulement 9 euros peuvent être perçus pour le paiement de l'entretien et des travaux" a expliqué Christian Gigon, directeur de Chartres Habitat.

Dans un souci d'équilibre de gestion de l'Office, restait à évaluer l'augmentation des loyers nécessaire à la couverture des frais engagés. "Mais les loyers sont

"plafonnés". Le programme de Rechèvres a été conventionné en 1980. C'est-à-dire que le locataire peut toucher les APL sur un loyer fixé en fonction de la date de construction et du confort du logement". Ce conventionnement explique le faible montant des loyers aujourd'hui : 181,21 euros le T3 (1 187,28 F) et 220,33 euros le T4 (1 445,27 F).

Par ailleurs le financement de l'État pour cette opération de réhabilitation de Rechèvres ne fait pas partie des programmes susceptibles d'être prioritaires. L'Office n'a donc pas la marge de manœuvre nécessaire pour assurer l'entretien ou engager des travaux. Il se trouve dans une impasse où la réhabilitation est impossible.

Le rapport du diagnostic et le registre des remarques sont à la disposition du public au Centre social de Rechèvres.



Des engagements

✓ Les résidents actuels seront prioritaires pour accéder aux logements neufs dans les conditions de loyer actuelles. Les nouveaux arrivants, en revanche, ne bénéficieront pas des mêmes avantages tarifaires. Mais dans un esprit de solidarité et dans celui du logement social, les surfaces importantes seront en priorité proposées aux familles avec enfants.

✓ L'accession à la propriété sera également favorisée et tout sera mis en œuvre pour que le montant des mensualités de remboursement d'emprunt s'approche du prix de location. Quant aux déménagements ils seront pris en charge par l'Office.

✓ D'autres locataires souhaitent au contraire rien changer. Ils pourront donc rester dans leur pavillon. Une avancée au coup par coup devrait permettre de réaliser les nouveaux programmes de construction sans perturber les maisons aux alentours (comme dans le contexte de la ville).

Du "sur mesure" est d'ailleurs envisagé pour permettre de prendre en compte la diversité de situations sociales et d'état des maisons, et ainsi d'engager des opérations indépendantes et progressives selon un plan d'ensemble.

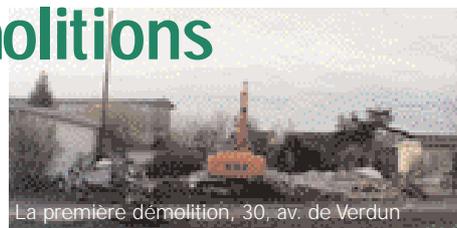
Neuf démolitions

Entre le 25 novembre et le 13 décembre, afin d'éviter toute tentative d'occupation inopinée des lieux, neuf pavillons isolés ont été l'objet d'une démolition :

16 allée des Cognées,
30 av. de la République,
2 allée des Hts Perrons,
30 av. de Verdun,
26 rue de Chavannes,
24 allée du Thymerais,
8 rue de la Famille,
9 allée des Hts Perrons,
32 av. de la République.

Ci-contre les pavillons démolis :

- Pavillons individuels démolis
- Pavillons individuels libres



Une étude d'urbanisme pour

Une étude est lancée pour changer l'image du quartier de Beaulieu. L'objectif est d'y retrouver une diversité sociale et urbaine. Début 2004, nous connaissons la nouvelle physionomie de ce quartier mais d'ores et déjà les premières orientations ont été définies.



Construite entre 1959 et 1963, la cité de Beaulieu ne répond plus aux attentes des habitants. Elle souffre d'une mauvaise image générée par un urbanisme peu attractif avec une organisation rigide en barres parallèles ou perpendiculaires.

Mal intégré dans la ville, avec une structure en labyrinthe, ce quartier s'est replié sur lui-même et a généré une petite délinquance.

L'objectif est donc de changer son image. L'évolution sera progressive et programmée sur dix à vingt ans, selon des priorités à définir. Cela passera par la démolition de tout ou partie de grands ensembles. Mais aussi par des opérations moins lourdes, réalisées quant à elles, à plus court terme.

D'ores et déjà des objectifs à atteindre et des hypothèses à affiner ont été définis.

Un attrait résidentiel

Pour apporter un véritable attrait résidentiel à ce quartier, des constructions, variées, à taille humaine et de bonne qualité, verront peu à peu le jour. Grâce à leur meilleure répartition dans

un environnement paysager de qualité, ce quartier s'intégrera mieux dans la ville.

Avec une gamme de logements plus diversifiée l'Office favorisera aussi le parcours résidentiel des locataires. Il leur sera proposé ainsi un choix plus large de logements locatifs (en particulier pour les personnes qui en sont dépourvues) mais aussi d'accès à la propriété.

La mobilité des personnes et la porosité des quartiers de la ville seront aussi favorisées. C'est ainsi que de nouveaux habitants apporteront de la diversité sociale au quartier de Beaulieu.

De nouvelles activités

Le quartier devrait aussi être dynamisé grâce à son développement économique. Le centre commercial, qui au cœur du quartier propose déjà une gamme de services et de commerces très appréciés des habitants, sera préservé tout comme le marché. Mais il pourra être modernisé pour mieux s'adapter aux besoins des chalandes et des résidents. De nouvelles activités, des petites et moyennes entreprises, pourraient aussi constituer un levier pour

créer des emplois.

Avec ce projet, Chartres Habitat et la ville, s'engagent fortement dans une volonté d'améliorer l'habitat et la vie quotidienne des résidents. Des mesures seront prises pour accompagner les locataires dans leurs démarches, notamment dans le cadre du relogement s'il était nécessaire.

12 mois d'études

Douze mois seront nécessaires pour mener à son terme l'étude de définition pour le Renouvellement du quartier.

Dans un premier temps trois équipes d'urbanistes vont travailler en commun avec la ville de Chartres afin d'élaborer un diagnostic complet et d'affiner les premières orientations.

A l'issue de cette phase de travail qui durera six mois les grandes orientations d'aménagement et d'évolution du quartier seront dégagées.

Une deuxième phase sera alors lancée à l'issue de laquelle chaque équipe fera une proposition en vue de la mise en œuvre.

Le quartier de Beaulieu

Réaménager le quartier, qu'en pensent les résidents ?



// *J'habite Beaulieu depuis 40 ans. Malheureusement nous voyons le nombre de dégradations augmenter d'année en année. Tout cela à un coût. Mais je n'ai jamais cherché à quitter le quartier car en tant qu'assistante maternelle je me suis fait "ma clientèle" ici.*

De petits pavillons sur le quartier ce serait mieux que d'être au 2ème étage car mon mari a des difficultés pour marcher.

En tout cas c'est déjà une très bonne idée d'avoir recentré le marché de ce côté-ci de l'avenue, nous y sommes plus en sécurité, il n'y a plus cette route à traverser et nous sommes de plein pied. En revanche

nous allons peu dans les magasins du quartier.

La condamnation des vides ordures c'est aussi très bien car cela créait vraiment des nuisances : du bruit, des odeurs et des cafards."

Dominique Le Cunff, 61 ans, domiciliée rue du Docteur Fredet.

// *Il faudrait tout changer. Ici on a rassemblé des personnes qui sont toutes dans la même situation. Ça fait vraiment cité. Mon appartement ne me plaît pas et le quartier non plus. Pourtant, j'habite ici depuis 1985, mais le loyer n'est pas très élevé et je suis proche de mon travail, je commence à 5h du matin... n'ayant pas de voiture... Il est sûr que ce serait bien de changer ce quartier mais les problèmes que l'on rencontre sont d'abord liés à l'éducation des jeunes. Ils sont dehors tard le soir, se regroupent dans les cages d'escaliers. Mais les parents laissent faire..."*

Christine Thomas, 42 ans, domiciliée rue Pierre et Marie Curie.

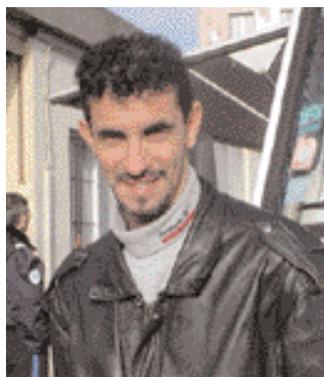
// *Changer ce quartier ce ne serait pas un mal. On a l'impression de vivre dans une caserne...*

Pourtant les logements sont bien conçus. Et puis les loyers ne sont pas élevés.

Nous avons également tous les commerces à proximité.

J'habite le quartier depuis 1966, auparavant nous étions en meublé, à l'époque venir vivre ici était une chance"

M.R., 68 ans, domicilié rue Branly.



// *Modifier ce quartier? je suis pour. C'est vrai qu'il faudrait en changer l'image. Pourtant il y a ici des gens très bien intégrés. Mais je veux rester ici, toute ma famille vit ici. Et puis, il y a tout ce qu'il faut : le marché deux fois par semaine, les commerces, la banque, la poste... C'est vrai que si je pouvais y avoir un pavillon ce serait formidable, surtout avec mes trois enfants.*

En tout cas il y a un nouveau commissariat, c'est très bien, ça rassure les gens.

En ce moment L'Office condamne les vides ordures

c'est une très bonne chose"

Djamel Benkreira, 40 ans, domicilié rue Louis Lumière.

La Madeleine

Local commercial à louer

Un local situé au 9 rue Salvador Allende est à louer. Vacant depuis le 3 octobre 2001 il était jusqu'à cette période à la disposition du CCAS qui y dispensait des cours de couture.

Surface : 80 m²

Entrée indépendante, coin cuisine, pièce pouvant faire office de vestiaire, wc, chauffage gaz indépendant.



Travaux... Travaux... Travaux...

... En cours

Peintures extérieures :

-Beaulieu 3, La Madeleine

... Prévu

7, 13, 19 rue Charles Brune

-Pose des boîtes aux lettres aux normes PTT et de portes palières coupe-feu.

15 rue Nicole

-Ventilation des caves, révision de la vmc. Remplacement des baies d'angle. Remplacement du chauffage.

Madéleine 2

-Remplacement des fenêtres bois par d'autres en PVC : en façade du 24 au 46 avenue A.Briand; à l'arrière des bâtiments du 1 au 11 rue des Flandres Dunkerque.

Beaulieu 2 et 3

-Remplacement des fenêtres bois de salle de bain par d'autres en PVC.

-Incendie 9 rue du Chemin Doux : L'expertise a eu lieu le 13 décembre. Les travaux seront engagés vers le 20 janvier.

-Incendie 7 rue Louis Godeau : les locataires ont été relogés provisoirement en attendant les opérations d'expertise.

-Incendie 15 rue des Blottes : les locataires vont être relogés provisoirement en attendant les opérations d'expertise.

Beaulieu 1

-Incendie 6 rue Pierre Curie : l'expertise a eu lieu le 13 décembre. Expertise complémentaire début janvier.

-Remplacement des persiennes en pignon, 1, 8, 11, 18 rue Lavoisier.

Bel Air (PRI 94)

-Remplacement des fenêtres bois par d'autres en PVC.

St Chéron

-Remplacement des fenêtres bois de salle de bain par d'autres en PVC.

36, 38, rue des Grandes Pierres

Couvertes

-Remplacement des fenêtres extérieures bois par d'autres en PVC, pose de portes de halls anti vandales.

-Sinistre 38 rue des Grandes Pierres Couvertes : les travaux sont engagés.

Remplacement des portes de hall

Les travaux démarreront le 17 février et dureront 18 semaines.

Beaulieu : 8 à 18 rue Lavoisier, 24,26 et 28 av. de Beaulieu, 2, 4 et 6 imp. des Bordes;

La Madeleine : 25 et 27 av. A. Briand, 2, 4 et 6 allée de Sonis, 1, 3, 5, 7 et 11 rue F. Dunkerque;

Bel Air : 1, 3 et 5 allée des Framboisiers, 9 av. de Bel Air, 2 allée de berry;

Puits Drouet : 36 et 38 rue des Grandes Pierres Couvertes;

Saint Chéron : 2 rue Farman et 2 rue St Vincent de Paul.

Ascenseurs : un programme de rénovation jusqu'en 2006

La loi sur la sécurité des ascenseurs impose la mise aux normes des ascenseurs anciens, un contrôle technique obligatoire ainsi qu'un contrat de maintenance avec un prestataire de qualité.

"À Chartres Habitat ces mesures de sécurité s'appliquent déjà au parc de nos 81 ascenseurs. Le plan de remise aux normes est en place depuis 1996 et tous nos ascenseurs font l'objet d'un contrat de maintenance. En fin de contrat, une analyse du plan d'entretien est effectuée. Elle porte sur la sécurité des intervenants et des usagers, l'usure du matériel, l'amélioration des services aux usagers" explique t-on au service technique.

De 1996 à 1998, 1 053 600 d'euros ont ainsi été engagés pour ce type d'interventions.

Le programme

Avec la nouvelle réglementation, il s'agira donc pour l'Office de poursuivre sa politique de maintenance et de surveillance. À noter qu'entre le 1er janvier et le 30 juin 2002, sur 110 interventions, 30 étaient dues à des actes de vandalisme.

Le programme de rénovation du parc ascenseur jusqu'en 2006 a d'ailleurs été établi. Le coût total des opérations d'entretien, de maintenance et de rénovation s'élèvera à 1 555 100 euros. Il se décompose ainsi :

Entretien et maintenance :

- une visite par mois minimum
- examen semestriel des câbles,
- vérification annuelle des parachutes
- réparation ou remplacement de toutes pièces défectueuse sur cabines, réparations sur paliers, sur gaine, sur machineries.

Rénovation :

- pose de balustrades et dispositifs de sécurité,
- installation d'interrupteurs d'arrêt,
- conformité d'alimentation électrique,
- isolement du local machine,
- interrupteur d'éclairage des cuvettes,
- traitement anticorrosion des parties métalliques en gaine,
- éclairage antivandalisme,
- armoires de commandes compris dispositif de sécurité,
- remplacement des canalisations électriques,
- réfection des ensembles de traction,
- remplacement des portes palières défectueuses et des serrures,
- remplacement des portes de cabines usagées,
- équipements en poulies hautes,
- équipement de sécurité fin de course,
- pose d'échelles d'accès aux massifs,
- protection des points rentrants sur poulies.

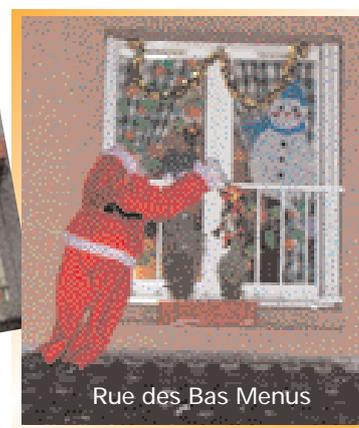
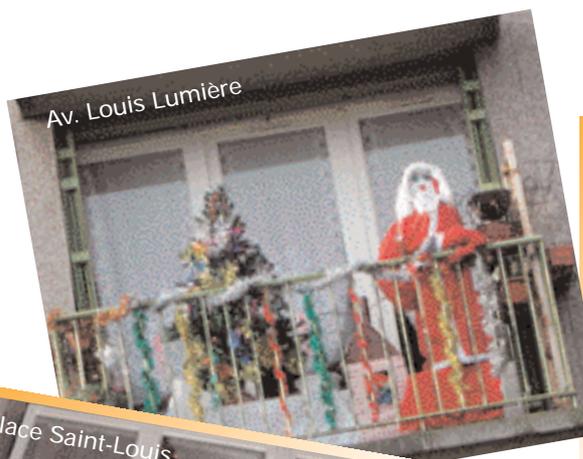




La vie qui va

En cette période de fin d'année vous êtes nombreux à redoubler d'imagination pour donner à votre quartier un air de Fête. Notre rédaction, accompagnée de Maurice Bacle, administrateur locataire de notre Office, a pu apprécier, ici et là, vos balcons, halls et façades dans leurs plus beaux atours.

Noël aux balcons

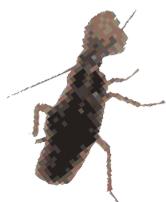


Halloween est une autre occasion d'apporter des couleurs aux escaliers. Ici, 3 place St Louis.





Contre les Blattes



Seul un traitement de tout l'immeuble est efficace

Si les produits grands publics évitent la prolifération des blattes, seul un traitement effectué par un professionnel, dans tous les appartements de l'immeuble, permet d'obtenir des résultats probants.

Les blattes aussi appelées cafards ou cancrelats sont surtout nombreuses dans les pays chauds et régions tropicales. Dans nos régions elles vivent à l'intérieur des bâtiments principalement dans les lieux chauds et humides (chaufferies, cuisines, salle de bain, w-c, vides sanitaires).

Nos habitations hébergent essentiellement la blatte germanique. Elle mesure 11 à 12 mm de long et cause 90 % des infestations.

La blatte orientale ou blatte des cuisines est de taille supérieure à 20 mm et de couleur très sombre.

Les lieux de passages

Les blattes s'introduisent généralement par les égouts, mais elles peuvent aussi être livrées avec des marchandises provenant de lieux infestés, ou être ramenées du lieu de travail.

Elles se déplacent ensuite d'un immeuble à l'autre par les canalisations, conduits techniques, gaines de vides ordures ou de ventilation. Les lieux de passage sont aussi les plinthes, tuyaux, gaines électriques, bouches d'aération.

70 000 individus

Contrairement aux idées reçues elles ne fréquentent pas que les logements vétustes ou mal entretenus. Même dans les appartements ou les cuisines les plus propres elles arrivent à se nourrir de déchets organiques divers.

Toutefois, la saleté ou la suroccupation (nombre d'habitants au m²) peuvent expliquer leur présence persistante et favoriser leur développement.

Chaleur, obscurité, humidité sont les paramètres nécessaires et suffisants à leur multiplication. Lorsque les conditions de nourriture et de température sont réunies elles peuvent engendrer 70 000 individus par an.

Leur régime est omnivore: elles consomment de la nourriture animale

ou végétale, les déchets alimentaires que nous laissons, la colle des papiers peints et peuvent même se manger entre elles. Pour éviter leur présence il est conseillé de rendre les denrées alimentaires hors d'atteintes.

Maladies et allergies

Consommant pratiquement tous les produits organiques, elles véhiculent des microbes, et souillent les denrées au cours de leurs déplacements, ce qui peut provoquer maladies et allergies.

Vivant la nuit elles peuvent rester longtemps inaperçues. On est surpris de découvrir en allumant la lumière des dizaines d'individus de tous âges qui se sauvent en tous sens par dizaines. Elles se cachent la journée, dans des lieux



souvent sombres : fentes des murs, dans les plinthes, fissures, arrière des meubles, placards, moteurs de réfrigérateurs, éviers, gaines d'aération, matériels électriques placés contre un mur.

Pour les déceler il faut déplacer les meubles ou appareils. Les pièges à glu sont un moyen de découvrir leur présence, de petits points noirs peuvent aussi susciter des soupçons.

Dans les logements collectifs

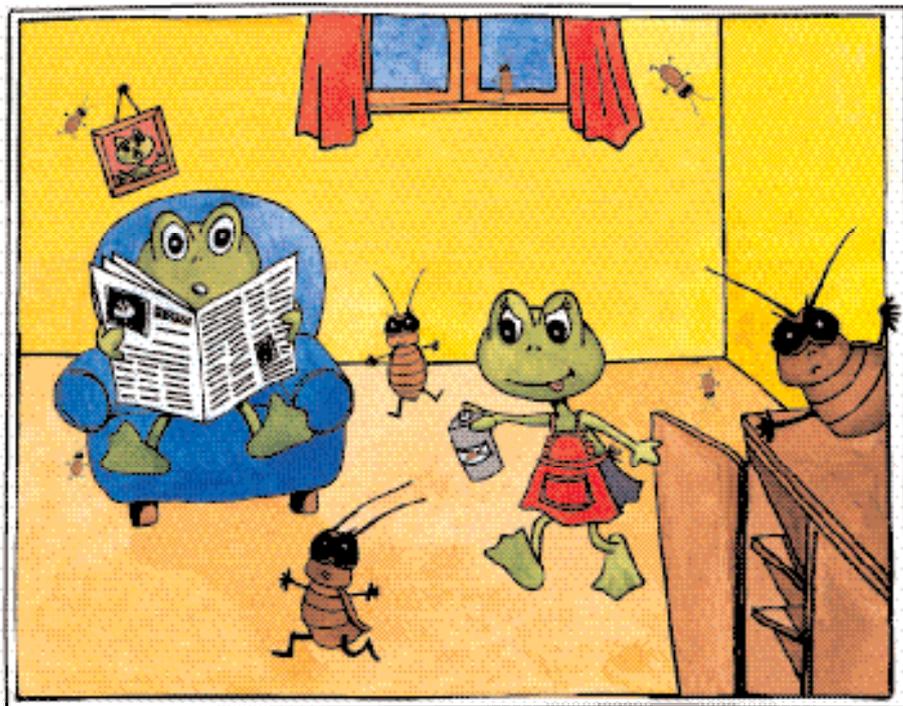
Les produits grand public peuvent permettre de s'en débarrasser dans les logements individuels.

Mais dans les logements collectifs, si ces produits évitent la prolifération, seul un traitement effectué par un professionnel, dans tous les appartements de l'immeuble ainsi que dans les parties communes permet d'obtenir des résultats probants.

Le professionnel fait appel aux gels insecticides les plus performants. Il procède à leur application soignée et précise avec quelques gouttes aux endroits stratégiques, chauds et humides (coins, fissures, canalisations, proximité d'éléments domestiques, réfrigérateurs, cuisinières, éviers, baignoires). A effet domino, l'insecticide se transfère d'une blatte à l'autre et peut donc tuer 1 000 cafards.

Inefficace

Le gel utilisé est un insecticide inodore et inoffensif pour l'homme et les animaux domestiques. Il présente plusieurs avantages : il est inutile d'évacuer les locaux, il ne nécessite pas de dispositions spéciales comme vider



les placards ou nettoyer après application, et permet d'éradiquer rapidement et discrètement une colonie de blattes.

Un seul appartement non traité rend inutile toute opération de désinsectisation

Si vous-même avez constaté la présence de ces insectes, n'hésitez pas à informer les services de l'Office.

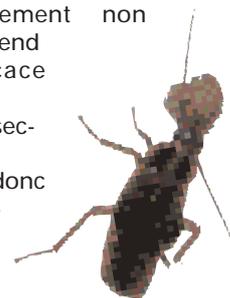
Les agents de proximité établiront un rapport dans votre immeuble.

Si l'infestation est constatée dans au moins 50% des logements, une entreprise spécialisée interviendra (le 2^e

mercredi du mois). Vous serez informé de l'avis de passage par voie d'affichage dans le hall de l'immeuble, la semaine précédant l'intervention.

Mais attention, un seul appartement non traité rend inefficace toute

opération de désinsectisation. En cas d'absence, il est donc impératif de remettre vos clés à un voisin ou à votre agent de proximité.



Tuyau

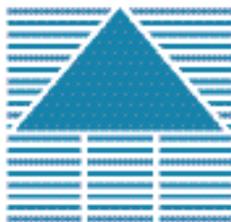
Le houx dure !

Pour conserver les branches de houx plus longtemps, piquez leur tige dans des carottes !

Stop au calcaire !

Pour enlever les traces de calcaire sur la soucoupe que vous avez glissée sous votre pot de fleurs, frottez-les avec une pomme de terre crue coupée en deux !





En direct avec vous

Entre nous

"Votre Logement Infos" a déjà un an et permettez-moi tout d'abord de vous souhaiter à toutes et à tous une année 2003 pleine de santé pour vos proches et pour vous-même.

2003 verra la terminaison ou la poursuite de programmes de logements neufs et le début de la requalification de certains sites comme, par exemple, la libération des terrains de la rue d'Allonnes, première étape de l'évolution de ce quartier chartrain.

Dans le même temps et dans le cadre de nos fonctions administratives et techniques, nous poursuivrons nos efforts de présence auprès de vous afin de répondre à vos aspirations.

Les services de l'Office et moi-même, nous nous attachons à ce que Chartres Habitat soit votre partenaire dans votre parcours locatif résidentiel. En cette année 2003 notre plus grand souhait est de vous assurer un environnement adapté.

À cet effet, nous nous y attacherons chaque jour comme aujourd'hui. Ceci est le cœur de nos missions.



Très bonne
année 2003!

Christian GIGON
Directeur Général de
CHARTRES HABITAT

M. A. S., locataire :

Je souhaiterais avoir votre autorisation pour déplacer l'évier de ma cuisine de 20 cm afin de pouvoir placer un lave-vaisselle.

L'Office a le regret de vous informer que les modifications sur ces appareils ne peuvent être apportées en fonction des désirs de chaque locataire. Le déplacement d'un évier engendre en effet des travaux importants sur les tuyaux d'alimentation ainsi que sur les évacuations avec reprise éventuelle au niveau du sol.

Mme S.B., locataire :

Je souhaite faire une réclamation concernant le chauffage. Depuis l'année dernière nous constatons que la température de notre appartement a baissé. Si les immeubles sont moins chauffés pourquoi l'acompte de chauffage ne diminue-t-il pas?

Selon le décret n° 79-907 du 22 octobre 1989, art. R 131.20, nous devons vous fournir une température moyenne de 19°.

Suite à votre courrier nous avons fait effectuer des relevés de température dans votre logement. Or, il y a été relevé une température de 20,8° aussi

bien en exposition nord que sud. Il est évident que lors de grand vent ou de pluie, la température peut baisser d'environ 1° suivant l'exposition de la pièce. D'autre part nous abaïssons la température de 2° entre 22 et 5 heures du matin, ce qui peut être normalement ressenti pas les personnes se levant à cette heure.

Quant à l'acompte de chauffage, il s'agit d'une provision pour la saison de chauffe. Nous régularisons au mois de décembre en fonction des consommations par type de logement et des acomptes versés. Nous vous rappelons toutefois que le prix du m³ de gaz a augmenté de 30% en 2001-2002.

M. F. B., locataire :

Depuis quatre mois de nouveaux locataires perturbent la tranquillité de notre immeuble. Cela se manifeste par du tapage nocturne avec de la musique jusqu'à une heure avancée de la nuit tous les week-ends. L'Office pourrait-il intervenir?

L'Office vous recommande de régler le litige qui vous oppose avec votre voisin à l'amiable. Peut-être qu'une

discussion pourrait être envisagée dans un premier temps avec votre voisin. Si cette initiative ne porte pas ses fruits vous pouvez demander à votre agent de proximité d'intervenir à votre place ou en votre présence.

Si ces entrevues n'aboutissaient à aucune résolution du conflit, alors en dernier ressort, l'Office pourrait mettre en place une médiation. Les parties en conflit seront alors convoquées par notre service relations usagers.

Une question concernant votre logement?

Adresser votre courrier à notre rédaction, nous vous répondrons dans ces colonnes ou par courrier.

Votre Logement, Chartres Habitat
23 rue des Bas Bourgs, 28003 Chartres ;
par E-mail : s.babel@chartres-habitat.com

Votre Logement Infos (Chartres)

Parution trimestrielle
CHARTRES HABITAT, 23 rue des Bas Bourgs - B. P. 137 - 28003 Chartres CEDEX
Tél. 02 37 25 65 25 - Fax 02 37 34 37 95
E-mail : chartres-habitat@hlm-chartres.com
Directrice de la publication : Élisabeth Fromont
Rédaction, conception : Sylvie Babel - E-mail : s.babel@chartres-habitat.com
Illustrations : Roselyne Venant. Impression : Imprimerie Chauveau.
Photographie de couverture : Guillermo Osorio
N° ISSN : 1635-8139. Dépôt légal : à parution.